

**REGULAMENTO DO JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –  
FII**



ÍNDICE

|     |   |           |
|-----|---|-----------|
| 1.  | <i>DEFINIÇÕES.....</i>  | <i>3</i>  |
| 2.  | <i>CONSTITUIÇÃO E PRAZO DE DURAÇÃO .....</i>  | <i>5</i>  |
| 3.  | <i>DO OBJETO DO FUNDO .....</i>   | <i>6</i>  |
| 4.  | <i>DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO .....</i>  | <i>7</i>  |
| 5.  | <i>DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DO FUNDO E DE SEUS ATIVOS.....</i>                                   | <i>9</i>  |
| 6.  | <i>CONSULTOR IMOBILIÁRIO .....</i>  | <i>15</i> |
| 7.  | <i>COMITÊ DE INVESTIMENTOS.....</i>   | <i>16</i> |
| 8.  | <i>DA LIQUIDAÇÃO.....</i>   | <i>18</i> |
| 9.  | <i>EMIÇÃO, COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS.....</i>                  | <i>20</i> |
| 10. | <i>ASSEMBLEIA GERAL.....</i>  | <i>23</i> |
| 11. | <i>DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE GESTÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....</i> | <i>26</i> |
| 12. | <i>DOS ENCARGOS DO FUNDO.....</i>   | <i>27</i> |
| 13. | <i>DAS INFORMAÇÕES.....</i>   | <i>29</i> |
| 14. | <i>DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS.....</i>   | <i>30</i> |
| 15. | <i>DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO.....</i>  | <i>30</i> |
| 16. | <i>POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO .....</i>  | <i>32</i> |
| 17. | <i>FATORES DE RISCO .....</i>   | <i>33</i> |
| 18. | <i>DISPOSIÇÕES FINAIS.....</i>  | <i>38</i> |

**REGULAMENTO DO JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**1. DEFINIÇÕES**

**1.1. Definições.** Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <u>“1ª Emissão”:</u>             | É a distribuição pública de Cotas da primeira emissão de Cotas do Fundo.  |
| <u>“Administradora”:</u>         | É o 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.   |
| <u>“Assembleia Geral”:</u>       | É a assembleia geral de Cotistas do Fundo disciplinada no Capítulo 10 deste Regulamento.  |
| <u>“Ativos”:</u>                 | São os Ativos Imobiliários e os Ativos de Investimento, quando referidos em conjunto.   |
| <u>“Ativos Imobiliários”:</u>    | São os ativos que serão adquiridos pelo Fundo conforme indicação do Consultor Imobiliário, quais sejam: (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; e (ii) ações ou cotas de sociedade(s) por ações de capital fechado, sociedades limitadas, consórcios ou sociedades em conta de participação, cujas ações, cotas ou direitos, conforme aplicável, cujo único propósito se enquadre dentre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários.   |
| <u>“Ativos de Investimento”:</u> | São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, conforme indicação do Gestor, tais como: LCI, títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha; bem como na aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI), debêntures, certificados de potencial de construção, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, na forma da legislação e regulamentação em vigor. |
| <u>“Auditor Independente”:</u>   | Empresa de auditoria de primeira linha, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratada pela Administradora.  |
| <u>“BM&amp;FBOVESPA”:</u>        | É a BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.   |
| <u>“Boletim de Subscrição”:</u>  | Significa o instrumento pelo qual os Cotistas assumem a   |

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
|                                     | obrigação de integralizar determinado número de Cotas do Fundo.   |
| “Comitê de Investimentos”:          | É o comitê formado nos termos do Capítulo 7 deste Regulamento.  |
| “Consultor Imobiliário”:            | JPP CAPITAL INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Av. Paulista, 287, 6º andar, Bela Vista, no Município de São Paulo, do Estado de São Paulo, CEP: 01311-000, inscrita no CNPJ sob nº 16.910.421/0001-98.                   |
| “Contratos de Locação”:             | São os contratos de locação, <i>built to suit</i> , <i>sale and lease back</i> , <i>retrofit</i> ou qualquer outra modalidade permitida pela legislação, que serão celebrados entre o Fundo.  |
| “Cotas”:                            | Todas as cotas de emissão do Fundo.   |
| “Cotistas”:                         | Os titulares das Cotas do Fundo.  |
| “CVM”:                              | Comissão de Valores Mobiliários.  |
| “Data de Registro”:                 | Data de concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM, nos termos da regulamentação em vigor.  |
| “Dia Útil”:                         | Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.  |
| “Empreendimento(s) Imobiliário(s)”: | Os empreendimentos imobiliários que serão, direta ou indiretamente, objeto de investimento pelo Fundo ou pelas Sociedades Investidas, preponderantemente de natureza residencial e que atendam à Política de Investimento do Fundo. |
| “Encargos do Fundo”:                | São os custos e despesas descritas no <u>item 12</u> deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pela Administradora, do Patrimônio Líquido do Fundo.   |
| “Fundo”:                            | JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário– FII  |
| “Gestor”:                           | JPP Gestão de Recursos Ltda., com sede na Avenida Paulista, 287 – 6º andar – Bela Vista – Cep: 01311-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.401.450/0001-60.                               |
| “ICVM 409”:                         | Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.  |
| “ICVM 472”:                         | Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.   |
| “ICVM 476”:                         | Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.   |
| “IPCA”:                             | Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.  |
| “Laudo de Avaliação”:               | Laudo de avaliação dos imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo, que deverá ser elaborado de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472.   |
| “LCI”:                              | Letra de crédito imobiliário emitida nos termos da Lei nº 10.931/2004.  |
| “Lei nº 8.245/91”:                  | Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.  |

