

DO FUNDO

Parágrafo Único - O prazo de duração do FUNDO é indeterminado.

Artigo 2º - O FUNDO tem por objeto a aquisição e/ou construção para exploração comercial, de imóveis comerciais e/ou residenciais, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de bens imóveis, para posterior alienação, locação ou arrendamento, assim como de bens e direitos relacionados a imóveis.

Artigo 3º - O FUNDO é administrado pela PETRA – Personal Trader Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1842, 1º andar, conjunto 17, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.317.692/0001-94, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de fundos de investimento, por meio do Ato Declaratório nº 6.547, de 18 de outubro de 2001, doravante designado ADMINISTRADOR.

Artigo 4º - O ADMINISTRADOR tem amplos e gerais poderes para gerir a administração do FUNDO, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao FUNDO, transigir, representar o FUNDO em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações impostas por este regulamento, pelas decisões tomadas por assembleia geral de quotistas e demais disposições aplicáveis.

Parágrafo 1º - O ADMINISTRADOR do FUNDO deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa fé, transparência e diligência em relação ao FUNDO e aos quotistas.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 5º - Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão do GESTOR, segundo uma política de investimentos de forma a proporcionar ao quotista a remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas quotas, advindo da valorização do imóvel.

Parágrafo 1º - A política de investimentos a ser adotada pelo GESTOR e pelo ADMINISTRADOR consistirá na aplicação de recursos do FUNDO na aquisição para exploração comercial, de imóveis comerciais e/ou residenciais através da construção e/ou aquisição de parcelas e/ou da totalidade de bens imóveis, para posterior alienação, locação ou arrendamento, assim como de bens e direitos relacionados a imóveis.

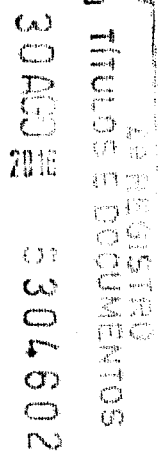
Parágrafo 2º - O GESTOR deverá disponibilizar aos quotistas do FUNDO um laudo de avaliação ("Laudo de Avaliação") para cada imóvel ou bens e direitos que venham a ser adquiridos pelo FUNDO, o qual deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia de Quotistas.

Parágrafo 3º - O ADMINISTRADOR, conforme indicação do GESTOR, poderá ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento, concessão de direito de uso ou alienação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

Parágrafo 4º - As disponibilidades financeiras do FUNDO serão aplicadas pelo GESTOR obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em quotas de fundos de investimento, títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do FUNDO.

Parágrafo 5º - Caso os investimentos do FUNDO em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre os fundos de investimento, observadas as exceções previstas no parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 6º - O objeto do FUNDO e sua política de investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Quotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.



DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 6º - Poderão constar do patrimônio do FUNDO:

- I. Terrenos, prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial e/ou residencial;
- II. Direitos sobre imóveis; e
- III. Quotas de fundos de investimentos permitidos pela Instrução CVM 472 e/ou títulos de renda fixa, adquiridos com a parcela do patrimônio do FUNDO para atender suas necessidades de liquidez.

DAS QUOTAS

Artigo 7º - As quotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo 1º - O ADMINISTRADOR poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de quotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Quotistas, com o objetivo de facilitar o controle de quotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de quotas, se houver, será comunicado aos quotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

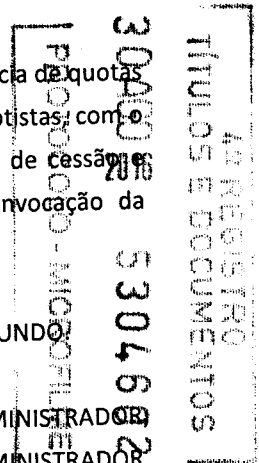
Parágrafo 2º - A cada quota corresponderá um voto na Assembleia Geral de Quotistas do FUNDO.

Parágrafo 3º - Não podem votar na Assembleia Geral de Quotistas do FUNDO: (a) o ADMINISTRADOR; (b) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR; (c) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo 4º - Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos quotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos itens (a) e (b); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais quotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Quotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Quotistas em que se dará a permissão de voto.

Parágrafo 5º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o quotista não poderá requerer o resgate de suas quotas.

