

ATO DO ADMINISTRADOR
CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 47.896.665/0001-99
("Fundo")

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de instituição administradora ("Administradora"), na qualidade de administradora fiduciária do Fundo, vem, por meio deste ato, **retificar o Regulamento do Fundo** aprovado no "*Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal iniciado em 03 de janeiro de 2025*", publicado em 28 de janeiro de 2025 ("Assembleia de Adaptação").

Tal retificação se faz necessária em razão de erro material, que resultou na alteração indevida do seguinte item, sem a devida deliberação dos Cotistas:

- (a) Alteração do exercício social do Fundo, que é e permanece sendo 31 de dezembro de cada ano.

Dessa forma, este instrumento tem por finalidade corrigir o Regulamento do Fundo devidamente ajustado para refletir a retificação acima, conforme consolidado no **Anexo I** deste documento.

Por fim, a Administradora **ratifica todos os demais termos e disposições** constantes da Assembleia de Adaptação.

Rio de Janeiro, 15 de dezembro de 2025.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS**

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ n.º 47.896.665/0001-99

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe única de cotas de emissão do FUNDO estão descritas abaixo:

Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas.
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Classificação ANBIMA	Classificação: “Tijolo”. Subclassificação: “Renda”. Tipo de Gestão: “Gestão Ativa”. Segmento: “Shoppings”.
Objetivo	A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de: (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, os quais serão primordialmente centros comerciais (<i>shopping centers</i>) (“Ativos Alvo”); (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições das normas vigentes; e (iv) aquisição de cotas de emissão de outros FII cuja política de investimento preveja investimento primordialmente em Ativos Alvo. As aquisições, locações ou comercializações dos Ativos Alvo pela classe deverão obedecer às formalidades e às demais condições estabelecidas neste Regulamento e nas normas em vigor. Os Ativos Alvo a serem adquiridos pela classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do artigo 40, § 3º, do Anexo Normativo III da Resolução 175. O laudo de avaliação dos Ativos Alvo deverá ser elaborado conforme o Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução 175. Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, a classe deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos deste Regulamento e das normas em vigor. Adicionalmente, a classe poderá investir em Outros Ativos e em Ativos Financeiros, conforme disposto na política de investimento da classe definida

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO

IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ n.º 47.896.665/0001-99

	no CAPÍTULO 3 deste Anexo I. O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, à rentabilidade e à liquidez dos títulos componentes de sua carteira.
Público-Alvo	Investidores em geral. A classe é destinada a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis.
Custódia e Tesouraria	Banco BTG Pactual S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 (“ CUSTODIANTE ”).
Escrituração	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 (“ ESCRITURADOR ”).
Emissão e Regime de Distribuição de cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento por meio do qual for formalizada a aprovação da emissão de cotas, conforme disposições do CAPÍTULO 4 deste Anexo I.
Capital autorizado	Encerrada a primeira emissão de cotas do FUNDO (“ Primeira Emissão ”), o GESTOR poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$10.000.000.000 (dez bilhões de reais) (“ Patrimônio Autorizado ”).
Direito de preferência em novas emissões	Na emissão de novas cotas, aos cotistas do FUNDO que tiverem subscrito e integralizado as cotas de sua titularidade na data a ser definida nos respectivos Documentos da Oferta (conforme abaixo definido) será assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção da quantidade de cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato por meio do qual for formalizada a aprovação da nova emissão de cotas, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis. Caberá à deliberação pelos cotistas ou ao GESTOR, por meio do respectivo instrumento de deliberação, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Patrimônio Autorizado, definir a forma de exercício do direito de preferência, observados os procedimentos operacionais do ESCRITURADOR e da B3. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pelo ESCRITURADOR e/ou na B3, conforme o caso, respeitando os demais procedimentos operacionais aplicáveis. A critério do GESTOR, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros. A critério do GESTOR, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência e de montante adicional, nos termos e condições a serem indicados no ato do GESTOR ou na ata da assembleia especial de cotistas por meio da qual for formalizada a

