7º Oficial de Reg. de Tít. e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL

28 SET. 2006

MICROFILMAGEM

1534632

Fundo de Investimento Imobiliário

ADMINISTRADO POR UNITAS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

REGULAMENTO DE OPERAÇÕES
SCP – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DO FUNDO E DURAÇÃO

Artigo 1º. - O **SCP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO,** designado neste **REGULAMENTO** como **FUNDO, é** constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo resgate de quotas não é permitido, podendo pessoas físicas ou jurídicas participarem na qualidade de quotistas.

Parágrafo Único - O **FUNDO** será regido pelo presente **REGULAMENTO**, nos termos da Lei no. 8.668 de 25.06.93 e da instrução no. 205 de 14.01.94, da Comissão de Valores Mobiliários, doravante denominada simplesmente **CVM** e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

DO OBJETO

Artigo 2º. - O **FUNDO** tem por objeto:

I. a aplicação de recursos na aquisição e locação de imóveis localizados no Shopping Center Piedade, situado na Rua Conselheiro Junqueira Ayres, nº 08, Salvador, BA, a saber:

a. loja nº 19 de porta, inscrita no Censo Imobiliário Municipal sob nº 393.806, com área privativa de 1.903,56 m², área total de 3.188,83 m², área comum não proporcional de 21,33 m², área real comum de 1.263,94 m² e fração ideal de 987,35 m² do terreno próprio sobre o qual foi edificado o "Shopping Center Piedade", terreno este que encerra a área de 13.581,15 m².

b. loja nº 62/109 de porta, inscrita no Censo Imobiliário Municipal sob nº 393.849/393.896, com área total real de 10.210,69 m², sendo 4.045,64 m² de área real comum, 6.143,72 m² de área real privativa, da qual 4.061,66 m² são de área privativa de piso e 2.082,06 m² são de mezaninos, 21,33 m² de área comum são proporcional (área de carga e descarga de mercadorias) e fração ideal de 3.160,33 m² do terreno próprio sobre o qual foi edificado o "Shopping Center Piedade", terreno este que encerra a área de 13.581,15 m².

II. adquirir outros imóveis no Shopping Center Piedade

III. vender, prometer vender, incorporar e arrendar os referidos bens

7° Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
2 8 SET. 2006
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5° And. - F: 3377-7677

DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 3º. - O **FUNDO** é administrado pela UNITAS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A., instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 11857, 11º andar, conjunto nº 111, inscrita no CNPJ/MF sob nº 44.077.014/0001-89, doravante designado abreviadamente de **ADMINISTRADOR**.

PODERES DO ADMINISTRADOR

Artigo 4º. - O **ADMINISTRADOR** tem poderes para realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, bem como para exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar e ceder livremente os bens e títulos pertencentes ao **FUNDO**, observadas as normas estabelecidas pela Lei nº 8.668 de 25.06.93, pela Instrução nº 205 de 14.01.94, e por este **REGULAMENTO**.

Artigo 5º. - O **ADMINISTRADOR** será nos termos e condições estabelecidas na Lei nº 8.668 de 25.06.93, o proprietário fiduciário dos bens imóveis e dos direitos sobre imóveis adquiridos pelo **FUNDO**.

Parágrafo 1º. – O **ADMINISTRADOR**, na qualidade de proprietário fiduciário, administrará e disporá dos bens, na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste **REGULAMENTO** ou em Assembléia Geral.

Parágrafo 2º. – As negociações de bens imóveis ou de direitos sobre imóveis, para o patrimônio do **FUNDO**, serão efetuadas diretamente, pelo **ADMINISTRADOR**, na qualidade de proprietário fiduciário, em beneficio exclusivo do **FUNDO**.

OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Artigo 6º. - São obrigações do **ADMINISTRADOR**:

I. providenciar averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis, de que os bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, em especial os bens imóveis mantidos sob sua propriedade fiduciária, bem como de seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, fazendo constar das matriculas dos bens imóveis objeto do **FUNDO**, que tais ativos imobiliários:

a. não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**, constituindo patrimônio do **FUNDO**;

b. não respondem direta ou indiretamente por quaisquer obrigações do **ADMINISTRADOR**;

c. não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

7° Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
2 8 SET. 2006
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5° And. - F: 3377-7677

d. não podem ser dados em garantia de débito do **ADMINISTRADOR**;

e. não são passiveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser;

f. não podem ser objeto de ônus reais;

II. Fazer constar do titulo aquisitivo dos imóveis objeto do **FUNDO** que tais bens constituem patrimônio do **FUNDO** e que estão sujeitos às restrições mencionadas nas alíneas "a" a "f" do item anterior;

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a. os registros de quotistas e de transferências de quotas;

a. os livros de atas e de presença das Assembléias Gerais;

b. a documentação relativa ao imóvel e às operações do **FUNDO**;

c. os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**;

d. o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do consultor de investimentos;

IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

V. agir sempre no único e exclusivo beneficio dos quotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligencia exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extra judicialmente;

VI. administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários acima do razoável;

VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela **CVM**, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de quotas, contra recibo:

a. exemplar do **REGULAMENTO** do **FUNDO**;

b. prospecto de lançamento das quotas do **FUNDO**;

c. documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras com que o investidor tenha a arcar;

IX. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos quotistas, e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar quotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se

7° Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
2 8 SET. 2006
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5° And. - F: 3377-7677

da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das quotas do **FUNDO**;

X. zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

XI. divulgar mensalmente, o valor do patrimônio do **FUNDO**, o valor patrimonial das quotas, e a rentabilidade apurada no período, o que poderá ser feito através das Bolsas de Valores, no caso de quotas que tenham registro para negociação em Bolsa;

XII. manter a disposição dos quotistas em sua sede, informações atualizadas mensalmente, relativas a:

a. valor patrimonial das quotas e dos investimentos do **FUNDO,** incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;

b. relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos quotistas ou desses contra ele, na condição de **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**, indicando a data de inicio e a data da solução final, se houver;

XIII. remeter a cada quotista, semestralmente, os extratos das contas de depósito, que representarão número inteiro de quotas de sua propriedade conforme os registros do **FUNDO**;

XIV. remeter aos quotistas, anualmente, as informações sobre a quantidade de quotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda;

XV. no prazo de 60 (sessenta) dias após os meses de junho e dezembro de cada ano, divulgar através dos jornais escolhidos por ele e previamente informado aos quotistas, ou através de carta com aviso de recebimento dirigida a cada um dos quotistas, o relatório da administração que deverá conter:

a. descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

b. programa de investimento para o semestre seguinte;

c. informações baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

1) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do **FUNDO,** relativas ao semestre findo;

7° Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
2 8 SET. 2006
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5° And. - F: 3377-7677

2) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

3) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO,** incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância dos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório;

d. relação das obrigações contraídas no período;

e. a rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres calendários;

f. o valor patrimonial da quota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

g. a relação dos encargos debitados ao **FUNDO** em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio liquido médio semestral em cada exercício;

h. as demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com a regulamentação expedida pela **CVM**;

i. o parecer do Auditor Independente.

XVI. remeter, na data de sua divulgação, à CVM , sem prejuízo de outro que venham a ser exigidos, os documentos relativos ao **FUNDO** referidos nos incisos, IX, XI, XII, e XIV deste artigo.

XVII. fornecer ao quotista, mediante solicitação, relação nominal contendo nome, endereço e quantidade de quotas possuídas pelos participantes do FUNDO, podendo cobrar o custo deste serviço.

Parágrafo 1°. – Os documentos ou informações referidos nos incisos XI, XII, XIII e XIV deste Artigo deverão ser divulgados no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data de encerramento do período a que se referem.

Parágrafo 2°. – Informar aos quotistas, no momento de sua entrada no **FUNDO**, os jornais onde serão divulgadas as informações sobre o **FUNDO** e comunicá-los, previamente, de qualquer alteração.