Parágrafo 6º - Somente as quotas subscritas e integralizadas farão jus aos resultados relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados a partir do respectivo mês de sua integralização.



Parágrafo 7º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo FUNDO, em cada mês, somente o(s) quotista(s) que estiver(em) adimplente(s) com suas obrigações de integralização de quotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado, ainda, o disposto no artigo 14 abaixo.

Parágrafo 8º - As quotas terão seu valor calculado no fechamento de cada dia (quota de fechamento), e tal valor corresponderá à divisão do patrimônio líquido do Fundo pelo número de quotas emitidas e em circulação.

Parágrafo 9º - Não será cobrada taxa de ingresso e/ou de saída dos subscritores das quotas do FUNDO.

Parágrafo 10º - As quotas, após integralizadas, poderão ser negociadas no mercado secundário.

DA EMISSÃO DE QUOTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Artigo 8º - O montante total da 1ª (primeira) emissão de quotas do Fundo foi de R\$29.504.062,53 (vinte e nove milhões, quinhentos e quatro mil, sessenta e dois reais e cinquenta e três centavos), divididos em 30 (trinta) quotas, cada qual no valor de R\$983.468,751 (novecentos e oitenta e três mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e setenta e cinco centavos e um décimo de centavo).

Artigo 9º - Não há limitação à subscrição ou aquisição de quotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do FUNDO, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

DA EMISSÃO DE NOVAS QUOTAS

Artigo 10 - Por proposta do ADMINISTRADOR, o FUNDO poderá realizar novas emissões de quotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Quotistas e após obtido o registro de oferta pública de distribuição pela CVM, conforme o caso, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

I. O valor de cada nova quota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das quotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de quotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO ou (iii) ao valor de mercado das quotas já emitidas;

II. Ao(s) quotista(s) em dia com suas obrigações para com o FUNDO fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas quotas, na proporção do número de quotas que possuírem, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da data de concessão de registro de distribuição das novas quotas pela CVM;

PROTOCOLO MICROFILME

30430 5304602

ARQUIVO
TÍTULOS E DOCUMENTOS

III. Na nova emissão, o(s) quotista(s) poderá(ão) ceder seu direito de preferência entre os quotistas ou a terceiros; e

IV. As quotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das quotas existentes.

Artigo 11 - Conforme descrito no inciso I do artigo 11, o valor patrimonial das quotas do FUNDO será apurado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de quotas emitidas, devendo ainda serem observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artigo 12 - Os imóveis que integrarão o patrimônio do FUNDO serão locados ou arrendados, ou terão os direitos a estes inerentes cedidos onerosamente a terceiros.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 13 - A Assembleia Geral Ordinária de Quotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme dispõe o inciso I do artigo 25 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Parágrafo 1º - Entende-se por resultado do FUNDO, o produto decorrente do recebimento dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis integrante do Patrimônio do FUNDO, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais, as Reservas de Contingências, abaixo definidas, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º - Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pelo ADMINISTRADOR, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos quotistas do FUNDO, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos quotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), a saber:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

PROTOCOLO - MICROFILME

304602

14 RESERVA
1 TÍTULOS E DOCUMENTOS

- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e,
- g) constituição de fundo de reserva.

Parágrafo 3º - O FUNDO deverá distribuir a seus quotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, salvo o disposto nos Parágrafos 1º e 2º acima, com relação às Reservas de Contingências.

Parágrafo 4º - Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos quotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral Ordinária de Quotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de Quotistas.

Parágrafo 5º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de quotas do FUNDO no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das quotas do FUNDO.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Artigo 14 - Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR do FUNDO:

- I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- II. Providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto do FUNDO, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar que tais ativos:
 - a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

PROTÓCOLO - MICROFILME

30 AGO 2016 5 304602

TÍTULOS E DOCUMENTOS

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

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

a) os registros dos quotistas e de transferência de quotas;

b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais;

c) a documentação relativa aos imóveis e às operações e patrimônio do FUNDO;

d) os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do FUNDO; e

e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente, e se for o caso, do Consultor de Investimentos.

