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 participar na qualidade de cotistas.

Parágrafo Único - O **FUNDO** será regido pelo presente **REGULAMENTO**, nos termos da Lei no. 8.668 de 25.06.93 e da instrução no. 472 de 31.10.2008, da Comissão de Valores Mobiliários, doravante denominada simplesmente **CVM** e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

Artigo 3º – Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão do **ADMINISTRADOR**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará observando a seguinte política de investimento:

I. O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de venda, locação ou arrendamento dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da locação ou arrendamento,

II. O **FUNDO** não poderá aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das quotas do **FUNDO**:

III. O **FUNDO** poderá alienar os ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, respeitado o direito de preferência de eventuais co-proprietários dos ativos imobiliários;

IV. O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo através de cessão de direitos e/ou créditos de locação ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas que tenham por objeto emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente;

V. Nas operações de que venha a participar, seja através da cessão de direitos e/ou créditos oriundos de locação ou venda de seus imóveis, ou ainda como originador dos títulos a serem securitizados, a Administradora deverá submeter à aprovação da Assembléia Geral de Cotistas a possibilidade de alterar ou cancelar a programação estabelecida para a integralização de quotas emitidas, se for o caso, sempre que entender que tal medida seja interesse dos Cotistas;

VI. 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.

VII. 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 cotistas, 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**.

VIII. 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.

Parágrafo Único – O objeto do **FUNDO** e sua política de investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembléia Geral.

DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 4º. – O **FUNDO** é administrado pela BR-CAPITAL 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 5º. – 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 472 de 31.10.2008, e por este **REGULAMENTO.**

Artigo 6º. – 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 Primeiro – 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 Segundo – 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 7º. – São obrigações do **ADMINISTRADOR**:

I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. 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;
- **d.** não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**;
- **e.** não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser;
- **f.** não podem ser objeto de ônus reais;

III. 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;

IV. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- **a.** os registros de cotistas e de transferências de quotas;
- **b.** os livros de atas e de presença das Assembléias Gerais;
- **c.** a documentação relativa ao imóvel e às operações do **FUNDO**;
- **d.** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**;
- **e.** o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do consultor de investimentos;

V. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio do **FUNDO**;

VI. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimentos administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso IV até o término procedimento;

VIII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

IX. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da assembléia geral;

X. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

XI. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

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

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

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

XV. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de quotas, contra recibo, documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras com que o investidor tenha a arcar;

XVI. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas, 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 da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das quotas do **FUNDO**;

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

XVIII. 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;

XIX. Manter a disposição dos cotistas 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. informações sobre imóveis locados, o valor dos alugueis e data dos últimos e reajustes;

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

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

XXI. Remeter aos cotistas, 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;

XXII. No prazo de 60 (sessenta) dias após o mês de junho de cada ano, divulgar através da página do **ADMINISTRADOR** na Internet, ou através de carta dirigida a cada um dos cotistas, 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;

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**;

XXIII. No prazo de 90 (noventa) dias após o mês de dezembro de cada ano, divulgar através da página do **ADMINISTRADOR** na Internet, ou através de carta dirigida a cada um dos cotistas, 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;

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.

XXIV. 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, XVI, XVIII, XXII e XXIII deste artigo.

XXV. Fornecer ao cotista, mediante solicitação, relação nominal contendo nome, endereço e quantidade de quotas possuídas pelos participantes do **FUNDO**, podendo cobrar o custo deste serviço.

Parágrafo Primeiro – Informar aos cotistas, no momento de sua entrada no **FUNDO**, os endereços, físico e eletrônico, onde serão divulgadas as informações sobre o **FUNDO** e os documentos do **FUNDO** poderão ser consultados, e comunicá-los, previamente, de qualquer alteração.

Parágrafo Segundo – Além das informações previstas nos incisos XVI, XXII e XXIII, todos os atos e decisões do **FUNDO** que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos cotistas, deverão ser obrigatoriamente publicados, na forma de atas ou avisos, na página do **ADMINISTRADOR** na rede mundial de computadores, em prazos tais que permitam aos cotistas o adequado acompanhamento das atividades do **FUNDO**. Caso o **FUNDO** possua cotistas estrangeiros, o **ADMINISTRADOR** deverá elaborar toda e qualquer informação com relação ao **FUNDO** simultaneamente em língua portuguesa e língua inglesa, sendo que as informações em língua inglesa serão prontamente disponibilizadas aos cotistas estrangeiros do **FUNDO**, por meio de carta, fac-símile ou por correio eletrônico (e-mail).