Artigo 7°. – É vedado ao **ADMINISTRADOR**, no exercício especifico de suas funções e utilizando-se dos recursos do **FUNDO**:

I. conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras aos quotistas, ou abrir créditos sob qualquer modalidade;

II. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma;

7° Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
2 8 SET. 2006
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5° And. - F: 3377-7677

III. aplicar no exterior recursos captados no país;

IV. aplicar recursos na aquisição de quotas do próprio **FUNDO**;

V. vender à prestação as quotas do **FUNDO**, admitida a divisão em séries;

VI. prometer rendimento pré-determinado aos quotistas;

VII. realizar operações do **FUNDO**, quando caracterizada situação de conflito de interesses;

VIII. onerar sob qualquer forma, os ativos imobiliários ou mobiliários do **FUNDO**;

IX. negociar com duplicatas, notas promissórias ou outros títulos não autorizados pela CVM ;

X. aplicar em mercados futuros ou de opções;

Parágrafo 1°. – ao **ADMINISTRADOR** é vedado adquirir, para seu patrimônio, quotas do **FUNDO**.

Parágrafo 2°. – É vedado ao **ADMINISTRADOR** e empresas ligadas, receber vantagem ou benefício, direto ou indireto, relacionado às atividades do **FUNDO** sob sua administração, que não seja transferido para benefício dos quotistas.

RESPONSABILIDADE CIVIL

Artigo 8°. – O **ADMINISTRADOR** responde:

I. por quaisquer danos causados ao patrimônio do **FUNDO**, decorrentes de:

- **a.** atos que configurem gestão temerária ou má gestão;
- **b.** operação de qualquer natureza concluída entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR** ou entre o **FUNDO** e qualquer quotista, quando caracterizada situação de conflito de interesse;
- **c.** atos que configurem violação da Lei, da Instrução no. 205 de 14.01.94 da **CVM**, deste **REGULAMENTO** ou de determinação da Assembléia Geral;

II. pela evicção de direito, no caso de alienação de imóveis ou direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo 1°. – Caracterizam situações de conflito de interesses, dentre outras:

III. a aquisição, locação ou o arrendamento pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do **ADMINISTRADOR** ou de pessoas a ele ligadas, conforme definido no Parágrafo 2°. deste Artigo;

7° Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
2 8 SET. 2006
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5° And. - F: 3377-7677

IV. a alienação, a locação ou arrendamento de imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** ao **ADMINISTRADOR** ou a pessoas a ele ligados, conforme definido no Parágrafo 2º deste Artigo;

V. a aquisição pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade de devedores do **ADMINISTRADOR**, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor.

Parágrafo 2º. – Consideram-se pessoas ligadas, para os efeitos do disposto neste Artigo:

I. a sociedade sob controle, direto ou indireto, do **ADMINISTRADOR** ou dos Administradores do **ADMINISTRADOR** responsável pela administração do **FUNDO**;

II. as pessoas físicas ou jurídicas detentoras do controle, direto ou indireto, do **ADMINISTRADOR**;

III. a sociedade cujo controle, direto ou indireto, pertença às mesmas pessoas físicas ou jurídicas detentoras do controle do **ADMINISTRADOR**;

IV. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, forem os mesmo da instituição administradora, ressalvados os cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no Estatuto ou Regimento Interno da instituição administradora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a **CVM**;

V. parentes até segundo grau das pessoas físicas referidas nos incisos acima.

SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 9º. – O **ADMINISTRADOR** pode mediante Aviso Prévio de 6 (seis) meses, divulgado nos jornais utilizados para publicação das informações do **FUNDO** ou por intermédio de carta ou telegrama, endereçada a cada quotistas, renunciar à Administração do **FUNDO**, ficando obrigado, no mesmo ato, a comunicar sua intenção a **CVM**;

Artigo 10º. – Nas hipóteses de renuncia, descredenciamento pela **CVM** ou destituição pela Assembléia Geral, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a convocar, imediatamente a Assembléia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, sendo facultado ao representante dos quotistas, ou quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das quotas emitidas, em qualquer caso, ou a **CVM**, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembléia Geral, caso o **ADMINISTRADOR** não o faça no prazo de 15 (quinze) dias contados do evento.

Parágrafo 1º. – Nos casos previstos no "caput" deste Artigo, o **ADMINISTRADOR** deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matriculas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembléia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela **CVM** e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

7° Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
2 8 SET. 2006
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5° And. - F: 3377-7677

Parágrafo 2º. – No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central, sem prejuízo do disposto no Artigo 24 da Instrução **CVM** nº 205 de 14.01.94, convocar a Assembléia Geral, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data publicação, do Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo **ADMINISTRADOR** e a liquidação ou não do **FUNDO**.