IV. 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 rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

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

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO, nos termos da regulamentação vigente;

VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no presente Regulamento;

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

XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral;

PROTOCOLO - MICROFILME

30 AGO 2002 5304602

REGISTRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS

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

XIII. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de quotas, contra recibo:

- a) exemplar do regulamento do FUNDO;
- b) prospecto do lançamento de quotas do FUNDO, se for o caso; e
- c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

Artigo 15 - É vedado ao ADMINISTRADOR, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do FUNDO:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

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

III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;

IV. Aplicar no exterior recursos captados no país;

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

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

VII. Prometer rendimento predeterminado aos quotistas;

VIII. Realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, ou entre o FUNDO e o empreendedor, ressalvado o disposto no parágrafo 3º do artigo 39 deste Regulamento;

IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis do patrimônio do FUNDO;

X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

PROTOCOLO - MICROFILME

30460 5304602

4º REGISTRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS

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

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

XIII. praticar qualquer ato de liberalidade.

Artigo 16 - É vedado, ainda, ao ADMINISTRADOR:

I. Adquirir, para seu patrimônio, quotas do FUNDO;

II. 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

III. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das quotas do FUNDO.

Artigo 17 - O ADMINISTRADOR será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do FUNDO decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do FUNDO; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Quotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral.

Parágrafo Único - O ADMINISTRADOR não será responsabilizado nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do FUNDO ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos quotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, lockouts e outros similares.

Artigo 18 - O ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 17 acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do FUNDO (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do FUNDO), devendo o FUNDO ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

PROTOCOLADO - MICROFILME

30 ABO 5304602

4º REGISTRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS

Parágrafo 1º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

Parágrafo 2º - O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

Parágrafo 3º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que o ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o FUNDO e os Representantes dos Quotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o FUNDO, através dos Representantes dos Quotistas ou de deliberação de Assembleia Geral, venha razoavelmente requerer, ficando o ADMINISTRADOR desde logo autorizado a constituir "ad referendum", a provisão necessária e suficiente para o FUNDO cumprir essa obrigação.

Parágrafo 4º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo, no caso do ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Quotistas.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 19 - O ADMINISTRADOR 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 do FUNDO, o valor patrimonial da quota 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 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 quotistas ou desses contra o ADMINISTRADOR, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre o relatório do ADMINISTRADOR, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução CVM 472 e com o item (a) abaixo e a demonstração dos fluxos de caixa do período;

a) o relatório do ADMINISTRADOR deverá conter, no mínimo:

PROTÓCOLO - MICROFILME

304630 5304602

ARQUIVO
TÍTULOS E DOCUMENTOS

1) 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;

2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

3) 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;

4) relação das obrigações contraídas no período;

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

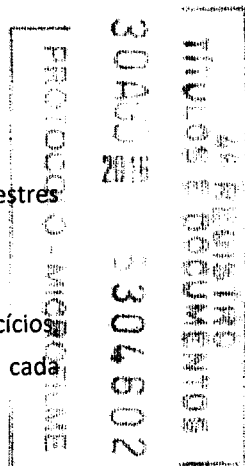
6) o valor patrimonial da quota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

7) 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 do ADMINISTRADOR, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução 472 e no item (a) do inciso XIX e o parecer do auditor independente;

VI. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e

VIII. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou às suas operações, de modo a garantir aos quotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar quotas do FUNDO.



Parágrafo 1º - As informações relativas ao FUNDO serão divulgadas na forma prevista nos art. 39, § 1º e art. 40, Parágrafo Único da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 3º - Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do ADMINISTRADOR: na Cidade e Estado de São Paulo na Avenida Paulista nº 1842, Torre Norte, 1º andar, conjunto 17, Bela Vista, CEP 01310-923 e www.petracorreтора.com.br, respectivamente.

Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as seguintes informações ao mercado organizado em que as quotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores:

I. edital de convocação, proposta de administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;

III. fatos relevantes.; e

IV. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 20 – Pela prestação dos serviços de administração, distribuição, gestão, controladoria e escrituração, o FUNDO pagará uma taxa de administração correspondente ao somatório dos itens abaixo (“Taxa de Administração”):

- (i) R\$6.250,00 (seis mil e duzentos e cinquenta reais) por mês, atualizado anualmente pelo IGP-M, pelos serviços de administração, distribuição, controladoria e escrituração; e
- (ii) R\$1.000,00 (mil reais) por mês, atualizado anualmente pelo IGP-M, pelos serviços de gestão.

