PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DO

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ Nº 17.216.625/0001-98

no montante de

R$ 55.000.000,00

(cinquenta e cinco milhões de reais)

CÓDIGO ISIN: BRJPPCCTF001

O JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo") é administrado pelo 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 ("Administradora"), na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472/08").

O Fundo foi constituído por ato único da Administradora, em 30 de outubro de 2012, registrado perante o 1º Oficial de Registros de Títulos e Documentos da Cidade de Curitiba - PR, sob o nº 827.207 em 09 de novembro de 2012, o qual também aprovou o regulamento do Fundo e a realização da Oferta e conforme alterações posteriores ("Regulamento").

A Oferta foi aprovada e registrada junto a Comissão de Valores Mobiliários - CVM ("CVM") sob o nº [==], em [==] de [==] de 2013.

As Cotas do Fundo, objeto da presente oferta pública primária ("Oferta") serão colocadas, em regime de melhores esforços, através da PETRA – PERSONAL TRADER CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na com sede na Rua Pasteur, 463, 11º andar, Batel, na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.317.692/0001-94 ("Coordenador Líder"), sendo que o Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Corretoras Contratadas") para participarem da Oferta. A distribuição pública primária referente à 1ª Emissão do Fundo será de 55.000 (cinquenta e cinco mil) cotas, no valor inicial unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) cada ("Cotas"), no montante de R$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) na data da primeira integralização de Cotas ("Data de Emissão"). É admissível o recebimento de reservas a partir da data a ser indicada em aviso ao mercado, para subscrição das Cotas, conforme procedimento definido neste Prospecto Preliminar, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição. As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na mesma data de sua subscrição, pelo valor correspondente ao valor nominal de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, atualizado desde a Data de Emissão mediante o acréscimo dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas com os recursos captados no âmbito da Oferta ("Preço de Integralização").

Após o encerramento da Oferta, as Cotas serão negociadas exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), observado o disposto neste Prospecto Preliminar e no Regulamento do Fundo.

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, que não tem o objetivo de aplicar seus recursos em empreendimento imobiliário específico e o presente Prospecto Preliminar contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Cotas Ofertadas, do Fundo emissor, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Os investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" nas páginas 44 e seguintes deste Prospecto Preliminar, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.

"A autorização para o registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua Administradora, de sua política de investimentos, dos empreendimentos que constituírem seu objeto, ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas".

"A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS".

O presente Prospecto Preliminar foi elaborado de acordo com as normas atualmente vigentes e contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas do Fundo, da Administradora, de suas respectivas atividades e situações econômico-financeiras, bem como dos riscos inerentes à Oferta.

Coordenador Líder e Escriturador

PETRA CORRETORA DE VALORES

Administrador e Custodiante

PETRA BANCO PETRA S.A.

Consultor Imobiliário

CAPITAL JPP

Gestor

GESTÃO JPP

Consultor Legal

20 ANOS LACAZ MARTINS, PEREIRA NETO, GUREVICH & SCHOUERI ADVOGADOS

A data do presente Prospecto Preliminar é de 05 de fevereiro de 2013.

As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito a complementação e correção. O Prospecto Definitivo será entregue aos investidores durante o período de distribuição.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AVISOS IMPORTANTES

O investimento do Fundo de que trata este Prospecto Preliminar apresenta riscos para o investidor. Ainda que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo de investimento e para o investidor.

O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Gestor ou do Consultor Imobiliário do Fundo, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

As informações contidas nesse Prospecto Preliminar estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto Preliminar quanto do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do Prospecto Preliminar que tratam dos fatores de risco a que este está exposto.

Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou alienação de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo, vide seção “Regras de Tributação” nas páginas 42 e seguintes.

A distribuição não conta com classificação de risco realizado por agência classificadora de riscos.

Este Prospecto Preliminar não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTE PROSPECTO PRELIMINAR E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, O COTISTA ESTÁ SUJEITO, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA À ADMINISTRADORA E DAS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM.

A RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES E RESUMO DA DISTRIBUIÇÃO E INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES 9

DEFINIÇÕES 9
RESUMO DA DISTRIBUIÇÃO 12
IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES 14

2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO 15

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS 15
DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO 16
DOS ENCARGOS DO FUNDO 17
DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE GESTÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS 18
DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 18

3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 19

DISTRIBUIÇÃO 20
OFERTA 20
SUBSCRIÇÃO 20
LIMITAÇÃO À SUBSCRIÇÃO 20
INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS 21
DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS 21
NEGOCIAÇÃO DE COTAS 21
CUSTOS 21
CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA 22
PROCEDIMENTO DA OFERTA 22
RECEBIMENTO DE RESERVAS 22
ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA 23
DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO 24

4. DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 24

CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS 24
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 24
A IDEA ZARVOS 25

5. RESPONSÁVEIS PELA ANÁLISE E SELEÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E ATIVOS DE INVESTIMENTO 30
CONSULTOR IMOBILIÁRIO 30
GESTOR 31
COMITÊ DE INVESTIMENTOS 32

6. ADMINISTRAÇÃO, CUSTÓDIA, CONTROLADORIA, ESCRITURAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO 33

ADMINISTRADORA 33
COORDENADOR LíDER 34
HISTÓRICO DO GRUPO PETRA 34
PODERES DA ADMINISTRADORA 34
OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA 35

7. DAS INFORMAÇÕES 36

ENVIO DE INFORMAÇÕES AOS COTISTAS 36
REMESSA DE INFORMAÇÕES À CVM E À BM&FBOVESPA 37

8. DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS 37

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS 37
DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO 37
RESERVA DE CONTINGÊNCIA 38

9. VISÃO GERAL DO GESTOR E CONSULTOR IMOBILIÁRIO SOBRE O SETOR IMOBILIÁRIO 38

MERCADO IMOBILIÁRIO NO BRASIL 38

10. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO 42

TRIBUTAÇÃO DO FUNDO 42
TRIBUTAÇÃO DOS INVESTIDORES 42
TRIBUTAÇÃO SOBRE OPERAÇÕES FINANCEIRAS 43
RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA 43

11. FATORES DE RISCO 44

RISCO DE LIQUIDEZ 44
RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO 44
RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO 44
NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS 44
RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO 44
RISCOS TRIBUTÁRIOS 45
RISCOS DO PRAZO 45
RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO 45
RISCO DE SINISTRO 45
RISCO DAS CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS 45
RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS 45
RISCO DE OSCILAÇÃO DO VALOR DAS COTAS POR MARCAÇÃO A MERCADO 45
RISCOS DO USO DE DERIVATIVOS 46
RISCOS MACROECONÔMICOS GERAIS 46
RISCO JURÍDICO 46
RISCOS DE CRÉDITO 46
RISCO IMOBILIÁRIO 46
RISCO DE PATRIMÔNIO NEGATIVO 46
RISCO DE NÃO PAGAMENTO DE RENDIMENTOS AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE INVESTIMENTO OU PERÍODO DE DESINVESTIMENTO 47
RISCO DE ATRASO E INTERRUPÇÃO NA CONSTRUÇÃO 47
RISCOS ATRELADOS AOS FUNDOS INVESTIDOS 47
RISCO DA ADMINISTRAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS POR TERCEIROS 47
RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES 47
RISCO DE NÃO REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS 47
RISCO QUANTO ÀS RECEITAS DE LOCAÇÃO 48
DEMAIS RISCOS 48

12.RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES E CONFLITO DE INTERESSE 48

RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O GESTOR 48
RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO 48
RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO 49
RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O GESTOR 49
RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO 49
RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O COORDENADOR LÍDER 49

13. ANEXOS 49

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E DELIBERAÇÃO DA OFERTA 51
REGULAMENTO DO FUNDO 57
ESTUDO DE VIABILIDADE 99
DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03 111
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03 115

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES E RESUMO DA DISTRIBUIÇÃO E INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES

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 Prospecto Preliminar:

"1ª Emissão" ou "Oferta":	É a distribuição pública de Cotas da primeira emissão de Cotas do Fundo.
"Administradora":	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.
"Assembleia Geral":	É a assembleia geral de Cotistas do Fundo, que se encontra disciplinada no Capítulo 10 do Regulamento.
"Ativos":	São os Ativos Imobiliários e os Ativos de Investimento, quando referidos em conjunto.
"Ativos Imobiliários":	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.
"Ativos de Investimento":	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.
"Auditor Independente":	Empresa de auditoria de primeira linha, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratada pela Administradora.
"BM&FBOVESPA":	É a BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
"Boletim de Subscrição":	Significa o instrumento pelo qual os Cotistas assumem a obrigação de integralizar determinado número de Cotas do Fundo.
"Comitê de Investimentos":	É o comitê responsável pela aprovação dos investimentos e desinvestimentos a serem realizados pelo Fundo.
"Consultor Imobiliário":	É a JPP Capital Investimentos Imobiliários Ltda., sociedade 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, built to suit, sale and lease back, retrofit ou qualquer outra modalidade permitida pela legislação, que serão celebrados entre o Fundo e os locatários.
"Coordenador Líder" ou "Escriturador":	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.
"Cotas":	Todas as cotas de emissão do Fundo.
"Cotistas":	Os titulares das Cotas do Fundo.
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão":	É a data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.
"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, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na BM&FBOVESPA.
"Empreendimento(s) Imobiliário(s)":	Os empreendimentos imobiliários que serão, direta ou indiretamente, objeto de investimento pelo Fundo, preponderantemente de natureza residencial e que atendam à Política de Investimento do Fundo.
"Encargos do Fundo":	São os custos e despesas descritas na página 17 deste Prospecto Preliminar, 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., sociedade 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.
"IGP-M"	Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – (FGV).
"ICVM 400":	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"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.
"Idea Zarvos":	Idea Zarvos Planejamento Imobiliário Ltda., com sede na Rua Fidalga, 593, sala 08, Vila Madalena, São Paulo – SP, CEP 05432-070 CNPJ 07.199.290/0001-93.
"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 item 8, na página 37 deste Prospecto Preliminar.
"Período de Reserva":	O período em que os investidores poderão formalizar sua reserva para a subscrição das Cotas, mediante celebração dos Pedidos de Reserva, compreendido (i) entre os dias 05 de fevereiro de 2013 a 27 de março de 2013.
"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.
"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.
"Pessoa Vinculada":	No âmbito da Oferta, são: (i) administrador ou acionista controlador da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Coordenador Líder e/ou das Corretoras Contratadas, (ii) outras pessoas vinculadas à Oferta, ou (iii) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas referidas nos itens (i) ou (ii) acima, nos termos do art. 55 da ICVM 400.
"Política de Investimento":	A política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do item 2, na página 16 deste Prospecto Preliminar.
"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 da Administradora ou do Gestor, mediante aprovação do Comitê de Investimentos, ou por prazo superior, mediante aprovação pela Assembleia Geral.

"Preço de Integralização":	Correspondente ao valor nominal de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, atualizado desde a Data de Emissão mediante o acréscimo dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas com os recursos captados no âmbito da Oferta.
"Regulamento":	É o documento que disciplina o funcionamento do Fundo e que foi registrado perante o 1º Oficial de Registros de Títulos e Documentos da Cidade de Curitiba - PR, sob o nº 827.209 e suas alterações posteriores, o qual também aprovou a realização da Oferta.
"Reserva de Contingência":	Tem o significado que lhe é atribuído no item 8, na página 38 deste Prospecto Preliminar.
"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 item 2 na página 18 deste Prospecto Preliminar.
"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 tem 2 na página 18 deste Prospecto Preliminar.

RESUMO DA DISTRIBUIÇÃO

O presente sumário não contém todas as informações que o potencial investidor deve considerar antes de investir nas Cotas. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto Preliminar, incluindo as informações contidas nas seções "Fatores de Riscos", nas páginas 44 e seguintes deste Prospecto Preliminar, para melhor compreensão do Fundo e da Oferta, antes de tomar a decisão de investir nas Cotas.

RESUMO DA DISTRIBUIÇÃO	
Emissor	JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
Administradora	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.
Gestor	JPP Gestão de Recursos Ltda., sociedade 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.
Coordenador Líder	PETRA – PERSONAL TRADER CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na 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.
Corretoras Contratadas	As corretoras contratadas que poderão ser convidadas pelo Coordenador Líder par participar da Oferta.
Valor Total da Emissão	R$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais).
Número Total de Cotas a serem Emitidas	55.000 (cinquenta mil) Cotas.
Preço de Emissão	R$ 1.000,00 (mil reais) cada Cota.
Público Alvo	O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, com objetivo de investimento de longo prazo, sendo garantido aos investidores o tratamento igualitário e equitativo.
Taxa de Ingresso no Fundo	Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas.
Aplicação Inicial Mínima	R$ 1.000,00 (mil reais), correspondente a 01 (uma) Cota.
Forma de Distribuição	Pública registrada, nos termos da ICVM 400.
Tipo de Distribuição	Primária.
Admissão à negociação	As Cotas depois de integralizadas serão registradas para negociação exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.
Regime de Colocação	A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços, pelo Coordenador Líder.
Pedido de Reserva	É admissível o recebimento de reservas, a partir da data a ser indicada em aviso ao mercado, para subscrição as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição. Os investidores interessados na aquisição de Cotas deverão formular o seu respectivo Pedido de Reserva no Período de Reserva, junto ao Coordenador Líder ou Corretoras Contratadas. O Pedido de Reserva deverá ser firmado, durante o Período de Reserva, pelos investidores que estejam interessados em investir nas Cotas. Após a publicação do Anúncio de Início, a subscrição das Cotas será realizada pelo seu valor unitário na Data de Emissão, mediante assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, os quais especificarão as condições da subscrição das Cotas.