|   |   |
|---|---|
| “Lei nº 8.668/93”:  | Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.  |
| “Lei nº 9.779/99”:  | Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.  |
| “Patrimônio Líquido”:   | O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o <u>item 15.1</u> , abaixo.  |
| “Período de Desinvestimento”:                                   | Período de 48 (quarenta e oito) meses, que terá início após o Período de Investimento, dentro do qual o Fundo realizará desinvestimento das Participações nas Sociedades Investidas ou dos Empreendimentos Imobiliários, com consequente amortização das Cotas, observado o disposto no Capítulo 4 deste Regulamento. |
| “Período de Investimento”:                                      | Período de até 24 (vinte e quatro) meses após a Data de Registro do Fundo dentro do qual o Fundo realizará investimentos na aquisição dos Ativos.   |
| “Política de Investimento”:                                     | A política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do Capítulo 4 deste Regulamento.   |
| “Prazo de Duração do Fundo”:                                    | É o prazo de 06 (seis) anos, contados da Data de Registro do Fundo pela CVM, que poderá ser prorrogado por até 01 (um) ano por recomendação do Administradora ou do Gestor, mediante aprovação do Comitê de Investimentos, ou por prazo superior, mediante aprovação pela Assembleia Geral.                           |
| “Regulamento”:  | O presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo.   |
| “Reserva de Contingência”:                                      | Tem o significado que lhe é atribuído no <u>item 15.3.1</u> , abaixo.   |
| “Sociedades Investidas”:  | São todas as sociedades cujas cotas ou ações venham a ser adquiridas pelo Fundo. Referidas sociedades deverão ter por objeto somente aquelas atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.  |
| “Taxa de Administração”:  | Tem o significado que lhe é atribuído no <u>item 11</u> deste Regulamento.  |
| “Taxa de Destituição Sem Justa Causa do Consultor Imobiliário”: | É a taxa a ser paga ao Consultor Imobiliário em caso de destituição sem justa causa.  |
| “Taxa de Destituição Sem Justa Causa do Gestor”:                | É a taxa a ser paga ao Gestor em caso de destituição sem justa causa.   |
| “Taxa de Gestão”:   | Tem o significado que lhe é atribuído no <u>item 11.1</u> deste Regulamento.  |

## 2. CONSTITUIÇÃO E PRAZO DE DURAÇÃO

**2.1. Constituição.** O JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela ICVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**2.2. Prazo.** O Fundo tem prazo de duração de 06 (seis) anos, contados da Data de Registro do Fundo pela CVM.

2.2.1. O Prazo de Duração do Fundo poderá ser prorrogado por até 01 (um) ano por recomendação da Administradora ou do Gestor, mediante aprovação do Comitê de Investimentos, ou por prazo superior, mediante aprovação pela Assembleia Geral.

### 3. DO OBJETO DO FUNDO

3.1. **Objeto.** O Fundo tem por objeto o investimento na aquisição de direitos reais sobre bens imóveis e desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários, direta ou indiretamente, seja pela construção, incorporação ou loteamento de imóveis, mediante a contratação de empresas especializadas, para posterior venda. Como atividade subsidiária o Fundo poderá auferir renda com a locação ou arrendamento de Ativos Imobiliários.

3.2. A participação do Fundo em Empreendimentos Imobiliários poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes Ativos Imobiliários:

- (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- (ii) ações ou cotas de sociedade(s) por ações de capital fechado, sociedades limitadas, cujas ações, cotas ou direitos, conforme aplicável, cujo único propósito se enquadre dentre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários;
- (iii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários (FII) ou de fundos de investimento em ações (FIA) que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (iv) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
- (v) cotas de outros fundos imobiliários;
- (vi) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM;
- (vii) letras hipotecárias (LH) e letras de crédito imobiliário (LCI);
- (viii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que a sua emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM.

**3.3. Público Alvo.** O Fundo é destinado ao público em geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior.

**3.3.1.** O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo, considerando o perfil do investimento e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos, considerando que o Fundo é um condomínio fechado sendo vedado o resgate de Cotas, exceto na ocasião do término do Prazo de Duração e em caso de deliberação de liquidação e/ou dissolução pela Assembleia Geral de Cotistas.

**3.4. Garantias.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor, Consultor Imobiliário ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

#### **4. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**4.1. Política de Investimento.** A Política de Investimento a ser adotada pelo Fundo consistirá na aplicação dos recursos do Fundo nos Ativos, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado, por meio: (i) do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos; (ii) por meio do resultado obtido com a alienação de Ativos; (iii) por meio do resultado obtido com a locação dos Ativos Imobiliários a terceiros; e especialmente (iv) por meio de dividendos obtidos nas Sociedades Investidas.

**4.2.** Os recursos do Fundo serão aplicados em observância à Política de Investimento:

- (i) pela Administradora, em Ativos Imobiliários, conforme orientação do Consultor Imobiliário, desde que tenham sido aprovados pelo Comitê de Investimentos; e
- (ii) pelo Gestor, em Ativos de Investimento, por ele selecionados, a seu exclusivo critério.

**4.3. Ativos Imobiliários.** Os Ativos Imobiliários que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévio Laudo de Avaliação, a ser elaborado conforme o Anexo I da Instrução CVM nº 472, bem como estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário, contendo expectativa de retorno do investimento, com exposição clara e objetiva das premissas adotadas.

**4.3.1.** O Fundo poderá adquirir Ativos de propriedade de fundos de investimento dos quais o Gestor seja prestador de serviço, observado que as aquisições sempre deverão ser realizadas em condições de mercado, conforme Laudo de Avaliação a ser oportunamente elaborado por auditor independente, nos termos da ICVM 472.

**4.4. Estratégia de Investimento.** O Fundo realizará investimentos na aquisição dos Ativos Imobiliários, conforme orientação do Consultor Imobiliário, desde que aprovados pelo Comitê de Investimento dentro do Período de Investimento. O objetivo é que os investimentos sejam realizados durante o Período de Investimento, contudo, poderão ser realizados após o Período de Investimento se houverem sido aprovados durante o Período de Investimento.

**4.5.** A alienação dos Ativos Imobiliários, a qualquer título, bem como de direitos inerentes aos Ativos Imobiliários, total ou parcialmente, direta ou indiretamente, pelo Fundo, poderá ser efetuada pelo Fundo a qualquer tempo durante o Período de Desinvestimento, conforme sugestão do Consultor Imobiliário e desde que aprovado pelo Comitê de Investimento.

**4.5.1.** Após a aquisição dos Ativos Imobiliários, novos Ativos poderão ser adquiridos, dentro do Período de Investimento, mediante pagamento à vista ou em parcelas, com recursos provenientes da venda dos Ativos Imobiliários inicialmente adquiridos, nos termos deste Regulamento.

**4.5.2.** Desde que aprovado pela Assembleia Geral, o Fundo poderá alienar os Ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus Cotistas, a quaisquer prestadores de serviços do Fundo ou a terceiros interessados, mesmo que referida alienação caracterizar conflito de interesses, desde que observadas as condições de mercado e o disposto neste Regulamento.

**4.6. Ativos de Investimento.** A aquisição dos Ativos de Investimento pelo Fundo será realizada diretamente pelo Gestor, a seu exclusivo critério, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes, as disposições contidas no presente Regulamento e ainda, respeitados os seguintes critérios, a serem verificados pelo Gestor:

- (i) em relação às LH e LCI, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;
- (ii) em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com a instituição de regime fiduciário;
- (iii) em debêntures desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM; e
- (iv) certificados de potencial adicional de construção, desde que emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003.