Artigo 8º. – É vedado ao **ADMINISTRADOR**, no exercício especifico de suas funções e utilizando-se dos recursos do **FUNDO**:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras aos cotistas, ou abrir créditos sob qualquer modalidade;

III. Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma;

IV. Aplicar no exterior recursos captados no país;

V. Aplicar recursos na aquisição de quotas do próprio **FUNDO**;

VI. Vender à prestação as quotas do **FUNDO**, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital;

VII. Prometer rendimento pré-determinado aos cotistas;

VIII. Realizar operações do **FUNDO**, quando caracterizada situação de conflito de interesses;

IX. Onerar sob qualquer forma, os ativos imobiliários ou mobiliários do **FUNDO**;

X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472;

XI. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização.;

XII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;

XIII. Praticar qualquer ato da liberalidade;

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

Parágrafo Segundo – 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 beneficio dos cotistas.

RESPONSABILIDADE CIVIL

Artigo 9º. – 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 cotista, quando caracterizada situação de conflito de interesse;

c. atos que configurem violação da Lei, da Instrução no. 472 de 31.10.2008 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 Primeiro – Caracterizam situações de conflito de interesses, dentre outras:

I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do **ADMINISTRADOR** ou de pessoas a ele ligadas, conforme definido no Parágrafo Segundo deste Artigo;

III. A alienação, a locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** tendo como contraparte o **ADMINISTRADOR** ou a pessoas a ele ligadas, conforme definido no Parágrafo Segundo deste Artigo;

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

V. A contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas ao **ADMINISTRADOR**, para prestação de serviços previstos no artigo 31 da Instrução CVM 472

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

I. A sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, de seus administradores e acionistas;

II. 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**;

III. Parentes até segundo grau das pessoas físicas referidas nos incisos acima

SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 10. – O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembléia geral. cotista

Parágrafo Primeiro – Na hipótese de renúncia, o **ADMINISTRADOR** fica obrigado a:

I. Convocar imediatamente a assembléia geral para eleger seus substituto ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após a sua renúncia; e

II. Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada no cartório de registro de imóveis nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da assembléia geral que eleger seus substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos

Parágrafo Segundo – Nas hipótese de renuncia, é facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento)das cotas emitidas, a convocação da assembléia geral, caso o administrador não convoque a assembléia no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia,

Parágrafo Terceiro – No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central, sem prejuízo do disposto no Capítulo V da Instrução **CVM** nº 472 de 31.10.2008, 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 Quarto – Se a Assembléia Geral não eleger novo **ADMINISTRADOR** no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, do **ADMINISTRADOR**, o Banco Central nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do **FUNDO.**

Parágrafo Quinto – Nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembléia geral, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembléia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo Sexto – Caberá ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no Parágrafo 1º, inciso II deste Artigo.

Parágrafo Sétimo – A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo Oitavo – Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA REMUNERAÇÃO DE ADMINISTRADOR

Artigo 11. – O **ADMINISTRADOR** perceberá, pela prestação de serviços de gestão e administração, uma remuneração mensal parte fixa e parte variável, sendo que a parte fixa será de R$ 1.500,00(mil e quinhentos reais) e uma parte variável equivalente a 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 Primeiro – A parte fixa da Taxa de Administração e Gestão será reajustada anualmente, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor da FIPE (IPC – FIPE) do período anterior, ou na sua falta pela variação do IGP-M(Índice Geral de Preços Mercado), ou, na falta de ambos, do IGP-DI (Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna), publicados pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

Parágrafo Segundo – 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.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 12. - 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 13. – O patrimônio do **FUNDO** será dividido em 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) de quotas, compondo uma única série.

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

Parágrafo Terceiro – O cotista 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 Quarto – 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 14. – Não será cobrado taxa de ingresso para aquisição e subscrição de quotas do **FUNDO**.

Artigo 15. – As quotas do **FUNDO** corresponderão a frações ideais do seu patrimônio, que assumem a forma escritural e nominativa.