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO

IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ n.º 47.896.665/0001-99

	aprovação da emissão de novas cotas.
Negociação	As cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do ESCRITURADOR, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, observadas, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“ Resolução CVM 160 ”). Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo I. O ADMINISTRADOR fica, nos termos deste Anexo I, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.
Transferência	As cotas podem ser transferidas, mediante: (i) termo de cessão e transferência; (ii) por meio de negociação, se aplicável, em mercado organizado ou bolsa de valores em que as cotas sejam admitidas à negociação; (iii) por decisão judicial ou arbitral, operações de cessão fiduciária, execução de garantia ou sucessão universal, dissolução de sociedade conjugal ou união estável por via judicial ou escritura pública que disponha sobre a partilha de bens ou transferência de administração ou portabilidade de planos de previdência; ou, ainda, (iv) nas demais hipóteses previstas na Resolução 175.
Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização	Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, ressalvada a situação prevista no item 5.3.4 deste Anexo I.
Integralização das cotas	A integralização das cotas pode ser realizada em moeda corrente nacional ou por meio da entrega de bens e direitos. A integralização das cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução 175, aprovado pelos cotistas em sede de assembleia especial de cotistas. A integralização das cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de subscrição.
Adoção de Política de Voto	O GESTOR, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: http://www.capitania.net .

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

2.1 Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor

BTG Pactual

SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | btgpactual.com

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ n.º 47.896.665/0001-99

por ele detido.

- 2.2** Os seguintes eventos obrigarão o ADMINISTRADOR a verificar se o patrimônio líquido da classe está negativo:
- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da classe;
 - (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
 - (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela classe; e
 - (iv) condenação de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da classe.
- 2.3** Caso o ADMINISTRADOR verifique que o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas ou da declaração judicial de insolvência da classe de cotas, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução 175.
- 2.4** Serão aplicáveis as disposições da Resolução 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo ADMINISTRADOR na hipótese de patrimônio líquido negativo da classe de cotas.

CAPÍTULO 3 – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

- 3.1** Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução 175.
- 3.2** Os recursos da classe serão aplicados segundo uma política de investimentos definida, de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração da classe se processará em atendimento aos seus objetivos, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:
- (i) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;
 - (ii) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos; e
 - (iii) auferir rendimentos advindos dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros, nos termos deste CAPÍTULO 3 deste Anexo I.
- 3.3** A participação da classe em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, nos termos detalhados nos itens 1.1 e 3.1 acima, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos (“**Outros Ativos**” e, juntamente aos Ativos Alvo, simplesmente “**Ativos**”):
- (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
 - (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de emissão de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ n.º 47.896.665/0001-99

- (iii) ações ou quotas de emissão de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
 - (iv) cotas de emissão de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
 - (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM n.º 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada;
 - (vi) cotas de emissão de outros FII;
 - (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de emissão de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
 - (viii) letras hipotecárias;
 - (ix) letras de crédito imobiliário; e
 - (x) letras imobiliárias garantidas.
- 3.4** A classe poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe.
- 3.5** Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pela classe deverão estar localizados em todo território brasileiro.
- 3.6** Os Ativos que vierem a integrar o patrimônio da classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte dos cotistas reunidos em assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo I, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.
- 3.7** A classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície, a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.
- 3.8** Caso a classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.
- 3.9** As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Anexo I, serão aplicadas em ("**Ativos Financeiros**"):
- (i) cotas de emissão de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO

IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ n.º 47.896.665/0001-99

privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175; e

- (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe.
- 3.10 A classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.
- 3.11 É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, que sejam destinadas exclusivamente a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo ADMINISTRADOR.
- 3.12 O objeto e a política de investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação dos cotistas reunidos em assembleia especial de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo I.
- 3.13 A classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.
- 3.2 O GESTOR poderá, no âmbito da gestão da carteira, utilizar os ativos integrantes da carteira da classe de cotas na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco.
- 3.3 Posteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe, poderá o GESTOR, em nome da classe, constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe para garantir obrigações por ela assumidas.
- 3.4 Os resgates de recursos da aplicação em Ativos Financeiros serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (i) pagamento de taxa de administração e de gestão da classe; (ii) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo FUNDO e/ou pela classe, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio da classe; e (iii) investimentos em novos Ativos.
- 3.5 Os Prestadores de Serviço Essenciais poderão, dentro dos limites de suas respectivas competências, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da classe, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:
 - (i) celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do FUNDO;
 - (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos e os Ativos Financeiros integrantes do patrimônio da classe para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando a, cotistas da classe;
 - (iii) alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio da classe;
 - (iv) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos e Ativos Financeiros para a classe; e
 - (v) realizar a emissão de novas cotas dentro do limite do Patrimônio Autorizado, ou caso necessário ao pagamento dos encargos e despesas do FUNDO e/ou da classe.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ n.º 47.896.665/0001-99