**4.6.1.** As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas pelo Gestor, de acordo com as normas editadas pela CVM, em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, ou (ii) quotas de fundos de investimento que apliquem, majoritariamente, em títulos de renda fixa públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

**4.6.2.** As remunerações que venham a ser distribuídas em benefício do Fundo, por conta de seus investimentos nos Ativos de Investimento, serão incorporadas ao Patrimônio Líquido do Fundo ou destinados a reinvestimentos em Ativos Imobiliários.

**4.6.3.** Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em títulos e/ou valores mobiliários, a Administradora deverá prestar os serviços de custódia de tais ativos.

**4.7. Derivativos.** É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, devendo a exposição ser sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

**4.8. Alteração da Política.** O objeto e a Política de Investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

**4.9. Limites de Concentração.** A diversificação do patrimônio do Fundo será definida pelo Gestor em relação aos Ativos de Investimento e pelo Consultor Imobiliário em relação aos Ativos Imobiliários, sem compromisso formal de concentração em nenhum ativo específico, podendo o Fundo investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio em um único Ativo. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na ICVM 409 e à Administradora e ao Gestor serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas as exceções previstas no §6º do artigo 45 da ICVM 472.

**4.10. Regra de Autonomia.** As matérias e operações cuja deliberação ou alteração dependam de anuência dos Cotistas, por meio de Assembleia Geral, estão enumeradas no item 10 deste Regulamento, ficando as demais a cargo exclusivo da Administradora, do Gestor e do Consultor Imobiliário, nos termos deste Regulamento.

## 5. DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DO FUNDO E DE SEUS ATIVOS

**5.1. Administração.** As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Administradora.

**5.2. Poderes da Administradora.** A Administradora do Fundo, sem prejuízo dos poderes delegados ao Gestor, tem amplos e gerais poderes para gerir o patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto, exercer os direitos inerentes à propriedade dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os de ação, recurso e exceção, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo, convocar e presidir a Assembleia Geral do Fundo, contratar prestadores de serviço do Fundo, e praticar, enfim, todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, decisões tomadas pela Assembleia Geral e demais disposições aplicáveis.

**5.3. Obrigações da Administradora.** Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, a Administradora está obrigada a:

- (i) adquirir os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- (ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (ii.1) não integram o ativo da Administradora; (ii.2) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (ii.3) não

compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (ii.4) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (ii.5) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (ii.6) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

- (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo: (iii.1) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas; (iii.2) o livro de atas e presença das Assembleias Gerais; (iii.3) a documentação relativa aos Ativos Imobiliários e às operações do Fundo; (iii.4) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (iii.5) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, caso venha a ser o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Artigos 29 e 31 da ICVM 472.
- (iv) sem prejuízo da outorga de poderes ao Gestor, 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 e às atividades do Fundo;
- (v) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao 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) realizar a custódia dos títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (viii) no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso “(iii)”, acima, até o término do procedimento;
- (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo 13 deste Regulamento;
- (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xi) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos sob sua responsabilidade;
- (xiii) divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis;
- (xiv) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

- (xv) constituir eventual reserva para contingências e/ou despesas, conforme venha a ser solicitado pelo Gestor;
- (xvi) cumprir as decisões do Comitê de Investimentos, no que couber; e
- (xvii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administradora.

**5.3.1.** Nos termos do art. 31, II da ICVM 472, a Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, pessoa especializada, selecionada pelo Consultor Imobiliário, para o exercício da atividade de acompanhamento do cronograma físico financeiro das obras, auditoria e avaliação dos empreendimentos imobiliários em que o Fundo ou as Sociedades Investidas investirem.

**5.4. Vedações à Administradora e ao Gestor.** É vedado à Administradora e ao Gestor, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, ou entre o Fundo e o empreendedor, sem prejuízo das disposições da ICVM 472 sobre a matéria;
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na ICVM 472;
- (xii) 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;

- (xiii) 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; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

**5.5.** A vedação prevista no inciso (x) do item 5.4 não impede a aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, não representando, ainda, qualquer impedimento ou restrição em relação às atividades exercidas pelas sociedades que compreendam os Ativos Imobiliários.

**5.6.** É vedado, ainda, à Administradora e ao Gestor: (i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e (ii) valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

**5.7. Renúncia, Destituição e Descredenciamento da Administradora.** A Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

**5.7.1.** Na hipótese de renúncia, ficará a Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia 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, sem prejuízo do disposto no item 5.7.3.

**5.7.2.** Na hipótese de renúncia da Administradora e caso esta não convoque a Assembleia Geral para eleição de seu substituto, é facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas realizarem referida convocação, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**5.7.3.** Após a averbação referida no item 5.7, inciso “(ii)”, acima, os Cotistas eximirão a Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

**5.7.4.** Caso (i) a Assembleia Geral de que trata o item 5.7 não nomeie instituição habilitada para substituir a Administradora, ou (ii) não obtenha quorum suficiente para deliberar sobre tal matéria ou sobre a liquidação do Fundo e após realização de Assembleia Geral específica para esta finalidade, ainda não obtenha quorum suficiente para deliberar sobre tal matéria ou, (iii) caso a instituição eleita para substituir a Administradora não tome posse no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da eleição, a Administradora procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas, dentro do prazo de até 60 (sessenta) dias contados da

data estabelecida para a realização da Assembleia Geral, observado o inciso “(ii)” do item 5.7.

- 5.7.5.** Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.
- 5.7.6.** A destituição da Administradora pela Assembleia Geral obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas no Capítulo 10 adiante.
- 5.7.7.** Nos demais casos de substituição da Administradora, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da ICVM 472.
- 5.8.** A Administradora contratará, em nome do Fundo, os seguintes prestadores de serviços:
- (i) as atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.
  - (ii) o Gestor foi contratado para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo, conforme item 5.85.9 adiante.
  - (iii) o Consultor Imobiliário foi contratado para prestação dos serviços elencados no item 6.1, sem prejuízo das demais obrigações previstas no contrato de prestação de serviços competente.
- 5.8.1.** A Administradora, às expensas do Fundo, realizará, ainda, os serviços de custódia e controladoria do Fundo. Os serviços de escrituração das Cotas do Fundo serão prestados pela PETRA - Personal Trader Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A., instituição financeira com sede na Rua Pasteur, 463, 11º andar, Batel, na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob o número 03.317.692/0001-94.
- 5.9. Obrigações do Gestor.** Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, o Gestor está obrigado a:
- (i) gestão (seleção, análise, aquisição e alienação) dos Ativos de Investimento, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, decisões tomadas pela Assembleia Geral e demais disposições aplicáveis;
  - (ii) indicar um membro para o Comitê de Investimento;
  - (iii) cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e do Comitê de Investimentos, conforme aplicável;
  - (iv) deliberar sobre a constituição de eventual reserva para contingências e/ou despesas;
  - (v) aplicar as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, em títulos de renda fixa, públicos ou privados, de acordo com as normas editadas pela CVM, de livre escolha do Gestor, observado o limite de concentração previsto na Instrução CVM 472/2008;