Prazo de Colocação	É o período no qual será realizada a distribuição primária das Cotas, que se iniciará com a publicação do anúncio de início e terá duração de até 06 (seis) meses.
Publicidade	A Administradora publicará todos os atos e decisões relacionados ao Fundo, que serão veiculados na página da Administradora na rede mundial de computadores, no endereço: www.bancopetra.com.br

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

Administradora

Banco PETRA S.A.
Rua Pasteur, nº 463, 11º andar, Batel
CEP: 80250-080 – Curitiba – PR
Tel: (41) 3074.0935
Contato: Edilberto Pereira
E-mail: edilberto.pereira@bancopetra.com.br
Website: www.bancopetra.com.br

Gestor

JPP Gestão de Recursos Ltda.
Av. Paulista, 287 – 6º andar, Bela Vista
Tel.: 2187-1492
Contato: Luiz Claudio De La Rosa
E-mail: luiz.claudio@jppsa.com.br

Coordenador Líder

PETRA – PERSONAL TRADER CTVM S.A.
End: Rua Pasteur, 463, 11º andar, Batel
CEP: 80250-080 – Curitiba – PR
Tel: 11 3526-9040
Contato: Fernando M. de Marsillac Fontes
E-mail: fernando.fontes@bancopetra.com.br
Website: www.petracorretora.com.br

Consultor Imobiliário

JPP Capital Investimentos Imobiliários Ltda.
Av. Paulista, 287 – 6º andar, Bela Vista
Tel.: 2187-1450
Contato: Caio Luis Augusto de Castro
E-mail: caio.castro@jppcapital.com.br

Auditor Independente

Ernst, Young & Terco Auditores Independentes
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 10º andar, Torre II
CEP 04543-9000
Telefone: 2573-5044
Contato: Henrique Premoli
E-mail: henrique.premoli@br.ey.com
Website: http://www.ey.com/BR/pt/Home

Assessor Legal

Lacaz Martins, Pereira Neto Gurevich & Schoueri Advogados Associados
Rua Pe. João Manoel, 923 – 8º andar – Cerqueira César
Cep 01411-001 - São Paulo – SP
Tel: (55 11) 3897-0100/ 3897-0125
Contato: Érica Veríssimo
E-mail: efcampos@lacazmartins.com.br
Website: www.lacazmartins.com.br

Esclarecimentos a Respeito da Oferta

Maiores esclarecimentos a respeito da Oferta, bem como cópias do Regulamento, Prospecto e demais documentos relacionados à Oferta, podem ser obtidos junto à Administradora, Gestor, Consultor Imobiliário, Coordenador Líder nos endereços acima indicados.

Este Prospecto Preliminar, bem como as demais informações sobre o Fundo está disponível para os Investidores na sede da Administradora e do Coordenador Líder, bem como pode ser consultado pela internet nos sites:

(i) da Administradora: http://www.bancopetra.com.br/documentos/prospecto/JPP-Capital-FII-Prospecto.pdf.

(ii) do Coordenador Líder:
http://www.petracorretora.com.br/documentos/prospecto/JPP-Capital-FII-Prospecto.pdf.

(iii) da CVM: www.cvm.gov.br - seguindo o seguinte procedimento: no menu "Acesso Rápido", clicar no link "Fundos de Investimento" > na página seguinte, escolher no segundo campo "Fundo de Investimento Imobiliário" > em seguida, clicar no link contendo a denominação do Fundo > clicar no link "Documentos Eventuais" que se encontra no menu "Documentos Associados" > em seguida clicar no link "Prospecto Distribuição" ou "Regulamento", conforme o caso"); e

(vi) BM&FBOVESPA: www.bmfbovespa.com.br/NoticiasHome/Prospectos.aspx?idioma=pt-br

Recomendação da Administradora. As assunções, previsões e/ou demais expectativas futuras constantes deste Prospecto Preliminar estão sujeitas às incertezas de natureza econômica fora do controle do Fundo ou da Administradora e, consequentemente, não devem ser entendidas como promessa ou garantia de resultados futuros ou de performance. Potenciais investidores deverão conduzir suas próprias investigações sobre tendências ou previsões discutidas ou inseridas, neste Prospecto Preliminar, bem como sobre as metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

Declarações de Veracidade: As declarações da Administradora e do Coordenador Líder, nos termos do art. 56 da ICVM 400, constam como deste Prospecto Preliminar, nas páginas 111 e 113.

2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

As informações a seguir foram retiradas do Regulamento, que integra este Prospecto Preliminar como anexo e deve ser analisado antes da tomada de decisão sobre investimento no Fundo.

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

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

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

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. Como atividade subsidiária o Fundo poderá auferir renda com a locação ou arrendamento de Ativos Imobiliários.

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, 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;

(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.

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.

O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

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.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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) do resultado obtido com a alienação de Ativos; (iii) do resultado obtido com a locação dos Ativos Imobiliários a terceiros; e especialmente (iv) de dividendos obtidos nas Sociedades Investidas.

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.

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. Preferencialmente os investimentos serão realizados durante o Período de Investimento, mas poderão ser realizados após o Período de Investimento se houverem sido aprovados durante o Período de Investimento.

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 a qualquer tempo durante o Período de Desinvestimento, conforme sugestão do Consultor Imobiliário e desde que aprovado pelo Comitê de Investimento.

Após a aquisição dos Ativos Imobiliários, novos Ativos poderão ser adquiridos, dentro do Período de Investimento do Fundo, mediante pagamento à vista ou em parcelas, com os recursos provenientes da venda de outros Ativos Imobiliários ou serem distribuídos aos Cotistas, por meio da amortização de Cotas.

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 no Regulamento, sendo neste caso, necessária a aprovação prévia em Assembleia Geral.

Ativos de Investimento. A aquisição dos Ativos de Investimento pelo Fundo será realizada diretamente pelo Gestor, a seu exclusivo critério, em nome do Fundo, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes, as disposições contidas no Regulamento, especialmente no art. 4.6 e seguintes e ainda, os seguintes critérios:

(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.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, serão aplicadas pela Administradora, de acordo com as normas editadas pela CVM, em (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo ou (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

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.

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

Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os seguintes eventos: a) pagamento de Taxa de Administração do Fundo; b) pagamento de encargos e despesas do Fundo, inclusive valor referente ao preço, às despesas, tributos e encargos decorrentes da aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção administração e avaliação dos imóveis que componham seu patrimônio; c) investimentos em novos Ativos Imobiliários e; d) distribuição mensal de rendimentos aos investidores.

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.

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 Regulamento.

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.

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

DOS ENCARGOS DO FUNDO

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;

(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;

(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.

Outras Despesas. Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento e na ICVM 472 como encargos do Fundo devem correr por conta da Administradora.

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

DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE GESTÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

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, dos dois o que for maior, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa de Administração"), e 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.

Na Taxa de Administração já estão incluídos os serviços de custódia e controladoria a serem prestados pela Administradora e o serviço de escrituração a ser prestado pelo Escriturador.

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.

Taxa de Gestão. Na Taxa de Administração já está contemplada a "Taxa de Gestão" devida ao Gestor, podendo esta ser paga diretamente pelo Fundo ao Gestor.

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.

Remuneração do Consultor Imobiliário. Na Taxa de Administração também já está incluída a remuneração mensal a ser paga pelo Fundo ao Consultor Imobiliário, podendo esta ser paga diretamente pelo Fundo ao Consultor Imobiliário.

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.

Remuneração do Coordenador Líder. O Fundo pagará uma comissão ao Coordenador Líder equivalente a 2,214% (dois inteiros e duzentos e quatorze milésimos por cento) do Valor Total da Emissão, que equivalem a R$ 1.217.700,00 (um milhão, duzentos e dezessete mil e setecentos reais). A remuneração a ser eventualmente paga às Corretoras Contratadas serão de responsabilidade do Coordenador Líder, sendo certo que o Fundo poderá efetuar o pagamento diretamente às referidas instituições, conforme orientações do Coordenador Líder.

Outros Prestadores de Serviço. 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 2 na página 17 deste Prospecto Preliminar para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

Taxa de Performance. Será paga uma Taxa de Performance ao Consultor Imobiliário, independentemente da Remuneração do Consultor Imobiliário a ser calculada por ocasião da distribuição dos rendimentos, amortização das Cotas ou liquidação do Fundo, conforme procedimento abaixo descrito.

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.

Na falta ou extinção do IPCA, aplicar-se-á a variação do IGP-M ou outro índice que venha a substituí-lo.

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.

A Taxa de Performance será paga em moeda corrente nacional, exceto na hipótese de liquidação do Fundo, que poderá ser paga mediante entrega da fração ideal dos ativos.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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.

A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora, bem como deliberará sobre questões excepcionais relacionadas à distribuição de resultados do Fundo.

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 no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

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

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.

Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo (i) inscritos como Cotistas nas contas de depósito mantidas pela Administradora 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.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

DISTRIBUIÇÃO

As Cotas do Fundo, objeto da presente oferta pública primária ("Oferta") serão colocadas, em regime de melhores esforços, no mercado de balcão não organizado, através do Coordenador Líder e das Corretoras Contratadas.

OFERTA

A distribuição pública primária referente à 1ª Emissão do Fundo será de 55.000 (cinquenta e cinco mil) cotas, com valor inicial unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais).

SUBSCRIÇÃO

Caso não seja subscrito o Valor Total da Emissão, o Fundo não será constituído e a emissão será cancelada, ficando o Coordenador Líder responsável pela devolução dos valores recebidos, devendo rateá-los entre os subscritores que eventualmente tiverem integralizado suas Cotas, se for o caso, com 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.

A subscrição das Cotas será realizada pelo seu valor unitário na Data de Emissão, mediante assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, os quais especificarão as condições da subscrição das Cotas.

LIMITAÇÃO À SUBSCRIÇÃO

Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que, 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. .

A Administradora não adotará nenhuma medida para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

Quando da subscrição, cada Cotista deverá indicar um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, 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.

INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS

As Cotas serão integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, na mesma data de sua subscrição, pelo valor correspondente ao valor nominal de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, atualizado desde a Data de Emissão mediante o acréscimo dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas com os recursos captados no âmbito da Oferta ("Preço de Integralização").

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.

DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS

A cada Cota integralizada corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo.

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais do seu patrimônio, as quais não serão resgatáveis e terão a forma escritural.

Farão jus aos rendimentos distribuídos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, somente os Cotistas que estiverem (i) inscritos como Cotistas nas contas de depósito mantidas pelo Escriturador, 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.

NEGOCIAÇÃO DE COTAS

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

Foi requerido em 07 de dezembro de 2012 o pedido de registro para negociação das Cotas do Fundo em mercado de balcão organizado da BM&FBOVESPA.

CUSTOS

Os quadros a seguir resumem as características básicas da Oferta, assim como os custos relacionados:

Espécie	Quantidade	Preço- R$	Montante – R$
Cotas	55.000	1.000,00	55.000.000,00

Custos da Distribuição	Emissão Total – R$	Percentual %
Comissão de Distribuição	1.217.700,00	2,214%
Taxa de Registro na CVM	82.870,00	0,151%
Taxas BOVESPA	7.700,00	0,014%
Estudo de Viabilidade	50.000,00	0,091%
Despesas com Advogados	70.000,00	0,127%
Despesas com Publicações	200.000,00	0,364%
Despesas Diversas[1]	50.000,00	0,091%
Total	**1.678.270,00**	**3,051%**

Espécie	Preço - R$	Custo – R$	Cota após Oferta[2]
Cotas	R$ 1.000,00	30,51	969,49

[1] Inclui despesas e emolumentos de cartório, tabelionatos, cópias e outras.

[2] Valor patrimonial estimado, sujeito à alterações.

CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

A seguir, um cronograma estimado das etapas da oferta:

Evento	Data Prevista (*)
Protocolo da Documentação na CVM	16/11/2012
Atendimento de Exigências da CVM	05/02/2013
Disponibilização do Prospecto Preliminar da Oferta	05/02/2013
Publicação do Aviso ao Mercado	05/02/2013
Período de Recebimento de Reservas	05/02/2013 a 27/03/2013
Recebimento de Vícios Sanáveis	26/02/2013
Atendimento de Vícios Sanáveis	12/03/2013
Obtenção do Registro da Oferta	27/03/2013
Publicação do Anúncio de Início	28/03/2013
Disponibilização de Prospecto Definitivo	28/03/2013
Publicação do Anúncio de Encerramento	Até 6 meses após publicação do Anúncio de Início

(*) Tais datas são meramente estimativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder e conforme regulamentos da CVM e da BM&FBOVESPA, sendo certo que, conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da ICVM 400, após o registro da presente Oferta, caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá sofrer alterações, conforme melhor detalhado na seção "Características da Oferta" no item "Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta" na página 23 deste Prospecto Preliminar.

PROCEDIMENTO DA OFERTA

Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a publicação do anúncio de início e a disponibilização do Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder efetuará a distribuição das Cotas aos investidores, nos termos da ICVM 400.

Após a publicação do aviso ao mercado, da disponibilização do Prospecto Preliminar e, antes da publicação do anúncio de início, poderão ser realizadas apresentações para os investidores interessados em adquirir as Cotas.

Os investidores interessado poderão realizar Pedido de Reserva para a subscrição de Cotas, conforme abaixo descrito.

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas do Fundo conforme plano de distribuição, de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente o exemplar do Prospecto Preliminar, do Prospecto Definitivo e do Regulamento para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.

A colocação das Cotas do Fundo será pública, de acordo com a ICVM 400 e em regime de melhores esforços, não sendo atribuída ao Coordenador Líder qualquer responsabilidade por eventuais Cotas não colocadas.

No âmbito da Oferta, qualquer investidor que esteja interessado em investir em Cotas, deverá fazê-lo perante o Coordenador Líder.

RECEBIMENTO DE RESERVAS

Qualquer investidor que esteja interessado em investir nas Cotas, no âmbito da Oferta, deverá realizar a sua reserva para a subscrição de Cotas mediante assinatura de Pedido de Reserva junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Reserva previsto neste Prospecto Preliminar, nos termos do cronograma tentativo da Oferta constante desta página.

Sem prejuízo das disposições contidas nos artigos 20, 26 e 28 da ICVM 400, o Pedido de Reserva será irrevogável e irretratável, salvo (i) na hipótese de não colocação do Valor Total da Emissão (hipótese na qual será dado conhecimento ao investidor sobre o cancelamento da Oferta, inclusive, mediante a publicação de comunicado ao mercado); ou (ii) para os investidores que condicionarem sua aceitação à admissão do valor total do seu Pedido de Reserva, conforme abaixo explicitado.

Os investidores poderão formalizar o Pedido de Reserva condicionando a aceitação da Oferta à admissão do valor total constante do Pedido de Reserva para subscrição.

