

-7 OUT 03 569409

REGISTRO E INCORPORAÇÃO  
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

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

JUCERJA

**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 Ricardo Biederman de Carvalho, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 20.29248-1 expedida pelo CRA/RJ em 24/06/1994, inscrito no CPF/MF sob o nº 816.505.407-44, residente e domiciliado à Rua Gal. Sidônio Dias Correia, 421 – Cobertura 01 – Barra - Rio de Janeiro – R.J e Sergio Andrade de Carvalho, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 1.163.841 do IFP, emitida em 03/07/64, inscrito no CPF/MF sob o nº 002.026.907/25, residente e domiciliado à Av. Vieira Souto, 620 – apto 1203 – Ipanema - Rio de Janeiro - RJ, 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 nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 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 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** conforme ata de Assembléia Geral Extraordinária de acionistas realizada em 30/11/2001 arquivada na Jucerja sob o N° 00001208019.

têm entre si acordado celebrar a presente Escritura de Aditamento da Escritura Particular de Emissão de Debêntures datada de 04 de dezembro de 1995, aditada em 15 de março de 2003 ambas devidamente registradas no Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, sede da companhia **EMISSIONORA**, sob o nº 397, ficha 01 e 01 verso (passando a escritura que está sendo aditada a ser doravante referida como a “Escritura Aditada”), na conformidade das seguintes cláusulas e condições:

*[Handwritten signature]*

-7 OUT 03 569409

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
RIO DE JANEIRO - RJ

11 03

## I - DA AUTORIZAÇÃO

A celebração do presente instrumento foi autorizada pela Assembleia Geral de Debenturistas celebrada em 15/08/2003, cuja ata será arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro bem como pela Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas realizada pela Emissora em 22/08/2003 arquivada na Junta Comercial em 20/08/2003, sob o nº 00001341703.

## II - DISPOSITIVOS INCLUÍDOS E/OU ALTERADOS

Tendo em vista a autorização emanada pelos debenturistas, as Partes deliberam alterar a data de vencimento das debêntures, o programa de resgate, o desdobramento da quantidade de debêntures da emissão, bem como os critérios para pagamento de juros e prêmio, com a conseqüente inclusão e/ou alterações em itens e subitens da Cláusula II "CONDIÇÕES DA EMISSÃO" da Escritura Aditada bem como da Cláusula IV "DAS OBRIGAÇÕES ESPECIAIS DA EMISSORA", como se segue:

### Cláusula II - DAS CONDIÇÕES DA EMISSÃO

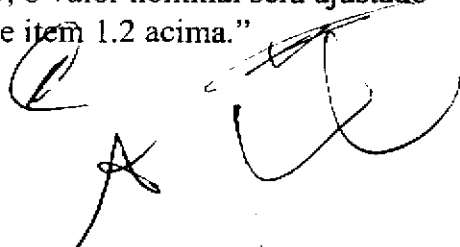
Ficam incluídos os subitens "1.1", "1.2", "10.2.1", 10.3.1 e alterados os itens "4.", "5" "10.1", "10.7" e "11".

"1.1 Cancelamento: Das 2.000 (duas mil) debêntures emitidas, 400 (quatrocentas) foram canceladas em 15/03/2002 e, adicionalmente, 300 (trezentas) debêntures que se encontram em tesouraria ficam canceladas nesta data. Conseqüentemente, o saldo total de debêntures em circulação nesta data passa a ser de 1.300 (hum mil e trezentas) debêntures", que serão desdobradas em 1.300.000 (um milhão e trezentas mil debêntures) em 16/09/2003;

"1.2 Desdobramento de Títulos: a partir de 16/09/2003 cada debênture passa a ser desdobrada em 1.000 debêntures ajustando-se o preço das debêntures em igual proporção. de forma que a quantidade total de debêntures em circulação passa a ser de 1.300.000 (um milhão trezentas mil) debêntures, em série única;"

"4.Vencimento: 01 de dezembro de 2011";

"5.Valor Nominal: Cada debênture terá o valor nominal, na data de sua emissão de R\$10.000,00 (dez mil reais). A partir de 16/09/2003, o valor nominal será ajustado na proporção do desdobramento de 1000:1 conforme item 1.2 acima."



-7 OUT 03 569409

REGISTRO E MICROFILMAGEM  
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

11 03

"10.1 Juros: Cada debênture renderá juros de 12% a.a. (doze por cento ao ano), calculado sobre o seu valor nominal atualizado nos termos do item 9 acima, pagáveis mensalmente à razão de 0,948879% (zero vírgula nove quatro oito oito sete nove por cento) por mês. A partir de dezembro de 2003 o pagamento de juros remuneratórios e prêmio, este se houver, será realizado com base no valor nominal atualizado em 01 de dezembro de cada ano";

"10.2.1 Não incidência de Prêmio: A partir do mês de agosto de 2003, enquanto e exclusivamente durante o prazo em que a Emissora permanecer adimplente com todas as obrigações por ela assumidas na Escritura de Emissão e seus aditamentos, o prêmio definido no item 10.2 acima, "Prêmio 1", não será devido;

10.3.1 Como consequência do desdobramento (subitem 1.2), o percentual da receita líquida do "Prêmio 2" do item 10.3 acima passa a ser de 0,00000675% (zero vírgula zero zero zero zero zero seis sete cinco por cento);

"10.7 O pagamento dos (i) Juros acrescido do Prêmio 1, caso aplicável ou (ii) do Prêmio 2, conforme o caso, será efetuado até o sétimo dia útil do mês subsequente ao mês de apuração das receitas e despesas, aplicando-se o cálculo "pro-rata-tempore" entre a data de integralização e a data do primeiro pagamento do rendimento. A partir de agosto de 2003 os juros remuneratórios e prêmio mensais, este último se houver, deverão ser pagos até o dia 15 do mês subsequente";

"11. Resgate Programado: A EMISSORA se compromete a adquirir de cada debenturista, debêntures nas seguintes condições: a) As 1.300.000 (um milhão e trezentas mil) debêntures, decorrentes do desdobramento das 1.300 (um mil e trezentas ) em circulação, serão resgatadas obrigatoriamente pela Emissora nas datas limites e nas quantidades mínimas estipuladas no quadro abaixo; b) as debêntures serão recompradas pelo valor nominal atualizado monetariamente na forma do item 9 desta cláusula, acrescido de juros remuneratórios e prêmio, este último se houver; c) A Emissora poderá antecipar o fluxo de resgates, sendo que os vencimentos a serem antecipados serão de livre escolha da Emissora; d) As quantidades a serem recompradas deverão ser arredondadas à maior, para contemplar quantidade exata de debêntures recompradas de cada um dos debenturistas, observado que nas quantidades mínimas de debêntures a serem recompradas mensalmente pela Emissora deverão ser observadas as posições totais detidas por cada um dos debenturistas;"

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
3º OFÍCIO

-7 OUT 03 569409

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
RIO DE JANEIRO - RJ

Resgate Programado

Data Limite	Debêntures recompradas	Data Limite	Debêntures recompradas
01/09/03	10.000	01/11/07	5.000
01/10/03	5.000	01/12/07	5.000
01/11/03	5.000	01/01/08	5.000
01/12/03	5.000	01/02/08	60.000
01/01/04	5.000	01/03/08	5.000
01/02/04	40.000	01/04/08	5.000
01/03/04	5.000	01/05/08	5.000
01/04/04	5.000	01/06/08	5.000
01/05/04	5.000	01/07/08	5.000
01/06/04	5.000	01/08/08	60.000
01/07/04	5.000	01/09/08	5.000
01/08/04	40.000	01/10/08	5.000
01/09/04	5.000	01/11/08	5.000
01/10/04	5.000	01/12/08	5.000
01/11/04	5.000	01/01/09	5.000
01/12/04	5.000	01/02/09	60.000
01/01/05	5.000	01/03/09	5.000
01/02/05	40.000	01/04/09	5.000
01/03/05	5.000	01/05/09	5.000
01/04/05	5.000	01/06/09	5.000
01/05/05	5.000	01/07/09	5.000
01/06/05	5.000	01/08/09	60.000
01/07/05	5.000	01/09/09	5.000
01/08/05	40.000	01/10/09	5.000
01/09/05	5.000	01/11/09	5.000
01/10/05	5.000	01/12/09	5.000
01/11/05	5.000	01/01/10	5.000
01/12/05	5.000	01/02/10	60.000
01/01/06	5.000	01/03/10	5.000
01/02/06	40.000	01/04/10	5.000
01/03/06	5.000	01/05/10	5.000
01/04/06	5.000	01/06/10	5.000
01/05/06	5.000	01/07/10	5.000
01/06/06	5.000	01/08/10	65.000
01/07/06	5.000	01/09/10	5.000
01/08/06	60.000	01/10/10	5.000
01/09/06	5.000	01/11/10	5.000
01/10/06	5.000	01/12/10	5.000
01/11/06	5.000	01/01/11	5.000
01/12/06	5.000	01/02/11	65.000
01/01/07	5.000	01/03/11	5.000