Parágrafo 1º – A Taxa de Administração será provisionada diariamente (considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis) e a somatória das provisões será apurada no último dia útil de cada mês e paga mensalmente pelo Fundo até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

PROTÓCOLO - MICROFILME

30 ABO 5304602

4º REGISTRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS

Parágrafo 2º – A Parcela do Administrador também não inclui as eventuais despesas com publicações, taxas, emolumentos, autenticações de documentos, reconhecimento de firmas, obtenção de certidões e despachantes, registros, cópias xerográficas, ligações interurbanas, transporte, alimentação, viagens e hospedagens, entre outras, que se fizerem necessárias para a prestação dos serviços, a serem cobertas pelo Fundo. Não estão incluídas, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização ou assessoria legal ao Fundo, entre outros.

Parágrafo 3º - O ADMINISTRADOR poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido contratados pelo ADMINISTRADOR, em nome e a expensas do Fundo, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 21 - O ADMINISTRADOR será substituído nos casos de sua destituição pela assembleia geral e de sua renúncia.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Quotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do FUNDO a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, 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 bens imóveis e direitos 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.

Parágrafo 2º - É facultado aos quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das quotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembleia de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo 3º - Após a averbação referida no parágrafo 1º, inciso (ii), do caput deste artigo, os quotistas eximirão o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 22 - No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo ADMINISTRADOR e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo 1º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no parágrafo 1º, inciso (ii), do artigo 21 acima.

PROTOCOLADO - MICROFILME

30 AGO 2005 5 304602

TÍTULOS E DOCUMENTOS I

Parágrafo 2º - Aplica-se o disposto no parágrafo 1º, inciso (ii), do artigo 21 acima, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

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

Artigo 23 - Nas hipóteses referidas nos artigos 21 e 22 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Quotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

Parágrafo Único - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

Artigo 24 - Caso o ADMINISTRADOR renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 25 – Compete privativamente à Assembleia Geral de Quotistas:

- I- Examinar, anualmente, as contas relativas ao FUNDO, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- II- Alterar o Regulamento do FUNDO, ressalvado o disposto no § 2º deste artigo;
- III- Destituir o ADMINISTRADOR e/ou eleger seu substituto, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- IV- Autorizar a emissão de novas quotas e aprovar os laudos de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de quotas do FUNDO;
- V- Contratar/Demitir o CONSULTOR DE INVESTIMENTOS e/ou o GESTOR;

PROTOCOLO - MICROFILME

30 AGO 2005 5 304602

ARQUIVO
TÍTULOS E DOCUMENTOS

VI- Determinar ao ADMINISTRADOR a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do FUNDO;

VII- Deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução e liquidação do FUNDO, quando não previstas e disciplinadas no presente Regulamento;

VIII- Eleger e destituir os representantes dos quotistas;

IX- Aumentar a Taxa de Administração e demais encargos do FUNDO;

X- Deliberar sobre as situações de conflitos de interesses; e

XI- Autorizar o ADMINISTRADOR a praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do FUNDO:

- (a) rescindir ou não renovar o(s) contrato(s) de locação e/ou arrendamento a ser(em) celebrado(s);
- (b) vender imóveis adquiridos pelo FUNDO;
- (c) alienar, ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos de que trata o item "a" acima; e
- (d) adquirir novos imóveis para o patrimônio do FUNDO.

Parágrafo 1º - A assembleia geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

Parágrafo 2º - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de deliberação por Assembleia Geral ou de consulta aos quotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos quotistas.

Artigo 26 – Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo Único - A Assembleia Geral também pode ser convocada por quotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das quotas emitidas ou pelo representante dos quotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

Artigo 27 - A convocação da Assembleia Geral de Quotistas deve ser feita por correio eletrônico (email) encaminhado a cada quotista.

PROTOCOLO MICROFILME

30400 5304602

4º REQUISITO
TÍTULOS E DOCUMENTOS

Parágrafo 1º - A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

Parágrafo 2º - A convocação e instalação da assembleia geral do FUNDO observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3º - A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

- I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e
- II – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

Parágrafo 4º - Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das quotas emitidas ou o representante dos quotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR do FUNDO, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 5º - O pedido de que trata o parágrafo 4º deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo 9º abaixo, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

Parágrafo 6º - O percentual de que trata o parágrafo 4º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de quotistas na data de convocação da assembleia.