- (vi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;
- (vii) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos, quando aplicável, dos Ativos Imobiliários e Ativos de Investimento integrantes do patrimônio do Fundo e/ou nas assembleias de titulares dos demais Ativos Imobiliários que venham a fazer parte do patrimônio do Fundo;
- (viii) encaminhar à Administradora as informações necessárias para que este possa acompanhar o cumprimento dos limites de concentração do Fundo;
- (ix) deliberar sobre a amortização de Cotas e a distribuição de lucros nos termos deste Regulamento;
- (x) disponibilizar relatório de gestão à Administradora, semestralmente, em tempo hábil suficiente para o cumprimento dos prazos estabelecidos no artigo 39 da ICVM 472, as informações mínimas relacionadas aos Ativos, incluindo, mas não se limitando ao valor de mercado dos Ativos Imobiliários, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados no mercado, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório, observadas, no que for aplicável, as mesmas regras do artigo 39 da ICVM 472.

**5.10. Exercício de Voto.** A Administradora outorga poderes para que o Gestor represente o Fundo em assembleias dos Ativos. O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais ou nas reuniões de sócios das Sociedades Investidas, na qualidade de representante do Fundo, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

**5.10.1.** O Gestor, se verificar potencial conflito de interesses, na qualidade de gestor, deixará de exercer direito de voto nas assembleias ou nas reuniões de sócios das Sociedades Investidas objeto de investimento pelo Fundo.

**5.10.2.** O Gestor exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento do Fundo, sendo que o Gestor tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

**5.11. Gestão dos Ativos de Investimento.** A Administradora outorga ao Gestor amplos e gerais poderes para gerir os Ativos de Investimento, podendo realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto, exercer os direitos inerentes à propriedade dos Ativos de Investimento, adquirir e alienar livremente Ativos de Investimento, transigir e praticar, enfim, todos os atos necessários à gestão dos Ativos de Investimento, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, decisões tomadas por Assembleia Geral e demais disposições aplicáveis.

**5.12. Renúncia, Destituição e Descrédenciamento do Gestor.** O Gestor será substituído em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela Assembleia Geral, de acordo com os quoruns previstos no item 10.8. deste Regulamento.

- 5.12.1.** O Gestor poderá renunciar o seu cargo mediante comunicação por escrito encaminhada com 30 (trinta) dias de antecedência ao Administrador, que deverá informar a todos os Cotistas do Fundo, sobre tal renúncia, não sendo devida, nesta hipótese, qualquer modalidade de indenização, compensatória ou não compensatória, ou qualquer outro valor, a qualquer título ou pretexto, exceto pela remuneração acordada neste Regulamento, devida de forma *pro rata temporis*.
- 5.12.2.** Nas hipóteses de renúncia do Gestor, a Administradora convocará Assembleia Geral, para que seja eleito o novo gestor do Fundo.
- 5.12.3.** O Gestor permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo gestor do Fundo.
- 5.12.4. Taxa de Destituição Sem Justa Causa do Gestor.** Em caso de destituição do Gestor sem justa causa devidamente comprovada, será devido ao Gestor pelo Fundo a Taxa de Destituição Sem Justa Causa do Gestor, que será equivalente a soma das mensalidades que receberia entre a data de sua substituição e o prazo remanescente de Duração do Fundo. O montante de pagamento da referida multa será pago integralmente e não de forma proporcional, conforme estabelece o art. 413 do Código Civil.

## 6. CONSULTOR IMOBILIÁRIO

**6.1. Consultor Imobiliário.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas no contrato de prestação de serviços competente, o Consultor Imobiliário será responsável, seja diretamente ou por terceiros subcontratados, pela realização das seguintes atividades:

- (i) seleção e indicação dos Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo;
- (ii) indicar a contratação de quaisquer prestadores de serviços do Fundo, caso necessário, tais como empresas especializadas na comercialização dos imóveis, administradores prediais, entre outros;
- (iii) recomendar ao Comitê de Investimentos a estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários do Fundo, assim como as estratégias de reinvestimento e/ou aumento da participação do Fundo nos ativos que já fizerem parte do patrimônio do Fundo;
- (iv) prospecção de potenciais interessados na aquisição dos Ativos Imobiliários para desinvestimento pelo Fundo, sem prejuízo do pagamento pelo Fundo da comissão de intermediação ao intermediário contratado;
- (v) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo na área imobiliária;
- (vi) supervisionar a empresa contratada pelo Fundo para acompanhamento das obras para construção dos Empreendimentos Imobiliários, quando for o caso;
- (vii) acompanhamento da comercialização das unidades dos Empreendimentos Imobiliários;
- (viii) supervisão da administração dos Contratos de Locação, se for o caso.

- (ix) programar, quando aplicável, benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- (x) preparar as propostas de investimento, desinvestimento ou reinvestimento para apresentação ao Comitê de Investimentos.

**6.2. Destituição e Renúncia.** O Consultor Imobiliário será substituído em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela Assembleia Geral, de acordo com os quoruns previstos no item 10.7. deste Regulamento.

**6.2.1.** O Consultor Imobiliário poderá renunciar o seu cargo mediante comunicação por escrito encaminhada com 30 (trinta) dias de antecedência ao Administrador, que deverá informar a todos os Cotistas do Fundo, sobre tal renúncia, não sendo devida, nesta hipótese, qualquer modalidade de indenização, compensatória ou não compensatória, ou qualquer outro valor, a qualquer título ou pretexto, exceto pela remuneração acordada neste Regulamento, devida de forma *pro rata temporis*.

**6.2.2.** Nas hipóteses de renúncia do Consultor Imobiliário, a Administradora convocará Assembleia Geral, para que seja eleito o novo Consultor Imobiliário do Fundo.

**6.2.3.** O Consultor Imobiliário permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo Consultor Imobiliário do Fundo.

**6.2.4. Taxa de Destituição Sem Justa Causa do Consultor Imobiliário.** Em caso de destituição do Consultor Imobiliário sem justa causa devidamente comprovada, será devido ao Consultor Imobiliário pelo Fundo a Taxa de Destituição Sem Justa Causa do Consultor Imobiliário, que será equivalente a soma das mensalidades que receberia entre a data de sua substituição e o prazo remanescente de Duração do Fundo. O montante de pagamento da referida multa será pago integralmente e não de forma proporcional, conforme estabelece o art. 413 do Código Civil.

