

**PÁTRIA TEAM REAL ESTATE II – FUNDO DE INVESTIMENTO EM QUOTAS  
DE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**

CNPJ/MF n.º 11.052.746/0001-65

Administração e Gestão

**PÁTRIA**

INVESTIMENTOS

**Pátria Investimentos S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2055, 7º andar, São Paulo, SP

Distribuição pública de até 7.000 (sete mil) quotas de uma única classe, nominativas e escriturais, da segunda emissão ("Quotas" e "Segunda Emissão", respectivamente) do Pátria Team Real Estate II – Fundo de Investimento em Quotas de Fundo de Investimento em Participações ("Fundo"), perfazendo o montante total de até:

**R\$ 7.000.000,00**  
**(sete milhões de reais)**

**Registro na CVM:** A Segunda Emissão foi registrada na Comissão de Valores Mobiliários sob nº CVM/SRE/RFP/2009/013, em 02 de setembro de 2009.

O Fundo, um condomínio fechado constituído nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 391/2003, tem por objetivo obter retornos significativos e valorização de capital a longo prazo por meio de investimento em quotas de emissão do Pátria Team Real Estate II – Fundo de Investimento em Participações, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.912.885/0001-59 ("FIP"), que por sua vez tem por objetivo o investimento em ações ou outros valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de uma ou mais companhias abertas ou fechadas, que atuem ou que pretendam atuar no setor imobiliário

O Fundo foi constituído pelo Pátria Investimentos S.A., na qualidade de administrador do Fundo ("Administrador"), em 10 de agosto de 2009, sendo que seu regulamento atual encontra-se registrado no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 8.716.663 ("Regulamento").

As Quotas serão objeto de distribuição pública exclusivamente no mercado brasileiro, em mercado de balcão não organizado ("Oferta"), coordenado pela Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38 (o "Distribuidor"). A Segunda Emissão é composta por até 7.000 (sete mil) Quotas com preço unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) (o "Preço de Emissão"), totalizando o montante equivalente a R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais). A Segunda Emissão foi aprovada na Assembleia Geral de Quotistas do Fundo, datada de 19 de agosto de 2009 e registrada no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 8717256.

O público alvo da Oferta é constituído exclusivamente por investidores qualificados, conforme definição do art. 109 da Instrução CVM nº 409/04. O Fundo tem como público alvo (i) fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador a seguir qualificado; (ii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos controladores do Administrador (doravante denominadas de "Controladas"); (iii) administradores e empregados do Administrador ou de Controladas; (iv) qualquer investidor não-residente que seja administrado e/ou gerido por qualquer sociedade ou veículo controlado, direta ou indiretamente, pelos controladores do Administrador; e (v) demais investidores qualificados que sejam indicados e autorizados pelo Administrador a investir no Fundo. Os investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto. Ainda que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos da carteira de investimentos do Fundo, não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas para o Fundo e para o Investidor. Qualquer rentabilidade obtida pelo Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia do Administrador, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

**As informações contidas neste Prospecto estão em consonância com o Regulamento do Fundo, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua política de investimento e à composição de sua Carteira, bem como às disposições deste Prospecto que tratam sobre os fatores de risco aos quais o Fundo está sujeito, conforme descrito na Seção 2 deste Prospecto, nas páginas 19 a 20.**

Todo quotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de termo de ciência de risco e adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar deste Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da Carteira (inclusive quanto à possibilidade de utilização de instrumentos derivativos), das taxas de administração devidas ao Administrador, da qualificação e da experiência profissional do corpo técnico do Administrador, das despesas com comissões ou taxa de subscrição, distribuição e outras com que o investidor tenha que arcar, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no patrimônio líquido do Fundo, e, conseqüentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido pelo investidor.

As Quotas do Fundo poderão ser admitidas à negociação no mercado secundário, em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, sem prejuízo de serem negociadas por meio de transações privadas.

Este Prospecto foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das normas emanadas da CVM.

O Fundo somente poderá operar no mercado de derivativos para fins de proteção patrimonial, nas modalidades autorizadas pela CVM. Tais estratégias de derivativos, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para os quotistas do Fundo.

**“A autorização para funcionamento do Fundo e/ou negociação das Quotas não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, do Administrador e demais instituições prestadoras de serviços ao Fundo.”**

**“Os investidores devem ler a Seção Fatores de Risco, nas páginas 19 a 20.”**

**“As Quotas objeto da presente Oferta não serão negociadas em bolsa de valores ou em sistema de mercado de balcão organizado, não podendo ser assegurada a disponibilidade de informações sobre preços praticados ou negócios realizados.”**

A data deste Prospecto é 02 de setembro de 2009.

## ÍNDICE

<b>1. DEFINIÇÕES</b>	<b>5</b>
<b>2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA</b>	<b>10</b>
Características da Oferta .....	11
Negociação das Quotas e Direito de Preferência .....	14
Distribuição Pública das Quotas e Custos da Oferta .....	15
Relacionamento entre o Administrador e o Distribuidor .....	15
Suspensão, Revogação, Modificação e Cancelamento da Oferta.....	15
Outras Informações.....	15
Identificação do Auditor Independente e da Instituição contratada para prestar serviços de Custódia, Controladoria e de Valores Mobiliários Escriturais ao Fundo .....	16
Declaração do Administrador .....	17
Declaração do Distribuidor.....	17
<b>3. FATORES DE RISCO</b>	<b>18</b>
Restrições ao Resgate de Quotas e Liquidez Reduzida .....	19
Propriedade de Quotas vs. Propriedade dos Ativos do Fundo .....	19
Liquidez Reduzida dos Ativos do Fundo.....	19
Pagamento Condicionado aos Ativos do Fundo .....	20
Concentração da Carteira do Fundo.....	20
Não existência de Garantia de Rentabilidade .....	20
Riscos Provenientes do Uso de Derivativos .....	20
Outros Riscos.....	20
<b>4. PÁTRIA TEAM REAL ESTATE II– FIQ DE FIP</b>	<b>21</b>
Forma, Base Legal e Prazo de Duração .....	22
Público Alvo e Valor Mínimo de Investimento.....	22
Administração e Gestão do Fundo .....	22
Prestadores de Serviço do Fundo .....	23
Objetivo do Fundo e do FIP .....	24
Investimentos do Fundo.....	24
Período de Investimentos para a Formação da Carteira .....	25
Características, Direitos, Emissão, Subscrição, Integralização e Amortização das Quotas.....	26
Condições de Amortização e Resgate das Quotas.....	29
Demonstrações Financeiras e Avaliação do Patrimônio Líquido do Fundo .....	30
Inadimplência dos Quotistas.....	31
Liquidação do Fundo e de seus Investimentos .....	32
Assembleia Geral de Quotistas.....	33
Partes Ligadas e Situações de Conflitos de Interesses.....	33
Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo .....	34
Taxas e Encargos do Fundo.....	35

Regras de Tributação do Fundo e dos Quotistas do Fundo .....	36
Atendimento aos Quotistas.....	38

## **5. ANEXOS**

**39**

Anexo I - Cópia da Ata da Assembleia Geral de Quotistas do Fundo, realizada em 19 de agosto de 2009

Anexo II - Cópia do Regulamento do Fundo em vigor na data deste Prospecto

Anexo III – Cópia do Regulamento do FIP em vigor na data deste Prospecto

Anexo IV – Declaração do Administrador nos termos do art. 56 da Instrução CVM n.º 400/03

Anexo V – Declaração do Distribuidor nos termos do art. 56 da Instrução CVM n.º 400/03

## **1. DEFINIÇÕES**

---

## DEFINIÇÕES

**Para os fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:**

<b>Administrador</b>	Pátria Investimentos S.A., sociedade com sede na Cidade São Paulo, Estado São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.055, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º. 05.145.646/0001-80
<b>Auditores Independentes</b>	Na data deste Prospecto, a empresa de auditoria contratada pelo Fundo era a KPMG Auditores Independentes
<b>Capital Comprometido</b>	Montante de Quotas que o Quotista se comprometeu a integralizar, de forma irrevogável e irretratável, nos termos do Compromisso de Investimento
<b>Capital Integralizado</b>	Valor efetivamente entregue, pelos Quotistas, ao Fundo, a título de integralização de suas Quotas
<b>Carteira</b>	Carteira de investimentos do Fundo, formada por quotas do FIP e Outros Ativos, de acordo com os critérios de diversificação e composição estabelecidos no Regulamento
<b>Co-Investimento</b>	Composição de recursos do Fundo com recursos de outros investidores, incluindo outros fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador
<b>Compromisso de Investimento</b>	Instrumento Particular de Subscrição de Quotas e Compromisso de Subscrição e Integralização, que será assinado pelo investidor na data de subscrição de suas Quotas e/ou Novas Quotas
<b>Custodiante</b>	Banco Santander S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, 474, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.472.676/0001-72
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários
<b>Data de Encerramento para Subscrição da Segunda Emissão</b>	180 (cento e oitenta) dias contados da data de registro da Segunda Emissão
<b>Distribuidor</b>	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av.

das Américas, nº 4.200, bloco 4, sala 514, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38

**FIP**

Pátria Real Estate II – Fundo de Investimento em Participações, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.912.885/0001-59

**IBGE**

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE

**Instrução CVM n.º 391/03**

Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 391, de 16 de julho de 2003, conforme alterada

**Instrução CVM n.º 400/03**

Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada

**Instrução CVM n.º 406/04**

Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 406, de 27 de abril de 2004, conforme alterada

**Instrução CVM n.º 409/04**

Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada

**IPCA**

Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE

**Novas Quotas**

Novas quotas que venham a ser emitidas pelo Fundo, além das Quotas da primeira e da Segunda Emissão

**Outros Ativos**

Além das quotas do FIP, outros ativos que podem ser objeto de aquisição pelo Fundo, quais sejam, certificados de depósito bancário de emissão de instituições financeiras classificadas como de baixo risco de crédito por ao menos duas agências de classificação de risco atuante no País, quotas de emissão de fundos de investimento classe renda fixa e/ou referenciado DI, e/ou títulos públicos federais

**Partes Ligadas**

São consideradas partes ligadas ao Administrador ou a qualquer Quotista do Fundo: (i) qualquer pessoa natural ou jurídica que participe com 10% ou mais do capital social do Administrador ou de qualquer Quotista, conforme o caso, direta ou indiretamente; (ii) qualquer pessoa jurídica em que o Administrador, um Quotista ou qualquer das pessoas elencadas no subitem (i) acima participem com 10% ou mais do capital social, direta ou indiretamente; ou (iii) qualquer fundo de investimento em que o Quotista ou qualquer das pessoas elencadas no subitem (i) acima participem com 25% ou mais do patrimônio, direta ou indiretamente

<b>Patrimônio Autorizado</b>	Patrimônio autorizado do Fundo na data deste Prospecto, correspondente a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)
<b>Patrimônio Inicial</b>	O patrimônio do Fundo após a primeira emissão de quotas, formado por, no mínimo, 4.000 (quatro mil) quotas
<b>Período de Desinvestimento</b>	Período que se iniciará no 1º (primeiro) dia útil seguinte ao término do Período de Investimento e se estenderá até a data de liquidação do Fundo
<b>Período de Investimento</b>	Período de investimento em quotas do FIP, que se iniciará na data da Primeira Emissão e se estenderá por até 4 (quatro) anos, até a integralização total das quotas subscritas, conforme estabelecido nos Compromissos de Investimento, o que ocorrer primeiro
<b>Preço de Emissão</b>	Valor correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) por Quota
<b>Preço de Integralização</b>	Preço de emissão da Quota, atualizado pelo IPCA, conforme o Compromisso de Investimento
<b>Primeira Emissão</b>	Distribuição com esforços restritos de até 7.000 (sete mil) Quotas, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.
<b>Prospecto</b>	Este prospecto definitivo de distribuição pública de Quotas da Segunda Emissão do Pátria Team Real Estate II - Fundo de Investimento em Quotas de Fundo de Investimento em Participações
<b>Quotas</b>	Quotas de uma única classe, nominativa e escriturais, de emissão do Fundo
<b>Quotas Ofertadas</b>	As Quotas colocadas à venda por qualquer Quotista a terceiros
<b>Quotista Inadimplente</b>	Quotista que deixe de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos no Fundo mediante integralização de Quotas por ele subscritas, conforme estabelecido no respectivo Compromisso de Investimento
<b>Quotistas</b>	Investidores titulares de Quotas do Fundo
<b>Regulamento</b>	Regulamento do Fundo, anexo ao presente Prospecto
<b>Requerimento de Integralização</b>	Notificação encaminhada pelo Administrador a cada um dos Quotistas



solicitando a integralização parcial ou total das Quotas originalmente subscritas pelos Quotistas nos termos dos Compromissos de Investimento

Outros termos e expressões contidos neste Prospecto, que não tenham sido definidos nesta Seção, terão o significado que lhes for atribuído no próprio Prospecto, bem como no Regulamento do Fundo.

## **2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**

---

## **TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**

### **Características da Oferta**

#### *A Oferta*

As Quotas da Segunda Emissão serão objeto de distribuição pública exclusivamente no mercado brasileiro, em mercado de balcão não organizado. A Oferta será conduzida exclusivamente pela Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de instituição intermediária da Oferta.

#### *Autorizações*

A Segunda Emissão foi aprovada por meio da Assembleia Geral de Quotistas, datada de 19 de agosto de 2009 e registrada no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 8717256.

#### *Público Alvo da Oferta*

O Fundo é destinado a um grupo restrito de investidores, considerados qualificados nos termos da Instrução CVM n.º 409/04, conforme alterada. O Fundo tem como público alvo (i) fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador a seguir qualificado; (ii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos controladores do Administrador (doravante denominadas de "Controladas"); (iii) administradores e empregados do Administrador ou de Controladas; (iv) qualquer investidor não-residente que seja administrado e/ou gerido por qualquer sociedade ou veículo controlado, direta ou indiretamente, pelos controladores do Administrador; e (v) demais investidores qualificados que sejam indicados e autorizados pelo Administrador a investir no Fundo (os subscritores de Quotas do Fundo em conjunto designados os "Quotistas").

#### *Inadequação do Investimento*

A SEGUNDA EMISSÃO NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS. O INVESTIMENTO NAS QUOTAS NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA A POSSIBILIDADE DE SEREM PEQUENAS OU INEXISTENTES AS NEGOCIAÇÕES DAS QUOTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER OS DEMAIS RISCOS PREVISTOS NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

#### *Registro da Oferta das Quotas*

A Oferta será registrada na CVM nos termos da Instrução CVM nº 391/03 e da Instrução CVM nº 400/03.

#### *Quantidade de Quotas da Segunda Emissão*

A Segunda Emissão é composta por até 7.000 (sete mil) Quotas, todas correspondentes a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, com preço de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Quota, no montante total de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais).

#### *Preço de Emissão e de Subscrição no âmbito da Oferta*

O Preço de Emissão das Quotas da Segunda Emissão foi fixado em R\$ 1.000,00 (mil reais) por Quota.

#### *Procedimento de Subscrição e Integralização das Quotas e Prazo de Colocação*

No ato de subscrição das Quotas do Fundo, o subscritor (i) assinará boletim individual de subscrição, que será autenticado pelo Administrador, (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar determinada quantidade de Quotas e/ou Novas Quotas por ele subscritas, nos termos do Compromisso de Investimento; e (iii) receberá exemplar atualizado do Regulamento e deste Prospecto, quando deverá declarar que está ciente, (a) das disposições contidas no Compromisso de Investimento, no Regulamento e neste Prospecto, especialmente aquelas referentes à política de investimento do Fundo e (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos no Regulamento e neste Prospecto.

As Quotas da Segunda Emissão deverão ser totalmente subscritas dentro do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de registro na CVM. As Quotas que não forem subscritas até a Data de Encerramento para Subscrição da Segunda Emissão serão canceladas pelo Administrador.

As Quotas do Fundo serão integralizadas pelo Preço de Integralização, na medida em que o Administrador identifique necessidades de recursos para investimento em quotas do FIP, se for o caso, e/ou para o pagamento de despesas e encargos do Fundo, sendo que o Administrador notificará os Quotistas de tal necessidade, mediante envio do Requerimento de Integralização.

O pagamento do Preço de Integralização deverá ser realizado em moeda corrente nacional, por meio de qualquer mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.

O Administrador entregará aos Quotistas recibo de integralização correspondente a cada integralização que seja realizada pelos Quotistas.

#### *Direitos, Vantagens e Restrições das Quotas*

Os direitos, vantagens e restrições envolvendo o investimento nas Quotas estão descritos na seção "Características, Direitos, Emissão, Subscrição, Integralização e Amortização das Quotas", página 27 abaixo.

#### *Classificação de Risco*

A Segunda Emissão não contará com qualquer classificação de risco.

#### *Condições da Oferta*

A oferta das Quotas referentes à Segunda Emissão estará sujeita apenas às condições expressamente informadas neste Prospecto.

#### *Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta*

Havendo alteração substancial, posterior e imprevisível nas condições de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria oferta, o Administrador poderá solicitar à CVM a modificação ou a revogação da Oferta.

Será sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores.

Deferido o pleito, a modificação da Oferta deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação do Anúncio de Início de Distribuição e o Administrador deverá se acautelar e certificar, no momento de recebimento de novas aceitações da Oferta, de que o manifestante está ciente de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Ainda, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados a respeito da modificação, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

A revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às quotas ofertadas.

Conforme faculta o art. 28 da Instrução CVM 400/03, a aceitação da Oferta, que se dá mediante a subscrição de Quotas do Fundo, configura compromisso irrevogável e irretratável, nos termos do Compromisso de Investimento e demais documentos previstos no Regulamento.

#### *Cronograma de Etapas de Oferta*

<b>Etapas</b>		<b>Data Estimada</b>
<b>Início da Oferta:</b>	A Oferta, devidamente registrada perante a CVM, terá início após a divulgação do anúncio de início.	<b>31/08/09</b>
<b>Prazo de Colocação:</b>	As Quotas da Segunda Emissão deverão ser totalmente subscritas dentro do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de registro da Segunda Emissão na CVM.	Até <b>24/02/10</b>
<b>Manifestação de Aceitação da Oferta pelos</b>	Iniciada a Oferta, os investidores interessados em adquirir Quotas junto ao Distribuidor poderão manifestar a sua intenção a qualquer momento durante o prazo de colocação, por meio de	Até <b>24/02/10</b>

**Investidores:** assinatura nos respectivos boletins de subscrição, até o encerramento da Oferta.

**Distribuição junto ao Público** As Quotas serão colocadas exclusivamente junto a um grupo restrito de investidores, considerados qualificados, conforme definido na Instrução CVM nº409/04.

Até  
**24/02/10**

**Divulgação do resultado da Oferta** O resultado da Oferta será divulgado ao término da Oferta, por meio da divulgação de anúncio de encerramento.

**24/02/10**

#### *Valor Mínimo de Subscrição*

O valor mínimo de subscrição de Quotas para novos investidores será equivalente ao montante de, no mínimo, R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

#### **Negociação das Quotas e Direito de Preferência**

As Quotas do Fundo poderão ser admitidas à negociação no mercado secundário, em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, sem prejuízo de serem negociadas por meio de transações privadas.

O Administrador será responsável por comprovar a qualificação do investidor que estiver adquirindo Quotas do Fundo, de forma a cumprir com o disposto na regulamentação aplicável.

Na hipótese de qualquer Quotista desejar transferir, por qualquer título suas Quotas, deverá oferecê-las primeiramente aos demais Quotistas, os quais terão direito de preferência para adquiri-las, na proporção de sua participação no Fundo na data da respectiva oferta. O Quotista que desejar alienar suas Quotas deverá manifestar sua intenção por comunicação escrita ao Administrador, que informará imediatamente os demais Quotistas, especificando em tal comunicação o preço, condições de pagamento e demais condições aplicáveis à oferta.

As demais regras sobre o direito de preferência estão descritas no seção IV – Negociação das Quotas e Direito de Preferência para Compra e Venda.

#### **Distribuição Pública das Quotas e Custos da Oferta**

O Distribuidor foi contratado pelo Administrador para realizar a distribuição pública das Quotas sob regime de melhores esforços. Desta forma, as Quotas que não forem subscritas dentro do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de registro da Segunda Emissão na CVM, serão canceladas pelo Administrador.

A colocação das Quotas será realizada no mercado de balcão não organizado, sob regime de melhores esforços, perante investidores considerados como qualificados nos termos da regulamentação em vigor, a serem indicados, pelo Administrador, ao Distribuidor.

O investidor poderá obter cópia do Contrato de Distribuição de Quotas do Pátria Team Real Estate II – Fundo de Investimento em Quotas de Fundo de Investimento em Participações na sede do Administrador e/ou do Distribuidor, conforme endereços constantes da seção “Outras Informações” abaixo.

Os custos de distribuição da Oferta serão arcados pelo Fundo, sendo compostos pela taxa de fiscalização da CVM, no valor de R\$ 44.800,00 (quarenta e quatro mil e oitocentos reais), e da comissão do Distribuidor, no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

### **Relacionamento entre o Administrador e o Distribuidor**

Exceto pelo Contrato de Distribuição das Quotas do Fundo, não há quaisquer relações societárias, de investimento ou financeiras entre o Administrador e o Distribuidor.

### **Suspensão, Revogação, Modificação e Cancelamento da Oferta**

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (a) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (b) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma 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 referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A revogação da Oferta ou qualquer modificação da Oferta será imediatamente divulgada por meio do jornal “O Dia”, veículo também usado para divulgação do Anúncio de Início, bem como dos demais atos e anúncios do Fundo. No caso de modificação da Oferta, os investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente a respeito da modificação, 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 após o referido prazo. A revogação ou cancelamento da Oferta determina a ineficácia da mesma, bem como de todos os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes todos os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Quotas ofertadas, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sendo certo que a referida restituição deverá ocorrer nas mesmas condições, proporção, prazo e forma de pagamento realizada pelo respectivo investidor.

A aceitação da Oferta não poderá ser revogada pelos investidores, salvo nas hipóteses de revogação, modificação ou cancelamento da Oferta.

## **Outras Informações**

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a Segunda Emissão, bem como exemplares do Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Distribuidor e na CVM, nos endereços indicados no final desta seção.