Parágrafo 3º. – Se a Assembléia Geral não eleger novo **ADMINISTRADOR** no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, o Banco Central nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do **FUNDO**, ficando a instituição liquidanda obrigada a arcar com os custos de remuneração do **ADMINISTRADOR** assim nomeado.

Parágrafo 4º. – Aplica-se o disposto no Parágrafo 1º. Deste Artigo, mesmo quando a Assembléia Geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em conseqüência da renúncia, do descredenciamento, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo a Assembléia Geral nestes casos, eleger novo **ADMINISTRADOR**, para processar a liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo 5º. - Caberá ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida do Parágrafo 1º deste Artigo.

DA REMUNERAÇÃO DE ADMINISTRADOR

Artigo 11º. - O **ADMINISTRADOR** perceberá, pela prestação de serviços de gestão e administração, remuneração mensal correspondente a 4% (quatro) sobre a renda liquida, entendida esta como o total das receitas geradas com as locações, descontadas as despesas de operação de Fundo.

Parágrafo Único – A remuneração será calculada mensalmente, sempre no último dia útil do mês a que se referir, com base nas receitas efetivamente recebidas em caixa, e será paga ao **ADMINISTRADOR** no 15º(décimo quinto) dia útil do mês subseqüente ao de referência.

DOS INVESTIMENTOS

Artigo 12º. - O conjunto de recursos administrados pelo **ADMINISTRADOR** será aplicado nos objetos do **FUNDO**.

Parágrafo Único – O **ADMINISTRADOR**, na execução de política de investimentos, fica desde já autorizado a investir temporariamente os recursos disponíveis em caixa, independente de prévia autorização dos quotistas, em títulos públicos ou privados de renda fixa, tais com o CDB, RDB, debêntures etc., bem como em fundos formados por estes ativos. Tais aplicações não poderão ultrapassar o equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor das quotas emitidas pelo **FUNDO**; salvo se expressamente autorizado pela **CVM**, mediante justificativa do **ADMINISTRADOR**.

7° Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
2 8 SET. 2006
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5° And. - F: 3377-7677

Artigo 13°. - O **ADMINISTRADOR** poderá, se necessário, contratar empresa especializada para empreender a venda ou locação de unidades de imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO**, correndo por conta do **FUNDO** as despesas dessa contratação.

Artigo 14°. - O Investidor está ciente de que os rendimentos auferidos pelo **FUNDO** dependerão de resultado obtido com as locações dos imóveis integrantes de ativo do **FUNDO** e com as eventuais vendas desses imóveis, bem como pelos resultados obtidos através da aplicação dos recursos de sobra de caixa.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 15°. - O patrimônio do **FUNDO** é constituído dos bens que compõem o seu ativo.

Parágrafo Único – O valor patrimonial das quotas será apurado de acordo com os critérios previstos na instrução CVM nº 206 de 14.01.94.

DA EMISSÃO, TAXA DE INGRESSO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE QUOTAS

Artigo 16°. – O patrimônio do **FUNDO** será dividido em 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) de quotas, compondo uma única série.

Parágrafo 1°. – No ato de subscrição das quotas, o subscritor assinará o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das quotas.

Parágrafo 2°. – A subscrição poderá ser feita por meio de carta, telex ou fax dirigido ao **ADMINISTRADOR**, observada a devida integralização.

Parágrafo 3°. – O quotista que não integralizar as quotas subscritas ficará de pleno direito constituído em mora, nos termos do parágrafo único do Artigo 13, da lei nº 8.668 de 25.06.93.

Parágrafo 4°. – É admitida a integralização de quotas em bens e direitos, desde que:

I. atenda aos objetos do **FUNDO**;

II. realizada com base em laudo de avaliação elaborado por 3 (três) peritos ou empresa especializada independente e aprovado pela Assembléia Geral

Artigo 17°. - Não será cobrado taxa de ingresso para aquisição e subscrição de quotas do **FUNDO**.

Artigo 18°. - As quotas do **FUNDO** corresponderão a frações ideais do seu patrimônio, que assumem a forma nominativa, podendo ser mantidas em contas de depósito em nome dos quotistas, com ou sem emissão de certificado.