## 7. COMITÊ DE INVESTIMENTOS

**7.1. Comitê de Investimentos.** O Fundo terá um Comitê de Investimentos composto por 03 (três) a 05 (cinco) membros e respectivos suplentes, indicados pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, em comum acordo, podendo ser eleitos, inclusive, funcionários, diretores e representantes do Gestor e Consultor Imobiliário.

**7.1.1.** Os membros do Comitê de Investimento poderão ser pessoas físicas ou jurídicas, não remuneradas para o exercício da função, com mandato de 04 (quatro) anos, permitida a recondução.

**7.1.2.** A indicação dos membros ocorrerá em Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada logo após o início de funcionamento do Fundo e como condição para a aquisição de qualquer Ativo Imobiliário.

**7.1.3.** Quando da sua indicação, o membro do Comitê de Investimentos deverá assinar: (i) um termo de posse; (ii) um termo de confidencialidade em relação a todas as informações que

tiver acesso a respeito do Fundo e/ou em sua função de membro do Comitê de Investimentos; (iii) assinar termo obrigando-se a indicar eventual conflito de interesse, sempre que venha a ocorrer, hipótese em que se absterá de votar.

**7.2.** O Comitê de Investimentos terá competência para:

- (i) aprovar a realização de investimentos, reinvestimentos e desinvestimentos em Ativos Imobiliários;
- (ii) aprovar a prorrogação do Prazo de Duração do Fundo por até um ano, por recomendação do Gestor ou Administradora;
- (iii) aprovar alteração do Período de Investimento e Período de Desinvestimento, caso avalie que seja recomendável aguardar maior prazo para realização dos investimentos/desinvestimentos, de acordo com a análise do mercado;
- (iv) indicar os representantes do Fundo que comporão o conselho de administração, a diretoria e outros órgãos das Sociedades Investidas, caso aplicável.

**7.3.** As Deliberações do Comitê de Investimentos serão tomadas por maioria dos membros presentes, cabendo a cada um deles um voto.

**7.3.1.** Na hipótese de vacância do cargo de membro efetivo por renúncia, morte, interdição ou qualquer outra razão, este será substituído pelo seu suplente, até que um novo membro seja admitido ao Comitê de Investimentos, selecionado de acordo com critério estabelecido no item 7.1.

**7.3.2.** Em caso impedimento temporário de membro efetivo do Comitê de Investimentos, este será substituído por seu suplente até que seja possível seu retorno ao cargo.

**7.4.** O Comitê de Investimentos se reunirá exclusivamente quando e conforme necessário para o cumprimento de suas atribuições, podendo se dissolver por deliberação dos seus membros uma vez cumprida a função para a qual o Comitê de Investimento foi originalmente instalado.

**7.4.1.** A convocação para reuniões do Comitê de Investimentos será realizada pelo Gestor, por qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelos membros do Comitê de Investimentos seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), sendo a convocação dispensada quando estiverem presentes à reunião todos os membros do Comitê de Investimentos.

**7.4.2.** As reuniões do Comitê de Investimentos serão validamente instaladas com o quorum de, no mínimo, 3 (três) membros. Cada membro do Comitê de Investimentos terá direito a 1 (um) voto nas deliberações do Comitê de Investimentos, sendo que as decisões serão tomadas em reunião por maioria simples de votos dos membros presentes, cabendo ao secretário o voto de desempate nas deliberações.

**7.4.3.** Para o bom desempenho do Comitê de Investimentos, é imprescindível que o Gestor envie aos membros do Comitê de Investimentos, com, no mínimo, 48 (quarenta e oito) horas de

antecedência, o material necessário à avaliação da ordem do dia de cada reunião do Comitê de Investimentos.

- 7.4.4.** O Gestor indicará o secretário das reuniões do Comitê de Investimentos, com as seguintes atribuições: (i) lavrará ata da reunião, a qual deverá ser obrigatoriamente assinada por todos os membros presentes à reunião; (ii) disponibilizará uma via da ata à Administradora em até 3 (três) Dias Úteis da data de realização da respectiva reunião; e (iii) encaminhará cópia de ata a todos os membros do Comitê de Investimentos dentro de até 30 (trinta) dias corridos a contar da data da realização da respectiva reunião. O envio das atas poderá ser realizado mediante envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile ou correio eletrônico (e-mail) com confirmação de recebimento.
- 7.4.5.** A Administradora deverá arquivar as atas de cada reunião do Comitê de Investimentos durante todo o Prazo de Duração do Fundo.
- 7.5.** Em caso de manifesta negligência ou comprovada má-fé por parte de um membro do Comitê de Investimentos, ou de grave descumprimento das disposições deste Regulamento a ele aplicáveis, o referido membro poderá ser destituído de suas funções por decisão da maioria dos demais membros do Comitê de Investimentos, devendo tal destituição ser imediatamente comunicada à Administradora e ao Gestor. Neste caso, o membro destituído será substituído na forma do item 7.1.

## **8. DA LIQUIDAÇÃO**

- 8.1. Liquidação.** O Fundo será liquidado antes do término do Prazo de Duração por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.
- 8.2.** São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas:
- (i) renúncia e não substituição do Gestor ou do Custodiante em até 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência;
  - (ii) descredenciamento, destituição, ou renúncia da Administradora, caso, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo;
  - (iii) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumida a Reserva de Caixa, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.
- 8.3.** A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados até o término do Prazo de Duração mediante a alienação e/ou cessão onerosa da totalidade dos Ativos Imobiliários e Ativos de Investimento integrantes do patrimônio do Fundo.
- 8.4.** Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do término do Prazo de

Duração, da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

**8.5.** Para o pagamento do resgate será utilizado o valor patrimonial das Cotas do Fundo.

**8.5.1.** Em caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação, os próprios Ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles.

**8.5.2.** Na hipótese de a Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, tais Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora e o Gestor estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando a Administradora autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste item serão ainda observados os seguintes procedimentos:

- (i) a Administradora deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora perante os Cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente inciso, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro;
- (ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização das Cotas subscritas; e
- (iii) a Administradora e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da notificação referida no inciso (i) acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, à Administradora data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

**8.5.3.** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**8.5.4.** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações e resgates sido ou não efetuados em condições

equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

- 8.5.5.** Após a partilha de que trata o item 8.1, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora.
- 8.5.6.** Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.
- 8.5.7.** Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no item 8.1, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.
- 8.5.8.** A Administradora, em nenhuma hipótese, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.
- 8.5.9.** Após a partilha do Ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:
- (i) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
  - (ii) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
  - (iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
- 8.5.10.** Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

## **9. EMISSÃO, COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS**

**9.1. Características das Cotas.** As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido e terão a forma nominativa e escritural.