Parágrafo 7º - O ADMINISTRADOR do FUNDO deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais:

I – em sua página na rede mundial de computadores;

II – no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 8º - Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o parágrafo 7º acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no art. 39, VI da Instrução CVM 472, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

1º REGISTRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS
30 ABR 2016 5 30 46 02
PROTÓCOLO - MICROFILME

Parágrafo 9º - Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o parágrafo 7º acima incluem:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM 472; e

II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Parágrafo 10 - Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do parágrafo § 4º acima, o ADMINISTRADOR deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do parágrafo 7º acima, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no parágrafo 5º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes

Parágrafo 11 - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia, bem como a ordem do dia.

Parágrafo 12 - O aviso de convocação deve indicar o local onde o quotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

Parágrafo 5º - A presença da totalidade de quotistas supre a falta de convocação.

Artigo 28 - As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Artigo 29 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo ADMINISTRADOR aos quotistas, desde que observadas as formalidades previstas no Artigo 19, §4º, I e II e Artigo 27 acima.

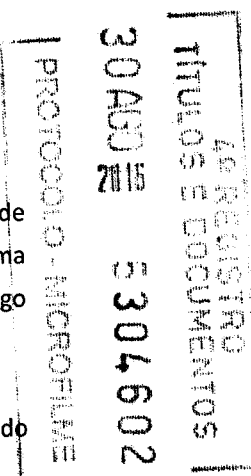
Parágrafo 1º – Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 2º - Os quotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

Artigo 30 - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de quotistas.

Artigo 31 - As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos quotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de *quorum* qualificado previstas no artigo 32 abaixo.

Artigo 32 - Dependerão da aprovação de quotistas que representem a maioria absoluta das quotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, III, IV, VII e IX do artigo 25 deste Regulamento.



Artigo 33 - Somente poderão votar na assembleia geral os quotistas inscritos no registro de quotistas na data da convocação da assembleia, ressalvado o disposto no artigo 7º, parágrafo 4º, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Artigo 34 - O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR 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 quotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os quotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a qualquer quotista que detenha, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de quotas emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR o envio de pedido de procuração aos demais quotistas do FUNDO, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR do FUNDO que receber a solicitação de que trata o parágrafo 1º acima deverá mandar, em nome do quotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo quotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses previstas no parágrafo 1º acima, o ADMINISTRADOR do FUNDO pode exigir

- I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os quotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes

Parágrafo 4º - É vedado ao ADMINISTRADOR do FUNDO:

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o parágrafo 1º acima;
- II – cobrar pelo fornecimento da relação de quotistas; e
- III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, em nome de quotistas, nos termos do parágrafo segundo, inciso II, serão arcados pelo FUNDO.



DO REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS

Artigo 35 – A Assembleia Geral dos Quotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos quotistas, observados os quóruns estabelecidos na regulamentação aplicável.

Artigo 36 - Somente pode exercer as funções de representante dos quotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I – ser quotista do FUNDO;

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

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV – não ser ADMINISTRADOR ou GESTOR de outros fundos de investimento imobiliário;

V – não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e

VI – não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 37 - Constituem encargos do FUNDO:

- I. Taxa de Administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO, inclusive despesas relativas ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis ("ITBI");
- III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos quotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- IV. Gastos da distribuição pública de quotas (primária), bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

PROTOCOLO MICROFILME

30460 2015 5304602

4º REGISTRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS

- V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem 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 de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do FUNDO; e empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis;
- 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 do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;
- X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral;
- XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
- XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;
- XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, desde que expressamente previstas neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral;
- XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja quotista;
- XV. Despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472

Parágrafo 1º - Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM 472 como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

Parágrafo 2º - Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no FUNDO, o ADMINISTRADOR convocará os quotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no FUNDO, mediante a aprovação da emissão de novas quotas.

4º FOLHA
TÍTULOS E DOCUMENTOS
304602
304602
PROTOCOLO - MICROFILME

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 38 - O FUNDO terá escrituração contábil destacada da relativa ao ADMINISTRADOR e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente por auditor independente.