Artigo 19°. - A qualidade de quotista será comprovada através do extrato das contas de depósito ou certificado de investimento.

7° Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
2 8 SET. 2006
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5° And. - F: 3377-7677

Artigo 20°. - As quotas do **FUNDO** são livremente transferíveis, mediante Termo de Cessão e Transferência, assinado pelo Cedente e Cessionário, e por (2) duas testemunhas, em modelo próprio, na sede do **ADMINISTRADOR**, ou em Bolsas de Valores, observadas, neste caso, as normas determinadas por estas instituições.

DA EMISSÃO DE NOVAS QUOTAS

Artigo 21°. – A emissão, subscrição e integralização de quotas novas serão efetuadas de acordo com os termos, condições e valores estipulados em deliberação da **ASSEMBLÉIA GERAL DE QUOTISTAS** tomada na forma do artigo 31, inciso IV, alínea "b" e parágrafo primeiro do artigo 38, todos deste Regulamento, observado quanto ao preço de emissão os seguintes parâmetros:

I. perspectivas de rentabilidade;

II. valor patrimonial da quota;

III. cotação da quota no mercado, se houver

ACORDO DE QUOTISTAS E LIMITES À NEGOCIAÇÃO DE QUOTAS

Artigo 22°. - É proibido o resgate das quotas subscritas, nos termos de Artigo 2° da Lei n° 8.668 de 25.06.93.

Artigo 23°. - As quotas do **FUNDO** somente poderão ser negociadas no mercado de Bolsas de Valores ou de balcão organizado, após integralização do preço de emissão.

Parágrafo Único – Nenhum investidor poderá deter mais do que 98% (noventa e oito por cento) das quotas emitidas.

Artigo 24°. – Os acordos dos quotistas, sobre a compra e venda de suas quotas, preferência para adquiri-las, ou exercício do direito do voto serão observados pelo **FUNDO**, quando arquivadas na sede do **ADMINISTRADOR**.

Parágrafo 1°. – As obrigações e ônus decorrentes desses acordos somente serão oponíveis a terceiros depois de averbados nos livros de registro do **FUNDO**.

Parágrafo 2°. – Esses acordos não poderão ser invocados para eximir o quotista de responsabilidade pelo exercício abusivo de voto.

Parágrafo 3°. – Nas condições previstas no acordo, os quotistas poderão promover a execução específica das obrigações assumidas.

Parágrafo 4°. – As quotas averbadas nos termos deste Artigo não poderão ser negociadas em bolsa ou no mercado balcão.

7° Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
2 8 SET. 2006
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5° And. - F: 3377-7677

DIREITO DE PREFERÊNCIA

Artigo 25°. - Os quotistas do **FUNDO**, na proporção das quotas que possuírem, terão preferência para a subscrição de novas quotas, salvo se estiverem em mora.

Parágrafo 1°. – A Assembléia Geral deverá estabelecer o prazo para o exercício do direito de preferência à subscrição, que não será inferior a 30 (trinta) dias, após o qual, as quotas não subscritas serão consideradas sobras.

Parágrafo 2°. – As quotas remanescentes, pelo não exercício do direito previsto no parágrafo anterior, poderão ser subscritas pelo demais quotistas que assim o desejarem, em idênticas condições.

CUSTÓDIA

Artigo 26°. - O **ADMINISTRADOR** contratará instituição financeira devidamente autorizada para prestar serviços de custódia e escrituração de quotas. Esta instituição, na qualidade de instituição depositária emitirá extratos de contas de depósito a fim de comprovar a titularidade das quotas.

Parágrafo Único: O **ADMINISTRADOR** poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de quotas até 05(cinco) dias antes da data prevista para a distribuição de resultados, amortização parcial ou para a realização de Assembléia Geral, no intuito de garantir a legitimidade dos participantes e, no caso da Assembléia, o controle no cômputo dos votos.

Artigo 27°. - O **CUSTODIANTE** somente poderá acatar ordens assinadas pelo Diretor responsável do **ADMINISTRADOR** ou por procurador legalmente constituído, devidamente credenciado junto a ela.

