SCP - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Ata da Assembléia Geral dos Quotistas do SCP Fundo de Investimento Imobiliário , administrado pela UNITAS Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário, realizada no dia 20(vinte) do mês de Novembro do ano de hum mil, novecentos e noventa e oito, às 18:00 horas, na sede da Associação dos lojistas do Shopping Center Piedade que fica localizada no Mezanino do piso L-4 do Shopping Center Piedade e sito à Rua Junqueira Ayres, 08 , Barris, na Cidade do Salvador, Estado da Bahia.Legalmente convocados reuniram-se os quotistas do SCP-F.I.I. administrado pela UNITAS DTVM,onde assinaram a lista de presença, para deliberarem sobre a ordem do dia constante na convocação enviada a todos. Foi eleito o Sr. Carlos Eduardo Nascimento Daltro para Presidente que chamou o quotista Roque Alves da Silva para secretariá-lo.

Ordem do dia:

1) Reforma e ampliação das Lojas Americanas: sobre o assunto o Dr. José Esper relatou aos presentes o histórico da negociação que vem ocorrendo com as Lojas Americanas, enfatizando a necessidade da tomada de posição por parte do Fundo, no que se refere a ampliação pretendida, equivalente a aproximadamente 790,00 m². Ainda com relação ao pleito das Lojas Americanas, consideram eles que os acréscimos nas áreas de venda deverão provocar um crescimento de aproximadamente 70% nas vendas da referida loja. Desta forma, foi proposto uma nova tabela para cálculo do aluguel, a qual acha-se anexa a esta ata e foi submetida aos presentes, tabela esta que, segundo a proponente, deveria entrar imediatamente em vigor. Debatido o assunto, ficou aprovada a ampliação nos termos propostos, recomendando-se que se buscasse uma melhor negociação especialmente no que se refere:

I) Manutenção do atual contrato de locação até o término da expansão;

II) Condicionar o início das obras de expansão a um contrato firmado com as Lojas Americanas, procurando estipular o prazo de vigência mais longo possível.

Ficou ainda estabelecido que deveriam ser tomadas as providências imediatas, no sentido da elaboração do projeto para aprovação por parte da Prefeitura, assim como a aprovação da cessão de parte do Terreno, pelo Condomínio, recebendo este em contrapartida, uma parte da renda do novo contrato de locação das Lojas Americanas.

2) Performance do Fundo durante o ano de 1.998:

A UNITAS, administradora do referido fundo, por seu representante Ricardo Penna de Azevedo, apresentou os resultados obtidos pelo Fundo durante o ano de 1.998, até o mês de outubro, tanto no que se refere ao recebimento de aluguéis, quanto ao resultado decorrente do pagamento de C.D.U.'s das lojas

objeto da readequação do Shopping, a partir da saída das Casas Pernambucanas.
Foi observado a queda das receitas dos aluguéis, principalmente a partir de setembro, em decorrência do grande volume de inadimplência. Face a este cenário, foi aprovada a negociação, caso a caso, no sentido de se conceder uma redução temporária de alguns contratos.

2.1. Ratificação do Contrato da Empresa de Auditoria Externa:
Tendo em vista uma melhor avaliação das contas do Fundo, a UNITAS optou por substituir os Auditores Externos, rescindindo o contrato com a Firma Lundon Blomquist Auditores Independentes e firmando um novo contrato com a Apply Auditores Independentes S/C.

2.2. Enquadramento do Fundo Foi ressaltado a necessidade da adaptação do Fundo à lei 9532/95, que estabeleceu o limite de 5% do valor do patrimônio do Fundo por quotistas, exigindo ainda que na sua composição existam no mínimo, vinte e cinco quotistas.

3) Outros assuntos de interesse geral. Dr. José Esper ressaltou que a instalação do ar condicionado central do mall e praça do Shopping está sendo suportada integralmente pelos lojistas, com recursos provenientes do Fundo de obras/reserva e do Fundo de Promoção e Publicidade das Lojas Satélites. O projeto como um todo envolve recursos da ordem de R$ 900 mil.
O fato deste custo estar sendo suportado pelos lojistas é matéria controversa, podendo ser objeto de contestação no futuro. Não houve manifestação contrária dos quotistas sobre o assunto observado acima. Portanto foi acatado tal procedimento

4) O quotista Roque Alves da Silva foi escolhido por unanimidade dos presentes para ser o representante do SCP F.I.I. administrado pela UNITAS DTVM junto ao Conselho Consultivo do Condomínio do Shopping Center Piedade.

Encerramento: Nada mais havendo a ser tratado, os quotistas deram por encerrada a Assembléia da qual para constar lavra-se a presente ata que depois de lida e achada conforme, vai assinada por todos os presentes :

1) Roque Alves da Silva
2) Carlos Eduardo Nascimento Daltro
3) Francisco Felix de Souza
4) Luiz Fernando Queiroz
5) José Rosalvo Peixinho
6) Carlos Olimpio Saraiva Santos
7) Luiz Argolo
8) Luiz Carlos Villas Boas
9) Oas Empreendimentos Ltd.

10)Carlos Medeiros
11)José Esper Penna Schoucair
12)Maria das Graças de Souza
13)Clemilton Fonseca
14)Márcio Gomes

Administrador

UNITAS - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