Parágrafo Primeiro - O exercício social do FUNDO terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Segundo - 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 do ADMINISTRADOR.

DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 39 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR ou o GESTOR dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo 1º - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou de pessoas a ele ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR, o GESTOR ou pessoas a ele ligadas;
- III. a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de quotas do FUNDO;
- V. a aquisição, pelo FUNDO, de valores mobiliários de emissão do ADMINISTRADOR, do GESTOR, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 2º - Consideram-se pessoas ligadas:

- I. a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

PROTÓCOLO - MICROFILME

30 ABR 2015 5 30 46 02

4º REGISTRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS

- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo 3º - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR ou GESTOR dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo 4º - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR.

DOS FATORES DE RISCO

Artigo 40 - Não obstante a diligência do ADMINISTRADOR e do GESTOR em colocar em prática a POLÍTICA DE INVESTIMENTO delineada neste Regulamento, os investimentos do FUNDO estão, por sua natureza, sujeitos a riscos, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no FUNDO e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do FUNDO podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do ADMINISTRADOR e do GESTOR, que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Parágrafo 1º - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo FUNDO, os Quotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do FUNDO, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Quotistas.

Parágrafo 2º - As aplicações dos Quotistas não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR e do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Riscos Associados ao Setor Imobiliário:

- (a) **Risco de exposição associado à venda de imóveis.** A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões e o grau de interesse de potenciais compradores dos Ativos Imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário também

PROTOCOLADO - NOTARIAL

30450 2115 304602

417895110
TÍTULOS E DOCUMENTOS

pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos Imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, *shopping centers*, galpões, centros de distribuição e loteamentos em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Quotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

(b) **Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os Ativos Imobiliários.** Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os Ativos Imobiliários não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das Quotas do Fundo poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos Imobiliários poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Quotas.

(c) **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Ativos Imobiliários, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em alienar os Ativos Imobiliários após o desenvolvimento dos Projetos.** O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Ativos Imobiliários poderá impactar a capacidade do Fundo em alienar os Ativos Imobiliários ou parte deles após o desenvolvimento dos Projetos em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Quotas.

(d) **Depreciação do investimento.** Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

Riscos Relacionados ao Investimento em FII:

(a) **Riscos relacionados à liquidez.** A aplicação em Quotas 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, não admitindo o resgate convencional de suas Quotas, fator que pode influenciar na liquidez das Quotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

PROTOCOLO - MICROFILME

30400 304602

4º FOLIO
TÍTULOS E DOCUMENTOS

Sendo assim, os titulares de Quotas de fundos de investimento imobiliário podem ter dificuldade em realizar a negociação de suas Quotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Quotas adquiridas, mesmo sendo este objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

(b) **Riscos relativos à rentabilidade do investimento.** O investimento em Quotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Quotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Quotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes do beneficiamento e da alienação dos Ativos Imobiliários.

Os Quotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores recebidos pelo Fundo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver 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 poderão ser aplicados nos Ativos de Renda Fixa, conforme acima especificados.

(c) **Risco relativo à concentração e pulverização.** Poderá ocorrer situação em que um único Quotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Quotas do Fundo, passando tal Quotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Quotistas minoritários.

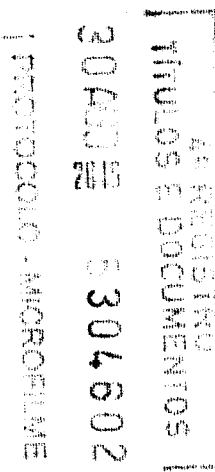
Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Quotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Quotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Quotistas.

(d) **Risco de diluição.** Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Quotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Riscos Adicionais:

(a) **Não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

(b) **Riscos Tributários.** A lei nº9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em



balanço ou balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos Quotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, caso o Fundo venha a ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Quotistas, cada Quotista não seja titular de Quotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo e ainda, tenha suas Quotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, os rendimentos distribuídos pelo Fundo às pessoas físicas ficarão isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas.