### *Comissão de Valores Mobiliários*

Centro de Consulta da CVM - RJ  
Rua 7 de Setembro, 111, 5º andar  
CEP 20159-900 Rio de Janeiro – RJ

### *CVM - SP*

Rua Cincinato Braga, 340 - 2º, 3º e 4º andares  
Edifício Delta Plaza  
CEP 01333-010 São Paulo – SP  
Internet: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

### *Administrador*

Pátria Investimentos S.A.  
Sócio responsável pelo Fundo perante a CVM: Alexandre Saigh  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2055, 7º andar  
CEP 01452-001 São Paulo – SP  
Tel.: (11) 3039-9000  
Fax.: (11) 3039-9001  
E-mail: [nemer.rahall@patriainvestimentos.com.br](mailto:nemer.rahall@patriainvestimentos.com.br)  
Internet: <http://www.patriainvestimentos.com.br/site/downloads.aspx>

### *Distribuidor*

Pentágono S.A. DTVM  
Av. das Américas, nº 4.200, bloco 4, sala 514  
CEP 22631-003 Rio de Janeiro - RJ  
Tel.: (21) 3385-4565  
Fax.: (21) 3385-4046  
E-mail: [mrubeiro@pentagonotrustee.com.br](mailto:mrubeiro@pentagonotrustee.com.br)  
Internet: [www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)

## **Identificação do Auditor Independente e da Instituição contratada para prestar serviços de Custódia, Controladoria e de Valores Mobiliários Escriturais ao Fundo**

### *Agente de Custódia, Controladoria e de Valores Mobiliários Escriturais*

Banco Santander S.A.  
Tel.: (11) 3012-5780  
Rua Amador Bueno, nº 474



São Paulo - SP

*Auditores Independentes*

KPMG Auditores Independentes

Tel.: (11) 2183-3000

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 33 – 19º andar

São Paulo - SP

**Declaração do Administrador**

Nos termos do artigo 56 da Instrução CVM n.º 400/03, o Administrador, representado por seu Diretor, Sr. Luiz Otavio Reis de Magalhães, declara que o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. O Administrador declara, ainda, que as informações contidas no Prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo, e se responsabiliza pela veracidade, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição. Vide Anexo III.

**Declaração do Distribuidor**

Nos termos do artigo 56 da Instrução CVM n.º 400/03, o Distribuidor, representado por seu Diretor, Sr. Sérgio da Costa Ribeiro, declara que o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. O Distribuidor declara, ainda, que as informações contidas no Prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo, e se responsabiliza pela veracidade, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição. Vide Anexo IV.

### **3. FATORES DE RISCO**

---

## FATORES DE RISCO

*Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando, àquelas relativas ao objetivo, política de investimento e composição da Carteira do Fundo e aos fatores de risco descritos a seguir.*

*As aplicações realizadas no Fundo e pelo Fundo não contam com garantia do Administrador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, do capital investido pelos Quotistas.*

### **RISCOS RELACIONADOS AO INVESTIMENTO EM QUOTAS DO FUNDO**

#### **Restrições ao Resgate de Quotas e Liquidez Reduzida**

O Fundo, constituído sob forma de condomínio fechado, não admite o resgate de suas Quotas a qualquer momento. As amortizações parciais e/ou total das Quotas serão realizadas, a critério do Administrador, sempre no melhor interesse do Fundo, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos do Fundo, em função de seus investimentos em quotas do FIP e Outros Ativos, sejam suficientes para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo ou na data de liquidação do Fundo. Caso os Quotistas queiram se desfazer dos seus investimentos no Fundo, será necessária a venda das suas Quotas no mercado secundário, devendo ser observado, para tanto, os termos e condições dos Compromissos de Investimento referentes à subscrição e integralização de suas Quotas e o disposto no Regulamento. Ainda, considerando tratar-se de um produto novo e que o mercado secundário existente no Brasil para negociação de quotas de fundos de investimento em participações apresenta baixa liquidez, os Quotistas do Fundo poderão ter dificuldade em realizar a venda das suas Quotas e/ou poderão obter preços reduzidos na venda de suas Quotas.

#### **Propriedade de Quotas vs. Propriedade dos Ativos do Fundo**

Apesar da Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, pelas quotas do FIP, a propriedade das Quotas não confere aos Quotistas propriedade direta sobre as quotas do FIP. Os direitos dos Quotistas são exercidos sobre todos os ativos da Carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Quotas integralizadas.

#### **Liquidez Reduzida dos Ativos do Fundo**

Caso o Fundo precise se desfazer de parte ou de todas as quotas do FIP antes do planejado, há o risco de não haver comprador para tais ativos e/ou o preço de negociação obtido poderá ser bastante reduzido devido à baixa liquidez no mercado, causando perda de patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, do capital investido pelos Quotistas.

## **Pagamento Condicionado aos Ativos do Fundo**

Os recursos gerados pelo Fundo serão provenientes dos rendimentos, dividendos, juros sobre capital próprio, bonificações e quaisquer outras remunerações que sejam atribuídas às quotas do FIP e ao retorno do investimento no âmbito do FIP. A capacidade do Fundo de amortizar as Quotas está condicionada ao recebimento pelo Fundo dos recursos acima citados.

## **Concentração da Carteira do Fundo**

O Fundo deverá aplicar, no mínimo, 90% (noventa por cento) de seu patrimônio líquido em quotas de emissão do FIP, o que implicará em concentração dos investimentos do Fundo em ativos emitidos por um único emissor e de pouca liquidez. Desta forma, os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos FIP, bem como do setor imobiliários no qual o FIP investirá.

## **Não existência de Garantia de Rentabilidade**

A verificação de rentabilidade passada em qualquer fundo de investimento quotas de fundo de investimento em participações no mercado ou no próprio Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. Adicionalmente, a aplicação dos recursos pelo FIP em projetos que possuem riscos relacionados à capacidade de geração de receitas e pagamento de suas obrigações não permite, portanto, determinar qualquer parâmetro de rentabilidade seguro para as Quotas do Fundo.

## **Riscos Provenientes do Uso de Derivativos**

O Fundo somente poderá operar no mercado de derivativos para fins de proteção patrimonial, nas modalidades permitidas pela CVM. A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Quotistas.

## **Outros Riscos**

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

#### **4. PÁTRIA TEAM REAL ESTATE II– FIQ DE FIP**

---

## **PÁTRIA TEAM REAL ESTATE II– FUNDO DE INVESTIMENTO EM QUOTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**

*Os termos utilizados nesta Seção do Prospecto terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Regulamento e na Seção "Definições" deste Prospecto. Esta Seção traz um breve resumo dos capítulos do Regulamento, mas a sua leitura não substitui a leitura do Regulamento.*

### **Forma, Base Legal e Prazo de Duração**

O Pátria Team Real Estate II– Fundo de Investimento em Quotas de Fundo de Investimento em Participações (o "Fundo"), constituído sob a forma de condomínio fechado, é regulado pela CVM e tem como base legal a Instrução CVM n.º 391/03, conforme alterada, estando adicionalmente sujeito aos termos e condições previstos em seu Regulamento.

O Fundo terá prazo de duração de 08 (oito) anos contados da data de registro na CVM, prazo este que poderá ser prorrogado automaticamente em caso de prorrogação do prazo de duração do fundo de investimento em participações cujas quotas componham 50% (cinquenta por cento) ou mais dos ativos da carteira do Fundo.

### **Público Alvo e Valor Mínimo de Investimento**

O Fundo é destinado a um grupo restrito de investidores, considerados qualificados nos termos da Instrução CVM n.º 409/04. O Fundo tem como público alvo (i) fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador a seguir qualificado; (ii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos controladores do Administrador (doravante denominadas de "Controladas"); (iii) administradores e empregados do Administrador ou de Controladas; (iv) qualquer investidor não-residente que seja administrado e/ou gerido por qualquer sociedade ou veículo controlado, direta ou indiretamente, pelos controladores do Administrador; e (v) demais investidores qualificados que sejam indicados e autorizados pelo Administrador a investir no Fundo (os subscritores de Quotas do Fundo em conjunto designados os "Quotistas").

O valor mínimo de subscrição inicial no Fundo será de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

### **Administração e Gestão do Fundo**

#### *Qualificação do Administrador*

O Fundo será administrado e gerido pelo Pátria Investimentos S.A., sociedade com sede na Cidade São Paulo, Estado São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.055, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 05.145.646/0001-80, devidamente autorizado a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários pela CVM.

O Pátria Investimentos S.A. é uma empresa pioneira e uma das líderes no Brasil em gestão de ativos alternativos (ou *alternative assets*). O Pátria Investimentos está estruturado em duas áreas: (i) uma área de gestão de recursos, composta pelos grupos de *private equity* (recursos investidos em participações societárias majoritárias e/ou minoritárias relevantes, assegurando influência na gestão das empresas investidas), imobiliário, infraestrutura e capital management (composto por *hedge funds* e outros tipos de fundos de investimento que operam simultaneamente em segmentos variados do setor financeiro); e (ii) uma área de serviços de assessoria financeira a fusões, aquisições, reestruturações e finanças corporativas.

O Pátria atua no mercado financeiro brasileiro há 20 anos, sendo uma sociedade composta por profissionais com grande experiência no mercado financeiro brasileiro. A equipe do Pátria Investimentos é composta por mais de 130 colaboradores, dentre os quais 16 sócios.

O Pátria Investimentos possui sob gestão ativos que totalizavam R\$4,7 bilhões em 31 de julho de 2009. O Pátria Investimentos possui comprovada experiência nos mercados financeiros local e internacional, incluindo parcerias com os bancos de investimento norte-americanos Salomon Brothers e Oppenheimer, e com a gestora de ativos alternativos The Blackstone Group. Empresas como a Diagnósticos da América S.A. (DASA3) e a Anhanguera Educacional Participações S.A. (AEDU11) são exemplos de casos de sucesso em que o Pátria Investimentos participou da gestão. O Pátria Investimentos busca continuamente excelência estratégica, capacitação técnica, transparência e compromisso.

#### *Qualificação do Distribuidor das Quotas*

Fundada em 1985, a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários é altamente especializada e focada em finanças corporativas e mercado de capitais. A instituição é independente, não sendo ligada a nenhum grupo financeiro, possuindo uma estrutura voltada para a originação, desenvolvimento e implantação de operações no mercado de capitais, assim como a atuação fiduciária e a administração de recursos.

Possui 24 anos de experiência em operação de mercado de capitais e serviços fiduciários, dentre elas emissões de debêntures, operações estrutura de securitização (Fundo de Recebíveis, SPCs e Companhias Securitizadoras), project finance, private equity (através da administração de fundos de investimento em participações), reestruturação de dívida, e demais títulos de crédito, tais como CCB, CCR, CCI, CPR, CDCA. Possui experiência na gestão e gerenciamento de créditos privados em montante superior a US\$ 200,0 bilhões. Está presente nas principais transações do mercado de capitais, inclusive, sendo líder como agente fiduciário de debêntures.

#### **Prestadores de Serviço do Fundo**

##### *Custódia, Controladoria e Escrituração das Quotas do Fundo*

A custódia dos Valores Mobiliários e Outros Ativos integrantes da Carteira é realizada por instituição devidamente qualificada a prestar serviços de custódia, o Banco Santander S.A. Os serviços prestados pelo Custodiante ao Fundo constituem encargos do Fundo.

## *Auditoria*

A empresa de auditoria contratada pelo Fundo é a KPMG Auditores Independentes, ou seu sucessor no exercício dessas funções, responsável pela revisão das demonstrações financeiras e das contas do Fundo e pela análise de sua situação e da atuação do Administrador.

## **Objetivo do Fundo e do FIP**

O objetivo do Fundo é proporcionar a seus Quotistas a valorização de capital a longo prazo por meio da aplicação de, no mínimo, 90% (noventa por cento) de seu patrimônio líquido em quotas de emissão do Pátria Real Estate II – Fundo de Investimento em Participações ("FIP").

O objetivo do FIP é obter retornos significativos e valorização de capital a longo prazo por meio de investimento em ações ou outros valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de uma ou mais companhias abertas ou fechadas, que atuem ou que pretendam atuar no setor imobiliário, participando do processo decisório da companhia investida na qualidade de acionista controlador, seja isoladamente ou participando do bloco de controle, ou na qualidade de acionista relevante, exercendo efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão, observados os termos e condições deste Regulamento.

O FIP investirá em valores mobiliários de emissão de uma ou mais companhias abertas ou fechadas brasileiras que atuem ou que pretendam atuar no setor imobiliário. Os valores mobiliários poderão ser ações, certificados de depósito de ações, debêntures, bônus de subscrição ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis por ações, ou que confirmem o direito ao recebimento de ações, ou de outros títulos e valores mobiliários que o Administrador entenda possam ser convertidos em ativos de liquidez, e cuja aquisição esteja em consonância com os objetivos do FIP.

Para maiores informações sobre o FIP, favor consultar o regulamento constante do "Anexo III – Cópia do Regulamento do FIP em vigor na data deste Prospecto".

## **Investimentos do Fundo**

O Fundo investirá no mínimo, 90% (noventa por cento) de seu patrimônio líquido em quotas de emissão do FIP.

Os investimentos do Fundo em quotas do FIP são realizados mediante a observância dos termos e condições indicados no Regulamento, podendo ser realizados por meio de negociações privadas e/ou negociações realizadas em bolsa de valores ou mercado de balcão.

## *Formação e Composição da Carteira*

A Carteira do Fundo será composta por:



- (i) quotas de emissão do FIP;
- (ii) rendimentos, dividendos e outras bonificações e remunerações que sejam atribuídas, durante o período de duração do Fundo, aos ativos integrantes da Carteira do Fundo; e
- (iii) (a) Certificados de Depósito Bancário de emissão de instituições financeiras classificadas como de baixo risco de crédito por ao menos duas agências de classificação de risco atuante no País, (b) quotas de emissão de fundos de investimento, classe renda fixa e/ou referenciado DI, e/ou (c) títulos públicos federais, desde que mediante a observância do disposto no item 8.3 do Regulamento.

Na formação, manutenção e desinvestimento da Carteira do Fundo serão observados os seguintes procedimentos:

- (i) sem prejuízo do disposto no subitem (iv) abaixo, os recursos que venham a ser aportados no Fundo, mediante a integralização de Quotas, deverão ser utilizados para a aquisição de quotas do FIP dentro do prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da data em que seja realizada a primeira integralização de Quotas no âmbito de cada chamada de capital;
- (ii) sem prejuízo do disposto no subitem anterior, até que os investimentos do Fundo em quotas do FIP sejam realizados, quaisquer valores que venham a ser aportados no Fundo, em decorrência da integralização de Quotas, serão aplicados em Outros Ativos e/ou serão mantidos em caixa, no melhor interesse do Fundo;
- (iii) durante os períodos que compreendem o recebimento, pelo Fundo, de rendimentos e outras remunerações referentes aos investimentos do Fundo e a data de distribuição de tais rendimentos e outras remunerações aos Quotistas, a título de pagamento de amortização e/ou ao Administrador, tais recursos deverão ser mantidos aplicados em Outros Ativos e/ou ser mantidos em caixa, no melhor interesse do Fundo, sendo que competirá exclusivamente ao Administrador decidir sobre a época e o valor de amortização das Quotas do Fundo, de acordo com o previsto na Cláusula Treze do Regulamento; e
- (iv) o Administrador poderá manter, a qualquer tempo, parcela correspondente a até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo aplicado exclusivamente em Outros Ativos desde que tais recursos estejam diretamente vinculados a pagamentos de despesas e outros encargos programados do Fundo, nos termos da regulamentação e do Regulamento.

Caso os investimentos do Fundo em quotas do FIP não sejam realizados dentro do prazo previsto no subitem (i) do parágrafo anterior, o Administrador convocará a Assembleia Geral de Quotistas para deliberar sobre: (i) a prorrogação do prazo referido; (ii) a permanência dos recursos no caixa do Fundo ou aplicados em Outros Ativos; ou (iii) a restituição, aos Quotistas, dos valores já aportados no Fundo mediante a integralização de suas Quotas e que sejam referentes aos investimentos originalmente programados e que não tenham se concretizado, valores estes corrigidos pelos rendimentos das aplicações nos Outros Ativos, se houver.

Os recursos do Fundo investidos em Outros Ativos deverão observar o limite de até 60% (sessenta por cento) em títulos e/ou valores mobiliários de um mesmo emissor, exceto títulos públicos federais.

O Fundo não realizará operações de empréstimo de qualquer natureza, exceto nas modalidades previstas na Instrução CVM nº. 406/04, desde que aprovadas pela Assembleia Geral de Quotistas, e somente poderá operar no mercado de derivativos para fins de proteção patrimonial, nas modalidades autorizadas pela CVM.

### **Período de Investimentos para a Formação da Carteira**

O Fundo terá um Período de Investimento em quotas do FIP que se iniciará na data da Primeira Emissão e se estenderá por até 04 (quatro) anos ou até a integralização total das quotas subscritas, conforme estabelecido nos Compromissos de Investimento, o que ocorrer primeiro.

O Assembleia Geral de Quotistas, por recomendação do Administrador, poderá encerrar o Período de Investimento antecipadamente.

O Período de Investimento poderá ser estendido por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada. O primeiro período de 1 (um) ano poderá ser estendido a exclusivo critério do Administrador e o segundo período mediante aprovação da Assembleia Geral de Quotistas, por recomendação do Administrador.

#### *Novos Aportes de Recursos*

O Administrador poderá, após o término do Período de Investimento, exigir integralizações remanescentes a fim de realizar (i) o pagamento de despesas e responsabilidades do Fundo; e/ou (ii) novos investimentos em quotas do FIP, que serão destinados ao pagamento ou à constituição de reservas para pagamento:

- (i) de compromissos assumidos pelo Fundo perante o FIP antes do término do Período de Investimento;
- (ii) dos custos de estruturação, viabilização e manutenção das operações do FIP e de suas companhias investidas, inclusive tributos; e/ou
- (iii) de aquisição de quotas de emissão do FIP, com a finalidade de impedir diluição dos investimentos já realizados, a perda de valor dos ativos do FIP e de suas companhias investidas, ou a perda de controle por parte do FIP nas companhias investidas, conforme o caso.

### **Características, Direitos, Emissão, Subscrição, Integralização e Amortização das Quotas**

#### *Patrimônio Autorizado e Patrimônio Inicial do Fundo*

O Patrimônio Autorizado do Fundo será de até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), e será composto por até 15.000 (quinze mil) Quotas.

O Patrimônio Inicial do Fundo, após a Primeira Emissão, será formado por, no mínimo, 4.000 (quatro mil) quotas subscritas, e totalizar o valor de, no mínimo, R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais).

### *Direitos Patrimoniais*

Todas as Quotas farão jus a pagamentos de amortização em iguais condições, observado o disposto no item “Inadimplência dos Quotistas” abaixo.

### *Direito de Voto das Quotas*

Será atribuído a cada Quota o direito a um voto na Assembleia Geral de Quotistas, observado o disposto no item “Inadimplência dos Quotistas” abaixo.

### *Condições de Emissão e Subscrição de Quotas do Fundo*

Emissões de Novas Quotas do Fundo, até o limite do Patrimônio Autorizado, poderão ser realizadas por recomendação do Administrador e mediante aprovação da Assembleia.

O Administrador somente poderá distribuir Quotas do Fundo àqueles que se enquadrem e declarem estarem enquadrados nas condições de ingresso no Fundo por meio do Termo de Adesão, conforme previsto nos itens 12.4.1 e 12.9.1 do Regulamento.

No ato de subscrição das Quotas do Fundo, o subscritor (i) assinará boletim individual de subscrição, que será autenticado pelo Administrador, (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar determinada quantidade de Novas Quotas por ele subscritas, nos termos do Compromisso de Investimento; e (iii) receberá exemplar atualizado do Regulamento e deste Prospecto, quando deverá declarar que está ciente, (a) das disposições contidas no Compromisso de Investimento, no Regulamento e neste Prospecto, especialmente aquelas referentes à política de investimento do Fundo e (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos no Regulamento e neste Prospecto.

### *Integralização das Quotas do Fundo*

As Quotas do Fundo serão integralizadas em moeda corrente nacional, conforme solicitação do Administrador aos Quotistas, nos termos do Regulamento e do Compromisso de Investimento.

Na medida em que o Administrador identifique necessidades de recursos para investimento em quotas do FIP, se for o caso, e/ou para o pagamento de despesas e encargos do Fundo, os Quotistas serão chamados a aportar recursos no Fundo, mediante a integralização das Quotas que tenham sido subscritas por cada um dos Quotistas nos termos dos Compromissos de Investimento.

O Administrador deverá encaminhar notificação por escrito, a cada um dos Quotistas, e com a antecedência prevista no respectivo Compromisso de Investimento, solicitando a integralização parcial ou total das Quotas originalmente subscritas pelos Quotistas nos termos dos Compromissos de Investimento.

Ao receberem o Requerimento de Integralização, os Quotistas serão obrigados a integralizar, no prazo mínimo de 10 (dez) dias, parte ou a totalidade de suas Quotas, conforme solicitado pelo Administrador.

As Quotas do Fundo serão integralizadas pelo respectivo preço de emissão, atualizado pelo IPCA, observado o disposto em cada Compromisso de Investimento firmado com os Quotistas do Fundo.

O Administrador entregará aos Quotistas recibo de integralização correspondente a cada integralização que seja realizada pelos Quotistas nos termos desta seção.

Os Quotistas, ao subscreverem suas Quotas, comprometer-se-ão a cumprir os termos do Regulamento e dos respectivos Compromissos de Investimento, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao Fundo na hipótese de não cumprimento de suas obrigações, estando também sujeitos ao disposto no item "Inadimplência dos Quotistas" abaixo.

#### *Negociação das Quotas e Direito de Preferência para Compra e Venda*

As Quotas do Fundo poderão ser admitidas à negociação no mercado secundário, em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, sem prejuízo de serem negociadas por meio de transações privadas, sempre mediante a observância do disposto nos parágrafos abaixo.

Não obstante o direito de preferência previsto nos parágrafos seguintes, caso um Quotista alienante venha a alienar suas Quotas a terceiros e/ou a outros Quotistas antes do pagamento integral do Preço de Integralização das Quotas objeto da operação de alienação, nos termos do respectivo Compromisso de Investimento, tal operação de alienação somente será válida na hipótese do novo titular das Quotas assumir integralmente as obrigações previstas no Compromisso de Investimento em nome do Quotista alienante.

O Administrador deverá exigir a comprovação da qualificação disposta no item 2.1 do Regulamento para proceder a transferência de titularidade de Quotas negociadas no mercado secundário.

Na hipótese de qualquer Quotista desejar transferir, por qualquer título suas Quotas, deverá oferecê-las primeiramente aos demais Quotistas, os quais terão direito de preferência para adquiri-las, na proporção de sua participação no Fundo na data da respectiva oferta. O Quotista que desejar alienar suas Quotas deverá manifestar sua intenção por comunicação escrita ao Administrador, que informará imediatamente os demais Quotistas, especificando em tal comunicação o preço, condições de pagamento e demais condições aplicáveis à oferta.

Ocorrendo a hipótese prevista no parágrafo anterior, os Quotistas com direito de preferência terão o prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do recebimento da comunicação do Administrador, para se manifestar quanto à sua intenção de adquirir as Quotas Ofertadas e, em caso afirmativo, deverão notificar o Administrador, que enviará a notificação ao Quotista alienante.

Na hipótese de haver sobras de Quotas Ofertadas, o Administrador deverá informar os Quotistas que exerceram seu direito de preferência, para que estes no prazo de 15 (quinze) dias corridos informem sua

intenção de adquirir tais sobras, dirigindo comunicação a este respeito ao Administrador, que a encaminhará ao Quotista alienante.

Após o decurso dos prazos previstos nos parágrafos anteriores e não havendo o exercício do direito de preferência por parte de qualquer Quotista sobre o total das Quotas Ofertadas, o Quotista alienante poderá ser alienado a terceiros, no prazo subsequente de 30 (trinta) dias corridos, desde que em prazos e condições não mais favoráveis do que os da oferta original aos Quotistas.