**9.1.1.** O valor patrimonial das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil pelo número de Cotas em circulação.

- 9.1.2.** Cada Cota corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais do Fundo.
- 9.1.3.** A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes aos Cotistas.
- 9.1.4.** Não será cobrada taxa de ingresso ou taxa de saída dos subscritores das Cotas do Fundo.
- 9.1.5.** Não haverá resgate de Cotas, conforme art. 2º da Lei 8.668/93, exceto no término do Prazo de Duração e em caso de deliberação de liquidação e/ou dissolução pela Assembleia Geral de Cotistas.
- 9.2. Cotistas.** Os Cotistas do Fundo:
- (i) não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e
  - (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.
- 9.3. Subscrição.** No ato de subscrição das Cotas do Fundo, o subscritor (i) deverá assinar o boletim de subscrição e o termo de ciência de risco e adesão ao regulamento, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos neste Regulamento; (iv) da Política de Investimento descrita no Capítulo 4 deste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, se for o caso, e, neste caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.
- 9.4. Limitação à Subscrição.** Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, respeitado apenas o volume mínimo de subscrição a ser eventualmente estabelecido em cada emissão de Cotas do Fundo, sendo ainda que não haverá limitação a aquisição no mercado secundário.
- 9.4.1.** Não obstante o disposto no item 9.4. acima, nos termos da Lei nº 9.779/99, se o Fundo aplicar recursos em Empreendimentos Imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) de Cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação de pessoas jurídicas.
- 9.4.2.** Quando da subscrição, cada Cotista deverá indicar um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar a Administradora, a alteração de seus dados cadastrais, sob pena das notificações enviadas serem consideradas válidas.
- 9.4.3.** A Administradora e a Gestora não adotarão nenhuma medida para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

**9.5. Integralização de Cotas.** As Cotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, salvo se outro prazo for definido no Boletim de Subscrição.

**9.5.1.** A integralização das Cotas em moeda corrente nacional será feita por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento em ordem de crédito, ou outro mecanismo ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.

**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.

**9.6. Negociação de Cotas.** As Cotas, depois de integralizadas, serão admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.

**9.7. Novas Emissões.** O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral. A deliberação da emissão deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas, inclusive se será admitida a subscrição parcial, a modalidade de distribuição pública das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (i) será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral. Para o exercício do direito de preferência deverá ser concedido ao Cotistas o prazo de pelo menos 05 (cinco) Dias Úteis;
- (ii) as Cotas objeto de novas emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes;
- (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 pagamento de despesas e encargos, mediante a integralização parcial ou total das Cotas que tenham sido subscritas por cada um dos

investidores do Fundo, conforme regras e prazos definidos nos respectivos compromissos de investimento a serem celebrados com o Fundo.

**9.8. Representante de Cotistas.** De acordo com o art. 25 da ICVM 472, o Fundo poderá ter um ou mais representantes dos cotistas nomeados pela Assembleia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos negócios ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função na Administradora, no Gestor ou no Consultor Imobiliário ou em seus controladores, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

**9.8.1.** A Assembleia Geral que deliberar a nomeação do representante de Cotistas deverá fixar-lhe o mandato, podendo prever inclusive, hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nova nomeação.

**9.8.2.** A indicação do representante de Cotistas pela Assembleia Geral é uma faculdade e não uma obrigatoriedade.

**9.9. Primeira Emissão.** O montante total da 1ª Emissão de Cotas do Fundo será de 55.000 (cinquenta mil) Cotas, no valor inicial de R\$1.000,00 (mil reais) cada uma, na Data de Emissão, totalizando o montante de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). (“Volume Total da Oferta”).

**9.9.1.** A 1ª Emissão será realizada sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 400, não sendo admitida a subscrição parcial.

**9.9.2.** 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.

## 10. ASSEMBLEIA GERAL

**10.1. Assembleia Geral.** Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;

- (ii) alteração do Regulamento do Fundo, observado o disposto no item 10.1.1 abaixo;
- (iii) destituição da Administradora e/ou do Gestor e/ou Consultor Imobiliário;
- (iv) eleição de substitutos da Administradora e/ou do Gestor e/ou Consultor Imobiliário;
- (v) autorização para a emissão de novas cotas do Fundo, bem como chamadas de capital;
- (vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vii) dissolução e liquidação do Fundo;
- (viii) eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- (x) aumento dos Encargos do Fundo;
- (xi) deliberação sobre as situações de conflitos de interesses;
- (xii) alteração do prazo de duração do Fundo; e
- (xiii) a definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação.

**10.1.1.** A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso (i) do item 10.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

**10.2.** O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

**10.2.1.** As alterações referidas no caput devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 8 (oito) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

**10.3. Convocação.** A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por meio de correspondência com aviso de recebimento ou correio eletrônico encaminhado a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias de sua realização.

**10.3.1.** Independentemente das formalidades previstas no item 10.2.1, acima, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

**10.3.2.** A Assembleia Geral poderá ser convocada pela Administradora ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

**10.4. Ordem do Dia.** Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias de competência exclusiva da Assembleia Geral.

**10.5. Consulta formal.** As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, sendo que a ausência de resposta pelo Cotista no prazo acima indicado será considerado como anuência à proposta formulada na respectiva consulta.

**10.5.1.** A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista a Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

**10.5.2.** Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Administradora, sob pena da notificação enviada para o endereço constante no cadastro da Administradora ser considerada entregue.

**10.5.3.** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**10.6. Voto.** Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral.

**10.6.1.** Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**10.6.2.** O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

**10.6.3.** Não podem votar nas Assembleias Gerais: (a) a Administradora e o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e do Gestor; (c) empresas ligadas a Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

**10.6.4.** Não se aplica o disposto no item 10.6.2, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.

**10.7. Instalação.** A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

- 10.8. Quoruns de Deliberação.** As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quorum" qualificado previstas no item 10.8.1, abaixo.
- 10.8.1.** Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos (ii), (vi), (ix), (xi) do item 10.1, acima.
- 10.9. Lista de Cotistas.** É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nomes e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, observado o item 0.
- 10.9.1.** A Administradora, após receber a solicitação de que trata o item 10.9, acima, pode: (i) entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou (ii) encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.
- 10.9.2.** O Cotista que utilizar a faculdade prevista no item 10.9, acima, deverá informar a Administradora do teor de sua proposta.
- 10.9.3.** A Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o item 10.9, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.
- 10.9.4.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do inciso (ii) do item 10.9.1, acima, serão arcados pela Administradora.
- 10.10. Divulgação.** As decisões da Assembleia Geral devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 8 (oito) dias de sua realização.
- 10.11. Conflitos de Interesse.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor ou entre o Fundo e o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral.
- 10.11.1.** Considerando a Política de Investimento do Fundo, não será considerado Conflito de Interesse a aquisição pelo Fundo de Ativos de propriedade de fundos de investimento dos quais o Gestor seja prestador de serviço, observado que as aquisições sempre deverão ser realizadas em condições de mercado, conforme Laudo de Avaliação a ser oportunamente elaborado por auditor independente, nos termos da ICVM 472.
- 11. DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE GESTÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**
- 11.1. Taxa de Administração.** A Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração equivalente a 2% (dois por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo ou sobre o valor total da 1ª Emissão, o que for maior, corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo, calculada diariamente,

com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa de Administração”), remuneração que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