Na hipótese de excesso de demanda nas Cotas, ou seja, caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva admitidos seja superior ao montante de Cotas objeto da Oferta, os Pedidos de Reserva admitidos serão atendidos, total ou parcialmente, sendo observado o critério de rateio abaixo descrito:

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos investidores seja superior ao montante de Cotas objeto da Oferta, o Coordenador Líder, **de maneira discricionária**, decidirá quais Pedidos de Reserva serão admitidos ("Pedidos de Reserva Admitidos"), podendo ocorrer admissão total ou parcial do Pedido de Reserva, salvo para os investidores que condicionarem sua aceitação à admissão do valor total do seu Pedido de Reserva.

Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de publicação do anúncio de início, serão informados aos investidores, pelo Coordenador Líder, por meio de correio eletrônico, telefone ou correspondência, a quantidade de Cotas alocadas a cada um dos investidores que tiveram seus Pedidos de Reserva admitidos.

Na hipótese exclusiva de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo ("Prospecto Definitivo") que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, poderá referido Investidor desistir do Pedido de Reserva após o início da Oferta, sem qualquer ônus, nos termos do §4º do artigo 45 da ICVM 400. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao Coordenador Líder (por meio de mensagem eletrônica, telefone/fax, ou correspondência enviada ao endereço da referida instituição, conforme informações contidas no aviso ao mercado) até às 16h (dezesseis horas) do 2º (segundo) Dia Útil após a disponibilização do Prospecto Definitivo. Caso o Investidor não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva até a data e horário mencionados nesta cláusula, deverá ser realizada a subscrição e integralização das Cotas objeto do Pedido de Reserva.

No caso de distribuição com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de valores mobiliários ofertados, é vedada a colocação de valores mobiliários em Pessoas Vinculadas, sendo certo, contudo, que não incidirá qualquer restrição à distribuição às Pessoas Vinculadas caso não haja excesso de demanda.

ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA

A Administradora poderá requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, em caso de alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, ou acarretem aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta.

Além disso, a Administradora poderá modificar a Oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renunciar a condição da Oferta anteriormente estabelecida.

Em caso de deferimento do pedido de modificação da Oferta, a CVM poderá prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias, contados da data do referido deferimento.

A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de publicação de anúncio de retificação, nos mesmos meios utilizados para a divulgação do anúncio de início de distribuição, conforme o disposto no artigo 27, da ICVM 400. Após a publicação do anúncio de retificação, somente serão aceitas ordens dos investidores que estiverem cientes de que a Oferta original foi alterada, nos termos do anúncio de retificação, e que declararem ter conhecimento das novas condições.

Além da publicação do anúncio de retificação, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação relevante efetuada, para que confirmem, no prazo de 05 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores, bens e/ou direitos dados em contrapartida à aquisição das Cotas do Fundo, na forma e condições previstas neste Prospecto Preliminar.

Nos termos do artigo 19 da ICVM 400, a CVM: (1) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400/03 ou do registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que

após obtido o respectivo registro; e (2) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanável de regulamento. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informada(o) aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da ICVM 400, no prazo de 3 (três) dias úteis, e, se for o caso, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO

O investimento em Cotas do Fundo não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas dos fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores ou. Além disso, o Fundo tem a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta, incluindo o aviso ao mercado, o anúncio de início e o anúncio de encerramento, serão publicados no jornal "Valor", de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar as Cotas.

4. DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS

O contrato de distribuição foi celebrado entre o Coordenador Líder e o Fundo, representado pela Administradora, e disciplina a forma de colocação das Cotas objeto da Oferta e regula a relação existente entre o Coordenador Líder e o Fundo.

A colocação pública das Cotas terá início após a expedição do registro da Oferta pela CVM e a publicação do anúncio de início.

O prazo da distribuição será de até 6 (seis) meses a contar da publicação do anúncio de início. A Oferta será encerrada quando da colocação da totalidade das cotas objeto da Oferta.

As Cotas serão distribuídas publicamente a investidores em geral, que tenham como objetivo investimento de longo prazo, com um investimento mínimo no Fundo de 1 (uma) Cota, equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, sendo garantido aos investidores o tratamento igualitário e equitativo.

A distribuição das Cotas contará com o procedimento de reservas antecipadas.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos captados na 1ª Emissão de Cotas do Fundo serão utilizados para a consecução do objetivo do Fundo, prioritariamente por meio da aquisição de cotas ou ações em sociedades de propósito específico para desenvolverem empreendimentos que atendam à Política de Investimento do Fundo.

De acordo com o Estudo de Viabilidade, que integra o presente Prospecto Preliminar como anexo, na página 99, o percentual estimado para investimento em Ativos de Investimento será de até 5%, e o percentual estimado para investimento em Ativos Imobiliários será de até 99%, variando ao longo do Período de Duração do Fundo, de acordo com as oportunidades de investimento e necessidades de liquidez do Fundo. Referida estimativa, contudo, pode variar de acordo com as condições do mercado.

Dentro do Período de Investimento, o Consultor Imobiliário selecionará as Sociedades Investidas para aquisição de suas cotas ou ações pelo Fundo, sendo certo que para a presente 1ª Emissão, as Sociedades Investidas a serem selecionadas pelo Consultor Imobiliário deverão ter as seguintes características:

(i) Terão como sócia e/ou incorporadora a empresa Idea Zarvos;

(ii) Investirão em Empreendimentos Imobiliários preponderantemente na zona oeste da cidade de São Paulo;

(iii) Invistam em projetos que possuam uma expectativa de taxa interna de retorno (TIR) de 16% (dezesseis por cento) ao ano;

(iv) Invistam no desenvolvimento/construção dos Empreendimentos Imobiliários;

(v) Investiram em Empreendimentos Imobiliários cujo prazo de conclusão não seja superior ao Período de Desinvestimento do Fundo;

(vi) Invistam em Empreendimentos Imobiliários em fase inicial (em fase entre a aquisição de terrenos e lançamento das unidades).

A TIR e rentabilidade esperada não representa e nem devem ser consideradas, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas e investidores do Fundo. Trata-se de mero critério de elegibilidade para escolha das Sociedades Investidas.

Conforme previsto na página 17 acima, no item “Limites de Concentração”, o Fundo não possui compromisso formal de concentração em nenhum ativo específico, podendo o Fundo investir até 100% de seu patrimônio em um único Ativo. Todo o investimento em Ativos Imobiliários a serem realizados com os recursos da Primeira Emissão serão realizados em conjunto com a Idea Zarvos, de modo que, dependendo da avaliação do Gestor e do Comitê de Investimentos, o Fundo poderá ter participação nas Sociedade Investidas entre 5% e 98%.

Os projetos a serem investidos pelo Fundo serão definidos durante o Período de Investimento dentre aqueles que forem selecionados pelo Comitê de Investimentos do Fundo e que atenda à Política de Investimentos do Fundo, não havendo, na presente data, Empreendimentos Imobiliários definidos para receberem os recursos da Primeira Emissão.

A IDEA ZARVOS

A Idea Zarvos é uma incorporadora, fundada em 2004 e que concentra a maioria de seus projetos na Vila Madalena, zona oeste de São Paulo, dirigindo-se ao público A e B. A empresa acredita que é possível fazer um crescimento ordenado da cidade e por isso só trabalha com arquitetos e parceiros que respeitem essa filosofia e tragam para os projetos soluções urbanísticas sustentáveis aliadas à preocupação com a criatividade e a estética.

Preocupada em manter as características urbanísticas das regiões onde atua, a empresa procura terrenos de variados tamanhos e produz edifícios que se encaixem na infraestrutura local, impactando positivamente o entorno.

O resultado deste pensamento rendeu premiações para muitos projetos, além do Prêmio APCA 2011 (Associação dos Críticos de Arte) em reconhecimento à iniciativa da Idea Zarvos em ampliar e valorizar a qualidade arquitetônica da Vila Madalena, bairro onde estão localizados a maioria dos seus empreendimentos.

Recentemente os projetos 360° e Oka receberam o prêmio “MIPIM AR FUTURE PROJECT AWARDS” concedido pela revista inglesa The Architectural Review nas categorias “Residencial” e “Overall Winner”, o melhor entre todas as categorias. O projeto Fidalga 727 foi um dos 10 finalistas do prêmio AFEX que recompensa os melhores projetos de arquitetura francesa de 2012 no mundo.

Oka

360º

Fidalga 727

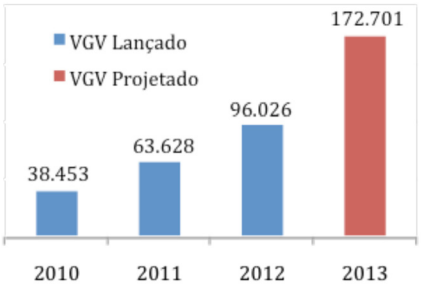
Sócios da Idea Zarvos

Otávio Zarvos: formado em administração de empresas, fundou a incorporadora Idea!Zarvos em 2004 focada em arquitetura de boa qualidade e o cuidado com o entorno. Em 1989 Otávio iniciou sua carreira na Zarvos Engenharia, construtora de seu pai Tito Zarvos, voltada para construções populares, além do tradicional Edifício Zarvos, um marco da época, localizado na região central de São Paulo. Em seguida, fundou sua própria empresa, ao lado de seu irmão Fábio Zarvos, quando teve a oportunidade de trabalhar com projetos de arquitetura de melhor qualidade. Há mais de oitos anos, Otávio Zarvos, engajado com a intenção de promover a boa arquitetura em São Paulo, com o intuito de deixar um legado para a cidade, fundou a Idea!Zarvos que soma premiações de relevância nacional e internacional.

Luiz Felipe Carvalho: é sócio da incorporadora Idea Zarvos. Formado em arquitetura e urbanismo, Luiz Felipe fundou seu próprio escritório de arquitetura, no qual realizava gerenciamento de projetos e obras residenciais. No ano de 2005 entrou para a incorporadora Idea Zarvos para coordenação de projetos que evoluíram para o envolvimento nas áreas de produto, marketing e viabilidade financeira dos empreendimentos. Entre 2008 e 2009 passou a dedicar-se exclusivamente aos empreendimentos da Idea Zarvos para em 2010 tornar-se sócio gestor da Incorporadora.

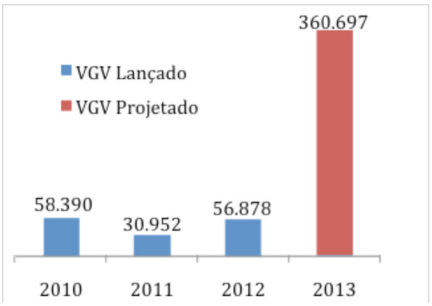
Lançamentos/Ano (R$ - milhões)

Empreendimentos Comerciais



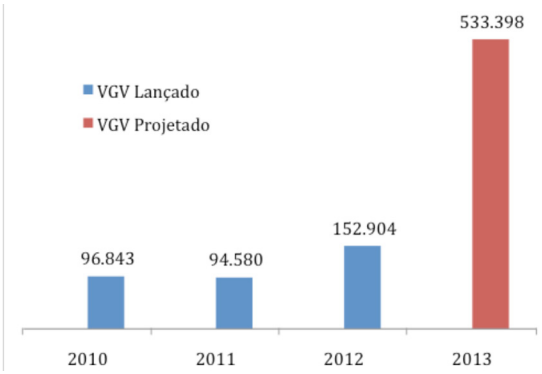
Lançamentos/Ano (R$ - milhões)

Empreendimentos Residenciais

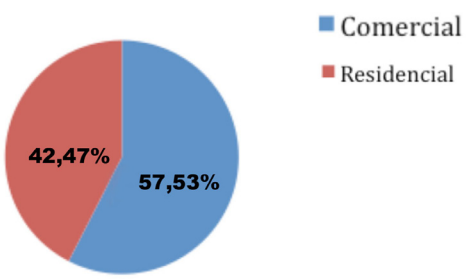


Lançamentos/Ano (R$ - milhões)

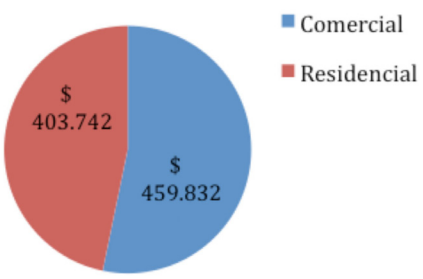
Comerciais e Residenciais



Lançamentos VGV 2010 - 2012



Landbank por Segmento (R$ milhões)



A Idea Zarvos, na qualidade de incorporadora, será responsável por:

(i) Estudos de zoneamento e diretrizes;

(ii) Desenvolvimento de projeto de arquitetura e seleção dos escritórios contratados;

(iii) Definição de produto;

(iv) Aprovação do projeto perante a Prefeitura Municipal competente;

(v) Gestão da obra para construção dos empreendimentos conforme projeto;

(vi) Acompanhamento das vendas;

(vii) Entrega das unidades.

A Idea Zarvos participará das Sociedades Investidas como sócia e prestadora de serviço.