DOS RENDIMENTOS E RESULTADOS

Artigo 28°. - O **FUNDO** distribuirá rendimento aos quotistas, mensalmente. A remuneração corresponderá a uma participação no Rendimento Líquido Auferido pelo Fundo (RLA) calculado de acordo com o parágrafo primeiro adiante, sendo o Fator de Participação "*fp*" de cada quota no RLA determinado segundo a expressão

***fp*= 1/N, onde N é o número de quotas emitidas**

Parágrafo 1°. - O valor da remuneração atribuída a cada quota será apurado do último dia útil de cada mês e pago até o 15° dia útil do mês subseqüente, sendo definida pela seguinte expressão:

REMUNERAÇÃO = *fp* x RLA

Parágrafo 2°. - Define-se como Rendimento Liquido Auferido (RLA) pelo **FUNDO** como sendo as receitas de qualquer ordem provenientes de exploração econômica dos imóveis objetos do **FUNDO**, acrescidas de eventuais receitas de aplicações financeiras, assim como de todas e quaisquer outras receitas que não aquelas decorrentes de seu objeto social, descontadas:

7° Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
2 8 SET. 2006
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5° And. - F: 3377-7677

I. todas as despesas correntes do **FUNDO**, previstas no artigo 30 deste **REGULAMENTO**.

II. 4% (quatro por cento) sobre a totalidade da receita bruta, de qualquer ordem, recebida pelo **FUNDO**, a título de constituição de Fundo de Reserva para Reposição de Ativos (FRA).

Parágrafo 3º. - Para efeito de apuração e distribuição do RLA, sobre o qual se calculará a participação das quotas emitidas pelo **FUNDO**, as receitas serão apuradas pelo regime de caixa e as despesas pelo regime de competência.

Artigo 29º. - Semestralmente poderão ser distribuídos rendimentos decorrentes de outros resultados positivos excepcionalmente auferidos pelo **FUNDO**.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 30º. - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas, que lhe serão debitadas pelo **ADMINISTRADOR**:

I. remuneração do **ADMINISTRADOR**, e do Consultor de Investimentos, quando houver;

II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou vierem a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do **FUNDO**;

III. despesas com expediente do interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações aos quotistas, com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas;

IV. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;

V. comissões, emolumentos e quaisquer outras despesas relativas às operações com ativos imobiliários ou mobiliários efetuados em nome ou para benefício do **FUNDO**;

VI. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em razão de defesa dos interesses do **FUNDO** ou de qualquer bem pertencente ao patrimônio do **FUNDO**, judicial ou extra judicialmente, inclusive do valor de condenação eventualmente imputada ao **FUNDO**;

VII. parcela de prejuízos eventuais, não cobertas por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;

VIII. prêmios de seguro, bem como quaisquer despesas relativas aos bens ou direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

7° Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
2 8 SET. 2006
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5° And. - F: 3377-7677

IX. quaisquer despesas inerentes à constituição, transformação, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do **FUNDO**, e realização de Assembléia Geral;

X. taxa de custodia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;

XI. todas as despesas necessárias à manutenção, conservação e reparos dos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**; ressalvada a provisão para reposição de ativos prevista do parágrafo segundo, alínea b, do artigo anterior.

XII. despesas com promoção, publicidade e propaganda de quaisquer dos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XIII. despesas com pagamento de taxas de condomínio e outros encargos relacionados com os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XIV. despesas autorizadas pela Assembléia Geral.

XV. contribuição para o "Fundo de Promoção" do Shopping;

XVI. taxas de comercialização;

XVII. despesas extraordinárias necessárias ao bom andamento do Shopping;

XVIII. despesas com cobrança e administração das receitas e despesas das lojas.

XIX. despesas de admissão de quotas à negociação na Bolsa de Valores ou no mercado de balcão organizado;

XX. taxas devidas em decorrência do serviço de escrituração de quotas do Fundo;

COMPETÊNCIA DA ASSEMBLÉIA GERAL

Artigo 31°. - Compete privativamente à Assembléia Geral dos Quotistas:

I. examinar, anualmente, as contas relativas ao **FUNDO** e deliberar sobre as demonstrações financeira apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;

II. alterar o **REGULAMENTO** do **FUNDO**;

III. destituir o **ADMINISTRADOR**;

IV. deliberar sobre:

a. a substituição do **ADMINISTRADOR** nos casos de renúncia, descredenciamento, destituição ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

b. a emissão de novas quotas na forma do artigo 21, observando-se o previsto parágrafo 1° do Artigo 38 deste **REGULAMENTO**, bem como a aprovação do laudo de avaliação de bens utilizados na subscrição, se aplicável;

c. a fusão, incorporação ou cisão do **FUNDO**;

7° Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
2 8 SET. 2006
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5° And. - F: 3377-7677

d. a celebração de acordos;

e. venda de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como a destinação a ser dada aos recursos provenientes da venda, observado o previsto no artigo 38, parágrafo 2º deste Regulamento.

V. determinar ao **ADMINISTRADOR** a adoção de medidas especificas de política de investimentos.

Parágrafo Único – A Assembléia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, o qual ocorrerá a 31 de dezembro de cada ano.

ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DETERMINADA PELA CVM

Artigo 32º. – O presente **REGULAMENTO** poderá ser alterado, independentemente da Assembléia Geral ou de Consulta aos quotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, da necessidade de entendimento a exigência da Comissão de Valores Mobiliários – **CVM**, em conseqüência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos quotistas, nos jornais destinados à divulgação de informações do **FUNDO**, ou por meio de comunicação escrita, enviada por via postal, com aviso de recebimento, a todos os quotistas inscritos no "Registro de Quotistas".

CONVOCAÇÃO E LOCAL

Artigo 33º. - Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembléia Geral.

Parágrafo Único – A Assembléia Geral poderá também ser convocada por quotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das quotas emitidas pelo **FUNDO**.

Artigo 34º. - A convocação far-se-á mediante anúncio publicado nos jornais escolhidos pelo **ADMINISTRADOR** para a divulgação de informações sobre o **FUNDO**, ou por meio de comunicação escrita, enviada por via postal, com aviso de recebimento, a todos os quotistas inscritos no "Registro de Quotistas".

Parágrafo 1º. - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que seja realizada a Assembléia, bem como a ordem do dia.

Parágrafo 2º. - A primeira convocação da Assembléia Geral devera ser feita com antecedência de, no mínimo:

I. 8 (oito) dias, contados da data de publicação do primeiro anúncio; ou

II. 15 (quinze) dias, contados da expedição da comunicação.

Parágrafo 3º. - Na contagem dos prazos fixados no parágrafo anterior, excluir-se-á o dia da publicação do anuncio ou o da expedição da comunicação.

7° Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
2 8 SET. 2006
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5° And. - F: 3377-7677

Parágrafo 4°. - Salvo motivo de forca maior, a Assembléia Geral realizar-se-á na cidade onde estiverem localizados os imóveis pertencentes ao **FUNDO**.

LEGITIMAÇÃO E REPRESENTAÇÃO

Artigo 35°. - Somente poderão votar na Assembléia Geral os quotistas inscritos no "Registro de Quotistas", ou na conta depósito, conforme o caso, 3 (três) dias úteis antes da data fixada para sua realização.

Artigo 36°. - Têm qualidade para comparecer à Assembléia Geral e votar os representantes legais dos quotistas ou seus procuradores legalmente constituídos.

QUORUM DE INSTALAÇÃO

Artigo 37°. - A Assembléia instalar-se-á, em primeira convocação, ressalvadas as exceções previstas neste **REGULAMENTO**, com a presença de quotistas que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do **FUNDO**; em segunda convocação instalar-se-á com qualquer número.

Parágrafo 1°. - Se, por qualquer motivo, a Assembléia Geral não se realizar, ou na ausência de quorum necessário à deliberação de matéria incluída na ordem do dia, a nova convocação deverá ser feita com a antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis.

Parágrafo 2°. - Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembléia Geral a que comparecerem todos os quotistas.

QUORUM DE DELIBERAÇÃO

Artigo 38°. - As deliberações serão tomadas pelo critério da maioria de quotas dos presentes, correspondendo a cada quota um voto, não se computando os votos em branco.

Parágrafo 1°. - Dependem da aprovação de quotistas que representem, no mínimo, 51% (cinqüenta e um por cento) das quotas emitidas, as deliberação relativas às matérias previstas nos incisos III, IV, letras "a", "b", "c" e "d" e no inciso V do Artigo 31

Parágrafo 2°. - Dependem da aprovação de quotistas, que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das quotas emitidas, as deliberações relativas as matérias previstas no inciso II e na alínea "e" do inciso IV, ambos do artigo 31.