Se ao final do prazo previsto no parágrafo anterior as Quotas Ofertadas não tiverem sido adquiridas por terceiros, o procedimento previsto neste item deverá ser renovado.

O direito de preferência, nos termos deste item, não se aplica à transferência das Quotas Ofertadas para qualquer Parte Ligada ao Quotista alienante.

### **Condições de Amortização e Resgate das Quotas**

A distribuição de ganhos e rendimentos do Fundo aos Quotistas será feita exclusivamente mediante a amortização parcial e/ou total de suas Quotas.

O Administrador promoverá amortizações parciais e/ou total das Quotas, a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, a seu exclusivo critério, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos do Fundo, em função de seus investimentos em quotas do FIP e Outros Ativos, sejam suficientes para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo.

Quaisquer distribuições a título de amortização de Quotas deverão abranger todas as Quotas integralizadas do Fundo, em benefício dos respectivos Quotistas, ressalvada a hipótese prevista no item “Inadimplência dos Quotistas” abaixo.

Para fins de amortização de Quotas do Fundo, será considerado o valor da Quota no dia do pagamento da respectiva parcela de amortização. O valor da Quota para fins de pagamento de amortização será aquele correspondente ao valor do patrimônio líquido do Fundo dividido pelo número de Quotas emitidas em circulação.

Quando a data estipulada para qualquer pagamento de amortização aos Quotistas cair em dia não útil, na praça em que é sediada o Administrador, tal pagamento será efetuado no primeiro dia útil seguinte, pelo valor da Quota em vigor no dia do pagamento.

Os pagamentos de amortização das Quotas serão realizados em moeda corrente nacional, por qualquer mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.

Ao final do prazo de duração do Fundo e/ou quando da liquidação antecipada do Fundo, nos termos do Regulamento, todas as Quotas do Fundo deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional após o pagamento de todas as exigibilidades e provisões do Fundo. Não havendo recursos para tanto, será adotado o seguinte procedimento:

- (i) o Administrador convocará uma Assembleia Geral de Quotistas, a qual deverá deliberar sobre os procedimentos de dação em pagamento das quotas do FIP e Outros Ativos do Fundo para fins de pagamento de amortização das Quotas do Fundo ainda em circulação;
- (ii) na hipótese da Assembleia Geral de Quotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de dação em pagamento das quotas do FIP e Outros Ativos, tais ativos serão dados em pagamento aos Quotistas, mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Quotista será calculada de acordo com o percentual integralizado por cada Quotista em relação ao valor total integralizado à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes;
- (iii) na hipótese descrita no subitem anterior, o Administrador deverá notificar os Quotistas, (a) para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio de ativos, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, (b) informando a proporção das quotas do FIP e Outros Ativos a que cada Quotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Quotistas após a constituição do referido condomínio; e
- (iv) caso os Quotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido acima, essa função será exercida pelo(s) Quotista(s) que detenha(m) a maioria das Quotas.

As Quotas do Fundo somente serão resgatadas na data de liquidação do Fundo.

### **Demonstrações Financeiras e Avaliação do Patrimônio Líquido do Fundo**

O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as aplicações, as contas e as demonstrações contábeis do Fundo serem segregadas daquelas do Administrador.

O Fundo está sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações contábeis determinadas pela CVM.

O exercício social do Fundo encerrará em 31 de dezembro de cada ano de seu prazo de duração.

As demonstrações contábeis do Fundo, elaboradas ao final de cada exercício social, deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM.

#### *Da Avaliação do Patrimônio Líquido do Fundo*

Entende-se por patrimônio líquido do Fundo a soma algébrica do disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades, inclusive as obrigações relativas a eventuais empréstimos que venham a ser celebrados pelo Fundo, nos termos do Regulamento.

No cálculo do valor da Carteira, os ativos devem ser avaliados de acordo com os critérios contábeis correntes aplicáveis ao Fundo, desde que não conflitem com as disposições do Regulamento. Inicialmente, os ativos serão avaliados pelos preços transacionados no mercado, nos casos de ativos líquidos ou, quando preços de mercado não puderem ser aferidos, de acordo com os seguintes critérios:

- (i) ativos de renda fixa serão avaliados pelo valor de seu principal atualizado pelas respectivas remunerações, calculadas pro rata temporis, e deduzidas eventuais provisões de crédito;
- (ii) ativos de renda variável serão avaliados inicialmente pelo seu custo de aquisição ou pelo seu valor patrimonial, a critério do Administrador, ou pelo seu valor de mercado, se for o caso; e
- (iii) quotas de fundos de investimento terão seu valor determinado pelo administrador do respectivo fundo.

### **Inadimplência dos Quotistas**

A ocorrência de qualquer descumprimento, total ou parcial, da obrigação do Quotista de aportar recursos no Fundo até a data especificada no Requerimento de Integralização, não sanada nos prazos previstos no parágrafo seguinte, resultará em uma ou mais das seguintes consequências ao Quotista Inadimplente, a serem exercidas a exclusivo critério do Administrador:

- (i) suspensão dos seus direitos de (a) voto nas Assembleias Gerais; (b) alienação ou transferência das suas quotas do Fundo; e/ou (c) recebimento de todas e quaisquer amortizações e todos os valores que lhe caberiam por ocasião da liquidação do Fundo, que passarão aos demais Quotistas adimplentes, na proporção de suas Quotas integralizadas;
- (ii) direito de alienação pelo Administrador das Quotas, integralizadas ou não integralizadas, detidas pelo Quotista Inadimplente a qualquer terceiro, podendo ser Quotista ou não, nos termos e condições do Compromisso de Investimento, a fim de obter recursos para pagamento dos valores devidos ao Fundo.

As consequências referidas no parágrafo anterior somente poderão ser exercidas pelo Administrador caso o respectivo descumprimento não seja sanado pelo Quotista Inadimplente no prazo de até 5 (cinco) dias, na hipótese do subitem (i), ou de até 30 (trinta) dias, na hipótese do subitem (ii), a contar da data de aporte de recursos especificada no Requerimento de Integralização.

Qualquer débito em atraso do Quotista Inadimplente perante o Fundo será atualizado, a partir da data especificada para pagamento no Requerimento de Integralização até a data de quitação do débito, pela variação percentual acumulada do IPCA, além de multa equivalente a 20% (vinte por cento) e juros moratórios equivalentes a 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do débito corrigido, observado que o

Administrador poderá não aplicar as penalidades previstas neste parágrafo caso obtenha a manifestação favorável da maioria dos Quotistas do Fundo, sendo dispensada a realização de assembléia geral.

Caso o Quotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Quotista Inadimplente passará a ser novamente elegível ao recebimento de ganhos e rendimentos do Fundo, a título de amortização de suas Quotas.

Se o Administrador realizar amortização de Quotas aos Quotistas do Fundo enquanto o Quotista Inadimplente for titular de Quotas do Fundo, os valores referentes à amortização devida ao Quotista Inadimplente serão utilizados pelo Administrador para o pagamento dos débitos do Quotista Inadimplente perante o Fundo. Eventuais saldos existentes, após a dedução de que trata este item, serão entregues ao Quotista Inadimplente, a título de amortização de suas Quotas.

### **Liquidação do Fundo e de seus Investimentos**

A liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, a exclusivo critério do Administrador, sempre se levando em consideração a opção que possa gerar, na avaliação do Administrador, maior resultado para os Quotistas:

- (i) venda dos ativos em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, para aqueles ativos admitidos à negociação em tais mercados;
- (ii) venda, por meio de transações privadas, dos ativos integrantes da Carteira do Fundo; ou
- (iii) na impossibilidade dos eventos descritos acima, entrega dos ativos aos Quotistas, mediante observância do disposto no item 12.7.4 do Regulamento.

Em qualquer caso, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo.

Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Quotistas, o Administrador promoverá o encerramento do Fundo, informando tal fato à CVM, no prazo estabelecido na regulamentação e lhe encaminhando a documentação exigida, assim como praticará todos os atos necessários ao seu encerramento das atividades do Fundo perante quaisquer autoridades.

O Fundo poderá ser liquidado antes de seu prazo de duração na ocorrência das seguintes situações:

- (i) caso todos os ativos tenham sido alienados antes do prazo de encerramento do Fundo;
- (ii) mediante deliberação da Assembleia Geral de Quotistas, observado o quorum de deliberação de que trata a Cláusula Quatorze do Regulamento; e/ou
- (iii) nos casos previstos na Cláusula Terceira do Regulamento.



O cálculo do valor dos ativos para fins de liquidação do Fundo deverá ser realizado observando-se os critérios estabelecidos no item "Avaliação do Patrimônio Líquido do Fundo" acima.

### **Assembleia Geral de Quotistas**

As matérias de competência da Assembleia Geral de Quotistas do Fundo, bem como o quorum de instalação e aprovação das Assembleias Gerais de Quotistas do Fundo para cada uma dessas matérias, encontram-se definidos na Cláusula Treze do Regulamento.

### **Partes Ligadas e Situações de Conflitos de Interesses**

Para os fins do Regulamento, são consideradas Partes Ligadas ao Administrador ou a qualquer Quotista do Fundo:

- (i) qualquer pessoa natural ou jurídica que participe com 10% ou mais do capital social do Administrador ou de qualquer Quotista, conforme o caso, direta ou indiretamente;
- (ii) qualquer pessoa jurídica (exceto fundos de investimento) em que o Administrador, um Quotista ou qualquer das pessoas elencadas no subitem (i) acima participem com 10% ou mais do capital social, direta ou indiretamente; ou
- (iii) qualquer fundo de investimento em que o Quotista ou qualquer das pessoas elencadas no subitem (i) acima participem com 25% ou mais do patrimônio, direta ou indiretamente.

Será permitido às Partes Ligadas investir no Fundo, bem como atuar como prestadores de serviços do Fundo, cujos contratos deverão ser celebrados em bases comutativas, observado o disposto no Regulamento.

Qualquer transação entre o Fundo e Partes Ligadas; ou o Fundo e qualquer entidade administrada pelo Administrador, exceto o FIP deverá ser levada para aprovação da Assembleia Geral de Quotistas, observado as exceções previstas neste item.

Salvo aprovação de, no mínimo, a maioria dos Quotistas, é vedada a realização de operações, pelo Fundo, em que este figure como contraparte das pessoas mencionadas nos subitens (i) e (ii) do parágrafo anterior, bem como de outros fundos de investimento ou carteira de valores mobiliários administrados pelo Administrador, quando houver, exceto o FIP.

### **Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo**

O Administrador do Fundo deverá remeter aos Quotistas e à CVM:

- (i) trimestralmente, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, as seguintes informações:

- (a) valor do patrimônio líquido do Fundo; e
  - (b) número de quotas emitidas.
- (ii) semestralmente, no prazo de 60 (sessenta) dias após o término dos períodos encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, as seguintes informações:
- (a) a composição da Carteira, discriminando quantidade e espécie dos ativos que a integram;
  - (b) demonstrações contábeis do Fundo acompanhadas da declaração que tais demonstrações foram elaboradas em consonância com o disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável;
  - (c) os encargos debitados ao Fundo, devendo ser especificado seu valor; e
  - (d) a indicação da instituição custodiante e eventuais outras instituições encarregadas da prestação dos serviços de custódia dos ativos integrantes da Carteira;
- (iii) anualmente, no prazo de 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social, as seguintes informações:
- (a) as demonstrações contábeis do exercício acompanhadas de parecer do auditor independente;
  - (b) o valor patrimonial da Quota na data do fechamento do balanço e sua rentabilidade no período; e
  - (c) os encargos debitados ao Fundo, devendo ser especificado seu valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio anual do Fundo.

As informações prestadas pelo Administrador ou qualquer material de divulgação do Fundo não poderão estar em desacordo com o Regulamento ou com relatórios e documentos protocolados na CVM.

### **Taxas e Encargos do Fundo**

Pela administração e gestão do Fundo, o Administrador não fará jus a qualquer remuneração.

#### *Encargos*

Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (i) emolumentos e comissões pagos por operações de compra e venda de ativos integrantes da Carteira do Fundo;

- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) despesas com impressão, expedição e publicação de anúncios de início e de encerramento de oferta, relatórios, formulários e periódicos, previstas no Regulamento e na regulamentação;
- (iv) registro de documentos em cartórios, impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e periódicos, previstas na regulamentação pertinente, inclusive publicações e correspondência do interesse do Fundo e dos Quotistas;
- (v) honorários e despesas dos auditores encarregados da auditoria anual das demonstrações contábeis do Fundo;
- (vi) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação, imputada ao Fundo, se for o caso;
- (vii) parcela de prejuízos eventuais não coberta por apólices de seguro e não decorrentes de culpa ou negligência do Administrador no exercício de suas funções;
- (viii) prêmios de seguro, bem como quaisquer despesas relativas à transferência de recursos do Fundo entre bancos;
- (ix) quaisquer despesas inerentes à constituição do Fundo, inclusive aquelas incorridas previamente para este fim, ou à fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo;
- (x) taxas de controladoria, de custódia e de liquidação dos ativos integrantes da Carteira do Fundo;
- (xi) despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada;
- (xii) despesas com taxas cobradas pelos distribuidores das Quotas e pelos mercados onde as Quotas do Fundo estiverem listadas para negociação, se for o caso;
- (xiii) despesas relativas a eventuais operações de empréstimo ou no mercado de derivativos, nas modalidades autorizadas pela CVM, se for o caso;
- (xiv) quaisquer despesas na elaboração e entrega dos documentos referidos nos subitens (vi) e (vii) do item 5.1 do Regulamento;
- (xv) despesas relativas à realização de Assembleia Geral de Quotistas; e

(xvi) despesas gerais de prospecção, identificação e avaliação de investimentos, e prospecção, identificação e avaliação de oportunidades de desinvestimento, inclusive pagamentos de comissões de intermediários.

Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Quotistas, observado o quorum de deliberação de que trata a Cláusula Treze do Regulamento.

## **Regras de Tributação do Fundo e dos Quotistas do Fundo**

O disposto neste item foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Quotistas do Fundo e ao Fundo, assumindo, para esse fim, que a Carteira do Fundo é composta por, no mínimo, 90% (noventa por cento) em quotas do FIP, e que o Fundo irá cumprir os limites de diversificação e as regras de investimento constantes da regulamentação estabelecida pela CVM. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Quotistas do Fundo devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

### *Tributação Aplicável aos Quotistas do Fundo*

#### IOF/Títulos

As operações com as Quotas do Fundo podem estar sujeitas à incidência do IOF/Títulos, cobrado à alíquota máxima de 1% (um por cento) ao dia, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 4.494/02, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

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 centésimos por cento) ao dia.

#### IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Quotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. À exceção de situações bastante específicas e não aplicáveis ao caso, a alíquota do IOF/Câmbio, atualmente é 0 (zero). De toda forma, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

#### Imposto de Renda

O Imposto de Renda aplicável aos Quotistas do Fundo tomará por base (i) a residência dos Quotistas do Fundo: (a) no Brasil; e (b) no exterior; e (ii) três eventos financeiros que caracterizam o auferimento de

rendimento e a sua conseqüente tributação: (a) a cessão ou alienação de Quotas; (b) o resgate de Quotas do Fundo; e (c) a amortização de Quotas do Fundo.

#### I. Quotistas do Fundo Residentes no Brasil

Os ganhos e rendimentos auferidos nas Quotas do Fundo serão tributados pelo imposto de renda, à alíquota de 15% (quinze por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda, à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

#### II. Quotistas do Fundo Residentes no Exterior

Aos Quotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução 2.689 ("Quotistas Qualificados"), é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou, ainda, cuja legislação interna oponha sigilo relativo à composição societária de pessoas jurídicas ou à sua titularidade localidade ("Paraíso Fiscal").

##### II.a. Quotistas Qualificados Não Residentes em Paraíso Fiscal

Os ganhos e rendimentos auferidos nas Quotas do Fundo serão tributados pelo Imposto de Renda à alíquota zero. Este tratamento tributário privilegiado não se aplica na hipótese de o respectivo Quotista deter, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, 40% (quarenta por cento) ou mais da totalidade das Quotas do Fundo ou cujas Quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 40% (quarenta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, ou em caso do Fundo deter em sua carteira, a qualquer tempo, títulos de dívida em percentual superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido (ressalvados desse limite as debêntures conversíveis em ações, os bônus de subscrição e os títulos públicos). Nestes casos, os ganhos auferidos na cessão ou alienação das Quotas serão tributados pelo Imposto de Renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento), a depender da forma como for conduzida a operação.

##### II.b Quotistas Qualificados Residentes em Paraíso Fiscal

Os Quotistas Qualificados Residentes em Paraíso Fiscal, não se beneficiam do tratamento descrito no item II.a, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos Quotistas do Fundo residentes no Brasil.

#### *Tributação Aplicável ao Fundo*

#### IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta por cento) ao dia.

#### Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos apurados nas operações da carteira do Fundo são isentos do Imposto de Renda.

#### **Atendimento aos Quotistas**

Para solicitar maiores informações sobre o Fundo, os possíveis investidores e os Quotistas poderão entrar em contato com o Administrador no seguinte endereço:

Pátria Investimentos S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2055, 7º andar

Tel.: (11) 3039-9000

Fax.: (11) 3039-9001

CEP 01452-001 São Paulo - SP

e-mail: [nemer.rahall@patriainvestimentos.com.br](mailto:nemer.rahall@patriainvestimentos.com.br)

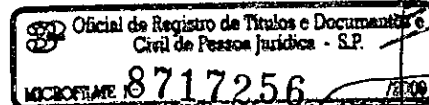
## 5. ANEXOS

---

**Anexo I ao Prospecto**

**Cópia da Ata da Assembleia Geral de Quotistas do Fundo, realizada em 19 de agosto de 2009**





**PÁTRIA TEAM REAL ESTATE II - FUNDO DE INVESTIMENTO EM QUOTAS  
DE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**

**CNPJ/MF n.º 11.052.746/0001-65**

**Ata da Assembléia Geral Extraordinária de Quotistas  
realizada em 19 de agosto de 2009**

**Data, Hora e Local:** 19 de agosto de 2009, às 10:00 horas, na sede do Pátria Investimentos S.A. ("Administrador"), administrador do Pátria Team Real Estate II - Fundo de Investimento em Quotas de Fundo de Investimento em Participações ("Fundo"), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.055, 7º andar, sala E.

**Convocação:** dispensada em virtude da presença de quotistas representando a totalidade das quotas subscritas do Fundo, nos termos da Cláusula 13.2.1 do Regulamento.

**Presença:** Presentes os Quotistas representando a totalidade das quotas em circulação do Fundo.

**Composição da Mesa:** Luiz Otavio Reis de Magalhães, Presidente, e Marco Antonio Biajoto Pisani, Secretário.

**Ordem do Dia:** (i) encerramento da primeira emissão de quotas do Fundo; e (ii) deliberar sobre a segunda emissão de quotas do Fundo.

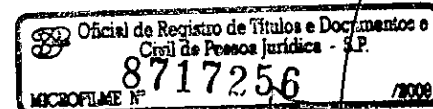
**Deliberações, tomadas por unanimidade dos Quotistas que enviaram manifestação de voto:**

(i) formalizar o encerramento da primeira emissão de quotas do Fundo, bem como o cancelamento de 2.000 (duas mil) quotas do Fundo, as quais não foram subscritas até a presente data; e

(ii) aprovar a segunda emissão de quotas do Fundo, a ser composta por até 7.000 (sete mil) quotas (a "Segunda Emissão" e as "Quotas", respectivamente). As Quotas terão preço unitário de emissão correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), totalizando o montante de até R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) ("Preço de Emissão").



TO CIVIL  
ITO  
ENA)  
Gagliardi  
Capital



As Quotas serão objeto de colocação pública, pela Pentágono S.A. DTVM, na qualidade de distribuidor da Segunda Emissão, devendo ser subscritas e integralizadas de acordo com os termos e condições do Regulamento e Instrumento Particular de Subscrição de Quotas e Compromisso de Subscrição e Integralização a ser celebrado entre o(s) subscritor(es) das Quotas e o Administrador.

São Paulo, 19 de agosto de 2009.

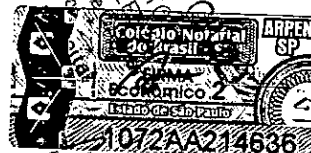
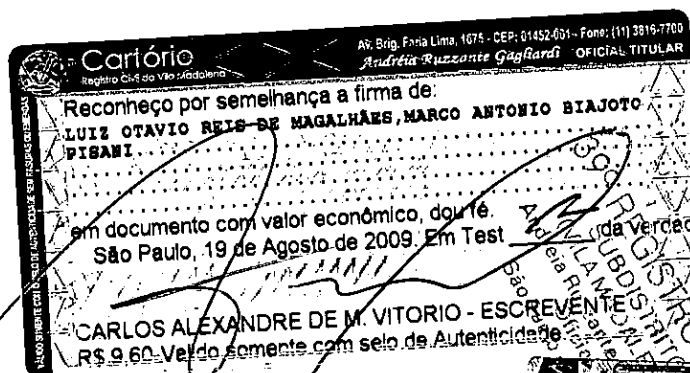
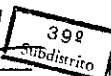
*Luiz Otavio Reis de Magalhães*

Luiz Otavio Reis de Magalhães  
Presidente



*Marco Antonio Biajoto Pisani*

Marco Antonio Biajoto Pisani  
Secretário



Oficial de Registro de Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica

Praca Padre Manuel da Nobrega, 20 - (011) 3242-3171 - São Paulo - SP

Apresentado hoje, protocolado, registrado,  
microfilmado e digitalizado sob nº 8717256

São Paulo, 19 AGO 2009

BEL. JOSÉ MARIA SIVIERO - OF. REGISTRADOR  
BEL. FRANCISCO ROBERTO LONGO - OF. SUBSTITUTO  
ESCREVENTES AUTORIZADOS:

ENCARGAMENTOS:	1.351,29
ESTADO:	384,09
IPESP:	284,50
REG. CIVIL:	71,13
T. JUSTICA:	71,13
TOTAL:	2.162,23

BELOS E TAXAS RECOLHIDOS POR VERBA BEL. JORGE MANUEL P. ALMEIDA LAÉRCIO DE FREITAS  
EDER GOMES DA COSTA LUCIANO AUGUSTO DA SILVA

Averbado à margem do registro nº 8716663

**Anexo II ao Prospecto**  
**Cópia do Regulamento do Fundo em vigor na data deste Prospecto**

Este Regulamento é parte integrante da Deliberação de Constituição do Pátria Team Real Estate II - Fundo de Investimento em Quotas de Fundo de Investimento em Participações, datada de 10 de agosto de 2009.

## **“REGULAMENTO DO PÁTRIA TEAM REAL ESTATE II- FUNDO DE INVESTIMENTO EM QUOTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

1.1. O Pátria Team Real Estate II - Fundo de Investimento em Quotas de Fundo de Investimento em Participações (o “Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. O Fundo terá prazo de duração de 08 (oito) anos contados da data de registro na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), prazo este que será prorrogado automaticamente em caso de prorrogação do prazo de duração do fundo de investimento em participações cujas quotas componham 50% (cinquenta por cento) ou mais dos ativos da carteira do Fundo.