Abaixo seguem alguns dos empreendimentos realizados pela Idea Zarvos:

4 X 4, entregue em julho de 2008
Valor Geral de Vendas (VGV): R$ 9.339.000,00
Percentual de Vendas: 100% vendido
Arquiteto: Gui Mattos

Aimberê 1749, entregue em janeiro de 2009
Valor Geral de Vendas (VGV): R$ 7.669.000,00
Percentual de Vendas: 100% vendido
Arquiteto: Andrade Morettin

Ourânia 77, entregue em janeiro de 2010
Valor Geral de Vendas (VGV): R$ 13.003.000,00
Percentual de Vendas: 100% vendido
Arquiteto: Gui Mattos

Simpatia 236, entregue em janeiro de 2011
Valor Geral de Vendas (VGV): R$ 10.209.000,00
Percentual de Vendas: 100% vendido

Fidalga 772, entregue em maio de 2011
Valor Geral de Vendas (VGV): R$ 10.209.000,00
Percentual de Vendas: 100% vendido
Arquiteto: Grupo SP

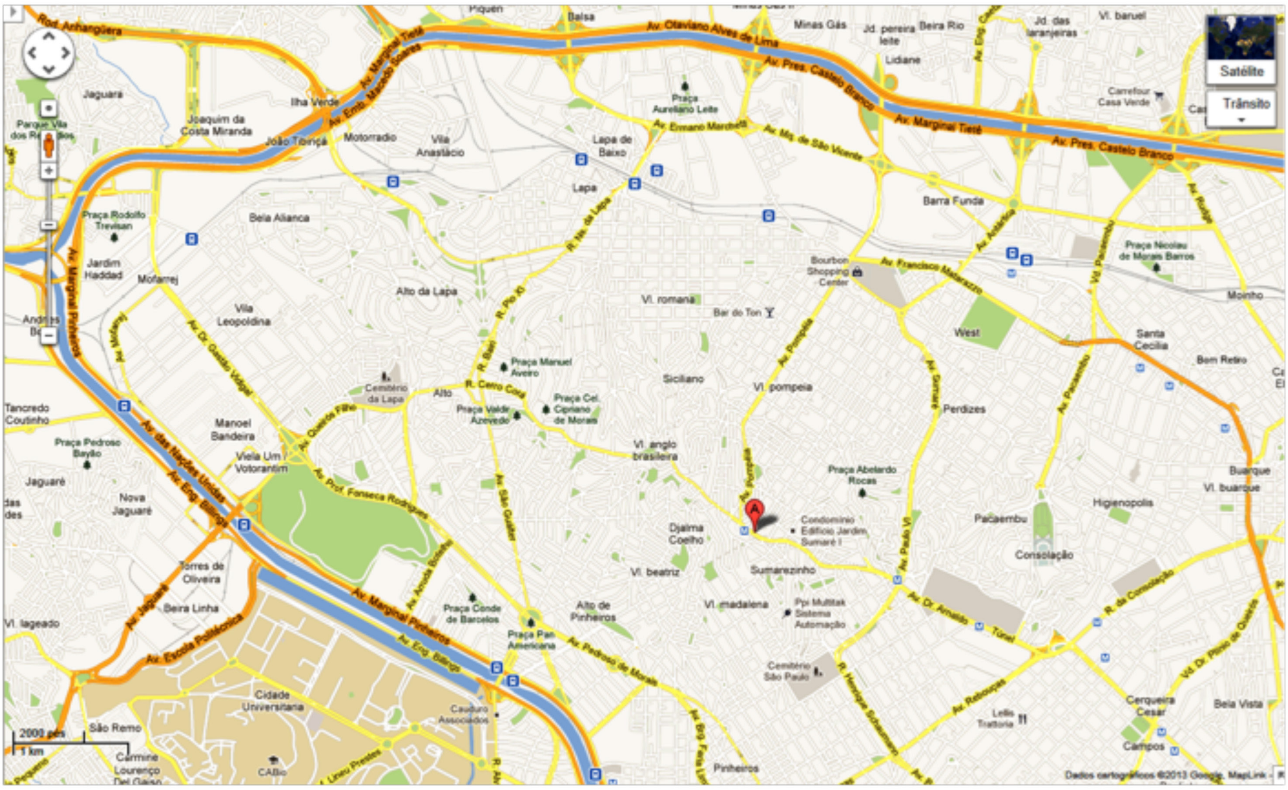
W 305, entregue em novembro de 2010
Valor Geral de Vendas (VGV): R$ 14.623.000,00
Percentual de Vendas: 100% vendido
Arquiteto: Andrade Morettin

João Moura, entregue em junho de 2012
Valor Geral de Vendas (VGV): R$ 38.453.000,00
Percentual de Vendas: 100% vendido
Arquiteto: Nitsche

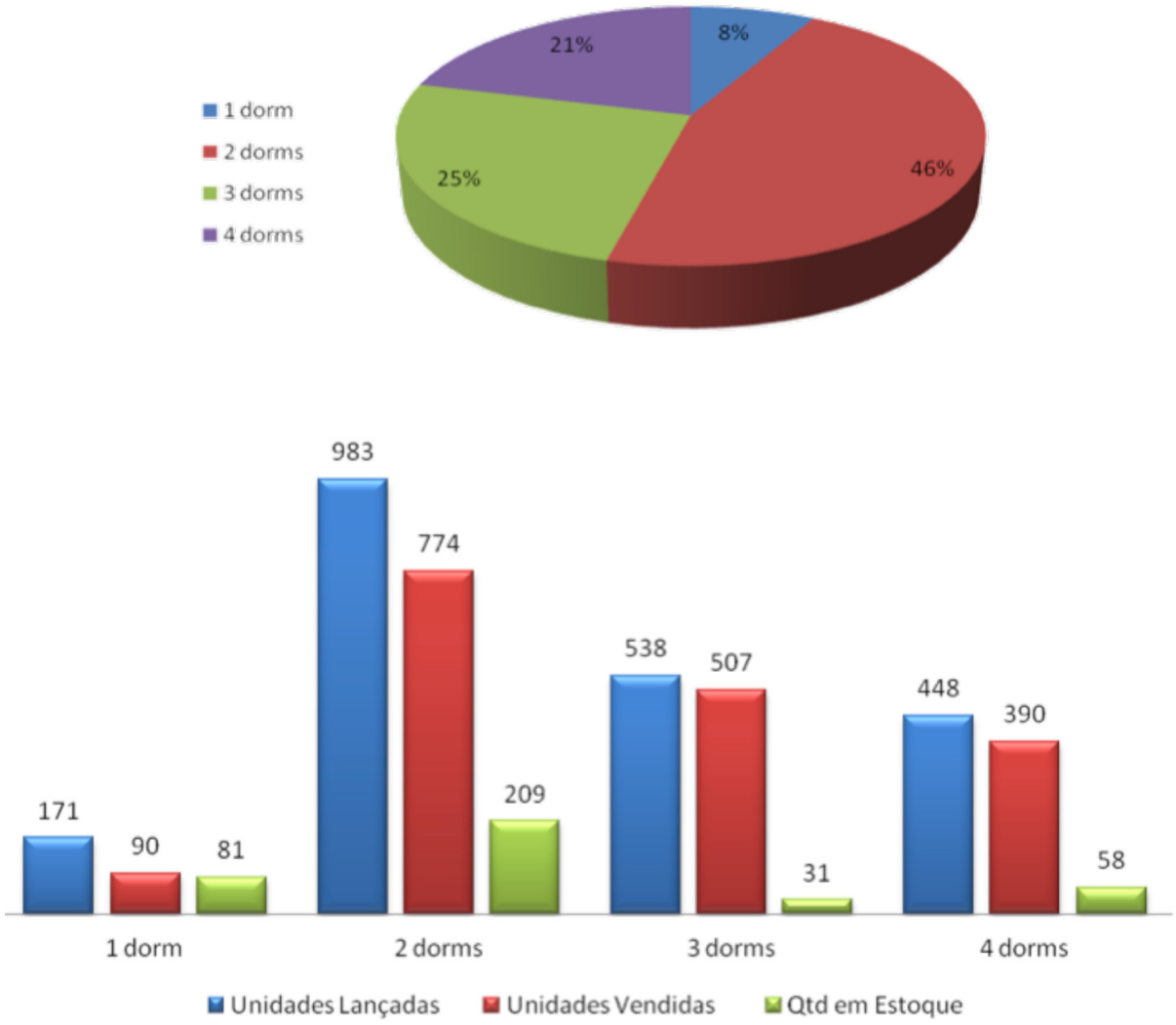
Maiores informações sobre a Idea Zarvos podem ser obtidas no *website*: **http://ideazarvos.com.br/**

O Consultor Imibiliário, em conjunto com a incorporadora Idea Zarvos, identificaram oportunidades de investimento imobiliário na região oeste da cidade de São Paulo, principal região de atuação da incorporadora.

Mapa Zona Oeste –Região Alvo



Panorama geral da oferta de empreendimentos de 01, 02, 03 e 04 dormitórios lançados em Lapa, Vila Romana, Alto da Lapa e Alto de Pinheiros de Jan/09 a Maio/12. Pesquisa realizada pela empresa imobiliária Fernandez Mera.



5. RESPONSÁVEIS PELA ANÁLISE E SELEÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E ATIVOS DE INVESTIMENTO

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.

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Histórico. A JPP Capital é uma empresa do grupo JPP que atua na estruturação de operações e investimentos imobiliários. Tradicional no mercado financeiro, a história do grupo JPP tem início em 1939, quando o Banco BMC foi fundado pela família Pinheiro. Em 1976 Jaime Pinheiro, 2ª geração da família, assumiu o controle e a gestão do banco. Ao longo dos anos o BMC ficou conhecido no mercado por sua forte atuação em crédito junto a empresas e pessoas físicas e, por conta dos resultados de sua plataforma de crédito, foi vendido ao Bradesco em 2007. Atualmente, além da JPP Capital, Jaime Pinheiro controla a JPP Gestão de Recursos, empresas de participações, agropecuária e uma securitizadora de créditos financeiros.

Obrigações. 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.

GESTOR

Histórico. A JPP Gestão de Recursos é uma gestora de recursos independente autorizada pela CVM. A JPP Gestão de Recursos faz gestão de recursos próprios e de terceiros e atualmente possui seis fundos em seu portfólio:

- JPP FI Multimercado Crédito Privado
- JPP FI Ações
- JPP FIC FI Multimercado
- JPP FI Imobiliário
- JPP FIDC FICSA veículos
- JPP FIDC Multicarteira

Obrigações do Gestor. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no 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 ICVM 472;

(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 do 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.

Exercício de Voto. A Administradora outorga poderes para que o Gestor represente o Fundo em assembleias. 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.

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.

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.

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.

COMITÊ DE INVESTIMENTOS

O Fundo terá um Comitê de Investimento 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.

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.

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.

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.

O Comitê de Investimento terá competência para:

(i) Aprovar a realização de investimentos, reinvestimentos e desinvestimentos em Ativos Imobiliários;

(ii) Acompanhar o desembolso de valores pelo Fundo;

(iii) Aprovar a prorrogação do Prazo de Duração do Fundo por até um ano, por recomendação do Gestor ou da Administradora;

(iv) 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;

(v) Indicar os representantes do Fundo que comporão o conselho de administração, a diretoria e outros órgãos das Sociedades Investidas, caso aplicável.

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

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 acima.

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.

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.

A convocação para reuniões do Comitê de Investimento 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.

As reuniões do Comitê de Investimentos serão validamente instaladas com o quorum de, no mínimo, a maioria simples de seus 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.

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.

O Gestor será 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 cópia de 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.

A Administradora deverá arquivar as atas de cada reunião do Comitê de Investimentos durante todo o Prazo de Duração do Fundo.

Em caso de manifesta negligência ou comprovada má-fé por parte de um membro do Comitê de Investimentos, ou de grave descumprimento das disposições do 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 acima prevista.

6. ADMINISTRAÇÃO, CUSTÓDIA, CONTROLADORIA, ESCRITURAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO

ADMINISTRADORA

A Administradora do Fundo 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. A Administradora também será responsável pela custódia e controladoria do Fundo.

COORDENADOR LÍDER

O Coordenador Líder da Oferta é a 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. O Coordenador Líder também será responsável pela escrituração das Cotas do Fundo.

HISTÓRICO DO GRUPO PETRA

A PETRA – Personal Trader CTVM S.A. foi fundada em 1999 como sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários, com foco na atuação como intermediária ao mercado de capitais para investidores individuais. Em 2000, tornou-se corretora membro da BM&FBOVESPA. Os sócios fundadores são Fernando Marques de Marsillac Fontes e Ricardo Binelli.

Possui aproximadamente 30 colaboradores distribuídos entre a sede em Curitiba e filiais nas cidades de São Paulo, Belo Horizonte, Rio de Janeiro e Fortaleza.

Com o objetivo de segregar as atividades de gestão de carteiras e fundos de ações oferecidos a seus clientes, foi constituída a Asset Gestão de Investimentos Ltda.em 2004.

A PETRA – Personal Trader CTVM S.A. iniciou as atividades de estruturação e administração de fundos de investimento em 2005.

A decisão de atuar no desenvolvimento de operações estruturadas para o mercado de capitais propiciou a constituição do Banco PETRA S.A., que iniciou suas atividades em agosto de 2010. Em 2007, os sócios da PETRA – Personal Trader CTVM S.A. iniciaram a discussão de um plano de negócios com o BACEN, baseando sua estratégia em fomentar o crédito por meio dos instrumentos de securitização disponíveis no mercado de capitais brasileiro.

O objetivo final do Banco PETRA S.A. é promover alternativas de funding a todos os setores da economia, sem a utilização do formato de crédito bancário tradicional.

O Banco PETRA S.A. tem como produtos a estruturação, distribuição (através da PETRA – Personal Trader CTVM S.A.), administração e custódia qualificada de fundos de investimento.

Com o início das atividades do Banco PETRA S.A., todas as atividades de administração de fundos executadas pela PETRA – Personal Trader CTVM S.A. estão sendo transferidas para o banco. A área de administração de fundos é segregada das outras áreas e empresas do Grupo PETRA, dispondo de ferramentas de controle de acesso.

Atualmente, é responsável pela administração de 77 fundos, representando R$ 4 bilhões de Patrimônio Líquido. Deste total, aproximadamente R$ 2,5 bilhões correspondem a FIDCs, num total de 45 fundos.

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.

OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do Regulamento, a Administradora está obrigada a:

(i) Adquirir os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento;

(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) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os 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 do Regulamento;

(x) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(xi) Observar as disposições constantes do Regulamento e do Prospecto, 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 no 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.

7. DAS INFORMAÇÕES

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 operaçõesdo 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 de consultoria 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.

A publicação de informações referidas neste item, exceto aquelas descritas nos itens VII, VIII e IX, deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores www.bancopetra.com.br e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. Tais informações, exceto aquelas descritas nos itens 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.

As informações referidas nos itens VII, VIII e IX acima, serão enviadas pela Administradora aos Cotistas, via postal ou correio eletrônico.

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

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.

REMESSA DE INFORMAÇÕES À CVM E À BM&FBOVESPA

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à disponibilização das informações referida no item Informação aos Cotistas, na página 36 acima, enviar as informações à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, bem como à BM&FBOVESPA.

8. DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa à Administradora.

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.

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.

Exercício. 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.

DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

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 e provisões.