Política de exploração dos Ativos

3.6 Por força do artigo 8º da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pela classe serão automaticamente assumidos pela classe, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

3.6.1 De acordo com os contratos de locação, aos locatários caberá, preferencialmente, arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão, preferencialmente, ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis integrantes do patrimônio da classe, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

CAPÍTULO 4 – DAS COTAS

4.1 As cotas da classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

4.1.1 A cada cota corresponderá um voto nas assembleias especiais de cotistas da classe.

4.1.2 Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668, o cotista não poderá requerer o resgate das cotas de suas respectivas titularidades.

4.1.3 O titular de cotas da classe:

- (a)** não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio da classe;
- (b)** não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da classe ou dos Prestadores de Serviços Essenciais, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever, e
- (c)** deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da classe.

4.2 As cotas somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM e quando cotas da mesma série já estiverem admitidas à negociação em mercados regulamentados.

4.3 Ao término da subscrição e integralização das emissões de cotas, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das replicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos nas normas em vigor.

CAPÍTULO 5 – DAS EMISSÕES DE COTAS

5.1 As cotas da Primeira Emissão foram objeto de oferta pública de distribuição nos termos da regulamentação aplicável à época, tendo sido subscritas, na ocasião, 340.000 (trezentas e quarenta mil) cotas, pelo preço

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ n.º 47.896.665/0001-99

unitário de subscrição de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando o patrimônio inicial de R\$ 34.000.000,00 (trinta e quatro milhões de reais). As cotas da Primeira Emissão foram integralizadas no ato da subscrição, à vista e em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta, conforme o caso, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

5.2 As ofertas públicas de distribuição de cotas se darão por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas por meio do ato do GESTOR ou de ata da assembleia especial de cotistas, conforme aplicável, bem como no respectivo boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com a Resolução 160, este Regulamento e as demais normas aplicáveis.

5.3 As cotas da classe que venham a ser emitidas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste Regulamento, no ato do GESTOR ou na ata da assembleia especial de cotistas, conforme o caso, por meio do qual for formalizada a aprovação da emissão de novas cotas, bem como no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da respectiva oferta, conforme definidos no art. 2º, inciso V, da Resolução CVM 160 (“**Documentos da Oferta**”), observado que:

- (a) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da classe e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento por meio do qual for formalizada a aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade da classe; ou, ainda (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada por meio do respectivo instrumento em que for formalizada a aprovação da nova emissão;
- (b) será assegurado direito de preferência aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado as cotas de suas respectivas titularidades, nos termos dispostos neste Regulamento;
- (c) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes; e
- (d) é admitido que, nas novas emissões de cotas, o ato por meio do qual for formalizada a aprovação da oferta pública disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão, devendo ser especificada a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas na Resolução CVM 160.

5.3.1. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

5.4 Durante a oferta pública de cotas, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e os demais Documentos da Oferta aplicáveis, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar que:

- (i) teve acesso a este Regulamento e a todos os Documentos da Oferta; e
- (ii) está ciente: **(a)** das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento da classe; **(b)** dos riscos inerentes ao investimento no FUNDO e na classe, conforme descritos neste Regulamento, nos Documentos da Oferta e no informe anual do FUNDO, elaborado em conformidade com o Suplemento K do Anexo Normativo III da Resolução 175; e **(c)** de que a negociação das cotas no mercado secundário está sujeita às restrições previstas no artigo 86 da Resolução 160.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ n.º 47.896.665/0001-99

5.5 A classe poderá realizar oferta pública de distribuição de cotas que atenda às formalidades regulamentares de dispensa de registro ou de alguns dos seus requisitos.

5.3.3 No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição ou o respectivo documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, o qual será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

5.3.4 Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que, no mês em que forem integralizadas, o rendimento será calculado *pro rata temporis*, podendo participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

5.3.5 As despesas incorridas na estruturação, na distribuição e no registro das ofertas primárias de cotas de emissão da classe, conforme aplicável, poderão ser consideradas encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável, ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da classe, o que poderá ocorrer via Patrimônio Autorizado.