VOTO POR CORRESPONDÊNCIA

Artigo 39°. - As deliberações da Assembléia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta, formalizada em carta, telex, telegrama ou fax, dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada quotista, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

7° Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
2 8 SET. 2006
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5° And. - F: 3377-7677

Parágrafo 1°. - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício de direito de voto.

Parágrafo 2°. - Na hipótese prevista neste artigo, o quorum para deliberação também observará o disposto no artigo 38 e seus parágrafos, de acordo com a(s) respectiva(s) matéria(s) a ser(em) votada(s).

ABUSO DO DIREITO DE VOTO E CONFLITO E INTERESSES

Artigo 40°. - O quotista deve exercer o direito de voto no interesse do **FUNDO**, considerando-se abusivo o voto exercido com fim de causar dano ao **FUNDO**, a outros quotistas, ou de obter, para si ou para outrem, vantagem a que não faz jus e de que resulte, ou possa resultar, prejuízo para o **FUNDO** ou para outros quotistas.

Parágrafo 1°. - O quotista não poderá votar nas deliberações da Assembléia Geral relativas ao laudo de avaliação de bens com que concorrer para o aumento de capital social, nem em quaisquer outras que puderem beneficiá-lo de modo particular, ou em que tiver interesses conflitantes com os do **FUNDO**.

Parágrafo 2°. - Se todos os subscritores forem condôminos de bem com que concorreram para a formação do capital social, poderão aprovar o laudo, sem prejuízo da eventual responsabilidade civil e criminal.

Parágrafo 3°. - O quotista responde pelos danos causados pelo exercício abusivo do direito de voto, ainda que seu voto não haja prevalecido.

Parágrafo 4°. - A deliberação tomada em decorrência do voto de quotista que tem interesse conflitante com o do **FUNDO** é anulável; o quotista responderá pelos danos causados e será obrigado a transferir para o **FUNDO** as vantagens que tiver auferido.

Parágrafo 5°. - O quotista que abusar do direito de voto ou votar com conflito de interesses terá o seu direito de voto suspenso por 1 (um) ano.

Parágrafo 6°. - Quando se configurar o abuso de voto ou o conflito de interesses a Assembléia Geral não computará os votos dos quotistas que estejam votando nessas condições.

ATOS SUJEITOS À PRÉVIA APROVAÇÃO DA CVM

Artigo 41°. - Os atos a seguir mencionados só terão eficácia após a aprovação da **CVM** e deverão no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados de sua ocorrência, ser submetidos à apreciação daquela entidade, acompanhados dos documentos correspondentes:

I. alteração de **REGULAMENTO**;

II. emissão de novas quotas;

III. indicação e substituição do Diretor responsável pela administração do **FUNDO**;

IV. substituição do **ADMINISTRADOR**;

7° Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
2 8 SET. 2006
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5° And. - F: 3377-7677

V. fusão; incorporação; cisão ou liquidação;

VI. distribuição secundária, conforme o disposto na Instrução **CVM** nº 88 de 03.11.88.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 42º. - O **FUNDO** terá escrituração contábil destacada da relativa ao **ADMINISTRADOR**.

Parágrafo 1º. - As Demonstrações Financeiras do **FUNDO** serão elaboradas, observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

Parágrafo 2º. - Os critérios de apuração do valor patrimonial das quotas observarão especificamente as Normas Contábeis previstas na Instrução da **CVM** nº 206 de 14.01.94.

Parágrafo 3º. - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas, semestralmente, por auditor independente registrado na **CVM**.

DA LIQUIDAÇÃO

Artigo 43º. - O **FUNDO** será liquidado ou dissolvido por deliberação de Assembléia Geral.

Parágrafo 1º. - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do **FUNDO** será partilhado entre o quotistas, após sua alienação, na proporção de suas quotas, após o pagamento de todas as dividas e despesas inerentes ao **FUNDO**.

Parágrafo 2º. - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas quotas.

DO FORO

Artigo 44º. - Fica eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo – SP, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste **REGULAMENTO**.

UNITAS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A

ADMINISTRADOR