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 integrantes da carteira do Fundo, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, conforme critérios usualmente adotados pelo Custodiante; e

(iii) Os Ativos de Investimento que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

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.

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, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

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.

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.

9. VISÃO GERAL DO GESTOR E CONSULTOR IMOBILIÁRIO SOBRE O SETOR IMOBILIÁRIO

MERCADO IMOBILIÁRIO NO BRASIL

A indústria imobiliária brasileira tem um comportamento influenciado pelo cenário macroeconômico, bem como por fatores demográficos e socioculturais. A estabilização da economia, maior disponibilidade de crédito imobiliário, o crescimento da população aumento do consumo e menores taxas de juros contribuem para impulsionar a procura por imóveis.

O controle das taxas de juros gera efeitos diretos na demanda de bens duráveis e de consumo e, por consequência, na aquisição de imóveis.

Em 2008, a economia mundial enfrentou uma das mais graves crises financeiras dos últimos 80 anos. As instituições mais sólidas do planeta não foram poupadas desse impacto, e muitas só permanecem hoje em atividade graças a um esforço governamental em alimentar o mercado com uma grande oferta de crédito.

Tendo, porém, se mostrado pouco vulnerável aos impactos da crise financeira global em relação a outros países, o Brasil se apresenta como uma grande referência dentre os distintos modelos econômicos ao redor do globo. Alguns indicadores macroeconômicos apresentados pelo IBGE[1] e BACEN favorecem essa posição, como por exemplo: redução da taxa de desemprego, aumento da massa salarial e poder de compra e queda da taxa básica de juros.

A injeção de recursos externos também se mostra cada vez mais intensa no mercado brasileiro. Um exemplo disto foi a conquista, em 2008 e 2009, do grau de investimento do Brasil pelas 3 mais importantes agências de rating do mundo (Fitch, Standard & Poors e Moody's), fazendo com que investidores estrangeiros adquiram maior inclinação ao risco x retorno oferecido pelo Brasil.

[1] *http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/indicadores/trabalhoerendimento/pme_nova/pme_201211tm_01.shtm*

: http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/indicadores/trabalhoerendimento/pme_nova/pme_201211tm_02.shtm

O setor imobiliário, o qual foi fortemente atingido pelas incertezas geradas pela crise global de 2008 retomou o crescimento desde 2009, beneficiado pela liberação de incentivos de crédito por parte do governo, baixo nível de desemprego, aumento da renda familiar, disponibilidade crescente de crédito por parte dos bancos públicos e privados e aumento da confiança do consumidor - segundo ICC (Índice de Confiança do Consumidor, medido pela FGV).

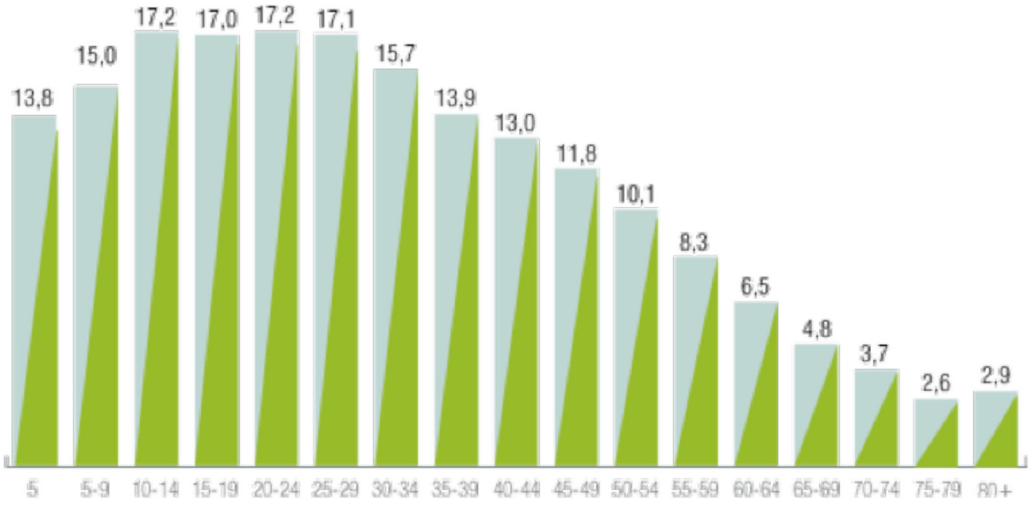
Investidores institucionais também voltaram a se interessar pelo setor imobiliário. Com os fortes fundamentos econômicos a favor do país e do setor, fundos de investimentos vislumbram maiores retornos ao investir no setor imobiliário. Não é mais o tempo de se investir em aplicações financeiras e, com a taxa básica de juros reduzida, aplicações em segmentos em pleno aquecimento faz do atual cenário um grande indicador de otimismo para o setor.

O crescimento da população brasileira, a elevada porcentagem de jovens, o declínio do número de habitantes por domicílio e a preferência sociocultural pela casa própria são elementos combinados que suportam uma elevada estimativa de demanda potencial por imóveis residenciais no Brasil nos próximos dez anos.

De acordo com o IBGE, de 2000 até 2010, a população do Brasil cresceu de 169,8 milhões para 190,8 milhões de habitantes, representando uma taxa de crescimento anual composta de 1,17%. Esse número ultrapassa as taxas de crescimento anual composta da população dos principais países ocidentais europeus, como Alemanha, Reino Unido, Itália, França e Espanha, com média de 0,28% de 2000 até 2007, e a taxa de crescimento populacional dos Estados Unidos da América que foi de 1,12% a partir de 2000 até 2007, conforme divulgado pelo censo norte-americano (US Census Bureau).

A população jovem do Brasil em termos absolutos proporciona um potencial elevado de demanda por imóveis nas próximas duas décadas. Em 2010, a população com menos de 25 anos representava 42,0% da população total do Brasil.

O gráfico abaixo indica a distribuição populacional brasileira por idade, segundo dados do IBGE referentes a 2010.



Outro indicador é a diminuição no número de habitantes por domicílios. Em 1970, o número médio de habitantes por domicílio era de 5,28. Em 2010, esse número caiu para 3,3. A redução deu-se principalmente em razão do declínio no número médio de crianças por família.

O aumento do número de domicílios com um único indivíduo também contribuiu para a redução da média. Em dez anos, a porcentagem dos domicílios com um único habitante aumentou de 7,5% para 10,2% do número total de domicílios.

Ainda, conforme estudo realizado pela Fundação João Pinheiro, instituição de pesquisa aplicada ligada ao Governo do Estado de Minas Gerais desde 1969, em 2007, o déficit brasileiro era de 6,273 milhões de unidades habitacionais, sendo que a maioria do déficit habitacional concentrava-se nas classes D e E.

Região Geográfica	Déficit Habitacional por Renda Familiar (em milhares)				Déficit Habitacional por Região
	Até Três Salários Mínimos	Três a Cinco Salários Mínimos	Cinco a Dez Salários Mínimos	Acima de Dez Salários Mínimos	
Norte	585	40	21	6	652
Nordeste	2.056	58	22	8	2.144
Sudeste	2.025	184	100	26	2.335
Sul	596	70	29	8	703
Centro-Oeste	386	30	12	8	436
Déficit Habitacional Total Aproximado	5.607	408	194	63	6.272

Fonte: Estimativas da Fundação João Pinheiro.

Finalmente, a representativa participação de moradias próprias no total de moradias no Brasil reflete a preferência sociocultural da população brasileira por moradias próprias.

Segundo dados do IBGE, apesar da elevada taxa de juros na década de 90, o percentual de moradias próprias no total de moradias aumentou de 70,8% para 73,7% de 1993 até 2003, enquanto o percentual de moradias alugadas diminuiu de 15,3% para 15,0% e o de moradias cedidas (que envolvem a transferência da propriedade de uma parte à outra) caiu de 13,4% para 10,7%. A menor proporção de domicílios próprios foi a da Região Centro-Oeste (66,4%).

Estima-se que a combinação de todos esses fatores deverá contribuir para uma sucessiva e contínua demanda por novas moradias no Brasil.

Em 2005, particularmente no segundo semestre do ano, o setor imobiliário apresentou sinais de aquecimento. De acordo com dados do BACEN, o financiamento para o setor cresceu 60% em relação a 2004, crescimento este gerado principalmente por medidas do BACEN que exigiram que os bancos aumentassem o volume de suas carteiras de crédito imobiliário, e de nova regulamentação em benefício dos credores.

Ainda com base em dados do BACEN, o volume de financiamento de imóveis residenciais, no primeiro trimestre de 2006, foi 74% maior do que no mesmo período do ano anterior, e, no período de 12 meses findo em 28 de fevereiro de 2006, o volume de financiamento hipotecário foi 67%maior do que o período de 12 meses findo em 28 de fevereiro de 2005.

Nos últimos anos, o setor de construção foi caracterizado por grande aquecimento principalmente em função do aumento de concessões de crédito. O número de imóveis financiados adquiriu maior peso, o que fez com que o acesso a novas residências pela população fosse facilitado.

A tabela abaixo apresenta o volume de financiamento para o setor imobiliário de 2000 a 2012:

Ano	Unidades Financiadas		Volume Financiado	
	Número de Unidades	Diferença em Relação ao Ano Anterior (%)	Volume Financiado (R$ milhões)	Diferença em Relação ao Ano Anterior (%)
2012	453.209	-8,05	82. 761	3,56
2011	492.908	22,66	79.917	47,73
2010	401.845	35,41	54.098	59,03
2009	302.680	0,98	34.017	13,26
2008	299.746	53,01	30.032	64,26
2007	195.900	72,03	18.283	95,74
2006	113.873	87,39	9.340	94,87
2005	60.769	12,98	4.793	59,77
2004	53.787	47,58	3.000	35,32
2003	36.446	26,1	2.217	25,4
2002	28.902	-19,2	1.768	-5,45
2001	35.768	-1,61	1.870	-2,4
2000	36.355	3,5	1.916	16

Fonte: BACEN e SECOVI-SP (ABECIP).

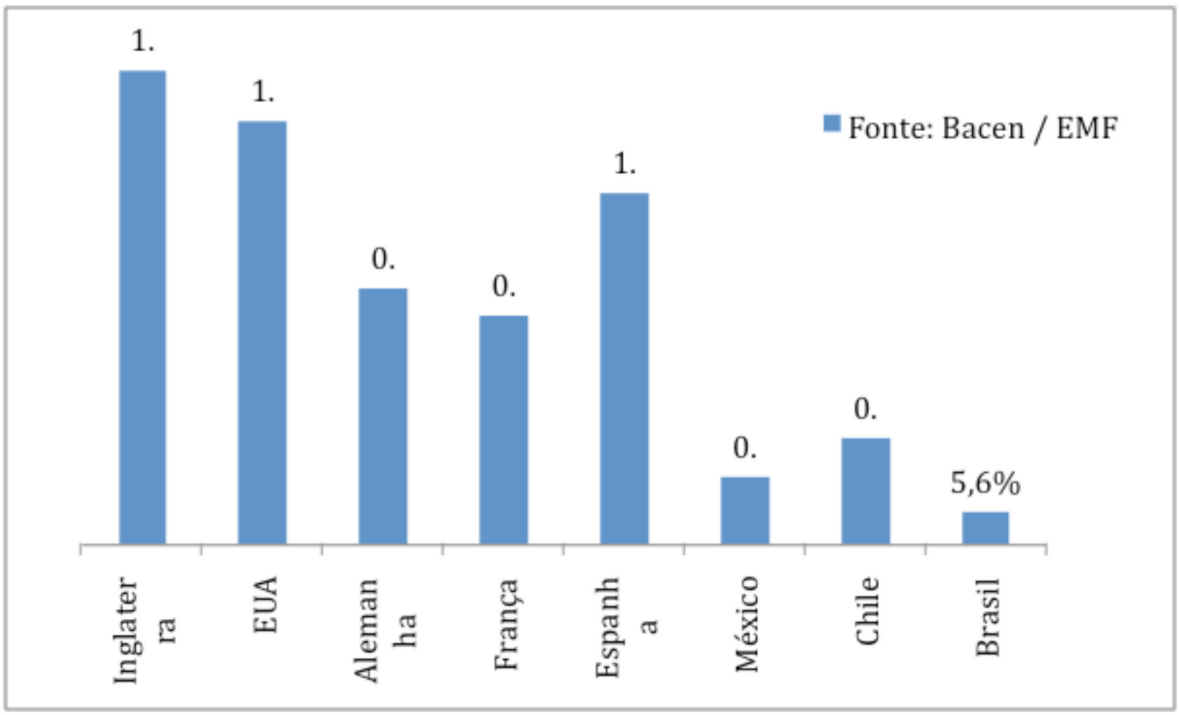
O segundo semestre do ano de 2008, porém, sofreu grandes influências do que seriam os impactos gerados pela crise financeira mundial, fazendo com que não só o setor imobiliário, mas toda economia brasileira enfrentasse uma brusca freada de oferta de crédito.