1.3. O patrimônio do Fundo será representado por 1 (uma) classe de quotas (“Quotas”).

1.4. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, remuneração, amortização e resgate das Quotas são definidos por este Regulamento.

### **CLÁUSULA SEGUNDA – DO PÚBLICO ALVO**

2.1. O Fundo é destinado a um grupo restrito de investidores, considerados qualificados nos termos da Instrução CVM n.º 409/04, conforme alterada. O Fundo tem como público alvo (i) fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador a seguir qualificado; (ii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos controladores do Administrador (doravante denominadas de “Controladas”); (iii) administradores e empregados do Administrador ou de Controladas; (iv) qualquer investidor não-residente que seja administrado e/ou gerido por qualquer sociedade ou veículo controlado, direta ou indiretamente, pelos controladores do Administrador; e (v) demais investidores qualificados que sejam indicados e autorizados pelo Administrador a investir no Fundo (os subscritores de Quotas do Fundo em conjunto designados os “Quotistas”).



2.2. O valor mínimo de subscrição no Fundo será de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DO ADMINISTRADOR E OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO**

#### **QUALIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR**

3.1. O Fundo será administrado e gerido pelo Pátria Investimentos S.A., sociedade com sede na Cidade São Paulo, Estado São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.055, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 05.145.646/0001-80 (o “Administrador”), devidamente autorizado a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários pela CVM.

#### **PRESTADORES DE SERVIÇOS**

3.2. Os serviços de tesouraria, contabilização e custódia serão contratados pelo Administrador, em nome e por conta do Fundo, com instituição legalmente habilitada, na forma da regulamentação aplicável.

#### **PODERES DE REPRESENTAÇÃO**

3.3. Observada a regulamentação em vigor e os dispositivos deste Regulamento, inclusive, mas não se limitando, ao disposto nas Cláusulas Sétima e Oitava abaixo, o Administrador tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração e à gestão do Fundo e para exercer os direitos inerentes à Carteira (conforme definida abaixo), inclusive o de ação e o de comparecer e votar nas assembleias gerais de quotistas de fundos de investimentos cujas quotas venham a compor a Carteira do Fundo.

#### **RENÚNCIA DO ADMINISTRADOR**

3.4. O Administrador poderá renunciar à administração e à gestão do Fundo, mediante notificação por escrito endereçada a cada Quotista e à CVM, com antecedência de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Nessa hipótese, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral de Quotistas para indicar seu substituto (observado o quorum de deliberação de que trata a Cláusula Treze deste Regulamento) ou decidir pela liquidação do Fundo, nos termos do item 3.6 abaixo, assembleia essa a ser realizada no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de encaminhamento da notificação de que trata este item. Independentemente do disposto neste item, na hipótese de renúncia, o Administrador continuará obrigado a prestar os serviços de administração e gestão do Fundo até que outra instituição venha a lhe substituir ou até que o Fundo seja liquidado, se for o caso.

#### **DESTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR PELOS QUOTISTAS**



3.5. Além da hipótese de renúncia descrita nos itens 3.4 e 3.4.1 acima, o Administrador poderá ser destituído de suas funções na hipótese de descredenciamento por parte da CVM e/ou por vontade exclusiva dos Quotistas, reunidos em Assembleia Geral de Quotistas, observado o quorum de deliberação de que trata a Cláusula Treze abaixo. A destituição do Administrador por vontade exclusiva dos Quotistas, poderá ser realizada com justa causa ou sem justa causa.

#### **DESTITUIÇÃO POR JUSTA CAUSA**

3.5.1. Para os fins de que trata esse Regulamento, será considerada justa causa a comprovação de que o Administrador (i) atuou com fraude ou violação grave, no desempenho de suas funções e responsabilidades como Administrador, devidamente comprovada por sentença arbitral, nos termos do item 19.5 abaixo; ou (ii) cometeu crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, devidamente comprovado em processo judicial transitado em julgado, ou ainda; (iii) foi impedido de exercer permanentemente atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro. Além das hipóteses previstas acima, a ocorrência de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Administrador também será considerada como justa causa. Na hipótese de destituição do Administrador por justa causa, este permanecerá no exercício de suas funções até ser substituído ou até a data de liquidação do Fundo, se for o caso.

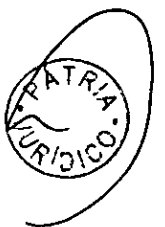
#### **DESTITUIÇÃO SEM JUSTA CAUSA**

3.5.2. A destituição do Administrador sem justa causa deverá ser precedida de envio, pelos Quotistas, ao Administrador, de uma notificação com, no mínimo, 90 (noventa) dias de antecedência da destituição, notificação esta que deve ter sido aprovada em Assembleia Geral de Quotistas, observado o quorum de que trata a Cláusula Treze deste Regulamento. Na hipótese de destituição do Administrador sem justa causa, este permanecerá no exercício de suas funções até ser substituído ou até a data de liquidação do Fundo, se for o caso.

#### **SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR**

3.6. A Assembleia Geral de Quotistas que for convocada para tratar das matérias previstas nos itens 3.4 ou 3.5 acima, deverá, obrigatoriamente, (i) indicar o substituto do Administrador, que terá até 45 (quarenta e cinco) dias, no caso do item 3.4, ou 90 (noventa) dias, no caso do item 3.5, para assumir a administração do Fundo; ou (ii) decidir pela liquidação do Fundo. A deliberação da Assembleia Geral de Quotistas que indicar o substituto do Administrador deverá outorgar ao Administrador poder para liquidar o Fundo, caso seu substituto não assuma a administração do Fundo no prazo estipulado neste item 3.6.

### **CLÁUSULA QUARTA – DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR**



4.1. Pela administração e gestão do Fundo, o Administrador não fará jus a qualquer remuneração.

### CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

5.1. Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

(i) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, durante o prazo de duração do Fundo e por 5 (cinco) anos após a liquidação do Fundo:

(a) os registros de Quotistas e de transferências de Quotas;

(b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Quotistas;

(c) o livro de presença de Quotistas;

(d) o arquivo dos pareceres dos auditores;

(e) os registros e demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo Fundo e seu patrimônio; e

(f) a documentação relativa às operações do Fundo.

(ii) receber dividendos, bonificações e quaisquer rendimentos ou valores do Fundo;

(iii) custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo;

(iv) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão de atrasos no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação;

(v) elaborar, juntamente com as demonstrações contábeis semestrais e anuais do Fundo, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo declaração de que foram obedecidas as disposições da regulamentação e deste Regulamento;

(vi) observado o disposto no item 5.2 abaixo, fornecer aos Quotistas que, isolada ou conjuntamente, sejam detentores de pelo menos 10% (dez por cento) da totalidade das Quotas emitidas, e assim requererem, estudos e análises dos investimentos realizados pelo Fundo, elaborados pelo Administrador, incluindo os registros apropriados com as justificativas das recomendações e respectivas decisões;

(vii) observado o disposto no item 5.2 abaixo, fornecer aos Quotistas que, isolada ou conjuntamente, sejam detentores de pelo menos 10% (dez por cento) da totalidade das Quotas emitidas, e assim requererem, atualizações periódicas que tenham sido elaboradas dos estudos e análises preparados pelo Administrador, permitindo acompanhamento dos investimentos realizados pelo Fundo, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado do investimento;

(viii) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no subitem (i) deste item 5.1. até o término de tal procedimento;

(ix) exercer ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes à Carteira e aos investimentos do Fundo;

(x) transferir ao Fundo qualquer benefício e/ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;

(xi) manter os ativos integrantes da Carteira do Fundo custodiados junto à instituição custodiante;

(xii) elaborar e divulgar as demonstrações contábeis e outros documentos/informações exigidos nos termos deste Regulamento e da regulamentação em vigor;

(xiii) cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Quotistas; e

(xv) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Regulamento e entregar aos Quotistas, gratuitamente, exemplar deste Regulamento.

5.2. Sempre que forem requeridas informações na forma prevista nos subitens (vi) e (vii) do item 5.1 acima, o Administrador poderá submeter tal requisição à prévia apreciação e aprovação da Assembleia Geral de Quotistas (observado o quorum de deliberação de que trata a Cláusula Treze deste Regulamento), tendo em vista os melhores interesses do Fundo e de todos os Quotistas, considerando eventuais conflitos de interesses em relação a conhecimentos técnicos e aos ativos de propriedade das companhias que receberem investimentos do FIP. Na hipótese de realização de Assembleia Geral de Quotistas na forma deste item 5.2, os Quotistas que tenham requerido as informações de que tratam os subitens (vi) e (vii) do item 5.1 acima serão impedidos de votar.

5.3. O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Quotistas, quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.





## CLÁUSULA SEXTA – DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR

6.1. Será vedado ao Administrador, no exercício específico de suas funções e em nome do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos, exceto aqueles descritos no item 8.5 abaixo;
- (iii) prestar fiança, aval, aceite, ou co-obrigar-se sob qualquer outra forma, observado o disposto no item 6.2 abaixo;
- (iv) negociar com duplicatas, notas promissórias (excetuadas aquelas de que trata a Instrução da CVM nº 134, de 1º de novembro de 1990) ou outros títulos não autorizados pela CVM;
- (v) prometer rendimento predeterminado aos Quotistas;
- (vi) aplicar recursos do Fundo:
  - (a) no exterior;
  - (b) na aquisição de bens imóveis; e
  - (c) na subscrição ou aquisição de ações de sua própria emissão.

6.2. O Fundo poderá prestar garantia a terceiros, mediante aprovação prévia da Assembléia Geral, e desde que a respectiva garantia seja necessária para que o Fundo cumpra seus objetivos de investimento ou desinvestimento, nos termos deste Regulamento.

## CLÁUSULA SÉTIMA – DO OBJETIVO E DOS INVESTIMENTOS DO FUNDO

7.1. O objetivo do Fundo é proporcionar a seus Quotistas a valorização de capital a longo prazo por meio da aplicação de, no mínimo, 90% (noventa por cento) de seu patrimônio líquido em quotas de emissão do Pátria Real Estate II – Fundo de Investimento em Participações (“FIP”).

7.2. Os recursos não investidos na forma do item 7.1 deverão ser aplicados, exclusivamente, em Outros Ativos (conforme definido abaixo).



## CLÁUSULA OITAVA - DA FORMAÇÃO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, LIMITES E RESTRIÇÕES DE INVESTIMENTO

8.1. Os investimentos do Fundo serão realizados mediante a observância dos termos e condições indicados neste Regulamento, podendo ser realizados por meio de negociações privadas e/ou negociações realizadas em bolsa de valores ou mercado de balcão.

8.2. A Carteira do Fundo (a “Carteira”) será composta por:

- (i) quotas de emissão do FIP;
- (ii) rendimentos, dividendos e outras bonificações e remunerações que sejam atribuídas, durante o período de duração do Fundo, aos ativos integrantes da Carteira do Fundo; e
- (iii) (a) Certificados de Depósito Bancário de emissão de instituições financeiras classificadas como de baixo risco de crédito por ao menos duas agências de classificação de risco atuante no País, (b) quotas de emissão de fundos de investimento, classe renda fixa e/ou referenciado DI, e/ou (c) títulos públicos federais, desde que mediante a observância do disposto no item 8.3 abaixo (“Outros Ativos”).

8.3. Na formação, manutenção e desinvestimento da Carteira do Fundo serão observados os seguintes procedimentos:

- (i) sem prejuízo do disposto no subitem (iv) abaixo, os recursos que venham a ser aportados no Fundo, mediante a integralização de Quotas, deverão ser utilizados para a aquisição de quotas do FIP dentro do prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da data em que seja realizada a primeira integralização de Quotas no âmbito de cada chamada de capital, observado o disposto no item 8.3.1 abaixo;
- (ii) sem prejuízo do disposto no subitem (i) acima, até que os investimentos do Fundo nos quotas do FIP sejam realizados, quaisquer valores que venham a ser aportados no Fundo, em decorrência da integralização de Quotas, serão aplicados em Outros Ativos e/ou serão mantidos em caixa, no melhor interesse do Fundo;
- (iii) sem prejuízo do disposto no item 10.2 abaixo, durante os períodos entre a data de recebimento, pelo Fundo, de rendimentos e outras remunerações referentes aos investimentos do Fundo e a data de distribuição de tais rendimentos e outras remunerações aos Quotistas, a título de pagamento de amortização e/ou ao Administrador, tais recursos deverão ser mantidos aplicados em Outros Ativos e/ou ser mantidos em caixa, no melhor interesse do Fundo; e
- (iv) o Administrador poderá manter, a qualquer tempo, parcela correspondente a até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo aplicado

exclusivamente em Outros Ativos desde que tais recursos estejam diretamente vinculados a investimentos programados, pagamentos de despesas e outros encargos programados do Fundo, nos termos da regulamentação e deste Regulamento.

8.3.1. Caso os investimentos do Fundo em quotas do FIP não sejam realizados dentro do prazo previsto no subitem (i) do item 8.3 acima, o Administrador convocará a Assembléia Geral de Quotistas para deliberar sobre: (i) a prorrogação do prazo referido no subitem (i) do item 8.3 acima; (ii) a permanência dos recursos no caixa do Fundo ou aplicados em Outros Ativos; ou (iii) a restituição, aos Quotistas, dos valores já aportados no Fundo mediante a integralização de suas Quotas e que sejam referentes aos investimentos originalmente programados e que não tenham se concretizado, valores estes corrigidos pelos rendimentos das aplicações nos Outros Ativos, se houver.

8.3.2. Os valores restituídos aos Quotistas, na forma do item 8.3.1, não serão contabilizados como Capital Integralizado e deverão recompor o Capital Comprometido do respectivo Quotista, valores estes que poderão ser solicitados novamente pelo Administrador, nos termos do item 12.7 abaixo.

8.3.3. Os recursos do Fundo investidos em Outros Ativos deverão observar o limite de até 60% (sessenta por cento) em títulos e/ou valores mobiliários de um mesmo emissor, exceto títulos públicos federais.

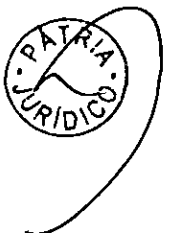
8.4. Os dividendos, juros sobre capital próprio, bonificações e quaisquer outras remunerações que venham a ser distribuídas em benefício do Fundo, por conta de seus investimentos, serão incorporados ao patrimônio líquido do Fundo e serão considerados para fins de pagamento de parcelas de amortização aos Quotistas.

8.5. O Fundo não realizará operações de empréstimo de qualquer natureza, exceto nas modalidades previstas na Instrução da CVM nº. 406, de 27 de abril de 2004, conforme alterada, desde que aprovadas pela Assembléia Geral de Quotistas, e somente poderá operar no mercado de derivativos para fins de proteção patrimonial, nas modalidades autorizadas pela CVM.

#### **CO-INVESTIMENTO**

8.6. O Administrador poderá, a seu exclusivo critério, compor os recursos investidos do Fundo com recursos de outros investidores, incluindo outros fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador.

#### **CLÁUSULA NONA – DO PERÍODO DE INVESTIMENTO PARA A FORMAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO**





9.1. O Fundo terá um período de investimento em quotas do FIP (“Período de Investimento”) que se iniciará na data da Primeira Emissão (conforme definido abaixo) e se estenderá por até 04 (quatro) anos ou até a integralização total das Quotas subscritas, conforme estabelecido nos Compromissos de Investimento, o que ocorrer primeiro.

9.1.1. A Assembleia Geral de Quotistas, por recomendação do Administrador, poderá encerrar o Período de Investimento antecipadamente.

9.1.2. O Período de Investimento poderá ser estendido por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada. O primeiro período de 1 (um) ano poderá ser estendido a exclusivo critério do Administrador e o segundo período mediante aprovação da Assembleia Geral de Quotistas, por recomendação do Administrador.

9.2. O Administrador poderá, após o término do Período de Investimento, exigir integralizações remanescentes, até o limite do Capital Comprometido, a fim de realizar (i) o pagamento de despesas e responsabilidades do Fundo; e/ou (ii) novos investimentos em quotas do FIP, que serão destinados ao pagamento ou à constituição de reservas para pagamento:

- (a) de compromissos assumidos pelo Fundo perante o FIP antes do término do Período de Investimento;
- (b) dos custos de estruturação, viabilização e manutenção das operações do FIP e de suas companhias investidas, inclusive tributos; e/ou
- (c) de integralização de quotas de emissão do FIP, com a finalidade de impedir a diluição dos investimentos já realizados, a perda de valor dos ativos do FIP e de suas companhias investidas, ou a perda de controle por parte do FIP nas companhias investidas, conforme o caso.

## CLÁUSULA DEZ – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

10.1. A distribuição de ganhos e rendimentos do Fundo aos Quotistas será feita exclusivamente mediante a amortização parcial e/ou total de suas Quotas, observado o disposto no item 12.7 deste Regulamento.

10.2. O Administrador promoverá amortizações parciais e/ou amortização total das Quotas, a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, a seu exclusivo critério, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos do Fundo, em função de seus investimentos em quotas do FIP e em Outros Ativos, sejam superiores ao valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo.

10.3. Quaisquer distribuições a título de amortização de Quotas deverão abranger todas as Quotas integralizadas do Fundo, em benefício dos respectivos Quotistas, ressalvada a hipótese prevista no item 12.6 abaixo.



## **CLÁUSULA ONZE – DO PATRIMÔNIO AUTORIZADO, DO PATRIMÔNIO INICIAL E NOVAS EMISSÕES DE QUOTAS DO FUNDO**

11.1. O patrimônio autorizado do Fundo será de até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) (“Patrimônio Autorizado”), e será composto por até 15.000 (quinze mil) Quotas.

11.2. O patrimônio inicial do Fundo (“Patrimônio Inicial”), após a primeira emissão de Quotas (a “Primeira Emissão”), será formado por, no mínimo, 4.000 (quatro mil) Quotas. O preço unitário de emissão das Quotas será de R\$ 1.000,00 (mil reais) (o valor de cada Quota, o “Preço de Emissão”), totalizando, o Patrimônio Inicial, o valor subscrito de, no mínimo, R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais). O prazo máximo para integralização das Quotas constitutivas do Patrimônio Inicial será de 5 (cinco) anos, a contar da respectiva data de registro da Primeira Emissão na CVM.

11.2.1. As Quotas representativas do Patrimônio Inicial deverão ser integralizadas nos termos previstos no item 12.5 abaixo.

11.3. Emissões de novas quotas do Fundo (“Novas Quotas”), até o limite do Patrimônio Autorizado, poderão ser realizadas por recomendação do Administrador e mediante aprovação da Assembleia Geral de Quotistas.

11.3.1. Os Quotistas terão direito de preferência para subscrição de Novas Quotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, na data da respectiva emissão. O direito de preferência referido neste item 11.3.1 poderá ser exercido apenas na Assembleia Geral de Quotistas que deliberar sobre a respectiva emissão.

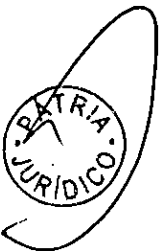
11.4. O preço unitário de emissão de Novas Quotas será estabelecido na Assembleia Geral de Quotistas que deliberar sobre a respectiva emissão, observado que o referido preço unitário não poderá ser inferior ao valor contábil da Quota na data de deliberação.

## **CLÁUSULA DOZE – DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DAS QUOTAS**

### **CARACTERÍSTICAS DAS QUOTAS**

12.1. As Quotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio.

12.2. Todas as Quotas do Fundo terão forma nominativa e serão mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares, mantida pela instituição custodiante.



12.2.1. Todas as Quotas farão jus a pagamentos de amortização em iguais condições, observado o disposto no item 12.6 abaixo.

12.2.2. O valor nominal unitário da Quota será informado/calculado com 7 (sete) casas decimais, sem arredondamento, ou por outro critério definido pelo Administrador.

#### DIREITOS DE VOTO

12.3. Será atribuído a cada Quota o direito a um voto na Assembleia Geral de Quotistas, observado o disposto no item 12.6 abaixo.

#### EMIÇÃO E SUBSCRIÇÃO DE QUOTAS

12.4. As Quotas do Fundo serão objeto de colocação pública. O Fundo e a emissão de suas Quotas serão registrados perante a CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

12.4.1. No ato de subscrição das Quotas do Fundo, representativas do Patrimônio Inicial e/ou de Novas Quotas, o subscritor (i) assinará boletim individual de subscrição, que será autenticado pelo Administrador, (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar determinada quantidade de Quotas e/ou Novas Quotas por ele subscritas ("Capital Comprometido"), nos termos de "Instrumento Particular de Subscrição de Quotas e Compromisso de Subscrição e Integralização", que será assinado pelo investidor na data de subscrição de suas Quotas e/ou Novas Quotas ("Compromisso de Investimento") e (iii) receberá termo de adesão a este Regulamento e exemplar atualizado deste Regulamento, quando deverá declarar que está ciente, (a) das disposições contidas no Compromisso de Investimento e neste Regulamento, especialmente aquelas referentes à política de investimento do Fundo e (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos neste Regulamento.

#### INTEGRALIZAÇÃO DAS QUOTAS

12.5. As Quotas do Fundo serão integralizadas em moeda corrente nacional, conforme solicitação do Administrador aos Quotistas, nos termos deste Regulamento e do Compromisso de Investimento.

12.5.1. Na medida em que o Administrador identifique necessidades de recursos para investimento em quotas do FIP, e/ou para o pagamento de despesas e encargos do Fundo, os Quotistas serão chamados a aportar recursos no Fundo, mediante a integralização das Quotas que tenham sido subscritas por cada um dos Quotistas, nos termos dos Compromissos de Investimento (o valor que venha a ser efetivamente entregue, pelos Quotistas, ao Fundo, a título de integralização de suas Quotas, é doravante designado de "Capital Integralizado").

12.5.2. O Administrador deverá encaminhar notificação por escrito, a cada um dos Quotistas, solicitando a integralização parcial ou total das Quotas originalmente



subscritas pelos Quotistas nos termos dos Compromissos de Investimento ("Requerimento de Integralização").

12.5.3. O Requerimento de Integralização especificará o montante e o prazo para integralização das Quotas, que em nenhuma hipótese será inferior a 10 (dez) dias corridos, contados da data de envio pelo Administrador.

12.5.4. As Quotas do Fundo serão integralizadas pelo respectivo preço de emissão, atualizado pelo IPCA, observado o disposto em cada Compromisso de Investimento firmado com os Quotistas do Fundo ("Preço de Integralização").

12.5.5. O Administrador entregará aos Quotistas recibo de integralização correspondente a cada integralização que seja realizada pelos Quotistas nos termos desta Cláusula Doze.

12.5.6. O procedimento disposto nos itens 12.5.2 a 12.5.5 acima será repetido a cada nova solicitação de integralização de quotas de emissão do FIP, que sejam de titularidade do Fundo, e/ou no caso de necessidade de recursos para o pagamento de despesas e encargos do Fundo, limitado ao valor do Capital Comprometido de cada Quotista.