Artigo 16. – A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do cotista no livro de "Registro dos Cotistas" ou da conta de depósito das cotas. 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 17. – 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 COTISTAS** tomada na forma do artigo 28, inciso IV, alínea "b" e parágrafo primeiro do artigo 34, 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 COTISTAS E LIMITES À NEGOCIAÇÃO DE QUOTAS

Artigo 18. – É proibido o resgate das quotas subscritas, nos termos de Artigo 2º da Lei nº 8.668 de 25.06.93.

Artigo 19. – 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 20. – Os acordos dos cotistas, 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 Primeiro – As obrigações e ônus decorrentes desses acordos somente serão oponíveis a terceiros depois de averbados nos livros de registro do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo – Esses acordos não poderão ser invocados para eximir o cotista de responsabilidade pelo exercício abusivo de voto.

Parágrafo Terceiro – Nas condições previstas no acordo, os cotistas poderão promover a execução específica das obrigações assumidas.

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

DIREITO DE PREFERÊNCIA

Artigo 21. – Os cotistas do **FUNDO**, na proporção das quotas que possuírem, terão preferência para a subscrição de novas quotas, salvo se estiverem em mora.

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

CUSTÓDIA

Artigo 22. – 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 23. – 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 24. – O **FUNDO** distribuirá rendimento aos cotistas, 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 Primeiro – O valor da remuneração atribuída a cada quota será apurado do último dia útil de cada mês e pago até o 15º dia útil do mês subseqüente, sendo definida pela seguinte expressão:

REMUNERAÇÃO = *fp* x RLA

Parágrafo Segundo – 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:

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 Terceiro – 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 25. – Semestralmente poderão ser distribuídos rendimentos decorrentes de outros resultados positivos excepcionalmente auferidos pelo **FUNDO**.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 26. – 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 cotistas, com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas;

IV. Gastos de distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;

VI. Comissões, emolumentos e quaisquer outras despesas relativas às operações com ativos imobiliários ou mobiliários efetuados em nome ou para beneficio do **FUNDO**;

VII. 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**;

VIII. Honorários e despesas relacionados às atividades previstas nos incisos II e III do artigo 31 da Instrução CVM nº 472;

IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguros sobre os ativos do **FUNDO**, bem como 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;

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

XI. Taxa de custodia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;

XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;

XIII. 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;

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

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

XVI. Despesas autorizadas pela Assembléia Geral;

XVII. Contribuição para o "Fundo de Promoção" do Shopping;

XVIII. Taxas de comercialização;

XIX. Despesas extraordinárias necessárias ao bom andamento do Shopping;

XX. Despesas com cobrança e administração das receitas e despesas das lojas;

XXI. Despesas de admissão de quotas à negociação na Bolsa de Valores ou no mercado de balcão organizado;

COMPETÊNCIA DA ASSEMBLÉIA GERAL

Artigo 27 – Compete privativamente à Assembléia Geral dos Cotistas:

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 17, observando-se o previsto parágrafo 1º do Artigo 34 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**;

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,.

f. salvo quando diversamente previsto neste REGULAMENTO, a alteração do mercado em que as cotas são admitidas á negociação;

g. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas ou adquiridos pelo **FUNDO**;

h. eleição e destituição de representante de cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM nº 472;

i. aumento das despesas e encargos de que trata o artigo 47 da Instrução CVM nº 472;

j. prorrogação do prazo de duração do **FUNDO**.

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

Parágrafo Primeiro – 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.

Parágrafo Segundo – A Assembléia Geral a que se refere o parágrafo 1º deste artigo somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Parágrafo Terceiro – A Assembléia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo 2º, desde que o faça por unanimidade.

ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DETERMINADA PELA CVM

Artigo 28. – O presente **REGULAMENTO** poderá ser alterado, independentemente da Assembléia Geral ou de Consulta aos cotistas, 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, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do ADMINISTRADOR, do gestor ou do custodiante do **FUNDO** devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos cotistas, , ou por meio de comunicação escrita, enviada por via postal, com aviso de recebimento, a todos os cotistas inscritos no "Registro de Cotistas".

CONVOCAÇÃO E LOCAL

Artigo 29. – Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembléia Geral.

Parágrafo Único – A Assembléia Geral poderá também ser convocada por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto neste Regulamento.