Passado o período crítico, sinais de melhora são observados para o ramo imobiliário e, com a recuperação da economia e a volta do crédito, observa-se uma grande retomada de movimento dentro do business. A seguinte tabela demonstra dados mensais de 2009 e 2012:

Mês	Unidades Financiadas		Volume Financiado	
	Número de Unidades	Diferença em Relação ao Ano Anterior (%)	Volume Financiado (R$ milhões)	Diferença em Relação ao Ano Anterior (%)
dez/12	42.622	9,83%	8.843	14,80%
nov/12	38.809	-1,61%	7.703	1,66%
out/12	39.443	4,71%	7.578	9,68%
set/12	37.670	-17,38%	6.909	-16,12%
ago/12	45.597	31,32%	8.237	27,76%
jul/12	34.723	-16,93%	6.447	-13,07%
jun/12	41.802	20,27%	7.416	17,76%
mai/12	34.758	6,96%	6.298	9,96%
abr/12	32.495	-20,05%	5.727	-15,86%
mar/12	40.644	31,25%	6.807	33,19%
fev/12	30.966	-8,06%	5.111	-10,09%
jan/12	33.680	-32,04%	5.684	-30,96%
dez/11	49.562	26,91%	8.233	22,50%
nov/11	39.053	3,21%	6.721	10,01%
out/11	37.840	-14,08%	6.109	-16,87%
set/11	44.043	-6,23%	7.349	-6,50%
ago/11	46.971	20,51%	7.860	18,38%
jul/11	38.976	-16,10%	6.639	-14,66%
jun/11	46.455	1,62%	7.780	10,20%
mai/11	45.714	18,75%	7.059	14,59%
abr/11	38.497	2,92%	6.161	-0,79%
mar/11	37.406	6,61%	6.210	20,73%
fev/11	35.086	5,35%	5.144	10,57%
jan/11	33.305	-22,76%	4.652	-24,37%
dez/10	43.118	108,79%	6.151	89,38%
nov/10	20.651	-45,11%	3.248	-40,48%
out/10	37.624	-6,17%	5.457	1,41%
set/10	40.099	11,52%	5.381	5,95%
ago/10	35.956	-8,30%	5.079	0,16%
jul/10	39.211	-2,93%	5.071	-3,48%
jun/10	40.395	25,15%	5.254	25,96%
mai/10	32.277	-12,75%	4.171	-3,76%
abr/10	36.992	29,61%	4.334	5,63%
mar/10	28.540	16,90%	4.103	37,64%
fev/10	24.413	8,17%	2.981	3,94%
jan/10	22.569	-28,04%	2.868	-24,96%
dez/09	31.364	-3,37%	3.822	5,14%
nov/09	32.459	11,64%	3.635	7,67%
out/09	29.076	-4,00%	3.376	-6,33%
set/09	30.286	2,18%	3.604	13,30%
ago/09	29.641	15,53%	3.181	8,12%
jul/09	25.656	-0,71%	2.942	-1,14%
jun/09	25.840	24,09%	2.976	24,68%
mai/09	20.824	-8,79%	2.387	0,72%
abr/09	22.831	6,45%	2.370	5,15%
mar/09	21.448	29,73%	2.254	30,67%
fev/09	16.533	-6,38%	1.725	-8,83%
jan/09	17.660	-30,64%	1.892	-25,37%

Fonte: BACEN, SECOVI-SP/ABECIP.

Crédito Imobiliário X PIB



Ressalta-se que as informações apresentadas nesta seção representam somente as opiniões do Gestor e do Consultor Imobiliário, não sendo garantia de que as tendências permaneçam no setor.

10. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação brasileira em vigor, o tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma:

TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

Em regra geral, a menos que os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa, eles não sofrem tributação pelo Imposto de Renda. Caso os rendimentos auferidos decorram de aplicações financeiras de renda fixa, estarão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no artigo 16 – A da Lei 8.668/93, com a redação que lhe foi dada pela Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Deste modo, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

TRIBUTAÇÃO DOS INVESTIDORES

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo FUNDO, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte – IRF – à alíquota de 20%. O Fundo deve distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, a cada seis meses, 95% dos lucros disponíveis em caixa, pelo regime de caixa.

Conforme previsto na Lei 11.033/04, são isentos de tributação pelo imposto de renda os rendimentos distribuídos às pessoas físicas pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Além disso, o referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas, e não será concedido ao Cotista pessoa física

titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas.

Havendo alienação de Cotas, a tributação não será na fonte, cabendo aos Cotistas apurarem o ganho de capital e recolherem o respectivo tributo. Nesse caso, a alíquota do Imposto de Renda será de 20% (vinte por cento). Tal tributo incidirá (i) quando da amortização das Cotas; (ii) em caso de alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no momento do resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

O Imposto de Renda pago será considerado (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica - IRPJ para os Investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica – IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, estando, entretanto, isentos do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, nos termos do Decreto nº 5.442, de 09 de maio de 2005.

Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20%, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de Cotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda (Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, artigo 81, §1º; Instrução Normativa RFB nº 1022/2010, artigo 69) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.

Por sua vez, os rendimentos com as Cotas e o ganho de capital da alienação das Cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010.

Por sua vez, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos Cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em Paraíso Fiscal, sujeitam-se também à alíquota de Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010, artigo 52, §3º, inciso I, "b" e inciso II, "c".

TRIBUTAÇÃO SOBRE OPERAÇÕES FINANCEIRAS

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Outras operações não abrangidas anteriormente, realizadas com cotas do Fundo, estão sujeitas, atualmente, à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF-Títulos. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

O IOF-Câmbio incide sobre as operações de compra e venda de moeda estrangeira. Atualmente as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiro e de capitais estão sujeitas a alíquota de 6% (seis por cento) no ingresso e 0% na remessa.

Liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro sujeitam-se à alíquota zero, ressaltando-se que a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo até 25% (vinte e cinco por cento).

RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA

A Administradora é responsável pelo cumprimento de todas as obrigações tributárias, inclusive acessórias, com exceção da responsabilidade da fonte pagadora pela retenção e recolhimento do imposto sobre rendimentos e ganhos auferidos pela carteira do Fundo.

11. FATORES DE RISCO

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, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

RISCO DE 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 do 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.

RISCO RELATIVO 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 ampliaras possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, e (iv) determinar perdas ou ganhos aos cotistas do fundo. adicionalmente, ainda 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.

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.

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

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.

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, consequentemente, 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 transito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte publico entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

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.

RISCO DE NÃO PAGAMENTO DE RENDIMENTOS AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE INVESTIMENTO OU PERÍODO DE DESINVESTIMENTO

Durante o período de investimento ou do 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.

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.

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 o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que a Administradora e/ou Gestor não responderão pelas eventuais consequências.

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.

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 no Regulamento. Se referida alienação caracterizar conflito de interesses, será necessária, ainda, a prévia e específica aprovação da Assembleia Geral.

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. Ainda, o fato de o Consultor Imobiliário ter sido o responsável pela elaboração do estudo de viabilidade do Fundo caracteriza conflito de interesse e referido estudo pode não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua. O estudo de viabilidade do Fundo foi elaborado pelo Consultor Imobiliário, que se utilizou de metodologia de análise, critérios e avaliações próprias levando em consideração sua experiência e as condições recentes de mercado. O estudo de viabilidade do Fundo não representa e não caracteriza promessa ou garantia de rendimento predeterminado ou rentabilidade por parte da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do Fundo. Entretanto, mesmo que tais premissas e condições se materializem, não há garantia que a rentabilidade almejada será obtida.

Além disso, o Gestor poderá indicar à Administradora imóveis pertencentes a outros fundos para o qual preste serviços para serem adquiridos pelo Fundo.

Poderão adquirir Cotas do Fundo quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, inclusive Pessoas Vinculadas. Não há uma política de restrição de voto em relação às Pessoas Vinculadas, de modo que, eventualmente, quando da deliberação da Assembleia Geral sobre matéria que envolva a Administradora, o Gestor, Consultor Imobiliário, Coordenador Líder, Corretoras Contratadas ou outras pessoas vinculadas à Oferta, poderá haver conflito de interesse destes Cotistas que são Pessoas Vinculadas, ficando inclinados a votar em benefício em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos demais cotistas.

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.

RISCO QUANTO ÀS RECEITAS DE LOCAÇÃO

Caso não seja possível ao Fundo alienar seus Ativos Imobiliários comerciais antes de iniciado os Contratos de Locação, há alguns riscos relacionados aos Contratos de Locações 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.

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.

12. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES E CONFLITO DE INTERESSE

RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O GESTOR

A Administradora contratou o Gestor para prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, sendo este o único relacionamento entre eles. Na data deste Prospecto Preliminar, a Administradora e o Gestor não estão sujeitos ou sob controle comum, nem são sociedades coligadas nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO

A Administradora contratou o Consultor Imobiliário para prestação dos serviços de consultor especializado

no que tange aos Ativos Imobiliários do Fundo, sendo este o único relacionamento entre eles. Na data deste Prospecto Preliminar, a Administradora e o Consultor Imobiliário não estão sujeitos ou sob controle comum, nem são sociedades coligadas nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Na data deste Prospecto Preliminar, o Gestor e o Consultor Imobiliário pertencem ao mesmo conglomerado econômico. O Gestor foi contratado pela Administradora para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e o Consultor Imobiliário foi contratado como consultor especializado para gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo. Ambos são responsáveis pela indicação de membro ao Comitê de Investimentos do Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O GESTOR

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer relacionamento. Na data deste Prospecto Preliminar, o Coordenador Líder e o Gestor não estão sujeitos ou sob controle comum, nem são sociedades coligadas nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder e o Consultor Imobiliário não possuem qualquer relacionamento. Na data deste Prospecto Preliminar, o Coordenador Líder e o Gestor não estão sujeitos ou sob controle comum, nem são sociedades coligadas nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O COORDENADOR LÍDER

A Administradora é acionista do Coordenador Líder, sendo detentora de 100% (cem por cento) das ações ordinárias representativas do capital social do Coordenador Líder.

Até a data do presente Prospecto Preliminar, a Administradora não mantinha qualquer relacionamento comercial relevante com o Coordenador Líder, além do relacionamento decorrente do fato de o Coordenador Líder realizar a distribuição pública e escrituração de quotas da grande maioria dos fundos administrados pela Administradora.

Os contratos relativos ao relacionamento existente entre a Administradora e o Coordenador Líder são contratos de prestação de serviços de distribuição e escrituração de quotas. Tais contratos são celebrados pelos valores de mercado dos respectivos serviços, de modo que inexiste contrato considerado relevante para os fins do disposto no item 1.2 do Anexo III-A, da Instrução CVM 400.

Apesar de pertencerem ao mesmo grupo econômico, a Administradora e o Coordenador Líder mantêm suas atividades de maneira independente e segregada umas das outras, de forma a garantir transparência, independência e segurança a seus respectivos clientes.

13. ANEXOS

- INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E DELIBERAÇÃO DA OFERTA
- REGULAMENTO DO FUNDO
- ESTUDO DE VIABILIDADE
- DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03
- DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E DELIBERAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

BANCO PETRA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Curitiba, no Estado do Paraná, na Rua Pasteur, nº 463, 11º andar, Batel, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.758.741/0001-52, devidamente autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 11.821, expedido em 18.07.2011, na qualidade de instituição prestadora dos serviços de administração ("Administradora"), RESOLVE:

(i) constituir, nos termos da Lei Federal nº. 8.668, de 25 de junho de 1993 e da Instrução Normativa da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº. 472, de 31 de outubro de 2008, um fundo de investimento imobiliário, com a denominação "**JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**" ("**FII**"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 06 (seis) anos. O objeto do FII será a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, direta ou indiretamente, por meio da aquisição de terrenos, para neles desenvolver empreendimentos imobiliários, seja pela construção, incorporação ou loteamento de imóveis, mediante a contratação de empresas especializadas. Como atividade subsidiária o Fundo poderá auferir renda com a locação ou arrendamento de Ativos Imobiliários.

(ii) aceitar desempenhar as funções de administrador do FII, na forma do Regulamento do FII neste ato promulgado, indicando como responsável pela administração do FII, o Sr. Edilberto Pereira, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, portador da cédula de identidade RG número 03.471.554-8 SSP/PR, inscrito no CPF do MF sob o número 536.217.199-20, com endereço comercial na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Pasteur, nº 463, 11º andar, diretor da Administradora;

(iii) aprovar o Regulamento do FII, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I ao presente instrumento, o qual é parte integrante do presente instrumento, sendo denominado "Regulamento do JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII";

(iv) submeter à CVM a presente deliberação, a autorização para constituição do FII, e os demais documentos exigidos pelo artigo 4º da Instrução CVM nº. 472/2008;

(v) aprovar, com vistas à constituição do FII, a oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas do FII, em conformidade com a Instrução CVM nº. 472/2008 e com a .

Jurídico PETRA APROVADO

2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos

1° SRTD
CURITIBA - PARANÁ

Instrução CVM nº. 400/2003 ("Oferta"), a qual será composta por 55.000 (cinquenta e cinco mil) Cotas, no valor inicial de R$1.000,00 (mil reais) cada uma, totalizando o montante de R$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) ("Valor Total da Oferta"), em série única;

(vi) Caso, ao final do prazo de distribuição das cotas do FII ofertadas em sua 1ª (primeira) Emissão, não se alcance o Valor Total da Oferta, o Fundo não será constituído e a emissão será cancelada, ficando a instituição financeira, responsável pelo recebimento dos valores e/ou imóveis integralizados pelos cotistas, obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, 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;

(vii) deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM nº. 472/2008, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao FII:

a) **Auditores Independentes**:ERNST & YOUNG TERCO AUDITORES INDEPENDENTES S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 5º e 6º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.366.936/0001-25;

b) **Custodiante e Controladoria**: **BANCO PETRA S.A.,** acima qualificado;

c) **Gestor**: **JPP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.,** sociedade com sede na Av. Paulista, 287, 6º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.401.450/0001-60;

d) **Consultor Imobiliário: JPP CAPITAL INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.,** sociedade com sede na Av. Paulista, 287, 6º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.910.421/0001-98;

e) **Coordenador Líder da Oferta de Cotas da 1ª Emissão e Escriturador: 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.

Jurídico
PETRA
APROVADO

2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos

PETRA
BANCO PETRA S.A.

(viii) Estas deliberações, juntamente com o Regulamento do Fundo e seus anexos, deverão ser registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de Curitiba, Estado do Paraná.

Estando assim deliberada a constituição do Fundo, é firmado o presente instrumento em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas, abaixo assinadas.

Curitiba, 30 de outubro de 2012.

Angélica Pagliarini

Banco PETRA S.A.

Testemunhas:

Nome: Alexandre Calvo	Nome: Gustavo Malheiros
CPF: RG: 9.641.876-0 SSP CPF: 067.079.949-13	CPF: RG: 7.295.566-8 SSP CPF: 056.973.969-10

SERVIÇO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS JOSÉ MENDES CAMARGO - Titular
Rua Marechal Deodoro, 869 - 5º andar sl 504 - Centro - CEP 80.060-010 Curitiba - PR - Tel./Fax: (41) 3016-9007 www.1srtdcamargo.com.br
PROTOCOLADO SOB Nº 827.207
REGISTRADO E MICROFILMADO SOB Nº 1.039.154
Curitiba-PR, 09 de novembro de 2012
☐ José Mendes Camargo ☐ Michelle Mendes Camargo
☐ Audrey Mansur Nejm ☐ Diomar Ajala Balleiro
O Selo foi afixado na 1ª via, conforme Lei nº13.228 do FUNARPEN SELO DIGITAL Nº BtGfq.POz1g.YS6Za
Controle: c4TW4.JMx7
Valide esse selo em htpp://funarpen.com.br

Curitiba - Paraná 1º SRTD Serv. Reg. de Tít. Docs.