Dessa forma, o Fundo apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Quotistas e que (ii) não será concedido ao Quotista pessoa física titular de Quotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Quotas do Fundo ou cujas Quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Quotas do Fundo. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

Há isenção do imposto de renda acima referido, em caso de atingido o mínimo de 50 (cinquenta) Quotistas no Fundo, e esse quotista não ser titular de quotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das quotas emitidas pelo Fundo, nem pode ser titular de quotas que lhe deem direito a recebimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes 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 Quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(c) **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

30 AGO 2009 15:30:4602

RECEBIM
TÍTULOS E DOCUMENTOS

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 Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

(d) **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.

(e) **Riscos de crédito.** Os Quotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de alienação e demais formas de remuneração dos Ativos Imobiliários do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte das respectivas contrapartes de tais operações.

(f) **Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos Ativos Imobiliários.** Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Quotas e posterior aquisição dos Ativos Imobiliários, poderá ser realizada amortização antecipada das Quotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

(g) **Risco institucional.** A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

(h) **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. Tais fatores podem causar alguma oscilação do valor de mercado das Quotas para negociação no mercado secundário podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Quota no mercado secundário.

304602

REGISTRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS

(i) **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.

DA CUSTÓDIA, CONTROLADORIA E ESCRITURAÇÃO

Artigo 41 - Os serviços de custódia qualificada, controladoria e escrituração serão prestados pelo BANCO PETRA S/A, instituição financeira com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Pasteur, nº 463, 11º andar, Água Verde, CEP 80250-104, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.758.741/0001-52, instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das quotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das quotas e a qualidade de quotista.

DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 42 - O FUNDO terá prazo de duração indeterminado. Sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral, por deliberação da maioria absoluta das quotas emitidas.

Parágrafo 1º - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será alienado para, nesta ordem de preferência, (i) efetuar o pagamento de todas as despesas, dívidas e obrigações do FUNDO, e (ii) partilhado entre os quotistas.

Parágrafo 2º - O FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas quotas, quando ocorrer a venda de ativos para redução do patrimônio ou sua liquidação.

Parágrafo 3º - A amortização parcial das quotas para redução do patrimônio do FUNDO implicará na manutenção da quantidade de quotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Artigo 43 - 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.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO análise quanto a terem os valores dos 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.

Artigo 44 - Após a partilha de que trata o parágrafo 1º do artigo 42 acima, os quotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do FUNDO, eximindo o ADMINISTRADOR

30400
2016 5304602

4º FOLIO
TÍTULOS E DOCUMENTOS

PROTOCOLADO - MICROFILME

e quaisquer outros prestadores de serviço do FUNDO de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do ADMINISTRADOR.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do FUNDO, renúncia ou substituição do ADMINISTRADOR, os quotistas 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 o ADMINISTRADOR do respectivo processo.

Parágrafo 2º - 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 parágrafo 1º do artigo 42 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o ADMINISTRADOR de figurar como parte dos processos.

Artigo 45 - O ADMINISTRADOR, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, 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.

Artigo 46 - Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR 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 pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos quotistas, 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 a que se refere o caput, 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.

DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 47 - Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo FUNDO a qualquer Quotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo 1º - Não obstante o disposto no artigo 48 acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Quotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente:

- (a) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Quotistas;

30 AGO 2005 5 304602

4º REGISTRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS

PROTOCOLO - MICROFILME

(b) o Quotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em Quotas do FUNDO em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Quotas emitidas do FUNDO;

(c) o Quotista pessoa física não seja detentor de Quotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo FUNDO no período, e, ainda;

(d) as Quotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo 2º - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o FUNDO com as características previstas nas alíneas "a" a "c" do parágrafo 1º acima.

DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

Artigo 48 – A política de exercício de direito de voto em assembleias a ser praticada pelo GESTOR, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico: www.rbcapitalam.com.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 49 - O presente Regulamento, respectivos Anexos e suas alterações serão levados a registro no Cartório de Registro e Títulos e Documentos localizados na sede do ADMINISTRADOR, em 08 (oito) dias contados da deliberação da Assembleia Geral ou do ADMINISTRADOR, conforme aplicável, e em 30 (trinta) dias quando a alteração advir de exigência legal ou regulamentar.

DO FORO

Artigo 50 - Fica eleito o foro central da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 18 de agosto de 2016

PETRA – PERSONAL TRADER CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A

Maurício Zuanazzi
Procurador

Márcio Rogério de Lima Rocha
Procurador

30AGO2016 5304602

4º REGISTRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS