

QUARTO ADITAMENTO À ESCRITURA PARTICULAR DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES DA ANCAR EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.

Pelo presente instrumento particular,

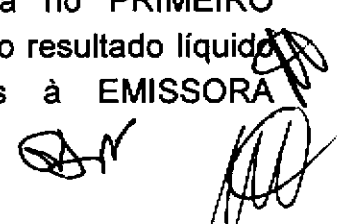
ANCAR EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas nº 7.777, subsolo, inscrita no CNPJ sob o nº 40.430.571/0001-80, neste ato representada por seus Diretores na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada EMISSORA; e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas nº 500, bloco 13, grupo 205, Condomínio Downtown, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, doravante denominado AGENTE FIDUCIÁRIO, representando a comunhão dos detentores das debêntures emitidas com base na Escritura Particular de Emissão de Debêntures (doravante denominadas Debêntures), ora aditada, doravante denominados DEBENTURISTAS;

CONSIDERANDO QUE:

A) Por ocasião do Primeiro Aditamento à Escritura Particular de Emissão de Debêntures datado de 15 de março de 2002 (doravante denominado PRIMEIRO ADITAMENTO), dentre outras avenças, foi instituída garantia real sobre as debêntures constituída por (i) hipoteca em primeiro e único grau sobre o quinhão de 36% (trinta e seis por cento) das 32 (trinta e duas) unidades autônomas do Shopping Center Iguatemi Porto Alegre (doravante denominado SCIPA) detido pela EMISSORA, e (ii) caução dos direitos creditórios relativos a 36% (trinta e seis por cento) dos pagamentos dos aluguéis mensais referentes aos contratos de locação firmados com locatários das unidades autônomas, espaços e salões comerciais,, conforme relacionados no Anexo II do PRIMEIRO ADITAMENTO;

B) Em Assembléia Geral de Debenturistas realizada em 29 de maio de 2006 (doravante denominada AGD), os DEBENTURISTAS aprovaram o cancelamento da hipoteca referida no Considerando A e a extensão e modificação da caução de direitos creditórios instituída no PRIMEIRO ADITAMENTO, que passará a (i) abranger o penhor sobre o resultado líquido e todos e quaisquer valores a serem distribuídos à EMISSORA



proporcionalmente ao seu quinhão de 36% (trinta e seis por cento) em razão da exploração econômica de todas as unidades autônomas que compõem o SCIPA (sendo tais créditos doravante denominados Recebíveis); (ii) ser regido pelas disposições gerais dos Artigos 1.431 e seguintes do Código Civil Brasileiro em vigor (doravante denominado Código Civil) e pelas regras descritas na AGD e neste instrumento;

têm entre si acordado celebrar o presente Quarto Aditamento à Escritura Particular de Emissão de Debêntures datada de 04 de dezembro de 1995 e posteriores aditamentos datados de 15 de março de 2002, 30 de agosto de 2003 e 14 de dezembro de 2004, todos devidamente registrados no Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, sede da EMISSORA, sob o n. 397, ficha 01 e 01 verso, e também devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro – JUCERJA (doravante denominada ESCRITURA ADITADA) de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

I. Da Autorização

A celebração do presente aditamento foi autorizada pela Reunião Extraordinária do Conselho de Administração da EMISSORA, realizada em 09 de maio de 2006, cuja ata se encontra em fase de arquivamento na JUCERJA, bem como pela Assembléia Geral de Debenturistas, realizada em 29 de maio de 2006, cuja ata se encontra em fase de arquivamento na JUCERJA.

II. Dispositivos Alterados e/ou Cancelados

As Partes estabelecem (i) cancelar a hipoteca referida no item (i) do Considerando A acima, e (ii) estender e modificar a caução de direitos creditórios aludida no item (ii) daquele Considerando, que passará a abranger os Recebíveis.