Artigo 30. – A convocação da assembléia geral far-se-á por correspondência encaminhada a cada cotista.

Parágrafo Primeiro – A convocação da Assembléia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam da deliberação da assembléia.

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

Parágrafo Terceiro – A convocação da Assembléia Geral deverá ser feita com 10 (dez) dias de antecedência no mínimo, da data de sua realização.

Parágrafo Quarto – O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembléia.

Parágrafo Quinto – A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

LEGITIMAÇÃO E REPRESENTAÇÃO

Artigo 31. – Somente poderão votar na Assembléia Geral os cotistas inscritos no "Registro de Cotistas" na data da convocação da Assembléia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Artigo 32. – Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica.

QUORUM DE INSTALAÇÃO

Artigo 33. – A Assembléia instalar-se-á, em primeira convocação, ressalvadas as exceções previstas neste **REGULAMENTO**, com a presença de cotistas que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do **FUNDO**; em segunda convocação instalar-se-á com qualquer número.

Parágrafo Primeiro – 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 Segundo – Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembléia Geral a que comparecerem todos os cotistas.

QUORUM DE DELIBERAÇÃO

Artigo 34. – 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 Primeiro – Dependem da aprovação de cotistas 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**", "**d**" "**f**", "**g**", "**h**", "**i**" e "**j**" e no inciso **V** do Artigo 27 deste Regulamento.

Parágrafo Segundo – Dependem da aprovação de cotistas, 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 27 deste Regulamento.

DELIBERAÇÕES POR CORRESPONDÊNCIA

Artigo 35. – As deliberações da Assembléia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta, formalizada em carta, telex, telegrama ou fax, dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada cotista, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Primeiro – Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício de direito de voto.

Parágrafo Segundo – Na hipótese prevista neste artigo, o quorum para deliberação também observará o disposto no artigo 34 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 36. – O cotista 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 cotistas, 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 cotistas.

Parágrafo Primeiro – O cotista 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 Segundo – 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 Terceiro – O cotista responde pelos danos causados pelo exercício abusivo do direito de voto, ainda que seu voto não haja prevalecido.

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

Parágrafo Quinto – O cotista que abusar do direito de voto ou votar com conflito de interesses terá o seu direito de voto suspenso por 1 (um) ano.

Parágrafo Sexto – Quando se configurar o abuso de voto ou o conflito de interesses a Assembléia Geral não computará os votos dos cotistas que estejam votando nessas condições.

REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 37 – A Assembléia Geral dos cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Artigo 38 – Somente poderá exercer as funções de representantes dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. Ser cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do cotista;

II. Não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR**, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e

III. Não exercer o cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

Artigo 39 – Compete ao representante dos cotistas:

I. Solicitar qualquer informação à **ADMINISTRADORA**, a qualquer tempo, sobre qualquer negócio de interesse do **FUNDO**, realizado ou a realizar;

II. Emitir parecer sobre os negócios realizados pelo **FUNDO** para ser apreciado pela próxima Assembléia geral de Quotistas;

III. Fiscalizar o cumprimento do programa financeiro e de investimentos do **FUNDO**;

IV. Fiscalizar a observância da política de investimentos explicitada neste Regulamento;

V. Representar os cotistas junto à **ADMINISTRADORA**, quando autorizada em Assembléia Geral, nos negócios que vierem a ser realizados pelo **FUNDO**.

Parágrafo Único – Poderá a **ADMINISTRADORA** solicitar a participação do representante dos cotistas em qualquer negociação do **FUNDO** que venha a realizar relativa a imóveis ou a direitos reais sobre eles, de modo a prestar sua contribuição na negociação.

ATOS SUJEITOS À PRÉVIA APROVAÇÃO DA CVM

Artigo 40 – 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**;

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 41. – O **FUNDO** terá escrituração contábil destacada da relativa ao **ADMINISTRADOR**.

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

Parágrafo Segundo – 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 Terceiro – As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na **CVM**.

DA LIQUIDAÇÃO

Artigo 42 – O **FUNDO** será liquidado ou dissolvido por deliberação de Assembléia Geral.

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

Parágrafo Segundo – O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas quotas.

DO FORO

Artigo 43. – 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**.

São Paulo, 15 de abril de 2.009

BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A

ADMINISTRADOR