2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone:(41) 3225-3905 - Curitiba - PR

Jurídico PETRA APROVADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1° SRTD
CURITIBA - PARANÁ

PETRA
BANCO PETRA S.A.

REGULAMENTO DO JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

1° OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR

Jurídico
PETRA
APROVADO

1° SRTD
CURITIBA - PARANÁ

PETRA
BANCO PETRA S.A.

ÍNDICE

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

2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3805 - Curitiba - PR

Jurídico
PETRA
APROVADO

1° SRTD
CURITIBA - PARANÁ

PETRA
BANCO PETRA S.A.

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:

"1ª Emissão":	É a distribuição pública de Cotas da primeira emissão de Cotas do Fundo.
"Administradora":	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.
"Assembleia Geral":	É a assembleia geral de Cotistas do Fundo disciplinada no Capítulo 10 deste Regulamento.
"Ativos":	São os Ativos Imobiliários e os Ativos de Investimento, quando referidos em conjunto.
"Ativos Imobiliários":	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.
"Ativos de Investimento":	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.
"Auditor Independente":	Empresa de auditoria de primeira linha, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratada pela Administradora.
"BM&FBOVESPA":	É a BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
"Boletim de Subscrição":	Significa o instrumento pelo qual os Cotistas assumem a

Jurídico
PETRA
APROVADO

DISTRIBUIDOR
Registro Civil de Pessoas Jurídicas e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas - Selo Digital
Rua Mal. Deodoro, 320 - Curitiba - PR
Fone: (41) 3225-3605

	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, 6° andar, Bela Vista, no Município de São Paulo, do Estado de São Paulo, CEP: 01311-000, inscrita no CNPJ sob n° 16.910.421/0001-98.
"Contratos de Locação":	São os contratos de locação, *built to suit*, *sale and lease back*, *retrofit* 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, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na BM&FBOVESPA.
"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 item 12 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 – 6° andar – Bela Vista – Cep: 01311-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob n° 09.401.450/0001-60.
"ICVM 409":	Instrução da CVM n° 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
"ICVM 472":	Instrução da CVM n° 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"ICVM 476":	Instrução da CVM n° 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 n°

Jurídico
PETRA
APROVADO

Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504 - Curitiba - PR

1º SRTD
CURITIBA - PARANÁ

	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 item 15.1, 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 item 15.3.1, 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 item 11 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 item 11.1 deste Regulamento.

1º OFÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3606 - Curitiba - PR

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.

Jurídico
PETRA
APROVADO

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.

Jurídico PETRA APROVADO

2° OFÍCIO DE REGISTRO
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 604
Fone 3225-3605 - Curitiba - PR

6

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.

Jurídico PETRA APROVADO

Registro Civil de Títulos e Jurídicos
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 604
Fone: (41) 3225-3996 - Curitiba - PR

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 n° 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.

Jurídico
PETRA
APROVADO

Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Curitiba - PR

1° SRTD
CURITIBA - PARANÁ

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 §6° 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. 7° da Lei n° 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

Jurídico
PETRA
APROVADO

Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Registro Civil de Pessoas Naturais - Sala 504
Rua Mal. Deodoro, 320 - Curitiba - PR

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 custodia 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;

Jurídico PETRA APROVADO

Ofício Distribuidor Registro de Títulos e Documentos Registro Civil de Pessoas Jurídicas Rua Deodoro, 320 - Sala 506 - Curitiba - PR

(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

Jurídico PETRA APROVADO

Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
(41) 3225-3905 - Curitiba - PR

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

Jurídico PETRA APROVADO

Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504

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 5.9 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, 11° 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;

Jurídico PETRA APROVADO

Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
(41) 3225-3605 - Curitiba - PR

(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 Descredenciamento 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.

Jurídico PETRA APROVADO

Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR

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;

Jurídico PETRA APROVADO

Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 502
(41) 3225-3905 - Curitiba - PR

(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

Jurídico PETRA APROVADO

Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-2005 - Curitiba - PR

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

Jurídico
PETRA
APROVADO

Registro Civil de Pessoas Jurídicas e Títulos e Documentos
Rua Mal. Deodoro, 348 - sala 10
Fone: (41) 3226-3005 - Curitiba - PR

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

Jurídico PETRA APROVADO

Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas Registro Civil de Pessoas Jurídicas Deodoro, 320 - Sala 604 - Curitiba - PR

1° SRTD
CURITIBA - PARANÁ

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

Jurídico
PETRA
APROVADO

Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Mal. Deodoro, 320 - Sala 12

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.

Jurídico PETRA APROVADO

Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 601

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. 2° 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 n° 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.

Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 5
Fone: (41) 3225-2805 - Curitiba - PR

Jurídico
PETRA
APROVADO

1° SRTD
CURITIBA - PARANÁ

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 fazer frente às suas obrigações e investimentos, conforme

Jurídico
PETRA
APROVADO

OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Curitiba - PR

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;

Jurídico PETRA APROVADO

1º OFICIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Curitiba - PR

(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.

Jurídico PETRA APROVADO

Ofício Distribuidor
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3305 - Curitiba-PR

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 10.6.3, 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.

Jurídico
PETRA
APROVADO

Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR

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 10.6.2.

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,

Jurídico PETRA APROVADO

Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoas Jurídicas Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504 - Curitiba - PR

com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa de Administração"), remuneração que será paga mensalmente, até o 5° (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;

Jurídico PETRA APROVADO

Registro Civil de Títulos e Documentos
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PF 27

(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.

1° OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Deodoro, 320 - Sala 50
Fone (41) 3225-3005 - Curitiba - PR

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.

Jurídico
PETRA
APROVADO

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 § 2°, 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,

Jurídico PETRA APROVADO

Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 00
Fone: (41) 3225-3805 - Curitiba - PR

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 § 2°, 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 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.

Jurídico
PETRA
APROVADO

Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR

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 1° 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.

1° OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
(41) 3225-3905 - Curitiba - PR

Jurídico
PETRA
APROVADO

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 compromissados 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.

Jurídico PETRA APROVADO

Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
(41) 3221-2905 - Curitiba - PR

32

1° SRTD
CURITIBA - PARANÁ

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, garantias, 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

Jurídico
PETRA
APROVADO

Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Registro Civil de Pessoas Jurídicas - Sala 502
Rua Mal. Deodoro, 320 - Curitiba - PR

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

Jurídico PETRA APROVADO

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 ampliaras 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.

Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR

Jurídico
PETRA
APROVADO

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, consequentemente, 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 transito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte publico 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

Jurídico
PETRA
APROVADO

Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 1
Fone: (41) 3225-3805 - Curitiba - PR

1° SRTD
CURITIBA - PARANÁ

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.

Jurídico
PETRA
APROVADO

1° OFÍCIO DISTRIBUIÇÃO
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR

37

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.

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.

Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR

Jurídico PETRA APROVADO

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.

Curitiba, 17 de janeiro de 2013.

BANCO PETRA S.A.

1 SERVIÇO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
JOSÉ MENDES CAMARGO - Titular
Rua Marechal Deodoro, 869 - 5° andar cj 504 - Centro - CEP 80.060-010 Curitiba - PR - Tel./Fax: (41) 3016-9007 www.1srtdcamargo.com.br

PROTOCOLADO SOB Nº 831.351
REGISTRADO E MICROFILMADO SOB Nº 1.042.697
Curitiba-PR, 22 de janeiro de 2013.
☐ José Mendes Camargo ☐ Michelle Mendes Camargo
☐ Audrey Mansur Nejm ☐ Diomar Ajala Balleiro
O Selo foi afixado na 1ª via, conforme Lei nº13.228 do
FUNARPEN SELO DIGITAL Nº 1RtWJq.5Yxag.RDYt0,
Controle: 7P724.JMUU
Valide esse selo em http://funarpen.com.br

OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3805 - Curitiba - PR

Jurídico PETRA APROVADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIALIDADE DO JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA - FII

Para realização desta análise foram usadas informações baseadas em dados históricos, dados do mercado imobiliário e financeiros, sendo que algumas das considerações e premissas descritas são baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa existente à época do estudo. Assim sendo, este estudo não deve ser assumido como garantia de rentabilidade. O gestor, administrador e consultor imobiliário não podem ser responsabilizados por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

1. Introdução

As expressões utilizadas neste estudo de viabilidade em letra maiúscula na sua forma singular ou plural quando não estiverem expressamente definidas neste instrumento terão o significado atribuído a elas no Regulamento do Fundo.

O Fundo constituído sob forma de condomínio fechado tem prazo de duração de 06 (seis) anos. O Fundo tem como objeto o investimento em Empreendimentos Imobiliários desenvolvidos por meio de incorporação imobiliária, destinados preponderantemente para fins residenciais com o intuito de gerar renda ao cotista por meio de venda de unidades autônomas no mercado imobiliário. O Fundo poderá investir na aquisição de terrenos, para neles desenvolver empreendimentos imobiliários, seja pela construção, incorporação ou loteamento de imóveis, mediante a contratação de empresas especializadas.

Política de Investimentos do fundo - Os ativos que poderão vir a fazer parte da carteira do Fundo são Ativos Imobiliários e ATIVOS DE INVESTIMENTOS. 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.

O percentual estimado para investimento em Ativos de Investimento será de até 5%, e o percentual estimado para investimento em Ativos Imobiliários será de até 99%, variando ao longo do Período de Duração do Fundo, de acordo com as oportunidades de investimento e necessidades de liquidez do Fundo.

A Segregação dos recursos captados para os diferentes tipos de investimentos previstos foi estimada conforme planilha em anexo, que poderá sofrer variação conforme a aprovação pelo COMITE DE INVESTIMENTOS em ATIVOS IMOBILIARIOS e necessidade de aporte nesses ativos aprovados.

Para servir de base de remuneração dos investimentos em ativos de renda fixa e ativos com lastro imobiliários (LCI, LH e etc.). Para os ativos de renda fixa estimamos os investimentos com taxa referencial de 100% da SELIC e tributação (IR) de 15% Para os ativos com lastro imobiliários estimam-se os investimentos com taxa referencial de 85% da SELIC, Ressalva-se, contudo, que sobre os rendimentos de renda fixa deve-se abater o imposto de renda de 22,5% a 15%, a depender do prazo de aplicação, sendo que os ativos com lastro imobiliário são isentos de tributação.

ATIVOS DE INVESTIMENTOS principal ATIVO IMOBILIÁRIO são sociedades investidas. Os investimentos em sociedades investidas têm como premissa de investimento projetos que possuam uma taxa interna de retorno (TIR) de pelo menos 16% (dezesseis por cento) ao ano, contudo estima-se como média, projetos com TIR ao redor de 20%a.a.

Para rentabilizar a reserva de contigência, conforme item 4.3 adiante adotamos o percentual de 7,25% ao ano para o CDI, fonte focus, que determinará a receita financeira. Adotamos que o investimento será tributado em 15% de IR

2. ANALISE DE VIABILIDADE

Essa análise de viabilidade, elaborado pela JPP Capital Investimentos Imobiliários LTDA, consultora imobiliária do Fundo, tem por objetivo avaliar a rentabilidade estimada dos investimentos relacionados aos ativos a serem adquiridos pelo Fundo, após a captação de recursos.

A análise de rentabilidade terá como parâmetro a taxa interna de retorno (TIR).

A análise foi realizada tendo em vista as seguintes considerações:

- Os ativos imobiliários desse FII serão adquiridos com base na política de investimentos do Fundo;

- O Fundo poderá adquirir participação em sociedades imobiliárias que invistam em empreendimentos em fase inicial (aquisição de terreno/lançamento) ou de construção;

- O Fundo pode migrar os investimentos de um investimento imobiliário para outro, como por exemplo, migrar os investimento de uma LCI para uma sociedade imobiliária.

3. METEDOLOGIA

A metodologia utilizada para análise de rentabilidade dos Ativos Imobiliários foi baseado no fluxo de caixa das receitas de vendas das unidades autônomas, deduzidos custos associados às despesas de incorporação e custos dos projetos; já para a rentabilidade dos cotistas foi baseada no fluxo futuro líquido de despesas iniciais recorrentes do Fundo.

4. PREMISSAS

Foram consideradas as seguintes premissas:

(i) Política de investimentos em ativos imobiliários constante no Prospecto;

(ii) Retornos de Ativos Imobiliários com base na experiência profissional dos consultores imobiliários;

(iii) Despesas operacionais estimadas do Fundo;

(iv) Cenário econômico atual para todo o prazo, EX: Taxa CDI = 7,25%a.a, IPCA=5,5% * fonte: Valor Econômico, Credit Suisse.

4.1 Resultados do Investimento nos Ativos Imobiliários e ATIVOS DE INVESTIMENTOS

O resultado do investimento será decorrente do recebimento dos lucros gerados pelos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e aplicações financeiras, deduzidas as despesas do Fundo.

4.2 Despesas

4.2.1 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, dos dois o que for maior, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa de Administração"), e 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.

Na taxa estão inclusas, além da remuneração do administrador, a remuneração dos seguintes prestadores de serviço do fundo:

(i) Gestor
(ii) Administrador/custodia
(iii) Escriturador
(iv) Consultor Imobiliário

4.2.2 Taxa de performance

Será paga uma Taxa de Performance ao Consultor Imobiliário, independentemente da Remuneração do Consultor Imobiliário a ser calculada por ocasião da distribuição dos rendimentos, amortização das Cotas ou liquidação do Fundo, conforme procedimento abaixo descrito.

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.

Na falta ou extinção do IPCA, aplicar-se-á a variação do IGP-M ou outro índice que venha a substituí-lo.

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.

A Taxa de Performance será paga em moeda corrente nacional, exceto na hipótese de liquidação do Fundo, que poderá ser paga mediante entrega da fração ideal dos ativos.

4.2.3 Despesas de Oferta

As despesas previstas no âmbito da oferta pública são consideradas, conforme apresentado nos documentos da Oferta e o analise do fluxo de caixa baseada no valor liquida das despesas de oferta.