Dessa forma, nesta data, é celebrado o Instrumento Particular de Penhor de Recebíveis Locatícios, formalizando a extensão e modificação do penhor (doravante denominado Instrumento de Penhor), e simultaneamente canceladas (i) a hipoteca em primeiro e único grau sobre o quinhão de 36% (trinta e seis por cento) das 32 (trinta e duas) unidades autônomas do SCIPA detido pela EMISSORA, através de Termo de Cancelamento de Hipoteca, e (ii) a caução original dos direitos creditórios relativos a 36% (trinta e seis por cento) dos pagamentos dos aluguéis mensais referentes aos contratos de



locação firmados com locatários das unidades autônomas, espaços e salões comerciais, conforme relacionados no Anexo II ao Primeiro Aditamento da Escritura Particular de Emissão de Debêntures, ficando o AGENTE FIDUCIÁRIO, na forma da deliberação aprovada na AGD, autorizado a firmar quaisquer outros instrumentos que venham a ser necessários para o cancelamento ou baixa da hipoteca e da caução original, inclusive perante o Registro de Imóveis e Registro de Títulos e Documentos competentes.

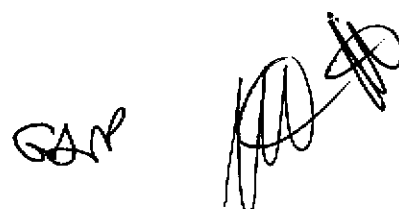
Estabelecem, ainda, que, a EMISSORA poderá transferir a propriedade do seu quinhão de 36% das unidades autônomas que atualmente compõem o SCIPA (doravante denominado Quinhão) para o Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Center Progressivo (doravante denominado Fundo), desde que o Fundo, representado pela sua instituição administradora, declare sua ciência da constituição do Penhor e comprometa-se a não obstar o cumprimento de todas as disposições previstas no Instrumento de Penhor, reconhecendo expressamente o direito de seqüela dos debenturistas relativamente aos Recebíveis, sem, entretanto, assumir qualquer obrigação pelo pagamento das Debêntures ou obrigação financeira acessória, nos termos do Documento de Emissão.

Caso a EMISSORA venha a alienar quaisquer de suas cotas do Fundo ficará obrigada a utilizar o produto da venda para resgate, total ou parcial, das Debêntures. Caso as Debêntures não sejam resgatadas em sua totalidade no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data da celebração do Instrumento de Penhor, a EMISSORA se obriga a substituir o penhor de Recebíveis por caução das cotas do Fundo correspondentes ao Quinhão, incluindo todos os seus rendimentos, bem como instituir uma conta vinculada com o Banco Bradesco S.A., ou o Banco Itaú S.A. ou outro de primeira linha aprovado pelo Agente Fiduciário, em substituição à Conta Vinculada instituída e definida nos termos do Instrumento de Penhor. Na constituição da caução sobre as cotas serão observados os mesmos procedimentos estabelecidos para o penhor dos Recebíveis, especialmente no que diz respeito à constituição de saldo e movimentação da conta vinculada e as regras de vencimento antecipado.

Os direitos políticos das cotas do Fundo permanecerão com a EMISSORA, salvo na hipótese de execução da garantia, com a conseqüente transferência das cotas.

A EMISSORA poderá transferir as cotas do Fundo para seus controladores ou sociedades que estejam submetidas a controle comum, que ficarão obrigados a observar as regras ora estabelecidas.

Tendo em vista o disposto acima, decidem as Partes:

Two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is stylized and appears to be 'GAP'. The signature on the right is more complex, with multiple loops and a long horizontal stroke extending to the right.

(1) alterar o item 7 do Capítulo II da ESCRITURA ADITADA, que passa a ter a seguinte redação:

“7. Espécies das Debêntures: As Debêntures terão garantia real, consistente em penhor sobre os Recebíveis, assim entendidos como o resultado líquido e todos e quaisquer valores a serem distribuídos à **EMISSORA** proporcionalmente ao seu quinhão de 36% (trinta e seis por cento) em razão da exploração econômica de todas as unidades autônomas que compõem o Shopping Center Iguatemi Porto Alegre (a seguir denominado **SCIPA**), garantia essa que a **EMISSORA** se obriga a instituir conforme o disposto no item 17 do Capítulo II.”