- 11.2.** Caberá à Administradora uma remuneração mensal mínima no valor de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais), corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo.
- 11.2.1.** Na Taxa de Administração já está contemplada a “Taxa de Gestão” devida ao Gestor, podendo esta ser paga diretamente pelo Fundo ao Gestor.
- 11.2.2.** Na Taxa de Administração também já está incluída a remuneração a ser paga pelo Fundo ao Consultor Imobiliário, podendo esta ser paga diretamente pelo Fundo ao Consultor Imobiliário.
- 11.3.** Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pela Administradora, em consenso com o Consultor Imobiliário, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela ICVM 472 e expressamente previstas no item 12 para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração.
- 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.

## **12. DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**12.1. Encargos do Fundo.** Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

- (i) taxa de Administração, Taxa de Gestão e remuneração do Consultor Imobiliário e demais prestadores de serviço do Fundo, bem como Taxa de Performance;

- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações e publicações aos Cotistas previstas neste Regulamento;
- (iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II e III do art. 31 da ICVM 472;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- (x) gastos inerentes à constituição do Fundo;
- (xi) gastos inerentes à fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xii) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xiii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da ICVM 472, o que inclui a atualização anual do Laudo de Avaliação, quando necessária;
- (xiv) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xvi) taxa de Destituição Sem Justa Causa do Consultor Imobiliário;
- (xvii) taxa de Destituição Sem Justa Causa do Gestor.

**12.2. Outras Despesas.** Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento e na ICVM 472 como encargos do Fundo devem correr por conta da Administradora, salvo decisão contrária da Assembleia Geral.

**12.2.1.** A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

### **13. DAS INFORMAÇÕES**

**13.1. Envio de Informações aos Cotistas.** A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
  - a) o valor do Patrimônio Líquido, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e
  - b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;
- III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra a Administradora, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, a demonstração dos fluxos de caixa do período e o relatório elaborado pelo Gestor de acordo com o disposto no § 2º, Artigo 39, da ICVM 472, o qual deverá conter, no mínimo:
  - 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 investimentos para o semestre seguinte;
  - c) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:
    - i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
    - ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;
    - iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes 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 aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo será estimado com base em relatório a ser disponibilizado por empresa especializada,

contratada pelo Fundo, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo;

d) relação das obrigações contraídas no período;

e) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

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

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

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório elaborado pelo Gestor de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da ICVM 472 e no inciso IV anterior e o parecer do Auditor Independente;

VI. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;

VII. Enviar a cada Cotista, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;

VIII. Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

IX. Enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 (trinta) de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e

X. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às 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 Cotas.

**13.2.** A publicação de informações referidas no item 13.1, acima, exceto aquelas descritas nos incisos VII, VIII e IX, deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores [www.bancopetra.com.br](http://www.bancopetra.com.br) e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. Tais informações, exceto aquelas descritas nos incisos VII, VIII e IX, deverão, ainda, ser enviadas ao mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, e à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**13.3.** As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX do item 13.1, acima, serão enviadas pela Administradora aos Cotistas, via postal ou correio eletrônico.

**13.4.** A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

**13.5.** A Administradora deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, no endereço da Administradora em sua página na rede mundial de computadores e em sua sede; e (ii) enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

- (i) edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral; e
- (iii) fatos relevantes.

## **14. DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

**14.1. Demonstrações Contábeis.** O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa à Administradora.

**14.1.1.** As demonstrações financeiras do Fundo deverão ser elaboradas de acordo com as normas de escrituração expedidas pela CVM, devendo observar a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo e ser auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

**14.1.2.** Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

**14.2. Exercício.** O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano.

## **15. DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO**

**15.1. Patrimônio Líquido.** Entender-se-á por Patrimônio Líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

**15.2. Apuração das Demonstrações Financeiras.** As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

- (i) os investimentos nos Ativos Imobiliários serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme Laudo de Avaliação elaborado quando da sua aquisição, se for o caso, e atualizado anualmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) os Ativos de Investimento e os ativos de renda fixa integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, conforme critérios adotados pela Administradora.

**15.3. Provisionamento.** Caso a Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

**15.3.1.** As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda nas participações societárias de natureza permanente.

**15.4. Reserva de Contingência.** Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora poderá formar uma Reserva de Contingência, segundo orientação do Gestor, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos recursos que serão distribuídos a título de rendimentos aos Cotistas, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

**15.4.1.** Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em ativos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa ou fundos de investimento que invistam nestes ativos, a critério do Gestor, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

## **16. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO**

**16.1. Resultados Apurados no Exercício Findo.** O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, já descontados os compromissos e eventuais investimentos programados, bem como a Reserva de Contingência, com base em balanço semestral encerrado em 30 de novembro e 31 de maio de cada ano.

**16.1.1.** A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o inciso (i) do item 10.1, acima, deliberará sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora.

**16.1.2.** Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, arrendamento, venda ou cessão dos direitos reais sobre os Ativos Imobiliários, ações ou cotas de Sociedades Investidas ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Investimento, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

**16.1.3.** Em linha com a estratégia do Fundo, não serão computados como resultado os valores que forem destinados a reinvestimentos pelo Fundo e que estejam comprometidos ou aprovados pelo Comitê de Investimento.

**16.1.4.** As distribuições serão pagas em até 10 (dez) dias após o fechamento do balanço semestral em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.

