

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO JPP CAPITAL
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

Por este instrumento particular, **BANCO PETRA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de Curitiba, no Estado do Paraná, na Rua Pasteur, nº 463, 11º andar, Batel, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.758.741/0001-52, devidamente autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 11.821, expedido em 18.07.2011, na qualidade de instituição prestadora dos serviços de administração (“Administradora”) do **JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 17.216.625/0001-98 (“Fundo”):

CONSIDERANDO QUE:

- a) O Fundo foi devidamente constituído por ato único da Administradora, em 09 de novembro de 2012, tendo sido registrado, em conjunto com o regulamento do Fundo, no 2º Ofício Distribuidor da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, sob o n.º 1039155 (“Regulamento”);
- b) O Fundo não possui, nesta data, qualquer investidor registrado.

RESOLVE:

(i) Corrigir a referência no item 5.8, inciso “(iii)” do regulamento, para que onde constava item 3.6.1, passe a constar item 6.1;

(ii) Incluir o item 9.5.2. ao Regulamento, com a seguinte redação:

“9.5.2. Observados os limites estabelecidos neste Regulamento no que diz respeito a despesas e encargos do Fundo (item 12.1), caso o Fundo necessite de recursos para fazer frente a suas obrigações e, nesta hipótese, se suas receitas e eventual Reserva de Contingência não forem suficientes, a Administradora poderá, mediante recomendação do Gestor e aprovação prévia da Assembleia Geral: (i) realizar chamadas de capital, nos termos, prazos e condições que venham a ser previamente aprovados em Assembleia Geral; ou (ii) realizar nova emissão de Cotas, nos termos deste Regulamento e conforme aprovação da Assembleia Geral.”

(iii) Incluir os incisos (iii) e (iv) ao item 9.7, com a seguinte redação:

“(iii) a Assembleia Geral poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das

Cotas não colocadas. Caso a Assembleia Geral autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período; e

(iv) nas Novas Emissões de Cotas, poderá ser aprovado pela Assembleia Geral o mecanismo de chamada de capital para que os aportes de recursos a serem realizados pelos Cotistas ocorra na medida em que o Fundo (i) identifique necessidades de investimento em Ativos; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para fazer frente às suas obrigações e investimentos, conforme regras e prazos definidos nos respectivos compromissos de investimento a serem celebrados com o Fundo.”

(iv) Alterar o item 9.9.1 do Regulamento do Fundo, que passa ter a seguinte redação: “A 1ª Emissão será realizada sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 400, não sendo admitida a subscrição parcial.”

(iv) Incluir o item 9.9.2., com a seguinte redação: “Caso não seja subscrito o Volume Total da Oferta, o Fundo não será constituído e a emissão será cancelada, devendo ser realizada a devolução dos valores recebidos, rateando-se entre os subscritores que eventualmente tiverem integralizado suas Cotas em moeda corrente, na proporção das Cotas integralizadas da emissão, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados”.

(v) Alterar o item 10.1, (v) do Regulamento do Fundo, que passa ter a seguinte redação: “(v) autorização para a emissão de novas cotas do Fundo, bem como chamadas de capital?”

(vi) Alterar o item 11.4 e subitens do Regulamento do Fundo, para esclarecer que a Taxa de Performance é devida ao Consultor Imobiliário e não ao Gestor, que passa a ter, portanto, a seguinte redação:

“11.4. Taxa de Performance. Será paga uma Taxa de Performance ao Consultor Imobiliário, independentemente da remuneração mensal a ser paga pela prestação dos serviços de consultoria, a ser calculada por ocasião da distribuição dos rendimentos, amortização das Cotas ou liquidação do Fundo, conforme procedimento abaixo descrito.

11.4.1. Uma vez realizadas distribuições de rendimentos e amortizações de Cotas pelo Fundo que correspondam a 100% (cem por cento) do valor de emissão das Cotas, acrescido da variação acumulada do IPCA no período entre a data da integralização e o pagamento pelo Fundo, acrescido de 7% (sete por cento) ao ano, novos pagamentos de distribuições de rendimentos e amortizações de Cotas pelo Fundo deverão ser distribuídos na proporção de 80% (oitenta por cento) para os Cotistas e 20% (vinte por cento) para o Consultor Imobiliário.

11.4.2. Na falta ou extinção do IPCA, aplicar-se-á a variação do IGP-M ou outro índice que o substituir.

11.4.3. Na hipótese de renúncia ou destituição do Consultor Imobiliário, os valores devidos a título de Taxa de Performance serão pagos proporcionalmente ao período em que permaneceu no cargo.

11.4.4. A Taxa de Performance será paga em moeda corrente nacional, exceto na hipótese prevista no item 8.5.2. retro, que poderá ser paga mediante entrega da fração ideal dos ativos.”

(vi) Alterar o item 12.1 , inciso (i) para esclarecer que a Taxa de Performance é encargo do Fundo, a qual passa ter a seguinte redação: “(i) taxa de Administração, Taxa de Gestão e remuneração do Consultor Imobiliário e demais prestadores de serviço do Fundo, bem como Taxa de Performance;”

(vii) Ratificar os demais itens do Regulamento que não foram alterados pelo presente instrumento e aprovar a nova versão consolidada do Regulamento do Fundo e anexos, que, da forma anexa, passa a vigorar.

Este instrumento particular de segunda alteração e o Regulamento com seus anexos deverão ser registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Curitiba, Estado do Paraná.

São Paulo, 18 de dezembro de 2012.

BANCO PETRA S.A.