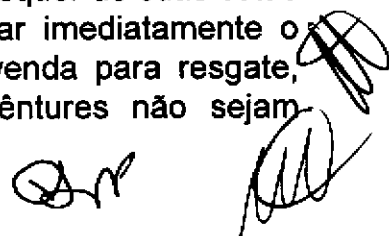
(2) alterar o item 10.5 do Capítulo II da ESCRITURA ADITADA, que passa a ter a seguinte redação:

“10.5. A **EMISSORA** institui em garantia das debêntures dessa emissão, penhor sobre os Recebíveis, na forma do Instrumento Particular de Penhor de Recebíveis Locatícios, celebrado em 30 de maio de 2006 (a seguir denominado Instrumento de Penhor). Dentro do prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da celebração do Instrumento de Penhor, a **EMISSORA** deverá protocolar o Instrumento de Penhor para registro no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos.”

(3) incluir os itens 17 e 18 no Capítulo II da ESCRITURA ADITADA, com as seguintes redações:

“17. A **EMISSORA** poderá transferir a propriedade do seu quinhão de 36% das unidades autônomas que atualmente compõem o **SCIPA** (a seguir denominado Quinhão) para o Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Center Progressivo (a seguir denominado Fundo), desde que o Fundo, representado pela sua instituição administradora, declare sua ciência da constituição do penhor e comprometa-se a não obstar o cumprimento de todas as disposições previstas no Instrumento de Penhor, reconhecendo expressamente o direito de seqüela dos debenturistas relativamente aos Recebíveis, sem, entretanto, assumir qualquer obrigação pelo pagamento das Debêntures ou obrigação financeira acessória, nos termos da Escritura.

18. Uma vez realizada a transferência do Quinhão na forma do item 17 supra, e caso a **EMISSORA** venha a alienar quaisquer de suas cotas do Fundo, a **EMISSORA** ficará obrigada a notificar imediatamente o **AGENTE FIDUCIÁRIO** e a utilizar o produto da venda para resgate, total ou parcial, das Debêntures. Caso as Debêntures não sejam



resgatadas em sua totalidade no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data da celebração do Instrumento de Penhor, a **EMISSORA** se obriga a substituir o penhor de Recebíveis por caução das cotas do Fundo correspondentes ao Quinhão, incluindo todos os seus rendimentos, bem como instituir uma conta vinculada com o Banco Bradesco S.A. ou o Banco Itaú S.A. ou outro de primeira linha aprovado pelo Agente Fiduciário, em substituição à Conta Vinculada instituída e definida nos termos do Instrumento de Penhor. Na constituição da caução sobre as cotas serão observados os mesmos procedimentos estabelecidos para o penhor dos Recebíveis, especialmente no que diz respeito à constituição de saldo e movimentação da conta vinculada e as regras de vencimento antecipado estabelecidas no Instrumento de Penhor.

18.1. Os direitos políticos das cotas do Fundo permanecerão com a **EMISSORA**, salvo na hipótese de execução da garantia, com a conseqüente transferência das cotas.

18.2. A **EMISSORA** poderá transferir as cotas do Fundo para seus controladores ou sociedades que estejam submetidas a controle comum, que ficarão obrigados a observar as regras ora estabelecidas, hipótese em que não se aplicará o disposto no item 18 acima."

(4) incluir, ainda, o item 1.8.2.1 no Capítulo IV da ESCRITURA ADITADA, que passa a ter a seguinte redação:

"1.8.2.1. O item 1.8.2 acima não se aplicará a transferências de parcela de quinhão da **EMISSORA** para qualquer sociedade ou entidade cujas ações ou cotas sejam detidas, em sua maioria, pela **EMISSORA**, sendo certo que a posterior venda pela adquirente do quinhão para terceiros acarretará a incidência da citada regra do item 1.8.2."

III. Dispositivos Ratificados

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

IV. 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, 30 de maio de 2006

ANCAR EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.





 Rodrigo Moreira de Capistrano Marcos Baptista Carvalho
 Diretores

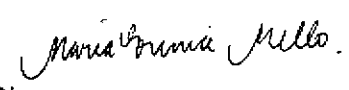
**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**



 Gustavo Dezouzar Teixeira Pinto
 Procurador

Testemunhas:

1. Nome: 
 CPF/MF 551406707-63

2. Nome: 
 CPF/MF

MARIA EUNICE MOTTAM. DE F. MELLO
 CPF: 006.987.377-82
 IEP: 12.057.136-3