4.2.4 Despesas recorrentes

Estimamos em R$15.000,00 (quinze mil reais) por mês de despesas recorrentes de emissão de cotas do Fundo, associadas a taxas de fiscalização da CVM, taxa de BVMFBovespa, custo CETIP, auditoria, publicações e outros.

4.2.5 Despesas Adicionais

Para o cálculo dos fluxos adotamos despesas adicionais de gerenciamento de obras, em torno de R$10.000,00 dez mil reais) valores que serão pagos a empresas especializadas para acompanhar o cronograma físico e financeiro dos projetos, caso seja aconselhado pelo consultor imobiliário.

4.3 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.

Nos nossos modelos consideramos um valor de reserva de contingência a principio em torno de 0,5% do PATRIMONIO LIQUIDO DO FUNDO, ou seja em torno de R$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais).

Esses valores serão aplicados em ativos de renda fixa para quais espera-se rentabilidade a 100% do CDI.

5. Conflito de Interesses

O estudo de viabilidade do Fundo foi elaborado pelo Consultor Imobiliário, que se utilizou de metodologia de análise, critérios e avaliações próprias levando em consideração sua experiência e as condições recentes de mercado. O estudo de viabilidade do Fundo não representa e não caracteriza promessa ou garantia de rendimento predeterminado ou rentabilidade por parte da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do Fundo. Entretanto, mesmo que tais premissas e condições se materializem, não há garantia que a rentabilidade almejada será obtida

6. ANÁLISE DOS RESULTADOS

Com base nas premissas acima e conforme cálculos e fluxo de caixa constantes na planilha em anexo, espera-se uma TIR anual de aproximadamente 15,65% a.a liquida de despesas e impostos.

São Paulo, 29 de janeiro de 2013

CAIO LUIS AUGUSTO DE CASTRO

JPP CAPITAL INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ESTUDO DE VIABILIDADE - JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
FLUXO DE CAIXA E RETORNO ESPERADO PARA O FUNDO

CDI	7,25%
CDI a.m - 15% de IR	0,50%
LCI - 85% CDI a.a	6,16%
LCI a.m	0,50%

	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7
Sociedades Investidas (SPE I)	-8.209.558	-610.416	-841.974	1.252.447	-270.885	-219.128	-164.826
Sociedades Investidas (SPE II)	-2.928.535	-208.735	-208.531	-544.533	-648.946	370.024	-364.714
Sociedades Investidas (SPE III)	-2.081.953	-1.928	-1.928	-592.587	-591.778	-311	-247.976
Sociedades Investidas (SPE IV)	-2.334.875	-2.124	-2.124	-1.049.826	-1.185.176	608.766	-196.670
	-15.554.920	-823.203	-1.054.557	-934.500	-2.696.785	759.352	-974.186
Taxa de Administração e Perf		-91.666	-91.666	-91.666	-91.666	-91.666	-91.666
Outras Despesas		-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000
Receitas Finaceiras		1.338	1.338	1.338	1.338	1.338	1.338
	0	-115.329	-115.329	-115.329	-115.329	-115.329	-115.329
Distr .Rendimentos							
Amortização							
Sociedades Investidas	-15.554.920	-16.378.123	-17.432.680	-18.367.180	-21.063.965	-20.304.613	-21.278.799
Ativos Finaceiros (LCI, LH, Outros)	-37.677.580	-36.927.279	-35.941.876	-35.071.608	-32.434.707	-33.240.768	-32.317.319
Renda Fixa	-267.500	-267.500	-267.500	-267.500	-267.500	-267.500	-267.500
	-53.500.000	-53.572.902	-53.642.056	-53.706.288	-53.766.171	-53.812.881	-53.863.618
% de Alocação							
Sociedades Investidas	29,07%	30,57%	32,50%	34,20%	39,18%	37,73%	39,50%
Ativos Finaceiro	70,43%	68,93%	67,00%	65,30%	60,33%	61,77%	60,00%
Renda Fixa	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Fluxo de Caixa Cotista	-53.500.000	0	0	0	0	0	0
TIR a.m	1,22%						
TIR a.a	15,65%						

São Paulo, 29 de janeiro de 2013

CAIO LUIS AUGUSTO DE CASTRO
JPP CAPITAL INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12	Mês 13	Mês 14	Mês 15	Mês 16
13.633	41.455	-433.679	331.569	-1.102.295	-835.474	-963.886	-1.103.658	-959.858
-337.467	-308.891	4.637	3.499	-196.573	135.178	-425.550	-394.094	-456.879
-372.863	543.383	-139.214	-115.287	-90.184	5.496	4.489	-219.175	140.963
-169.101	-104.915	4.397	-274.556	-72.497	-211.008	-278.533	-477.509	-543.445
-865.798	171.033	-563.859	-54.776	-1.461.549	-905.808	-1.663.481	-2.194.435	-1.819.219
-91.666	-91.666	-91.666	-91.666	-91.666	-91.666	-91.666	-91.666	-91.666
-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000
1.338	1.338	1.338	1.338	1.338	1.338	1.338	1.338	1.338
-115.329	-115.329	-115.329	-115.329	-115.329	-115.329	-115.329	-115.329	-115.329
-22.144.598	-21.973.565	-22.537.424	-22.592.200	-24.053.749	-24.959.557	-26.623.038	-28.817.473	-30.636.692
-31.497.644	-31.710.705	-31.189.939	-31.175.654	-29.754.525	-28.882.037	-27.247.518	-25.073.878	-23.264.595
-267.500	-267.500	-267.500	-267.500	-267.500	-267.500	-267.500	-267.500	-267.500
-53.909.741	-53.951.770	-53.994.863	-54.035.354	-54.075.774	-54.109.094	-54.138.055	-54.158.851	-54.168.787
41,08%	40,73%	41,74%	41,81%	44,48%	46,13%	49,18%	53,21%	56,56%
58,43%	58,78%	57,76%	57,69%	55,02%	53,38%	50,33%	46,30%	42,95%
0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,49%	0,49%	0,49%	0,49%	0,49%
0	0	0	0	0	0	0	0	0

São Paulo, 29 de janeiro de 2013

CAIO LUIS AUGUSTO DE CASTRO
JPP CAPITAL INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Mês 17	Mês 18	Mês 19	Mês 20	Mês 21	Mês 22	Mês 23	Mês 24	Mês 25
-436.064	-1.045.827	-1.127.983	-925.055	-914.854	-1.037.395	-258.947	-745.268	-615.914
-121.054	-454.845	-201.537	-496.747	-537.000	-441.765	-437.105	-495.028	-114.914
-402.411	-342.587	-399.240	-460.678	-397.436	-160.353	-434.693	-470.288	-376.930
-469.963	-471.829	-230.194	-567.144	-450.770	-446.033	-518.182	-258.008	-81.820
-1.429.492	-2.315.087	-1.958.953	-2.449.624	-2.300.060	-2.085.546	-1.648.927	-1.968.592	-1.189.578
-91.666	-91.666	-91.666	-91.666	-91.666	-91.666	-91.666	-91.666	-91.666
-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000
1.338	1.338	1.338	1.338	1.338	1.338	1.338	1.338	1.338
-115.329	-115.329	-115.329	-115.329	-115.329	-115.329	-115.329	-115.329	-115.329
-32.066.184	-34.381.271	-36.340.225	-38.789.849	-41.089.909	-43.175.454	-44.824.381	-46.792.973	-47.982.551
-21.836.001	-19.514.674	-17.537.884	-15.060.548	-12.720.400	-10.583.075	-8.871.690	-6.832.091	-5.561.317
-267.500	-267.500	-267.500	-267.500	-267.500	-267.500	-267.500	-267.500	-267.500
-54.169.685	-54.163.445	-54.145.609	-54.117.897	-54.077.808	-54.026.029	-53.963.572	-53.892.565	-53.811.368
59,20%	63,48%	67,12%	71,68%	75,98%	79,92%	83,06%	86,83%	89,17%
40,31%	36,03%	32,39%	27,83%	23,52%	19,59%	16,44%	12,68%	10,33%
0,49%	0,49%	0,49%	0,49%	0,49%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
0	0	0	0	0	0	0	0	0

São Paulo, 29 de janeiro de 2013

CAIO LUIS AUGUSTO DE CASTRO
JPP CAPITAL INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Mês 26	Mês 27	Mês 28	Mês 29	Mês 30	Mês 31	Mês 32	Mês 33	Mês 34
-653.446	-538.796	-224.364	-252.330	3.978.408	35.543	145.429	145.429	15.086.360
-348.868	-284.791	-303.415	-246.641	-165.215	-232.625	1.463.937	12.386	69.803
-372.766	-428.825	-81.919	-301.864	-244.117	-305.655	-255.232	-182.916	-244.308
-301.887	-310.494	-251.907	-212.882	-249.244	1.571.791	13.328	73.293	73.293
-1.676.967	-1.562.905	-861.605	-1.013.717	3.319.833	1.069.054	1.367.462	48.193	14.985.148
-91.666	-91.666	-91.666	-91.666	-91.666	-91.666	-91.666	-91.666	-91.666
-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000
1.338	1.338	1.338	1.338	1.338	1.338	1.338	1.338	1.338
-115.329	-115.329	-115.329	-115.329	-115.329	-115.329	-115.329	-115.329	-115.329
				3.204.505	953.725	1.252.133	-67.136	14.869.819
-49.659.518	-51.222.423	-52.084.028	-53.097.745	-49.893.241	-48.939.515	-47.687.382	-47.754.518	-32.884.698
-3.796.805	-2.137.540	-1.171.285	-48.091	-48.331	-48.572	-48.815	-49.059	-49.304
-267.500	-267.500	-267.500	-267.500	-267.500	-267.500	-267.500	-267.500	-267.500
-53.723.823	-53.627.463	-53.522.813	-53.413.336	-50.209.072	-49.255.588	-48.003.697	-48.071.077	-33.201.502
92,43%	95,52%	97,31%	99,41%	99,37%	99,36%	99,34%	99,34%	99,05%
7,07%	3,99%	2,19%	0,09%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,15%
0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,53%	0,54%	0,56%	0,56%	0,81%
0	0	0	0	3.204.505	953.725	1.252.133	-67.136	14.869.819

São Paulo, 29 de janeiro de 2013

CAIO LUIS AUGUSTO DE CASTRO
JPP CAPITAL INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Mês 35	Mês 36	Mês 37	Mês 38	Mês 39	Mês 40	Mês 41	Mês 42	Mês 43	Mês 44
8.143.591	7.734.310	1.532.265	-68.251						
69.803	7.987.160	3.446.354	3.865.631	719.349	-35.662				
1.367.830	14.650	65.449	65.449	6.472.069	3.661.390	2.624.917	681.222	-31.552	
6.865.023	4.104.625	4.206.674	-213.537						
16.446.247	19.840.745	9.250.743	3.649.293	7.191.419	3.625.729	2.624.917	681.222	-31.552	
-91.666	-91.666	-91.666	-91.666	-91.666	-91.666	-1.281.666	-91.666	-91.666	
-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	
1.338	1.338	1.338	1.338	1.338	1.338	1.338	1.338	0	
-115.329	-115.329	-115.329	-115.329	-115.329	-115.329	-1.305.329	-115.329	-116.666	
	19.725.416	9.135.415	3.533.965	7.076.090	3.510.400	1.319.589	565.893	170.791	
16.330.919									
-16.553.779	-19.725.416	-9.135.415	-3.533.965	-7.076.090	-3.510.400	-1.319.589	-565.893	0	
-49.550	-49.798	-50.047	-50.297	-50.548	-50.801	-51.054	-51.309		
-267.500	-267.500	-267.500	-267.500	-267.500	-267.500	-267.500	-267.500		
-16.870.830	-20.042.714	-9.452.961	-3.851.762	-7.394.138	-3.828.701	-1.638.143	-884.703	0	
98,12%	98,42%	96,64%	91,75%	95,70%	91,69%	80,55%	63,96%	0,00%	
0,29%	0,25%	0,53%	1,31%	0,68%	1,33%	3,12%	5,80%	0,00%	
1,59%	1,33%	2,83%	6,94%	3,62%	6,99%	16,33%	30,24%	0,00%	
16.330.919	19.725.416	9.135.415	3.533.965	7.076.090	3.510.400	1.319.589	565.893	170.791	

São Paulo, 29 de janeiro de 2013

CAIO LUIS AUGUSTO DE CASTRO
JPP CAPITAL INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

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 18.07.201, na qualidade de Administradora do JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, declara que, nos termos da nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03:

(i) é o responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações (a) prestadas por ocasião do registro da distribuição das Cotas; e (b) fornecidas ao mercado durante sua distribuição, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta das Cotas;

(ii) o Prospecto Preliminar: (a) contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Cotas e de sua oferta, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e (b) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes;

Curitiba, 05 de fevereiro de 2013.

Banco PETRA S.A.
Administrador

Elisangela de Moura S. Martioli
CPF 183.685.698-93
RG 23.975.729-4

EDILBERTO PEREIRA
RG: 3471554- SSP/PR
CPF: 536.217.199-20

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

A 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, na qualidade de Coordenador Líder do JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, declara que, nos termos da nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03:

(i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência , respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que:

a) as informações fornecidas pela Administradora do Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta das Cotas; e

b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do Fundo, que integram o Prospecto Preliminar, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta; e

(ii) o Prospecto Preliminar contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Cotas e de sua Oferta, do fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e (b) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Curitiba, 05 de fevereiro 2013.

PETRA - Personal Trader Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenador Líder

Elisangela de Moura S. Martioli
CPF 183.685.698-93
RG 23.975.729-4

EDILBERTO PEREIRA
RG: 3471554- SSP/PR
CPF: 536.217.199-20

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ Nº 17.216.625/0001-98

CENTRAL • BUSINESS

Coordenador Líder e Escriturador

PETRA CORRETORA DE VALORES

Administrador e Custodiante

PETRA BANCO PETRA S.A.

Consultor Imobiliário

CAPITAL JPP

Gestor

GESTÃO JPP

Consultor Legal

20 ANOS LACAZ MARTINS, PEREIRA NETO, GUREVICH & SCHOUERI ADVOGADOS