- 16.1.5. Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo (i) inscritos como Cotistas nas contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas no fechamento do último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição dos rendimentos e (ii) adimplentes com suas obrigações de integralização das Cotas até aquela data.
- 16.1.6. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

## 17. FATORES DE RISCO

- 17.1. **Fatores de Risco.** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.
- 17.2. **Liquidez.** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas Cotas a qualquer momento, as únicas formas que os Cotistas têm para se retirar antecipadamente do Fundo são: (i) aprovação da liquidação do Fundo em Assembleia Geral, observado o quorum de deliberação estabelecido no Capítulo 10 deste Regulamento e/ou (ii) venda de suas Cotas no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.
- 17.3. **Riscos relativos à rentabilidade do investimento.** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das vendas e locações dos Ativos Imobiliários. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos compradores e locatários dos Ativos Imobiliários, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Investimento. Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários. Desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Investimento e em ativos de renda fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo. Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é

indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

- 17.4. Risco relativo à concentração e pulverização.** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.
- 17.5. Não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.
- 17.6. Risco de concentração da carteira do Fundo.** O Fundo destinará os recursos captados exclusivamente nos Empreendimentos Imobiliários, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos Empreendimentos Imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários.
- 17.7. Riscos tributários.** O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da mudança do regime de tributação do Fundo ou de seus Cotistas, da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Além do mais, existe o risco do Fundo vir a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, caso aplique recursos em Empreendimentos Imobiliário que tenha como sócio, incorporador ou construtor Cotistas do Fundo que, individual ou conjuntamente com pessoas a ele(s) ligadas, possua(m) mais de 25% (vinte e cinco por cento) de Cotas do Fundo.
- 17.8. Riscos do prazo.** Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.
- 17.9. Risco de desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderante imobiliário, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que comporão a carteira de investimentos do Fundo ou das Sociedades Investidas. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.
- 17.10. Risco de sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do

seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

- 17.11. Risco das contingências ambientais.** Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.
- 17.12. Risco de despesas extraordinárias.** O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.
- 17.13. Risco de oscilação do valor das cotas por marcação a mercado.** As cotas dos fundos investidos, os valores mobiliários e os Ativos de Investimento do Fundo devem ser “marcados a mercado”, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação; como consequência, o valor da cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive no decorrer do dia.
- 17.14. Riscos do uso de derivativos.** Existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, e (iv) determinar perdas ou ganhos aos cotistas do Fundo. Adicionalmente, ainda que os contratos derivativos sejam utilizados exclusivamente para proteção da carteira contra determinados riscos, não é possível evitar totalmente perdas para os cotistas se ocorrerem os riscos que se pretendia proteger. Por fim, os cotistas poderão a vir a ter que realizar aportes adicionais no Fundo caso ocorram prejuízos decorrentes da utilização dos derivativos.
- 17.15. Riscos macroeconômicos gerais.** O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Considerando que a aquisição das Cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

- 17.16. Risco jurídico.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.
- 17.17. Riscos de crédito.** Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação e venda dos Ativos Imobiliários do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários e/ou compradores. Os Ativos de Investimento estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, existe possibilidade de atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) eventualmente, sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos.
- 17.18. Risco Imobiliário.** É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças sócio econômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influencia para uso comercial ou residencial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.
- 17.19. Risco de patrimônio negativo.** As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.
- 17.20. Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores durante o período de investimento ou período de desinvestimento.** Durante o período de investimento ou o período de desinvestimento é possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados exemplificadamente a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.
- 17.21. Risco de atraso e interrupção na construção.** Tendo em vista que o Fundo tem por objeto a aquisição de imóveis, direta ou indiretamente através das Sociedades Investidas, e o desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários, em caso de atraso na conclusão das

obras, seja por fatores climáticos, financeiros, administrativos, operacionais, jurídicos ou de qualquer outra natureza, que possam afetar direta ou indiretamente o prazo estabelecido, o início do recebimento, pelo Fundo, de receitas relacionadas aos Ativos Imobiliários poderá ser afetado, fato que poderá impactar de forma negativa a rentabilidade do Fundo, independentemente das multas contratuais e legais. Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelos Cotistas. Há, ainda, o risco de demora na aprovação dos projetos para construção dos Empreendimentos Imobiliários que o Fundo desenvolver. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente o Fundo e, portanto, os Cotistas.

- 17.22. Riscos atrelados aos fundos investidos.** O Gestor e a Administradora desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que a Administradora e/ou Gestor não responderão pelas eventuais consequências.
- 17.23. Risco da Administração dos Empreendimentos Imobiliários por Terceiros.** Tendo em vista que o Fundo tem por objeto, principalmente, a aquisição e o desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários, e a administração de tais empreendimentos será realizada por empresas especializadas, o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá acarretar na rescisão antecipada de tais contratos, atraso na entrega da obra, não entrega da obra face a insuficiência de recursos para cobrir o custo da construção por motivos financeiros do construtor, impactando diretamente a rentabilidade do Fundo.
- 17.24. Risco de Conflito de Interesses.** O Fundo poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus Cotistas ou a terceiros interessados, observando-se as condições de mercado e o disposto neste Regulamento. Se referida alienação caracterizar conflito de interesses, será necessária, ainda, a prévia e específica aprovação da Assembleia Geral.
- 17.25. O Gestor é pessoa jurídica ligada ao Consultor Imobiliário.** O Gestor e o Consultor Imobiliário são pessoas jurídicas ligadas, podendo haver conflito de interesses nas atividades exercidas pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, sendo ambos responsáveis pela seleção, análise e escolha dos Ativos a serem adquiridos pelo Fundo.
- 17.26. Risco de não realização de investimentos.** Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores, em condições que não seja economicamente interessantes para o Cotista ou mesmo na não realização dos investimentos. Em último caso, o Comitê de Investimentos poderá desistir das aquisições e propor, observado o disposto no Regulamento, a amortização parcial das Cotas do Fundo ou sua liquidação, sujeita à aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

**17.27. Risco quanto às Receitas de Locação.** Caso não seja possível ao Fundo alienar seus Ativos Imobiliários comerciais antes de iniciados os Contratos de Locação, há alguns riscos relacionados aos Contratos de Locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo: (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo; (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada renovação as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional; (iii) nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista.

**17.28. Demais riscos.** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

## **18. DISPOSIÇÕES FINAIS**

**18.1. Informações relativas ao Fundo.** As informações relativas ao Fundo serão mantidas disponíveis aos Cotistas nos endereços da Administradora e do Gestor na informados no Capítulo 1 deste Regulamento, juntamente com os demais documentos pertinentes ao Fundo, bem como na rede mundial de computadores nos seguintes endereços: [www.bancopetra.com.br](http://www.bancopetra.com.br).

**18.2. Morte ou incapacidade de Cotista.** Até o momento da adjudicação da partilha, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante a Administradora, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

- 18.3. Legislação Aplicável.** O presente Regulamento é elaborado com base na ICVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.
- 18.3.1.** As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela ICVM 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.
- 18.4. Foro.** As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado do São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

São Paulo, 17 de dezembro de 2012.

---

**BANCO PETRA S.A.**