12.5.7. Os Quotistas, ao subscreverem Quotas na forma do item 12.4 acima, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto neste item 12.5 e com os respectivos Compromissos de Investimento, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao Fundo na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos deste item 12.5 e dos respectivos Compromissos de Investimento, estando também sujeitos ao disposto no item 12.6 abaixo.

#### **INADIMPLÊNCIA DOS QUOTISTAS**

12.6. A ocorrência de qualquer descumprimento, total ou parcial, da obrigação do Quotista de aportar recursos no Fundo até a data especificada no Requerimento de Integralização, não sanada nos prazos previstos no item 12.6.1 abaixo, resultará em uma ou mais das seguintes consequências ao Quotista inadimplente (o "Quotista Inadimplente"), a serem exercidas a exclusivo critério do Administrador:

- (i) suspensão dos seus direitos de (a) voto nas Assembleias Gerais de Quotistas; e/ou (b) alienação ou transferência das suas quotas do Fundo; e/ou (c) recebimento de todas e quaisquer amortizações e todos os valores que lhe caberiam por ocasião da liquidação do Fundo, que passarão aos demais Quotistas adimplentes, na proporção de suas Quotas integralizadas; e
- (ii) direito de alienação pelo Administrador das Quotas, integralizadas ou não integralizadas, detidas pelo Quotista Inadimplente a qualquer terceiro, podendo ser Quotista ou não, nos termos e condições do Compromisso de Investimento, a fim de obter recursos para pagamento dos valores devidos ao Fundo.

12.6.1. As consequências referidas no item 12.6 acima somente poderão ser exercidas pelo Administrador caso o respectivo descumprimento não seja sanado pelo Quotista Inadimplente no prazo de até 05 (cinco) dias, na hipótese do subitem (i), ou de até 30 (trinta) dias, na hipótese do subitem (ii), a contar da data de aporte de recursos especificada no Requerimento de Integralização.

12.6.2. Qualquer débito em atraso do Quotista Inadimplente perante o Fundo será atualizado, a partir da data especificada para pagamento no Requerimento de Integralização até a data de quitação do débito, pela variação percentual acumulada do IPCA, além de multa não compensatória equivalente a 20% (vinte por cento) do valor do débito corrigido e juros moratórios equivalentes a 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do débito corrigido, observado que o Administrador poderá não aplicar as penalidades previstas neste item 12.6.2 caso obtenha a manifestação favorável da maioria dos Quotistas do Fundo, sendo dispensada a realização de assembléia geral.

12.6.3. Caso o Quotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado nos itens 12.6.(i) e 12.6.(ii) acima, tal Quotista Inadimplente passará a ser novamente elegível ao recebimento de ganhos e rendimentos do Fundo, a título de amortização de suas Quotas.

12.6.4. Se o Administrador realizar amortização de Quotas aos Quotistas do Fundo enquanto o Quotista Inadimplente for titular de Quotas do Fundo, os valores referentes à amortização devida ao Quotista Inadimplente serão utilizados pelo Administrador para o pagamento dos débitos do Quotista Inadimplente perante o Fundo. Eventuais saldos existentes, após a dedução de que trata este item, serão entregues ao Quotista Inadimplente, a título de amortização de suas Quotas.

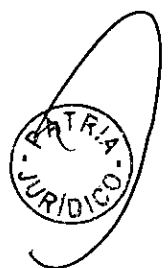
#### **PROCEDIMENTOS REFERENTES À AMORTIZAÇÃO DE QUOTAS**

12.7. As Quotas do Fundo serão amortizadas observando-se o disposto na Cláusula Dez acima e o disposto neste item 12.7, sendo que o pagamento das amortizações será realizado de forma proporcional ao percentual integralizado por cada Quotista.

12.7.1. Para fins de amortização de Quotas do Fundo, será considerado o valor da Quota no dia do pagamento da respectiva parcela de amortização. O valor da Quota para fins de pagamento de amortização será aquele correspondente ao valor do patrimônio líquido do Fundo dividido pelo número de Quotas integralizadas.

12.7.2. Quando a data estipulada para qualquer pagamento de amortização aos Quotistas cair em dia não útil, na praça em que é sediada o Administrador, tal pagamento será efetuado no primeiro dia útil seguinte, pelo valor da Quota em vigor no dia do pagamento.

12.7.3. Os pagamentos de amortização das Quotas serão realizados em moeda corrente nacional, por qualquer mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.





12.7.4. Ao final do prazo de duração do Fundo e/ou quando da liquidação antecipada do Fundo, nos termos deste Regulamento, todas as Quotas do Fundo deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional após o pagamento de todas as exigibilidades e provisões do Fundo. Não havendo recursos para tanto, será adotado o seguinte procedimento:

- (i) o Administrador convocará uma Assembleia Geral de Quotistas, a qual deverá deliberar sobre os procedimentos de dação em pagamento dos ativos do Fundo para fins de pagamento de amortização das Quotas do Fundo;
- (ii) na hipótese da Assembleia Geral de Quotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de dação em pagamento referida no item anterior, tais ativos serão dados em pagamento aos Quotistas, mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Quotista será calculada de acordo com o percentual integralizado por cada Quotista em relação ao valor total integralizado à época da liquidação, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes;
- (iii) na hipótese descrita no subitem anterior, o Administrador deverá notificar os Quotistas, (a) para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio de ativos, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, (b) informando a proporção dos ativos a que cada Quotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Quotistas após a constituição do referido condomínio; e
- (iv) caso os Quotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido acima, essa função será exercida pelo(s) Quotista(s) que detenha(m) a maioria das Quotas integralizadas.

#### RESGATE DAS QUOTAS

12.8. As Quotas não são resgatáveis antes da liquidação do Fundo.

#### NEGOCIAÇÃO DAS QUOTAS

12.9. As Quotas do Fundo poderão ser admitidas à negociação no mercado secundário, em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, sem prejuízo de serem negociadas por meio de transações privadas, sempre mediante a observância do disposto nos itens 12.9.1 ao 12.9.3 abaixo.

12.9.1. Todo Quotista que ingressar no Fundo por meio de operação de compra e venda de Quotas no mercado secundário deverá aderir aos termos e condições deste

Regulamento, mediante a assinatura de termo de adesão preparado pelo Administrador, nos termos do disposto no item 12.4.1 acima.

12.9.2. Não obstante o direito de preferência previsto no item 12.10 abaixo, caso um Quotista alienante venha a alienar suas Quotas a terceiros e/ou a outros Quotistas antes do pagamento integral do Preço de Integralização das Quotas objeto da operação de alienação, nos termos do respectivo Compromisso de Investimento, tal operação de alienação somente será válida na hipótese do novo titular das Quotas assumir integralmente as obrigações previstas no Compromisso de Investimento em nome do Quotista alienante, nos termos do disposto no item 12.4.1 acima.

12.9.3. O Administrador deverá exigir a comprovação da qualificação disposta no item 2.1 deste Regulamento para proceder a transferência de titularidade de Quotas negociadas no mercado secundário.

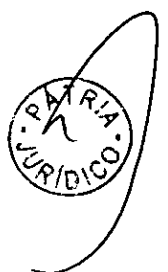
12.10. Na hipótese de qualquer Quotista desejar transferir, por qualquer título suas quotas ("Quotas Ofertadas"), deverá oferecê-las primeiramente aos demais Quotistas, os quais terão direito de preferência para adquiri-las, na proporção de sua participação no Fundo na data da respectiva oferta. O Quotista que desejar alienar suas quotas deverá manifestar sua intenção por comunicação escrita ao Administrador, que informará imediatamente os demais Quotistas, especificando em tal comunicação o preço, condições de pagamento e demais condições aplicáveis à oferta.

12.11. Ocorrendo a hipótese prevista no item 12.10, os Quotistas com direito de preferência terão o prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do recebimento da comunicação do Administrador, para se manifestar quanto à sua intenção de adquirir as Quotas Ofertadas e, em caso afirmativo, deverão notificar o Administrador, que enviará a notificação ao Quotista alienante.

12.12. Na hipótese de haver sobras de Quotas Ofertadas, o Administrador deverá informar os Quotistas que exerceram seu direito de preferência, para que estes no prazo de 15 (quinze) dias corridos informem sua intenção de adquirir tais sobras, dirigindo comunicação a este respeito ao Administrador, que a encaminhará ao Quotista alienante.

12.13. Após o decurso dos prazos previstos nos itens 12.11 e 12.12 acima e não havendo o exercício do direito de preferência por parte dos Quotistas sobre o total das Quotas Ofertadas, o Quotista alienante poderá alienar a terceiros as Quotas Ofertadas, no prazo subsequente de 30 (trinta) dias corridos, exceto se a proposta informada originalmente aos Quotistas sofrer qualquer alteração de forma a beneficiar o terceiro comprador.

12.14. Se ao final do prazo previsto no item anterior as Quotas Ofertadas não tiverem sido adquiridas por terceiros ou a proposta sofrer qualquer alteração, nos termos do item anterior, o procedimento previsto neste artigo deverá ser renovado.



12.15. O direito de preferência, nos termos do item 12.10 acima, não se aplica à transferência das Quotas Ofertadas para qualquer Parte Ligada (conforme definido abaixo) ao Quotista alienante.

### CLÁUSULA TREZE - DA ASSEMBLEIA GERAL DE QUOTISTAS

13.1. Competirá exclusivamente à Assembleia Geral de Quotistas deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras que venham a ser atribuídas por força deste Regulamento:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alterar este Regulamento;
- (iii) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão ou eventual liquidação do Fundo;
- (v) deliberar sobre a emissão e distribuição de Novas Quotas, observado o disposto nos itens 11.3 ao 11.5 acima;
- (vi) deliberar sobre a instituição e o aumento de eventual taxa de administração, taxa de performance e/ou da taxa de estruturação do Administrador;
- (vii) deliberar sobre o voto do Administrador, como representante legal do Fundo, na Assembleia Geral de Quotistas do FIP que deliberar sobre a prorrogação do prazo de duração do FIP;
- (viii) deliberar sobre alterações nos quoruns de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Quotistas;
- (ix) deliberar sobre a instalação, composição, organização e funcionamento de comitês e conselhos do Fundo;
- (x) deliberar, quando for o caso, sobre requerimento de informações ao Administrador, na forma prevista nos subitens (vi) e (vii) do item 5.1 deste Regulamento;
- (xi) deliberar sobre a realização de operações pelo Fundo de que trata a Cláusula Quatorze deste Regulamento e a celebração de contratos entre o Fundo e

Partes Ligadas ao Administrador, quando não aprovadas expressamente na forma deste Regulamento;

(xii) deliberar sobre a aprovação de despesas do Fundo não previstas na Cláusula Quinze deste Regulamento;

(xiii) deliberar sobre procedimentos de entrega de ativos como pagamento de amortização e/ou resgate de Quotas, observado o disposto no item 12.7 acima; e

(xiv) deliberar sobre a prestação de garantias pelo Fundo a terceiros, nos termos do item 6.2 acima.

13.1.1. Independentemente do disposto no subitem (ii) do item 13.1 acima, este Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Quotistas ou de consulta aos Quotistas sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a expressa exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Quotistas.

13.2. A convocação da Assembleia Geral de Quotistas será realizada mediante envio de correspondência, escrita ou eletrônica, a cada um dos Quotistas, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, devendo tal correspondência conter descrição dos assuntos a serem discutidos e votados.

13.2.1. Independentemente da convocação prevista no item 13.2 acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Quotistas a que comparecerem todos os Quotistas.

13.3. A Assembleia Geral de Quotistas poderá ser convocada pelo Administrador ou por Quotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Quotas emitidas pelo Fundo.

13.4. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Quotistas que, até 3 (três) dias antes da data fixada para sua realização, estiverem registrados na conta de depósito dos Quotistas do Fundo.

13.5. Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Quotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos.

13.5.1. Os Quotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador antes da respectiva Assembleia Geral de Quotistas.

13.6. As deliberações das Assembleias Gerais de Quotistas, como regra geral, serão aprovadas por Quotistas que representem a maioria das Quotas subscritas.



13.6.1. As deliberações de que tratam os subitens (ii) a (ix) do item 13.1 acima serão aprovadas por Quotistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Quotas subscritas.

13.6.2. A substituição do Administrador, caso o mesmo venha a renunciar às suas funções, conforme descrito no item 3.4 acima, ou caso o mesmo seja destituído por ordem da CVM, deverá ser aprovada por Quotistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Quotas subscritas.

13.6.3. A destituição do Administrador, por vontade exclusiva dos Quotistas, deverá ser aprovada por Quotistas representando, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) das Quotas com direito a voto. Na deliberação referente a destituição prevista neste item 13.6.4, as Quotas de titularidade do Administrador ou de Partes Ligadas ao Administrador não terão direito a voto.

#### **CLÁUSULA QUATORZE – DAS SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSE**

14.1 Para os fins deste Regulamento, são consideradas partes ligadas ao Administrador ou a qualquer Quotista do Fundo (as “Partes Ligadas”):

- (i) qualquer pessoa natural ou jurídica que participe com 10% (dez por cento) ou mais do capital social do Administrador ou de qualquer Quotista, conforme o caso, direta ou indiretamente; ou
- (ii) qualquer pessoa jurídica (exceto fundos de investimento) em que o Administrador, um Quotista ou qualquer das pessoas elencadas no subitem (i) acima participem com 10% (dez por cento) ou mais do capital social, direta ou indiretamente; ou
- (iii) qualquer fundo de investimento em que qualquer Quotista ou qualquer das pessoas elencadas no subitem (i) acima participem com 25% (vinte e cinco por cento) ou mais do patrimônio, direta ou indiretamente.

14.2. Será permitido às Partes Ligadas investir no Fundo, bem como atuar como prestadores de serviços do Fundo, sendo que os contratos desses prestadores deverão ser celebrados em bases comutativas, observado o disposto neste Regulamento.

14.3. Qualquer transação entre o Fundo e Partes Ligadas ou o Fundo e qualquer entidade administrada pelo Administrador, exceto o FIP, deverá ser levada para aprovação da Assembleia Geral de Quotistas.

14.4. Salvo aprovação de, no mínimo, a maioria dos Quotistas, é igualmente vedada a realização de operações, pelo Fundo, em que este figure como contraparte das pessoas mencionadas nos subitens (i) e (ii) do item 14.3.1 acima, bem como de outros fundos de



investimento ou carteira de valores mobiliários administrados pelo Administrador, quando houver, exceto o FIP.

## CLÁUSULA QUINZE - DOS ENCARGOS DO FUNDO

### 15.1. Constituirão encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (i) emolumentos e comissões pagos por operações de compra e venda dos ativos integrantes da Carteira do Fundo;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) despesas com impressão, expedição e publicação de anúncios de início e de encerramento de oferta, relatórios, formulários e periódicos, previstas neste Regulamento e na regulamentação;
- (iv) registro de documentos em cartórios, impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas e eventuais, previstas na regulamentação pertinente, inclusive publicações e correspondência do interesse do Fundo e dos Quotistas;
- (v) honorários e despesas dos auditores encarregados da auditoria anual das demonstrações contábeis do Fundo;
- (vi) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação, imputada ao Fundo, se for o caso;
- (vii) parcela de prejuízos eventuais não coberta por apólices de seguro e não decorrentes de culpa ou negligência do Administrador no exercício de suas funções;
- (viii) prêmios de seguro, bem como quaisquer despesas relativas à transferência de recursos do Fundo entre bancos;
- (ix) quaisquer despesas inerentes à constituição do Fundo, inclusive aquelas incorridas previamente para este fim, ou à fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo;
- (x) taxas de controladoria, de custódia e de liquidação dos ativos integrantes da Carteira do Fundo;
- (xi) despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada;



(xii) despesas com taxas cobradas pelos distribuidores das Quotas e pelos mercados onde as Quotas do Fundo estiverem listadas para negociação, se for o caso;

(xiii) despesas relativas a eventuais operações de empréstimo ou no mercado de derivativos, nas modalidades autorizadas pela CVM, se for o caso;

(xiv) quaisquer despesas na elaboração e entrega dos documentos referidos nos subitens (vi) e (vii) do item 5.1 acima;

(xv) despesas relativas à realização de Assembleia Geral de Quotistas; e

(xv) despesas gerais de prospecção, identificação e avaliação de investimentos, e prospecção, identificação e avaliação de oportunidades de desinvestimento, inclusive pagamentos de comissões de intermediários.

15.2. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Quotistas, observado o quorum de deliberação de que trata a Cláusula Treze deste Regulamento.

## **CLÁUSULA DEZESSEIS - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E DA AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO**

### **DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

16.1. O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as aplicações, as contas e as demonstrações contábeis do Fundo serem segregadas daquelas do Administrador.

16.2. O Fundo está sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações contábeis determinadas pela CVM.

16.3. O exercício social do Fundo encerrará em 31 de dezembro de cada ano de seu prazo de duração.

16.4. As demonstrações contábeis do Fundo, elaboradas ao final de cada exercício social, deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM.

### **DA AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO**

16.5. Entende-se por patrimônio líquido do Fundo a soma algébrica do disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades, inclusive as obrigações relativas a eventuais empréstimos que venham a ser celebrados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento.

16.6. No cálculo do valor da Carteira, os ativos devem ser avaliados de acordo com os critérios contábeis correntes aplicáveis ao Fundo, de acordo com as disposições deste Regulamento. Inicialmente, os ativos serão avaliados pelos preços transacionados no mercado, nos casos de ativos líquidos ou, quando preços de mercado não puderem ser aferidos, de acordo com os seguintes critérios:

- (i) ativos de renda fixa serão avaliados pelo valor de seu principal atualizado pelas respectivas remunerações, calculadas *pro rata temporis*, e deduzidas eventuais provisões de crédito;
- (ii) ativos de renda variável serão avaliados inicialmente pelo seu custo de aquisição ou pelo seu valor patrimonial, a critério do Administrador, ou pelo seu valor de mercado, se for o caso; e
- (iii) quotas de fundos de investimento terão seu valor determinado pelo administrador do respectivo fundo.

#### CLÁUSULA DEZESSETE - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

17.1. O Administrador do Fundo deverá remeter aos Quotistas e à CVM:

- (i) trimestralmente, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, as seguintes informações:
  - (a) valor do patrimônio líquido do Fundo; e
  - (b) número de Quotas emitidas.
- (ii) semestralmente, no prazo de 60 (sessenta) dias após o término dos períodos encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, as seguintes informações:
  - (a) a composição da Carteira, discriminando quantidade e espécie dos ativos que a integram;
  - (b) demonstrações contábeis do Fundo acompanhadas da declaração que tais demonstrações foram elaboradas em consonância com o disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
  - (c) os encargos debitados ao Fundo, devendo ser especificado seu valor; e





- (d) a indicação da instituição custodiante e eventuais outras instituições encarregadas da prestação dos serviços de custódia dos ativos integrantes da Carteira;
- (iii) anualmente, no prazo de 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social, as seguintes informações:
  - (a) as demonstrações contábeis do exercício acompanhadas de parecer do auditor independente;
  - (b) o valor patrimonial da Quota na data do fechamento do balanço e sua rentabilidade no período; e
  - (c) os encargos debitados ao Fundo, devendo ser especificado seu valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio anual do Fundo.

17.2. As informações prestadas pelo Administrador ou qualquer material de divulgação do Fundo não poderão estar em desacordo com este Regulamento ou com relatórios e documentos protocolados na CVM.

#### **CLÁUSULA DEZOITO – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DE SEUS INVESTIMENTOS**

18.1. A liquidação dos ativos do Fundo será feita de uma das formas a seguir, a exclusivo critério do Administrador, sempre se levando em consideração a opção que possa gerar, na avaliação do Administrador, maior resultado para os Quotistas:

- (i) venda dos ativos em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, para aqueles ativos admitidos à negociação em tais mercados;
- (ii) venda, por meio de transações privadas, dos ativos integrantes da Carteira do Fundo; ou
- (iii) na impossibilidade dos eventos descritos acima, entrega dos ativos do Fundo aos Quotistas, mediante observância do disposto no item 12.7.4 acima.

18.1.1. Em qualquer caso, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo.

18.2. Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Quotistas, o Administrador promoverá o encerramento do Fundo, informando tal fato à CVM, no prazo estabelecido na regulamentação e lhe encaminhando a documentação exigida, assim como praticará todos os atos necessários ao seu encerramento das atividades do Fundo perante quaisquer autoridades.

18.3. O Fundo poderá ser liquidado antes de seu prazo de duração na ocorrência das seguintes situações:

- (i) caso todos os ativos tenham sido alienados antes do prazo de encerramento do Fundo;
- (ii) mediante deliberação da Assembleia Geral de Quotistas, observado o quorum de deliberação de que trata a Cláusula Treze; e/ou
- (iii) nos casos previstos na Cláusula Terceira acima.

18.4. O cálculo do valor dos ativos para fins de liquidação do Fundo deverá ser realizado observando-se os critérios estabelecidos na Cláusula Dezesseis.

#### CLÁUSULA DEZENOVE - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador e os Quotistas.

19.2. O Fundo não cobrará taxa de ingresso, quando da subscrição e integralização de Quotas, ou taxa de saída, quando do pagamento de amortização ou resgate de Quotas.

19.3. Os Quotistas do Fundo deverão manter sob absoluto sigilo e confidencialidade (i) as informações constantes de estudos e análises de investimento, elaborados pelo Administrador, que fundamentem as decisões de investimento do Fundo e/ou do FIP, incluindo os registros apropriados com as justificativas das recomendações e respectivas decisões; (ii) as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles disponibilizadas; e (iii) os documentos relativos às operações do Fundo e do FIP, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito do Administrador ou se obrigado por ordem expressa de autoridades legais, sendo que nesta última hipótese, o Administrador deverá ser informado por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

19.4. Para todos os meses de correção dos valores previstos neste Regulamento, será utilizada a variação acumulada do último IPCA disponível, calculada *pro rata temporis*. Não será devida qualquer compensação financeira após a divulgação da variação acumulada do último IPCA disponível.

19.5. Os conflitos oriundos da interpretação e/ou implementação do disposto neste Regulamento, inclusive quanto à sua interpretação ou execução, serão solucionados por arbitragem, de acordo com o Regulamento do Centro de Arbitragem da Câmara de



Comércio Brasil-Canadá, por 3 (três) árbitros, indicados de acordo com o regulamento da referida Câmara.”