-7 OUT 03 569409

REGISTRADO E MICROFILMADO  
RIO DE JANEIRO - BRASIL - RJ

01/02/07	60.000	01/04/11	5.000
01/03/07	5.000	01/05/11	5.000
01/04/07	5.000	01/06/11	5.000
01/05/07	5.000	01/07/11	5.000
01/06/07	5.000	01/08/11	5.000
01/07/07	5.000	01/09/11	5.000
01/08/07	60.000	01/10/11	5.000
01/09/07	5.000	01/11/11	5.000
01/10/07	5.000	01/12/11	5.000
Total			1.300.000

#### Cláusula IV "DAS OBRIGAÇÕES ESPECIAIS DA EMISSORA".

Fica alterado o subitem "1.8.3".

"Não realizar investimento 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/Múltiplo do "Core EBITDA"**, sem prévia autorização dos debenturistas que deverão ser 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.

Onde:

**Passivo Oneroso Total:** Dívida de Curto prazo + Dívida de Longo Prazo + Contingências Reconhecidas + Passivos Referentes ao ciclo operacional vencidos e não quitados – Caixa;

**Múltiplo do "Core EBITDA":** EBITDA dos Shoppings Centers onde a Ancar tem participação societária, vezes o multiplicador a ser calculado em função da expectativa de rentabilidade desse tipo de empreendimento imobiliário. (Taxa de Desconto: 13,5%)".

### III – REFERÊNCIAS À INTERVENIENTE

Tendo a Ancar Shopping S/A 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.

-700703 569409

REGISTRADO E MICROFILMADO  
RIO DE JANEIRO - CARTELA - RJ

14/11/03

#### IV - DISPOSITIVOS RATIFICADOS

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

#### V - 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 bem como na Junta comercial do Rio de Janeiro.

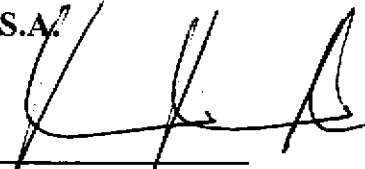
E, por estarem assim justas e contratadas, firmam a presente em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2003.

**ANCAR EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.**

Emissora

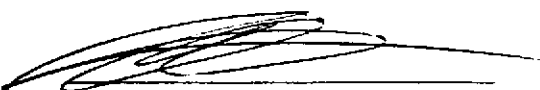
  
Sergio Andrade de Carvalho

  
Ricardo Biederman de Carvalho

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE  
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

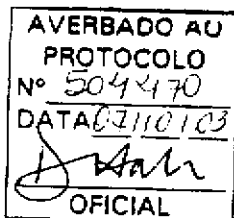
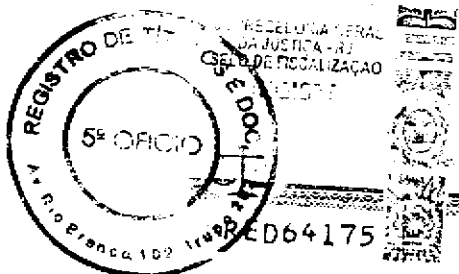
Agente Fiduciário

#### TESTEMUNHAS:

Nome:   
RG: Alexandra Leiti de Oliveira  
CPF: 076.522.737-66  
CPF: 159.1055-1131-5

Nome: Francisco José Barcellos Dias  
RG: 4842 - OAB/RJ  
CPF: 007.441.667-72

**JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
Nome: ANCAR EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S/A  
Nº: 33.0003192-8  
Protocolo: 00-2003/15487-0 - 13/1/2003  
CERTIFICADO O DEFERIMENTO EM 14/11/2003  
NÚMERO E DATA ABAIXO  
00001364090  
DATA: 14/11/2003  
Valéria S.M. Serra  
SECRETARIA GERAL



5º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
Av. Rio Branco, 109 Gr. 202 - Rio de Janeiro Tel. 2507-5197  
Registrado, digitalizado e microfilmado sob o número de  
Protocolo e data declarados à margem. O QUE CERTIFICO.  
☒ Durval Hale  
Oficial Titular  
Ato Exec. 1856/98 TJ  
☐ Paulo André M. da Costa  
2º Escrevente Substituto  
CTPS 8201 Série 053  
☐ Aurora I. Hale  
1º Escrevente Substituto  
CTPS 40371 Série 121  
☐ Fabiano Alves Barbosa  
3º Escrevente Substituto  
CTPS 013782 série 91