## GLOSSÁRIO – DEFINIÇÕES UTILIZADAS NO REGULAMENTO

Para fins de referência, as expressões utilizadas em letra maiúscula no texto deste Regulamento terão o seguinte significado:

<b>Administrador:</b>	Pátria Investimentos S.A., sociedade com sede na Cidade São Paulo, Estado São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.055, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º. 05.145.646/0001-80.
<b>Capital Comprometido:</b>	montante de Quotas que o Quotista se comprometeu a integralizar, de forma irrevogável e irretratável, nos termos do Compromisso de Investimento.
<b>Capital Integralizado:</b>	valor efetivamente entregue, pelos Quotistas, ao Fundo, a título de integralização de suas Quotas.
<b>Carteira:</b>	total de recursos e investimentos do Fundo, composta nos termos do item 8.2 deste Regulamento.
<b>Compromisso de Investimento:</b>	“Instrumento Particular de Subscrição de Quotas e Compromisso de Subscrição e Integralização”, que será assinado pelo investidor na data de subscrição de suas Quotas e/ou Novas Quotas.
<b>CVM:</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>FIP:</b>	Pátria Real Estate II - Fundo de Investimento em Participações.
<b>Fundo:</b>	Pátria Team Real Estate II - Fundo de Investimento em Quotas de Fundo de Investimento em Participações.
<b>IPCA</b>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
<b>Novas Quotas:</b>	Quotas emitidas pelo Fundo após a Primeira Emissão, nos termos do item 11.3 deste Regulamento.
<b>Outros Ativos:</b>	Certificados de Depósito Bancário de emissão de



instituições financeiras classificadas como de baixo risco de crédito por ao menos duas agências de classificação de risco atuante no País, quotas de emissão de fundos de investimento classe renda fixa e/ou referenciado DI, e/ou títulos públicos federais.

**Partes Ligadas:**

qualquer pessoa natural, pessoa jurídica ou fundo de investimento ligado ao Quotista ou ao Administrador, nos termos do item 14.1. deste Regulamento.

**Patrimônio Autorizado:**

limite previamente autorizado para aumento do patrimônio do Fundo previsto no item 11.1, independentemente de reforma do Regulamento.

**Patrimônio Inicial:**

montante mínimo a ser subscrito para funcionamento do Fundo, conforme previsto no item 11.2 do Regulamento.

**Período de Investimento:**

período de investimento em quotas do FIP, que se iniciará na data da Primeira Emissão e se estenderá por até 4 (quatro) anos, nos termos do item 9.1 do Regulamento ou até a integralização total das quotas subscritas, conforme estabelecido nos Compromissos de Investimento, o que ocorrer primeiro.

**Preço de Emissão:**

valor correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) por cada Quota.

**Preço de Integralização:**

preço de emissão da Quota, atualizado pelo IPCA, conforme o Compromisso de Investimento.

**Primeira Emissão:**

primeira emissão de Quotas do Fundo, a ser composta por, no mínimo, 4.000 (quatro mil) Quotas.

**Quotas:**

frações ideais do patrimônio do Fundo.

**Quotista Inadimplente:**

Quotista que descumprir, total ou parcialmente, a obrigação de aportar recursos no Fundo até a data especificada no Requerimento de Integralização.

**Quotistas:**

Investidores descritos no item 2.1 do Regulamento, que tenham subscrito Quotas do Fundo.

**Requerimento de Integralização:**

notificação encaminhada pelo Administrador ao Quotista, solicitando a integralização parcial ou total das Quotas subscritas.



**Anexo III ao Prospecto**  
**Cópia do Regulamento do FIP em vigor na data deste Prospecto**

2ª TDPJ  
3 404 595

Este Regulamento é parte integrante da Deliberação de Constituição do Pátria Real Estate II - Fundo de Investimento em Participações, datada de 04 de junho de 2009.

## **“REGULAMENTO DO PÁTRIA REAL ESTATE II – FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

- 1.1. O Pátria Real Estate II - Fundo de Investimento em Participações (o “Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
- 1.2. O Fundo terá prazo de duração de 08 (oito) anos contados da data de registro na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), prazo este que poderá ser prorrogado mediante proposta do Administrador e deliberação da Assembleia Geral de Quotistas.
- 1.3. O patrimônio do Fundo será representado por 1 (uma) classe de quotas (“Quotas”).
- 1.4. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, remuneração, amortização e resgate das Quotas são definidos por este Regulamento.

### **CLÁUSULA SEGUNDA – DO PÚBLICO ALVO**

- 2.1. O Fundo é destinado a um grupo restrito de investidores, considerados qualificados nos termos da Instrução CVM n.º 409/04, conforme alterada, (os subscritores de Quotas do Fundo em conjunto designados os “Quotistas”).
- 2.2. O valor mínimo de subscrição no Fundo será de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DO ADMINISTRADOR E OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO**

#### **QUALIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR**

- 3.1. O Fundo será administrado e gerido pelo Pátria Investimentos S.A., sociedade com sede na Cidade São Paulo, Estado São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.055, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º. 05.145.646/0001-80 (o “Administrador”), devidamente



2. R.T.D.P.J  
3. 404. 095

autorizado a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários pela CVM.

### **PRESTADORES DE SERVIÇOS**

3.2. Os serviços de tesouraria, contabilização e custódia serão contratados pelo Administrador, em nome e por conta do Fundo, com instituição legalmente habilitada, na forma da regulamentação aplicável.

### **PODERES DE REPRESENTAÇÃO**

3.3. Observada a regulamentação em vigor e os dispositivos deste Regulamento, inclusive, mas não se limitando, ao disposto nas Cláusulas Sétima e Oitava abaixo, o Administrador tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração e à gestão do Fundo e para exercer os direitos inerentes à Carteira (conforme definida abaixo), inclusive o de ação e o de comparecer e votar em assembleias gerais e/ou especiais das Companhias Investidas (conforme definido abaixo), de qualquer natureza e/ou assembleias gerais de quotistas de fundos de investimentos cujas quotas venham a compor a Carteira do Fundo.

### **RENÚNCIA DO ADMINISTRADOR**

3.4. O Administrador poderá renunciar à administração e à gestão do Fundo, mediante notificação por escrito endereçada a cada Quotista e à CVM, com antecedência de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Nessa hipótese, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral de Quotistas para indicar seu substituto (observado o quorum de deliberação de que trata a Cláusula Quatorze deste Regulamento) ou decidir pela liquidação do Fundo, nos termos do item 3.6 abaixo, assembleia essa a ser realizada no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de encaminhamento da notificação de que trata este item. Independentemente do disposto neste item, na hipótese de renúncia, o Administrador continuará obrigado a prestar os serviços de administração e gestão do Fundo até que outra instituição venha a lhe substituir ou até que o Fundo seja liquidado, se for o caso.

### **DESTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR PELOS QUOTISTAS**

3.5. Além da hipótese de renúncia descrita no item 3.4 acima, o Administrador poderá ser destituído de suas funções na hipótese de descredenciamento por parte da CVM e/ou por vontade exclusiva dos Quotistas, reunidos em Assembleia Geral de Quotistas, observado o quorum de deliberação de que trata a Cláusula Quatorze abaixo. A destituição do Administrador por vontade exclusiva dos Quotistas, poderá ser realizada com justa causa ou sem justa causa.

### **DESTITUIÇÃO POR JUSTA CAUSA**

3.5.1. Para os fins de que trata esse Regulamento, será considerada justa causa a comprovação de que o Administrador (i) atuou com fraude ou violação grave, no desempenho de suas



2º R.D.P.J

3 404 095

funções e responsabilidades como Administrador, devidamente comprovada por sentença arbitral, nos termos do item 20.5 abaixo; ou (ii) cometeu crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, devidamente comprovado em processo judicial transitado em julgado, ou ainda; (iii) foi impedido de exercer permanentemente atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro. Além das hipóteses previstas acima, a ocorrência de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Administrador também será considerada como justa causa. Na hipótese de destituição do Administrador por justa causa, este permanecerá no exercício de suas funções até ser substituído ou até a data de liquidação do Fundo, se for o caso.

#### **DESTITUIÇÃO SEM JUSTA CAUSA**

3.5.2. A destituição do Administrador sem justa causa deverá ser precedida de envio, pelos Quotistas, ao Administrador, de uma notificação com, no mínimo, 90 (noventa) dias de antecedência da destituição, notificação esta que deve ter sido aprovada em Assembleia Geral de Quotistas, observado o quorum de que trata a Cláusula Quatorze deste Regulamento. Na hipótese de destituição do Administrador sem justa causa, este permanecerá no exercício de suas funções até ser substituído ou até a data de liquidação do Fundo, se for o caso.

#### **SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR**

3.6. A Assembleia Geral de Quotistas que for convocada para tratar das matérias previstas nos itens 3.4 ou 3.5 acima, deverá, obrigatoriamente, (i) indicar o substituto do Administrador, que terá até 45 (quarenta e cinco) dias, no caso do item 3.4, ou 90 (noventa) dias, no caso do item 3.5, para assumir a administração do Fundo; ou (ii) decidir pela liquidação do Fundo. A deliberação da Assembleia Geral de Quotistas que indicar o substituto do Administrador deverá outorgar ao Administrador poder para liquidar o Fundo, caso seu substituto não assuma a administração do Fundo no prazo estipulado neste item 3.6.

### **CLÁUSULA QUARTA – DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR**

4.1. Pela administração e gestão do Fundo, o Administrador não fará jus a qualquer remuneração.

### **CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR**

5.1. Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

(i) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, durante o prazo de duração do Fundo e por 5 (cinco) anos após a liquidação do Fundo:

- (a) os registros de Quotistas e de transferências de Quotas;
- (b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Quotistas;



13



# 2-RTD.PJ

## 3 404 096

- (c) o livro de presença de Quotistas;
  - (d) o arquivo dos pareceres dos auditores;
  - (e) os registros e demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo Fundo e seu patrimônio; e
  - (f) a documentação relativa às operações do Fundo.
- (ii) receber dividendos, bonificações e quaisquer rendimentos ou valores do Fundo;
  - (iii) custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo;
  - (iv) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão de atrasos no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação;
  - (v) elaborar, juntamente com as demonstrações contábeis semestrais e anuais do Fundo, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo declaração de que foram obedecidas as disposições da regulamentação e deste Regulamento;
  - (vi) observado o disposto no item 5.2 abaixo, fornecer aos Quotistas que, isolada ou conjuntamente, sejam detentores de pelo menos 10% (dez por cento) da totalidade das Quotas emitidas, e assim requererem, estudos e análises dos investimentos realizados pelo Fundo, elaborados pelo Administrador ou pelo Comitê de Investimento (conforme definido abaixo) incluindo os registros apropriados com as justificativas das recomendações e respectivas decisões;
  - (vii) observado o disposto no item 5.2 abaixo, fornecer aos Quotistas que, isolada ou conjuntamente, sejam detentores de pelo menos 10% (dez por cento) da totalidade das Quotas emitidas, e assim requererem, atualizações periódicas que tenham sido elaboradas dos estudos e análises preparados pelo Administrador ou pelo Comitê de Investimento, permitindo acompanhamento dos investimentos realizados pelo Fundo, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado do investimento;
  - (viii) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no subitem (i) deste item 5.1. até o término de tal procedimento;
  - (ix) exercer ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes à Carteira e aos investimentos do Fundo;
  - (x) transferir ao Fundo qualquer benefício e/ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;

MS



2-RTD.PJ  
3 404 695

- (xi) manter os Valores Mobiliários e os Outros Ativos integrantes da Carteira do Fundo (conforme definições abaixo) custodiados junto à instituição custodiante;
- (xii) elaborar e divulgar as demonstrações contábeis e outros documentos/informações exigidos nos termos deste Regulamento e da regulamentação em vigor;
- (xiii) negociar e celebrar, em nome do Fundo, acordo de acionistas das Companhias Alvo (conforme definido abaixo) e/ou das Companhias Investidas, bem como quaisquer outros acordos referentes aos investimentos que venham a ser realizados pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Quotistas;
- (xiv) cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Quotistas e do Comitê de Investimento;
- (xv) decidir e implementar, a seu exclusivo critério e no melhor interesse do Fundo, a estratégia e diretrizes de desinvestimento do Fundo nas Companhias Alvo e nas Companhias Investidas, conforme o caso, incluindo a alienação parcial ou total dos Valores Mobiliários; e
- (xvi) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Regulamento e entregar aos Quotistas, gratuitamente, exemplar deste Regulamento.

5.2. Sempre que forem requeridas informações na forma prevista nos subitens (vi) e (vii) do item 5.1 acima, o Administrador poderá submeter tal requisição à prévia apreciação e aprovação da Assembleia Geral de Quotistas (observado o quorum de deliberação de que trata a Cláusula Quatorze deste Regulamento), tendo em vista os melhores interesses do Fundo e de todos os Quotistas, considerando eventuais conflitos de interesses em relação a conhecimentos técnicos e às Companhia Alvo e/ou às Companhias Investidas. Na hipótese de realização de Assembleia Geral de Quotistas na forma deste item 5.2, os Quotistas que tenham requerido as informações de que tratam os subitens (vi) e (vii) do item 5.1 acima serão impedidos de votar.

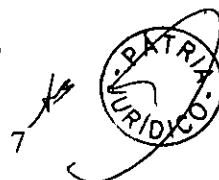
5.3. O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Quotistas, quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

## **CLÁUSULA SEXTA – DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR**

6.1. Será vedado ao Administrador, no exercício específico de suas funções e em nome do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos, exceto aqueles descritos no item 8.5 abaixo;

7



2-RTD.PJ  
3 404 095

- (iii) prestar fiança, aval, aceite, ou co-obrigar-se sob qualquer outra forma, observado o disposto no item 6.2 abaixo;
- (iv) negociar com duplicatas, notas promissórias (excetuadas aquelas de que trata a Instrução da CVM nº 134, de 1º de novembro de 1990) ou outros títulos não autorizados pela CVM;
- (v) prometer rendimento predeterminado aos Quotistas;
- (vi) aplicar recursos do Fundo:
  - (a) no exterior;
  - (b) na aquisição de bens imóveis; e
  - (c) na subscrição ou aquisição de ações de sua própria emissão.

6.2. O Fundo poderá prestar garantia a terceiros, mediante aprovação prévia da Assembléia Geral, e desde que a respectiva garantia seja necessária para que o Fundo cumpra seus objetivos de investimento ou desinvestimento, nos termos deste Regulamento.


## CLÁUSULA SÉTIMA – DO OBJETIVO E DOS INVESTIMENTOS DO FUNDO

7.1. O objetivo do Fundo é obter retornos significativos e valorização de capital a longo prazo por meio de investimento em ações ou outros valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de uma ou mais companhias abertas ou fechadas, que atuem ou que pretendam atuar no setor imobiliário, participando do processo decisório da companhia investida na qualidade de acionista controlador, seja isoladamente ou participando do bloco de controle, ou na qualidade de acionista relevante, exercendo efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão, observados os termos e condições deste Regulamento.

7.2. O Fundo investirá em valores mobiliários de emissão de uma ou mais companhias abertas ou fechadas brasileiras que atuem ou que pretendam atuar no setor imobiliário (as “Companhias Alvo”, quando referidas anteriormente ao investimento pelo Fundo, ou “Companhias Investidas”, após receberem qualquer aporte de recursos do Fundo).

7.2.1. Os valores mobiliários a que se refere o item 7.2 acima poderão ser ações, certificados de depósito de ações, debêntures, bônus de subscrição ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis por ações, ou que confirmem o direito ao recebimento de ações, ou de outros títulos e valores mobiliários que o Administrador entenda possam ser convertidos em ativos de liquidez, e cuja aquisição esteja em consonância com os objetivos do Fundo (os “Valores Mobiliários”).

AS  
8



2. RTD PJ  
3. 404 696

7.2.2. Os recursos não investidos na forma do item 7.2 deverão ser aplicados, exclusivamente, em Outros Ativos.

7.3. Em vista da natureza do investimento em participações e da política de investimento do Fundo, os Quotistas do Fundo devem estar cientes de que (i) os ativos componentes da Carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa, em comparação a outras modalidades de investimento em fundos de investimento; e (ii) a Carteira do Fundo poderá estar concentrada em Valores Mobiliários de poucas companhias, ou apenas em uma companhia, tornando os riscos dos investimentos diretamente relacionados ao desempenho de tal(is) companhia(s). Para tanto, ao ingressar no Fundo, o Quotista declarará expressamente que tem ciência destes riscos, sendo que tal declaração constará do Compromisso de Investimento (conforme definido abaixo).

7.4. As Companhias Alvo deverão observar os seguintes requisitos:

- (i) proibição de emissão de partes beneficiárias e inexistência desses títulos em circulação;
- (ii) constituição do conselho de administração e estabelecimento de um mandato unificado de 1 (um) ano para seus membros;
- (iii) disponibilização de contratos com partes relacionadas, acordos de acionistas e programas de opções de aquisição de ações ou de outros títulos ou valores mobiliários de sua emissão;
- (iv) adesão à câmara de arbitragem para resolução de conflitos societários;
- (v) no caso de abertura do seu capital, obrigar-se-ão perante o Fundo a aderir a segmento especial de bolsa; e
- (vi) auditoria anual de suas demonstrações contábeis por auditores independentes registrados na CVM.

7.4.1. Caberá ao Administrador a responsabilidade pela verificação da adequação das Companhias Investidas aos requisitos estipulados nesta Cláusula Sétima e a manutenção das condições durante o Período de Investimento ou até a alienação total dos Valores Mobiliários da respectiva Companhia Investida. Em caso de descumprimento de qualquer dos requisitos previstos nesta Cláusula Sétima, o Administrador obriga-se a levar tal fato ao conhecimento do Comitê de Investimento, bem como informar as medidas adotadas para sanar tal descumprimento.

2. R.T.D.P.J.

3. 404. 595

## CLÁUSULA OITAVA - DA FORMAÇÃO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, LIMITES E RESTRIÇÕES DE INVESTIMENTO

8.1. Os investimentos do Fundo em Valores Mobiliários serão realizados mediante a observância dos termos e condições indicados neste Regulamento, podendo ser realizados por meio de negociações privadas e/ou negociações realizadas em bolsa de valores ou mercado de balcão.

8.2. A Carteira do Fundo (a "Carteira") será composta por:

- (i) Valores Mobiliários das Companhias Investidas;
- (ii) rendimentos, dividendos e outras bonificações e remunerações que sejam atribuídas, durante o período de duração do Fundo, aos Valores Mobiliários e Outros Ativos integrantes da Carteira do Fundo; e
- (iii) (a) Certificados de Depósito Bancário de emissão de instituições financeiras classificadas como de baixo risco de crédito por ao menos duas agências de classificação de risco atuante no País, (b) quotas de emissão de fundos de investimento, classe renda fixa e/ou referenciado DI, e/ou (c) títulos públicos federais, desde que mediante a observância do disposto no item 8.3 abaixo ("Outros Ativos").

8.3. Na formação, manutenção e desinvestimento da Carteira do Fundo serão observados os seguintes procedimentos:

- (i) sem prejuízo do disposto no subitem (iv) abaixo, os recursos que venham a ser aportados no Fundo, mediante a integralização de Quotas, deverão ser utilizados para a aquisição de Valores Mobiliários de uma ou mais Companhias Alvo e/ou Companhias Investidas dentro do prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da data em que seja realizada a primeira integralização de Quotas no âmbito de cada chamada de capital, observado o disposto no item 8.3.1 abaixo;
- (ii) sem prejuízo do disposto no subitem (i) acima, até que os investimentos do Fundo nos Valores Mobiliários sejam realizados, quaisquer valores que venham a ser aportados no Fundo, em decorrência da integralização de Quotas, serão aplicados em Outros Ativos e/ou serão mantidos em caixa, no melhor interesse do Fundo;
- (iii) sem prejuízo do disposto no item 10.2 abaixo, durante os períodos entre a data de recebimento, pelo Fundo, de rendimentos e outras remunerações referentes aos investimentos do Fundo nos Valores Mobiliários e Outros Ativos e a data de distribuição de tais rendimentos e outras remunerações aos Quotistas, a título de pagamento de amortização, tais recursos deverão ser mantidos aplicados em Outros Ativos e/ou ser mantidos em caixa, no melhor interesse do Fundo; e



2. RTD.P.J  
3. 400.000

(iv) o Administrador poderá manter, a qualquer tempo, parcela correspondente a até 15% (quinze por cento) do Capital Comprometido do Fundo aplicado exclusivamente em Outros Ativos desde que tais recursos estejam diretamente vinculados a investimentos programados, pagamentos de despesas e outros encargos programados do Fundo, nos termos da regulamentação e deste Regulamento.

8.3.1. Caso os investimentos do Fundo nas Companhias Alvo e/ou Companhias Investidas não sejam realizados dentro do prazo previsto no subitem (i) do item 8.3 acima, o Administrador convocará o Comitê de Investimento para deliberar sobre: (i) a prorrogação do prazo referido no subitem (i) do item 8.3 acima; (ii) a permanência dos recursos no caixa do Fundo ou aplicados em Outros Ativos; ou (iii) a restituição, aos Quotistas, dos valores já aportados no Fundo mediante a integralização de suas Quotas e que sejam referentes aos investimentos originalmente programados e que não tenham se concretizado, valores estes corrigidos pelos rendimentos das aplicações nos Outros Ativos, se houver.

8.3.2. Os valores restituídos aos Quotistas, na forma do item 8.3.1, não serão contabilizados como Capital Integralizado e deverão recompor o Capital Comprometido do respectivo Quotista, valores estes que poderão ser solicitados novamente pelo Administrador, nos termos do item 13.7 abaixo.

8.3.3. Os recursos do Fundo investidos em Outros Ativos deverão observar o limite de até 60% (sessenta por cento) em títulos e/ou valores mobiliários de um mesmo emissor, exceto títulos públicos federais.

8.4. Os dividendos, juros sobre capital próprio, bonificações e quaisquer outras remunerações que venham a ser distribuídas em benefício do Fundo, por conta de seus investimentos nos Valores Mobiliários e Outros Ativos, serão incorporados ao patrimônio líquido do Fundo e serão considerados para fins de pagamento de parcelas de amortização aos Quotistas.

8.5. O Fundo não realizará operações de empréstimo de qualquer natureza, exceto nas modalidades previstas na Instrução da CVM nº. 406, de 27 de abril de 2004, conforme alterada, desde que aprovadas pelo Comitê de Investimento, e somente poderá operar no mercado de derivativos para fins de proteção patrimonial, nas modalidades autorizadas pela CVM.

8.6. O investimento do Fundo em Valores Mobiliários de uma mesma Companhia Investida poderá representar até 40% (quarenta por cento) do valor total de Capital Comprometido do Fundo, exceto se aprovado pelo Comitê de Investimento.

#### CO-INVESTIMENTO

8.7. O Administrador poderá, a seu exclusivo critério, compor os recursos investidos do Fundo com recursos de outros investidores, incluindo outros fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador.



2-RTD.PJ

3 404 595

## CLÁUSULA NONA – DO PERÍODO DE INVESTIMENTO PARA A FORMAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

9.1. O Fundo terá um período de investimentos em Valores Mobiliários (“Período de Investimento”) que se iniciará na data da Primeira Emissão (conforme definido abaixo) e se estenderá por até 04 (quatro) anos ou até a integralização total das Quotas subscritas, conforme estabelecido nos Compromissos de Investimento, o que ocorrer primeiro.

9.1.1. A Assembleia Geral de Quotistas, por recomendação do Administrador, e mediante aprovação prévia do Comitê de Investimento, poderá encerrar o Período de Investimento antecipadamente.

9.1.2. O Período de Investimento poderá ser estendido por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada. O primeiro período de 1 (um) ano poderá ser estendido a exclusivo critério do Administrador e o segundo período mediante aprovação da Assembleia Geral de Quotistas, por recomendação do Administrador.

9.2. O Administrador poderá, após o término do Período de Investimento, exigir integralizações remanescentes, até o limite do Capital Comprometido, a fim de realizar (i) o pagamento de despesas e responsabilidades do Fundo; e/ou (ii) novos investimentos nas Companhias Investidas, que serão destinados ao pagamento ou à constituição de reservas para pagamento:

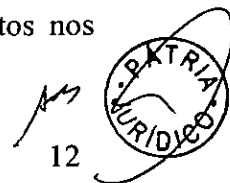
- (a) de compromissos assumidos pelo Fundo perante a Companhia Investida antes do término do Período de Investimento;
- (b) dos custos de estruturação, viabilização e manutenção das operações das Companhias Investidas, inclusive tributos; e/ou
- (c) de aquisição de Valores Mobiliários emitidos por Companhias Investidas, com a finalidade de impedir a diluição dos investimentos já realizados, a perda de valor dos ativos das Companhias Investidas, ou a perda de controle da Companhia Investida, conforme o caso.

## CLÁUSULA DEZ – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

10.1. A distribuição de ganhos e rendimentos do Fundo aos Quotistas será feita exclusivamente mediante a amortização parcial e/ou total de suas Quotas, observado o disposto no item 13.7 deste Regulamento.

10.2. O Administrador promoverá amortizações parciais e/ou amortização total das Quotas, a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, a seu exclusivo critério, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos do Fundo, em função de seus investimentos nos

12



2. RTD.P.J  
3. 404.595

Valores Mobiliários e Outros Ativos, sejam superiores ao valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo.

10.3. Quaisquer distribuições a título de amortização de Quotas deverão abranger todas as Quotas integralizadas do Fundo, em benefício dos respectivos Quotistas, ressalvada a hipótese prevista no item 13.6 abaixo.

### CLÁUSULA ONZE – DO COMITÊ DE INVESTIMENTO

11.1. O Fundo terá um Comitê de Investimento (“Comitê de Investimento”), formado por até 15 (quinze) membros eleitos conforme item 11.3 abaixo, escolhidos dentre pessoas de notório conhecimento e de ilibada reputação, podendo ser eleitos, inclusive, funcionários, diretores e representantes dos Quotistas ou do Administrador. As decisões do Comitê de Investimento serão necessariamente executadas pelo Administrador, observado o disposto nesta Cláusula Onze.

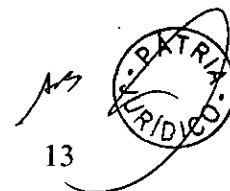
11.2. Os membros do Comitê de Investimento terão mandato pelo prazo de duração do Fundo, e poderão renunciar ao cargo ou ser substituídos antes do término de tal prazo.

11.3. Os Quotistas terão o direito de eleger até 13 (treze) membros do Comitê de Investimento. O Administrador terá o direito de eleger 02 (dois) membros do Comitê de Investimento.

11.3.1. Será atribuído a cada membro o direito a um voto nas deliberações do Comitê de Investimento, observado que o Quotista com direito de eleger mais de 01 (um) membro do Comitê de Investimento poderá atribuir o número de votos a que tem direito para um único representante no Comitê.

11.4. O Comitê de Investimento terá como funções básicas, sem prejuízo de outras previstas neste Regulamento:

- (i) discutir, analisar e aprovar todos os investimentos a serem realizados pelo Fundo em Companhias Alvo e demais decisões relevantes de investimento, observado o disposto no item 11.4.1 abaixo;
- (ii) acompanhar o desempenho do Fundo e das Companhias Investidas;
- (iii) discutir e analisar proposta do Administrador referente à prorrogação de prazo de duração do Fundo;
- (iv) discutir, analisar e aprovar a contratação de empréstimos em nome do Fundo, nas modalidades previstas na Instrução da CVM nº. 406, de 27 de abril de 2004, conforme alterada;





2.º RTO.P.J

3.º 4.º 5.º 6.º

(iv) discutir, analisar e aprovar a destinação dos recursos aportados pelos Quotistas no Fundo para investimentos nas Companhias Alvo e/ou Companhias Investidas, nos termos do item 8.3.1 acima, caso tais investimentos não sejam efetivados no prazo previsto no subitem (i) do item 8.3 acima;

(v) discutir, analisar e aprovar investimentos em uma mesma Companhia Investida, acima do limite de 40% (quarenta por cento) do valor total do Capital Comprometido, conforme previsto no item 8.6 deste Regulamento; e

(vi) discutir, analisar e aprovar o encerramento antecipado do Período de Investimento eventualmente proposto pelo Administrador, nos termos da Cláusula Nona acima.

11.4.1. Apenas o Administrador poderá elaborar e propor ao Comitê de Investimento as propostas de investimento do Fundo.

11.5. Os membros do Comitê de Investimento reunir-se-ão sempre que necessário, atendendo a convocação por escrito ou por e-mail, feita com 5 (cinco) dias úteis de antecedência, a pedido do Administrador ou de 3 (três) ou mais membros. A convocação será dispensada quando estiverem presentes à reunião todos os membros do Comitê de Investimento.

11.6. As reuniões do Comitê de Investimento serão instaladas com a presença da maioria de seus membros, e suas deliberações serão tomadas pela maioria de votos dos membros presentes, de forma física ou remota, na respectiva reunião.

11.6.1. Será permitido a qualquer membro do Comitê de Investimento votar nas reuniões por qualquer meio remoto que permita ao respectivo membro manifestar, seja por meio de vídeo conferência, telefone, fax ou e-mail, sua intenção de voto de maneira clara e expressa aos demais membros que estiverem presentes à reunião.

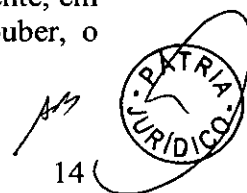
11.7. Para o bom desempenho do Comitê de Investimento, o Administrador enviará aos seus membros o material necessário à avaliação da(s) ordem(ns) do dia de cada reunião do Comitê de Investimento com prazo de, pelo menos, 5 (cinco) dias úteis de antecedência à realização da reunião.

11.8. Das reuniões do Comitê de Investimento serão lavradas atas, as quais serão assinadas pelos membros a elas presentes.

11.9. Os membros do Comitê de Investimento não receberão qualquer remuneração pelo exercício de suas funções.

11.10. Os membros do Comitê de Investimento deverão informar ao Administrador, o qual deverá informar aos Quotistas, qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses com o Fundo, quando será observado, no que couber, o disposto na Cláusula Quinze deste Regulamento.

14 (



A circular stamp with the text "PRAXIA JUR/DICO" around a central logo. A handwritten signature is written over the stamp.

2-RTD.PJ  
3 404 896

## **CLÁUSULA DOZE – DO PATRIMÔNIO AUTORIZADO, DO PATRIMÔNIO INICIAL E NOVAS EMISSÕES DE QUOTAS DO FUNDO**

12.1. O patrimônio autorizado do Fundo será de até R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) (“Patrimônio Autorizado”), e será composto por até 800.000 (oitocentas mil) Quotas.

12.2. O patrimônio inicial do Fundo (“Patrimônio Inicial”), após a primeira emissão de Quotas (a “Primeira Emissão”), será formado por, no mínimo, 50.000 (cinquenta mil) Quotas. O preço unitário de emissão das Quotas será de R\$ 1.000,00 (mil reais) (o valor de cada Quota, o “Preço de Emissão”), totalizando, o Patrimônio Inicial, o valor subscrito de, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). O prazo máximo para integralização das Quotas constitutivas do Patrimônio Inicial será de 5 (cinco) anos, a contar da respectiva data de registro da Primeira Emissão na CVM.

12.2.1. As Quotas representativas do Patrimônio Inicial deverão ser integralizadas nos termos previstos no item 13.5 abaixo.

12.3. Emissões de novas quotas do Fundo (“Novas Quotas”), até o limite do Patrimônio Autorizado, poderão ser realizadas por recomendação do Administrador e mediante aprovação da Assembleia Geral de Quotistas.

12.3.1. Os Quotistas terão direito de preferência para subscrição de Novas Quotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, na data da respectiva emissão. O direito de preferência referido neste item 12.3.1 poderá ser exercido apenas na Assembleia Geral de Quotistas que deliberar sobre a respectiva emissão.

12.4. O preço unitário de emissão de Novas Quotas será estabelecido na Assembleia Geral de Quotistas que deliberar sobre a respectiva emissão, observado que o referido preço unitário não poderá ser inferior ao valor contábil da Quota na data de deliberação.

## **CLÁUSULA TREZE – DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DAS QUOTAS**


### **CARACTERÍSTICAS DAS QUOTAS**

13.1. As Quotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio.

13.2. Todas as Quotas do Fundo terão forma nominativa e serão mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares, mantida pela instituição custodiante.

13.2.1. Todas as Quotas farão jus a pagamentos de amortização em iguais condições, observado o disposto no item 13.6 abaixo.

15



2-RTD.P.J  
3 404 695

13.2.2. O valor nominal unitário da Quota será informado/calculado com 7 (sete) casas decimais, sem arredondamento, ou por outro critério definido pelo Administrador.

#### **DIREITOS DE VOTO**

13.3. Será atribuído a cada Quota o direito a um voto na Assembleia Geral de Quotistas, observado o disposto no item 13.6 abaixo.

#### **EMIÇÃO E SUBSCRIÇÃO DE QUOTAS**

13.4. As Quotas do Fundo serão objeto de colocação pública. O Fundo e a emissão de suas Quotas serão registrados perante a CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

13.4.1. No ato de subscrição das Quotas do Fundo, representativas do Patrimônio Inicial e/ou de Novas Quotas, o subscritor (i) assinará boletim individual de subscrição, que será autenticado pelo Administrador, (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar determinada quantidade de Quotas e/ou Novas Quotas por ele subscritas ("Capital Comprometido"), nos termos de "Instrumento Particular de Subscrição de Quotas e Compromisso de Integralização", que será assinado pelo investidor na data de subscrição de suas Quotas e/ou Novas Quotas ("Compromisso de Investimento") e (iii) receberá termo de adesão a este Regulamento e exemplar atualizado deste Regulamento, quando deverá declarar que está ciente, (a) das disposições contidas no Compromisso de Investimento e neste Regulamento, especialmente aquelas referentes à política de investimento do Fundo e (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos neste Regulamento.

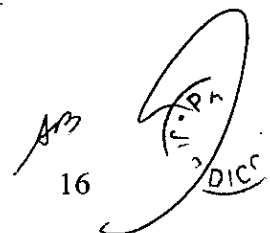
#### **INTEGRALIZAÇÃO DAS QUOTAS**

13.5. As Quotas do Fundo serão integralizadas em moeda corrente nacional, conforme solicitação do Administrador aos Quotistas, nos termos deste Regulamento e do Compromisso de Investimento.

13.5.1. Na medida em que o Administrador identifique necessidades de recursos para investimento em Companhias Alvo e/ou Companhias Investidas, se for o caso, e/ou para o pagamento de despesas e encargos do Fundo, os Quotistas serão chamados a aportar recursos no Fundo, mediante a integralização das Quotas que tenham sido subscritas por cada um dos Quotistas, nos termos dos Compromissos de Investimento (o valor que venha a ser efetivamente entregue, pelos Quotistas, ao Fundo, a título de integralização de suas Quotas, é doravante designado de "Capital Integralizado").

13.5.2. O Administrador deverá encaminhar notificação por escrito, a cada um dos Quotistas, solicitando a integralização parcial ou total das Quotas originalmente subscritas pelos Quotistas nos termos dos Compromissos de Investimento ("Requerimento de Integralização").

16

A handwritten signature is written over the page number 16. To the right of the signature is a circular stamp containing the text "F.F.P.H." and "3 DIC".

2.º T.D.P.J.

3.404.000

13.5.3. O Requerimento de Integralização especificará o montante e o prazo para integralização das Quotas, que em nenhuma hipótese será inferior a 10 (dez) dias corridos, contados da data de envio pelo Administrador.

13.5.4. As Quotas do Fundo serão integralizadas pelo respectivo preço de emissão, atualizado pelo do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”), observado o disposto em cada Compromisso de Investimento firmado com os Quotistas do Fundo (“Preço de Integralização”).

13.5.5. O Administrador entregará aos Quotistas recibo de integralização correspondente a cada integralização que seja realizada pelos Quotistas nos termos desta Cláusula Treze.

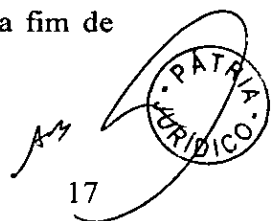
13.5.6. O procedimento disposto nos itens 13.5.2 a 13.5.5 acima será repetido a cada nova decisão de investimento do Fundo em Companhias Alvo e/ou em Companhias Investidas, se for o caso, e/ou no caso de necessidade de recursos para o pagamento de despesas e encargos do Fundo, limitado ao valor do Capital Comprometido de cada Quotista.

13.5.7. Os Quotistas, ao subscreverem Quotas na forma do item 13.4 acima, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto neste item 13.5 e com os respectivos Compromissos de Investimento, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao Fundo na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos deste item 13.5 e dos respectivos Compromissos de Investimento, estando também sujeitos ao disposto no item 13.6 abaixo.

#### **INADIMPLÊNCIA DOS QUOTISTAS**

13.6. A ocorrência de qualquer descumprimento, total ou parcial, da obrigação do Quotista de aportar recursos no Fundo até a data especificada no Requerimento de Integralização, não sanada nos prazos previstos no item 13.6.1 abaixo, resultará em uma ou mais das seguintes consequências ao Quotista inadimplente (o “Quotista Inadimplente”), a serem exercidas a exclusivo critério do Administrador:

- (i) suspensão dos seus direitos de (a) voto nas Assembleias Gerais de Quotistas; e/ou (b) alienação ou transferência das suas quotas do Fundo; e/ou (c) recebimento de todas e quaisquer amortizações e todos os valores que lhe caberiam por ocasião da liquidação do Fundo, que passarão aos demais Quotistas adimplentes, na proporção de suas Quotas integralizadas;
- (ii) substituição de seu(s) eventual(is) representante(s) no Comitê de Investimento por outro(s) indicado(s) pelo Administrador; e
- (iii) direito de alienação pelo Administrador das Quotas, integralizadas ou não integralizadas, detidas pelo Quotista Inadimplente a qualquer terceiro, podendo ser Quotista ou não, nos termos e condições do Compromisso de Investimento, a fim de obter recursos para pagamento dos valores devidos ao Fundo.



2.º TIDPJ  
3.º 404 098

13.6.1. As consequências referidas no item 13.6 acima somente poderão ser exercidas pelo Administrador caso o respectivo descumprimento não seja sanado pelo Quotista Inadimplente no prazo de até 05 (cinco) dias, na hipótese dos subitens (i) e/ou (ii), ou de até 30 (trinta) dias, na hipótese do subitem (iii), a contar da data de aporte de recursos especificada no Requerimento de Integralização.

13.6.2. Qualquer débito em atraso do Quotista Inadimplente perante o Fundo será atualizado, a partir da data especificada para pagamento no Requerimento de Integralização até a data de quitação do débito, pela variação percentual acumulada do IPCA, além de multa não compensatória equivalente a 20% (vinte por cento) do valor do débito corrigido e juros moratórios equivalentes a 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do débito corrigido, observado que o Administrador poderá não aplicar as penalidades previstas neste item 13.6.2 caso obtenha a manifestação favorável da maioria dos Quotistas do Fundo, sendo dispensada a realização de assembléia geral.

13.6.3. Caso o Quotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado nos itens 13.6.(i) e 13.6.(ii) acima, tal Quotista Inadimplente passará a ser novamente elegível (i) ao recebimento de ganhos e rendimentos do Fundo, a título de amortização de suas Quotas; e (ii) à nomeação de membro(s) do Comitê de Investimento.

13.6.4. Se o Administrador realizar amortização de Quotas aos Quotistas do Fundo enquanto o Quotista Inadimplente for titular de Quotas do Fundo, os valores referentes à amortização devida ao Quotista Inadimplente serão utilizados pelo Administrador para o pagamento dos débitos do Quotista Inadimplente perante o Fundo. Eventuais saldos existentes, após a dedução de que trata este item, serão entregues ao Quotista Inadimplente, a título de amortização de suas Quotas.

#### **PROCEDIMENTOS REFERENTES À AMORTIZAÇÃO DE QUOTAS**


13.7. As Quotas do Fundo serão amortizadas observando-se o disposto na Cláusula Dez acima e o disposto neste item 13.7, sendo que o pagamento das amortizações será realizado de forma proporcional ao percentual integralizado por cada Quotista.

13.7.1. Para fins de amortização de Quotas do Fundo, será considerado o valor da Quota no dia do pagamento da respectiva parcela de amortização. O valor da Quota para fins de pagamento de amortização será aquele correspondente ao valor do patrimônio líquido do Fundo dividido pelo número de Quotas integralizadas.

13.7.2. Quando a data estipulada para qualquer pagamento de amortização aos Quotistas cair em dia não útil, na praça em que é sediada o Administrador, tal pagamento será efetuado no primeiro dia útil seguinte, pelo valor da Quota em vigor no dia do pagamento.

13.7.3. Os pagamentos de amortização das Quotas serão realizados em moeda corrente nacional, por qualquer mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.

18



# 2ª R.D.P.J

## 3 404 095

13.7.4. Ao final do prazo de duração do Fundo e/ou quando da liquidação antecipada do Fundo, nos termos deste Regulamento, todas as Quotas do Fundo deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional após o pagamento de todas as exigibilidades e provisões do Fundo. Não havendo recursos para tanto, será adotado o seguinte procedimento:

- (i) o Administrador convocará uma Assembleia Geral de Quotistas, a qual deverá deliberar sobre os procedimentos de dação em pagamento dos Valores Mobiliários e Outros Ativos do Fundo para fins de pagamento de amortização das Quotas do Fundo;
- (ii) na hipótese da Assembleia Geral de Quotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de dação em pagamento dos Valores Mobiliários e Outros Ativos, tais Valores Mobiliários e Outros Ativos serão dados em pagamento aos Quotistas, mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Quotista será calculada de acordo com o percentual integralizado por cada Quotista em relação ao valor total integralizado à época da liquidação, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes;
- (iii) na hipótese descrita no subitem anterior, o Administrador deverá notificar os Quotistas, (a) para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio de Valores Mobiliários e Outros Ativos, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, (b) informando a proporção de Valores Mobiliários e Outros Ativos a que cada Quotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Quotistas após a constituição do referido condomínio; e
- (iv) caso os Quotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido acima, essa função será exercida pelo(s) Quotista(s) que detenha(m) a maioria das Quotas integralizadas.

### RESGATE DAS QUOTAS

13.8. As Quotas não são resgatáveis antes da liquidação do Fundo.

### NEGOCIAÇÃO DAS QUOTAS

13.9. As Quotas do Fundo poderão ser admitidas à negociação no mercado secundário, em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, sem prejuízo de serem negociadas por meio de transações privadas, sempre mediante a observância do disposto nos itens 13.9.1 ao 13.9.3 abaixo.

13.9.1. Todo Quotista que ingressar no Fundo por meio de operação de compra e venda de Quotas no mercado secundário deverá aderir aos termos e condições deste Regulamento,

2ª R.D.P.J  
3 404 005

mediante a assinatura de termo de adesão preparado pelo Administrador, nos termos do disposto no item 13.4.1 acima.

13.9.2. Não obstante o direito de preferência previsto no item 13.10 abaixo, caso um Quotista alienante venha a alienar suas Quotas a terceiros e/ou a outros Quotistas antes do pagamento integral do Preço de Integralização das Quotas objeto da operação de alienação, nos termos do respectivo Compromisso de Investimento, tal operação de alienação somente será válida na hipótese do novo titular das Quotas assumir integralmente as obrigações previstas no Compromisso de Investimento em nome do Quotista alienante, nos termos do disposto no item 13.4.1 acima.

13.9.3. O Administrador deverá exigir a comprovação da qualificação disposta no item 2.1 deste Regulamento para proceder a transferência de titularidade de Quotas negociadas no mercado secundário.

13.10. Na hipótese de qualquer Quotista desejar transferir, por qualquer título suas quotas ("Quotas Ofertadas"), deverá oferecê-las primeiramente aos demais Quotistas, os quais terão direito de preferência para adquiri-las, na proporção de sua participação no Fundo na data da respectiva oferta. O Quotista que desejar alienar suas quotas deverá manifestar sua intenção por comunicação escrita ao Administrador, que informará imediatamente os demais Quotistas, especificando em tal comunicação o preço, condições de pagamento e demais condições aplicáveis à oferta.

13.11. Ocorrendo a hipótese prevista no item 13.10, os Quotistas com direito de preferência terão o prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do recebimento da comunicação do Administrador, para se manifestar quanto à sua intenção de adquirir as Quotas Ofertadas e, em caso afirmativo, deverão notificar o Administrador, que enviará a notificação ao Quotista alienante.

13.12. Na hipótese de haver sobras de Quotas Ofertadas, o Administrador deverá informar os Quotistas que exerceram seu direito de preferência, para que estes no prazo de 15 (quinze) dias corridos informem sua intenção de adquirir tais sobras, dirigindo comunicação a este respeito ao Administrador, que a encaminhará ao Quotista alienante.

13.13. Após o decurso dos prazos previstos nos itens 13.11 e 13.12 acima e não havendo o exercício do direito de preferência por parte dos Quotistas sobre o total das Quotas Ofertadas, o Quotista alienante poderá alienar a terceiros as Quotas Ofertadas, no prazo subsequente de 30 (trinta) dias corridos, exceto se a proposta informada originalmente aos Quotistas sofrer qualquer alteração de forma a beneficiar o terceiro comprador.

13.14. Se ao final do prazo previsto no item anterior as Quotas Ofertadas não tiverem sido adquiridas por terceiros ou a proposta sofrer qualquer alteração, nos termos do item anterior, o procedimento previsto neste artigo deverá ser renovado.

AM  
20  
PATRIA JURIDICA

2.º T. D. P. J.  
3.º 4.º 5.º 6.º

13.15. O direito de preferência, nos termos do item 13.10 acima, não se aplica à transferência das Quotas Ofertadas para qualquer Parte Ligada (conforme definido abaixo) ao Quotista alienante.

#### **CLÁUSULA QUATORZE - DA ASSEMBLEIA GERAL DE QUOTISTAS**

14.1. Competirá exclusivamente à Assembleia Geral de Quotistas deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras que venham a ser atribuídas por força deste Regulamento:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alterar este Regulamento;
- (iii) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão ou eventual liquidação do Fundo;
- (v) deliberar sobre a emissão e distribuição de Novas Quotas, observado o disposto nos itens 12.3 ao 12.5 acima;
- (vi) deliberar sobre a criação e/ou aumento na Taxa de Administração, da Taxa de Performance e/ou de outras taxas a serem devidas ao Administrador;
- (vii) deliberar sobre a prorrogação do prazo de duração do Fundo;
- (viii) deliberar sobre alterações nos quoruns de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Quotistas;
- (ix) deliberar sobre a instalação, composição, organização e funcionamento de novos comitês e conselhos do Fundo;
- (x) deliberar, quando for o caso, sobre requerimento de informações ao Administrador, na forma prevista nos subitens (vi) e (vii) do item 5.1 deste Regulamento;
- (xi) deliberar sobre a realização de operações pelo Fundo de que trata a Cláusula Quinze deste Regulamento e a celebração de contratos entre o Fundo e Partes Ligadas ao Administrador, quando não aprovadas expressamente na forma deste Regulamento;
- (xii) deliberar sobre a aprovação de despesas do Fundo não previstas na Cláusula Dezesesseis deste Regulamento;





# 2º FID.FUNDO

## 404 595

(xiii) deliberar sobre procedimentos de entrega de Valores Mobiliários e Outros Ativos como pagamento de amortização e/ou resgate de Quotas, observado o disposto no item 13.7 acima; e

(xiv) deliberar sobre a prestação de garantias pelo Fundo a terceiros, nos termos do item 6.2 acima.

14.1.1. Independentemente do disposto no subitem (ii) do item 14.1 acima, este Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Quotistas ou de consulta aos Quotistas sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a expressa exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Quotistas.

14.2. A convocação da Assembleia Geral de Quotistas será realizada mediante envio de correspondência, escrita ou eletrônica, a cada um dos Quotistas, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, devendo tal correspondência conter descrição dos assuntos a serem discutidos e votados.

14.2.1. Independentemente da convocação prevista no item 14.2 acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Quotistas a que comparecerem todos os Quotistas.

14.3. A Assembleia Geral de Quotistas poderá ser convocada pelo Administrador ou por Quotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Quotas emitidas pelo Fundo.

14.4. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Quotistas que, até 3 (três) dias antes da data fixada para sua realização, estiverem registrados na conta de depósito dos Quotistas do Fundo.

14.5. Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Quotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos.

14.5.1. Os Quotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador antes da respectiva Assembleia Geral de Quotistas.

14.6. As deliberações das Assembleias Gerais de Quotistas, como regra geral, serão aprovadas por Quotistas que representem a maioria das Quotas subscritas.

14.6.1. A eleição dos membros do Comitê de Investimento deverá observar o disposto na Cláusula Onze deste Regulamento.

14.6.2. As deliberações de que tratam os subitens (ii), (iv) e (viii) do item 14.1 acima será aprovada por Quotistas que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Quotas subscritas.

2ª R.D.P.J.  
3 404 595

14.6.3. As deliberações de que tratam os subitens (v), (vi), (vii) e (ix) do item 14.1 acima serão aprovadas por Quotistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Quotas subscritas.

14.6.4. A substituição do Administrador, caso o mesmo venha a renunciar às suas funções, conforme descrito no item 3.4 acima, ou caso o mesmo seja destituído por ordem da CVM, deverá ser aprovada por Quotistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Quotas subscritas.

14.6.5. A destituição do Administrador, por vontade exclusiva dos Quotistas, deverá ser aprovada por Quotistas representando, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) das Quotas com direito a voto. Na deliberação referente a destituição prevista neste item 14.6.4, as Quotas de titularidade do Administrador ou de Partes Ligadas ao Administrador não terão direito a voto.

#### **CLÁUSULA QUINZE – DAS SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSE**

15.1 Para os fins deste Regulamento, são consideradas partes ligadas ao Administrador ou a qualquer Quotista do Fundo (as “Partes Ligadas”):

- (i) qualquer pessoa natural ou jurídica que participe com 10% (dez por cento) ou mais do capital social do Administrador ou de qualquer Quotista, conforme o caso, direta ou indiretamente; ou
- (ii) qualquer pessoa jurídica (exceto fundos de investimento) em que o Administrador, um Quotista ou qualquer das pessoas elencadas no subitem (i) acima participem com 10% (dez por cento) ou mais do capital social, direta ou indiretamente; ou
- (iii) qualquer fundo de investimento em que qualquer Quotista ou qualquer das pessoas elencadas no subitem (i) acima participem com 25% (vinte e cinco por cento) ou mais do patrimônio, direta ou indiretamente.

15.2. Será permitido às Partes Ligadas investir no Fundo, bem como atuar como prestadores de serviços do Fundo, sendo que os contratos desses prestadores deverão ser celebrados em bases comutativas, observado o disposto neste Regulamento.

15.3. Qualquer transação entre (i) o Fundo e Partes Ligadas; (ii) o Fundo e qualquer entidade administrada pelo Administrador; ou (iii) as Partes Ligadas e as Companhias Alvo ou Companhias Investidas deverá ser levada para aprovação da Assembleia Geral de Quotistas.

15.3.1. Salvo aprovação da maioria dos Quotistas reunidos em Assembleia Geral de Quotistas, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em Valores Mobiliários de Companhias Alvo nas quais participem:



2.º T.D.P.J

3.º 4.º 5.º 6.º

(i) o Administrador e qualquer Parte Ligada ao Administrador, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social votante ou total;

(ii) os membros do Comitê de Investimento e Quotistas titulares de quotas representativas de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social votante ou total;

(iii) quaisquer das pessoas mencionadas nos incisos anteriores que:

(a) estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de Valores Mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão; ou

(b) façam parte de conselhos de administração, consultivo ou fiscal da companhia emissora dos Valores Mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, antes do primeiro investimento por parte do Fundo.

15.3.2. Salvo aprovação de, no mínimo, a maioria dos Quotistas, é igualmente vedada a realização de operações, pelo Fundo, em que este figure como contraparte das pessoas mencionadas nos subitens (i) e (ii) do item 15.3.1 acima, bem como de outros fundos de investimento ou carteira de valores mobiliários administrados pelo Administrador, quando houver.

## CLÁUSULA DEZESSEIS - DOS ENCARGOS DO FUNDO

16.1. Constituirão encargos do Fundo as seguintes despesas:

(i) emolumentos e comissões pagos por operações de compra e venda de Valores Mobiliários e/ou Outros Ativos integrantes da Carteira do Fundo;

(ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

(iii) despesas com impressão, expedição e publicação de anúncios de início e de encerramento de oferta, relatórios, formulários e periódicos, previstas neste Regulamento e na regulamentação;

(iv) registro de documentos em cartórios, impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas e eventuais, previstas na regulamentação pertinente, inclusive publicações e correspondência do interesse do Fundo e dos Quotistas;

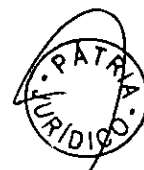


# ARTO.PJ

## 3404 696

- (v) honorários e despesas dos auditores encarregados da auditoria anual das demonstrações contábeis do Fundo;
- (vi) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação, imputada ao Fundo, se for o caso;
- (vii) parcela de prejuízos eventuais não coberta por apólices de seguro e não decorrentes de culpa ou negligência do Administrador no exercício de suas funções;
- (viii) prêmios de seguro, bem como quaisquer despesas relativas à transferência de recursos do Fundo entre bancos;
- (ix) quaisquer despesas inerentes à constituição do Fundo, inclusive aquelas incorridas previamente para este fim, ou à fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo;
- (x) taxas de controladoria, de custódia e de liquidação dos Valores Mobiliários e Outros Ativos integrantes da Carteira do Fundo;
- (xi) despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada;
- (xii) despesas com taxas cobradas pelos distribuidores das Quotas e pelos mercados onde as Quotas do Fundo estiverem listadas para negociação, se for o caso;
- (xiii) despesas relativas a eventuais operações de empréstimo ou no mercado de derivativos, nas modalidades autorizadas pela CVM, se for o caso;
- (xiv) quaisquer despesas na elaboração e entrega dos documentos referidos nos subitens (vi) e (vii) do item 5.1 acima;
- (xv) despesas relativas à realização de Assembleia Geral de Quotistas e de reuniões do Comitê de Investimento; e
- (xv) despesas gerais de prospecção, identificação e avaliação de investimentos, e prospecção, identificação e avaliação de oportunidades de desinvestimento, inclusive pagamentos de comissões de intermediários.

16.2. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Quotistas, observado o quorum de deliberação de que trata a Cláusula Quatorze deste Regulamento.



2.º ATD.P.J.

3.404.695

## CLÁUSULA DEZESSETE - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E DA AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO

### DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

17.1. O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as aplicações, as contas e as demonstrações contábeis do Fundo serem segregadas daquelas do Administrador.

17.2. O Fundo está sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações contábeis determinadas pela CVM.

17.3. O exercício social do Fundo encerrará em 31 de dezembro de cada ano de seu prazo de duração.

17.4. As demonstrações contábeis do Fundo, elaboradas ao final de cada exercício social, deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM.

### DA AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO

17.5. Entende-se por patrimônio líquido do Fundo a soma algébrica do disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades, inclusive as obrigações relativas a eventuais empréstimos que venham a ser celebrados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento.

17.6. No cálculo do valor da Carteira, os Valores Mobiliários e os Outros Ativos devem ser avaliados de acordo com os critérios contábeis correntes aplicáveis ao Fundo, de acordo com as disposições deste Regulamento. Inicialmente, os Valores Mobiliários e os Outros Ativos serão avaliados pelos preços transacionados no mercado, nos casos de ativos líquidos ou, quando preços de mercado não puderem ser aferidos, de acordo com os seguintes critérios:

(i) Valores Mobiliários ou Outros Ativos de renda fixa serão avaliados pelo valor de seu principal atualizado pelas respectivas remunerações, calculadas *pro rata temporis*, e deduzidas eventuais provisões de crédito;

(ii) Valores Mobiliários de renda variável serão avaliados inicialmente pelo seu custo de aquisição ou pelo seu valor patrimonial, a critério do Administrador, devendo ser feitas reavaliações de tais Valores Mobiliários nos termos previstos no item 17.7 abaixo; e

(iii) quotas de fundos de investimento terão seu valor determinado pelo administrador do respectivo fundo.

17.7. Os Valores Mobiliários de renda variável sem liquidez deverão ser reavaliados, conforme previsto no item 17.7.1 abaixo, nas seguintes situações:



2.º ATD.P.J.

3.404.695

- (i) periodicamente, sempre que o Administrador entender necessário;
- (ii) no período de 30 (trinta) dias imediatamente anterior ao início de processo de distribuição de Novas Quotas, por iniciativa do Administrador, caso esse entenda tal reavaliação necessária para fins de estruturação do processo de distribuição das referidas Novas Quotas;
- (iii) no prazo não superior a 60 (sessenta) dias imediatamente anterior à qualquer situação de fusão, cisão, incorporação ou liquidação do Fundo; e
- (iv) no prazo não superior a 60 (sessenta) dias imediatamente anterior à conclusão de processo de substituição do Administrador sem justa causa, nos termos do item 3.5.2 acima.

17.7.1. Em qualquer das situações previstas no item anterior, a reavaliação dos Valores Mobiliários será feita pelo Administrador com base em relatório de avaliação econômico-financeira ("Estudo de Avaliação"). O Estudo de Avaliação deverá ser baseado em avaliações elaboradas por empresa especializada no segmento imobiliário, incluindo empresas de auditoria, consultoria e/ou banco de investimento atuantes à época das ocorrências referidas acima ("Agente de Avaliação").

## CLÁUSULA DEZOITO - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

18.1. O Administrador do Fundo deverá remeter aos Quotistas e à CVM:

- (i) trimestralmente, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, as seguintes informações:
  - (a) valor do patrimônio líquido do Fundo; e
  - (b) número de Quotas emitidas.
- (ii) semestralmente, no prazo de 60 (sessenta) dias após o término dos períodos encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, as seguintes informações:
  - (a) a composição da Carteira, discriminando quantidade e espécie dos Valores Mobiliários e Outros Ativos que a integram;
  - (b) demonstrações contábeis do Fundo acompanhadas da declaração que tais demonstrações foram elaboradas em consonância com o disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
  - (c) os encargos debitados ao Fundo, devendo ser especificado seu valor; e



2.º RTO.P.J.  
3.º 404 895

- (d) a indicação da instituição custodiante e eventuais outras instituições encarregadas da prestação dos serviços de custódia dos Valores Mobiliários e Outros Ativos integrantes da Carteira;
- (iii) anualmente, no prazo de 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social, as seguintes informações:
  - (a) as demonstrações contábeis do exercício acompanhadas de parecer do auditor independente;
  - (b) o valor patrimonial da Quota na data do fechamento do balanço e sua rentabilidade no período; e
  - (c) os encargos debitados ao Fundo, devendo ser especificado seu valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio anual do Fundo.

18.2. As informações prestadas pelo Administrador ou qualquer material de divulgação do Fundo não poderão estar em desacordo com este Regulamento ou com relatórios e documentos protocolados na CVM.

#### **CLÁUSULA DEZENOVE – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DE SEUS INVESTIMENTOS**


19.1. A liquidação dos ativos do Fundo será feita de uma das formas a seguir, a exclusivo critério do Administrador, sempre se levando em consideração a opção que possa gerar, na avaliação do Administrador, maior resultado para os Quotistas:

- (i) venda dos Valores Mobiliários e Outros Ativos em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, para aqueles Valores Mobiliários e Outros Ativos admitidos à negociação em tais mercados;
- (ii) venda, por meio de transações privadas, dos Valores Mobiliários e Outros Ativos integrantes da Carteira do Fundo; ou
- (iii) na impossibilidade dos eventos descritos acima, entrega dos Valores Mobiliários e/ou Outros Ativos aos Quotistas, mediante observância do disposto no item 13.7.4 acima.

19.1.1. Em qualquer caso, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo.

19.2. Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Quotistas, o Administrador promoverá o encerramento do Fundo, informando tal fato à CVM, no prazo estabelecido na

28



2.º ATD.P.J.  
3.º 4.º 5.º 6.º

regulamentação e lhe encaminhando a documentação exigida, assim como praticará todos os atos necessários ao seu encerramento das atividades do Fundo perante quaisquer autoridades.

19.3. O Fundo poderá ser liquidado antes de seu prazo de duração na ocorrência das seguintes situações:

- (i) caso todos os Valores Mobiliários tenham sido alienados antes do prazo de encerramento do Fundo;
- (ii) mediante deliberação da Assembleia Geral de Quotistas, observado o quorum de deliberação de que trata a Cláusula Quatorze; e/ou
- (iii) nos casos previstos na Cláusula Terceira acima.

19.4. O cálculo do valor dos Valores Mobiliários e Outros Ativos para fins de liquidação do Fundo deverá ser realizado observando-se os critérios estabelecidos na Cláusula Dezesete.

## CLÁUSULA VINTE - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

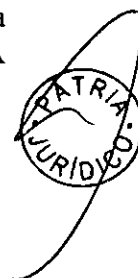
20.1. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador, o Comitê de Investimento e os Quotistas.

20.2. O Fundo não cobrará taxa de ingresso, quando da subscrição e integralização de Quotas, ou taxa de saída, quando do pagamento de amortização ou resgate de Quotas.

20.3. Os Quotistas do Fundo deverão manter sob absoluto sigilo e confidencialidade (i) as informações constantes de estudos e análises de investimento, elaborados pelo Administrador e/ou pelo Comitê de Investimento, que fundamentem as decisões de investimento do Fundo, incluindo os registros apropriados com as justificativas das recomendações e respectivas decisões; (ii) as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles disponibilizadas; e (iii) os documentos relativos às operações do Fundo, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito do Administrador ou se obrigado por ordem expressa de autoridades legais, sendo que nesta última hipótese, o Administrador deverá ser informado por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

20.4. Para todos os meses de correção dos valores previstos neste Regulamento, será utilizada a variação acumulada do último IPCA disponível, calculada *pro rata temporis*. Não será devida qualquer compensação financeira após a divulgação da variação acumulada do último IPCA disponível.

29





2º RTO.P.J

3 404 595

20.5. Os conflitos oriundos da interpretação e/ou implementação do disposto neste Regulamento, inclusive quanto à sua interpretação ou execução, serão solucionados por arbitragem, de acordo com o Regulamento do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, por 3 (três) árbitros, indicados de acordo com o regulamento da referida Câmara.

## GLOSSÁRIO – DEFINIÇÕES UTILIZADAS NO REGULAMENTO

Para fins de referência, as expressões utilizadas em letra maiúscula no texto deste Regulamento terão o seguinte significado:

<b>Administrador:</b>	Pátria Investimentos S.A., sociedade com sede na Cidade São Paulo, Estado São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.055, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º. 05.145.646/0001-80.
<b>Agente de Avaliação:</b>	empresa especializada na elaboração do Estudo de Avaliação.
<b>Capital Comprometido:</b>	montante de Quotas que o Quotista se comprometeu a integralizar, de forma irrevogável e irretratável, nos termos do Compromisso de Investimento.
<b>Capital Integralizado:</b>	valor efetivamente entregue, pelos Quotistas, ao Fundo, a título de integralização de suas Quotas.
<b>Carteira:</b>	total de recursos e investimentos do Fundo, composta nos termos do item 8.2 deste Regulamento.
<b>Comitê de Investimento:</b>	comitê formado por até 15 membros, para realização das atividades previstas no item 11.4 deste Regulamento.
<b>Companhias Alvos:</b>	companhias abertas ou fechadas brasileiras, quando referidas anteriormente ao investimento pelo Fundo.
<b>Companhias Investidas:</b>	companhias abertas ou fechadas brasileiras, após receberem qualquer aporte de recursos do Fundo.
<b>Compromisso de Investimento:</b>	“Instrumento Particular de Subscrição de Quotas e Compromisso de Integralização”, que será assinado pelo investidor na data de subscrição de suas Quotas e/ou Novas Quotas.

30

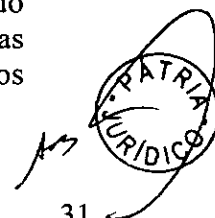


2-RTD.PJ

3 404 698

<b>Custo de Oportunidade:</b>	correspondente a 6% (seis por cento) ao ano sobre o valor do Capital Integralizado, corrigido pelo IPCA.
<b>CVM:</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Estudo de Avaliação:</b>	relatório de avaliação econômico-financeira, a fim de reavaliar os Valores Mobiliários da Carteira do Fundo, nas hipóteses previstas no item 17.7 deste Regulamento.
<b>Fundo:</b>	Pátria Real Estate II - Fundo de Investimento em Participações.
<b>IPCA</b>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
<b>Novas Quotas:</b>	Quotas emitidas pelo Fundo após a Primeira Emissão, nos termos do item 12.3 deste Regulamento.
<b>Outros Ativos:</b>	Certificados de Depósito Bancário de emissão de instituições financeiras classificadas como de baixo risco de crédito por ao menos duas agências de classificação de risco atuante no País, quotas de emissão de fundos de investimento classe renda fixa e/ou referenciado DI, e/ou títulos públicos federais.
<b>Partes Ligadas:</b>	qualquer pessoa natural, pessoa jurídica ou fundo de investimento ligado ao Quotista ou ao Administrador, nos termos do item 15.1. deste Regulamento.
<b>Patrimônio Autorizado:</b>	limite previamente autorizado para aumento do patrimônio do Fundo previsto no item 12.1, independentemente de reforma do Regulamento.
<b>Patrimônio Inicial:</b>	montante mínimo a ser subscrito para funcionamento do Fundo, conforme previsto no item 12.2 do Regulamento.
<b>Período de Investimento:</b>	período de investimento em Valores Mobiliários, que se iniciará na data da Primeira Emissão e se estenderá por até 3 (três) anos, nos termos do item 9.1 do Regulamento ou até a integralização total das quotas subscritas, conforme estabelecido nos Compromissos de Investimento, o que ocorrer primeiro.

31



2ª R.D.P.J  
3 404 595

<b>Preço de Emissão:</b>	valor correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) por cada Quota.
<b>Preço de Integralização:</b>	preço de emissão da Quota, atualizado pelo IPCA, conforme o Compromisso de Investimento.
<b>Primeira Emissão:</b>	primeira emissão de Quotas do Fundo, a ser composta por, no mínimo, 800.000 (oitocentas mil) Quotas.
<b>Quotas:</b>	frações ideais do patrimônio do Fundo.
<b>Quotista Inadimplente:</b>	Quotista que descumprir, total ou parcialmente, a obrigação de aportar recursos no Fundo até a data especificada no Requerimento de Integralização.
<b>Quotistas:</b>	investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM n.º 409/04, que tenham subscrito Quotas do Fundo.
<b>Requerimento de Integralização:</b>	notificação encaminhada pelo Administrador ao Quotista, solicitando a integralização parcial ou total das Quotas subscritas.
<b>Valores Mobiliários:</b>	ações, certificados de depósito de ações, debêntures, bônus de subscrição, ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis por ações, ou que confirmam o direito ao recebimento de ações, ou de outros títulos e valores mobiliários adequados a exigências específicas das Companhias Alvo, que o Administrador entenda possam ser convertidos em ativos de liquidez, e cuja aquisição esteja em consonância com os objetivos do Fundo.



**Anexo IV ao Prospecto**

**Declaração do Administrador nos termos do art. 56 da Instrução CVM n.º 400/03**

# PÁTRIA

INVESTIMENTOS

## DECLARAÇÃO

**PÁTRIA INVESTIMENTOS S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.055, 7º andar, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 05.145.646/0001-80, na qualidade de administrador ("Administrador") do **PÁTRIA TEAM REAL ESTATE II- FUNDO DE INVESTIMENTO EM QUOTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**, condomínio fechado constituído nos termos da Instrução CVM n.º 391/03 ("Fundo"), neste ato representado por seu Diretor, o Sr. **Luiz Otavio Reis de Magalhães**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 6.501.653 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 053.187.248-33, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com escritório na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.055, 7º andar, CEP 01452-001, vem por meio desta declarar, nos termos do art. 56, caput e §5º da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, que o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. O Administrador declara, ainda, que as informações contidas no Prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo, e se responsabiliza pela veracidade, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

São Paulo, 20 de agosto de 2009.



**PÁTRIA INVESTIMENTOS S.A.**

Luiz Otavio Reis de Magalhães



**Anexo V ao Prospecto**

**Declaração do Distribuidor nos termos do art. 56 da Instrução CVM n.º 400/03**

## DECLARAÇÃO

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de distribuidor ("Distribuidor") das quotas de emissão do **PÁTRIA TEAM REAL ESTATE II – FUNDO DE INVESTIMENTOS EM QUOTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**, condomínio fechado constituído nos termos da Instrução CVM nº 391/03 ("Fundo"), neste ato representado por seu Diretor, Sr. **Sérgio da Costa Ribeiro**, brasileiro, casado, engenheiro, portador do documento nº 1878/69 expedido pelo CREA/RJ em 03/12/1982, inscrito no CPF/MF sob nº 027.425.277-53, com escritório na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4200 – Bloco 4 – Sala 514, Barra da Tijuca, vem por meio desta declarar, nos termos do art. 56, §1º e §5º da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, que o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. O Distribuidor declara, ainda, que as informações contidas no Prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo, e se responsabiliza pela veracidade, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

Rio de Janeiro, 20 de agosto de 2009.



**PENTÁGONO S.A. DTVM**

p. Sérgio da Costa Ribeiro