5.6 Após a Primeira Emissão, o GESTOR poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em sede de assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao Patrimônio Autorizado. Sem prejuízo do disposto acima, por proposta do GESTOR, a classe poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas ou submeter à deliberação dos cotistas o aumento do Patrimônio Autorizado.

5.7 No caso de alienação voluntária de cotas, o cotista alienante deverá solicitar por escrito ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR a transferência parcial ou total das cotas de sua respectiva titularidade, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.

5.5.1 A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo ADMINISTRADOR, do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

5.5.2 As cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do cotista cedente perante o FUNDO e a classe no tocante à sua integralização. Não há limitação à subscrição ou à aquisição de cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ressalvados os impactos tributários previstos no CAPÍTULO 5 da parte geral deste Regulamento.

CAPÍTULO 6 – RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

6.1 Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total das cotas de emissão da classe, conforme aplicável.

6.2 Caso a classe efetue amortização de capital, os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas de emissão da classe ao ADMINISTRADOR, os quais serão os documentos comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

6.3 No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ n.º 47.896.665/0001-99

proporção das cotas de suas respectivas titularidades, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.

- 6.3.1** Na hipótese de liquidação da classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da classe.
- 6.3.2** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.
- 6.3.3** Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:
- (i) o termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral por meio da qual se tenha deliberado sobre a liquidação da classe, quando for o caso;
 - (ii) a demonstração de movimentação de patrimônio da classe acompanhada do parecer do auditor independente; e
 - (iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa e registro no CNPJ.
- 6.3.4** As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente mediante (i) decisão nesse sentido pelo **GESTOR** ou (ii) deliberação dos cotistas em sede de assembleia especial de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido da classe.
- 6.3.5** A classe poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da classe implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

CAPÍTULO 7 – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

- 7.1** A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("**Montante Mínimo de Distribuição**").
- 7.2** Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do GESTOR e de comum acordo com o ADMINISTRADOR, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 17º (décimo sétimo) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("**Mês de Competência**" e "**Data de Distribuição**", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668. O GESTOR divulgará, até o 12º (décimo segundo) dia útil do primeiro mês subsequente ao Mês de Competência, o resultado apurado até o Mês de Competência e os rendimentos que serão distribuídos na forma acima.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ n.º 47.896.665/0001-99

- 7.3** Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do GESTOR, em comum acordo como ADMINISTRADOR: **(i)** reinvestidos em Ativos Alvo, Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou **(ii)** destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definido), admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: **(a)** de deliberação dos cotistas, reunidas em assembleia especial de cotistas; **(b)** de liquidação da classe, nos termos deste Anexo I; e/ou **(c)** descritas no item 7.4.2 deste Anexo I.
- 7.4** O percentual mínimo a que se refere o item 7.1 deste Anexo I será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.
- 7.4.1** Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de cotas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à Data de Distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo ESCRITURADOR.
- 7.4.2** Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de emissão de fundos de investimento financeiros de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.
- 7.4.3** Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será realizada a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.
- 7.4.4** A classe manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Demonstrações financeiras

- 7.5** O FUNDO e a classe terão escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao ADMINISTRADOR.
- 7.6** As demonstrações financeiras do FUNDO e da classe serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.
- 7.6.1** Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO e da classe, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do ADMINISTRADOR.
- 7.6.2** Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da classe e o número de cotas emitidas pela classe.
- 7.7** O FUNDO e a classe estão sujeitos às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ n.º 47.896.665/0001-99

CAPÍTULO 8 – DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

- 8.1 Sem prejuízo das normas aplicáveis aos prestadores de serviços específicos da classe, aplicam-se aos Prestadores de Serviços Essenciais as disposições deste Regulamento, em especial o Capítulo 7 da parte geral.

CAPÍTULO 9 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E PERFORMANCE

Taxa de Administração

- 9.1 O ADMINISTRADOR receberá, em virtude da prestação de seus serviços, uma taxa de administração equivalente (“**Taxa de Administração**”) a um percentual devido ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), calculado sobre (i) o valor de mercado das cotas, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas, como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimento Imobiliários administrado e divulgado pela B3 (“**IFIX**”), ou (ii) o valor contábil do patrimônio líquido, caso as cotas não integrem ou deixem de integrar tal índice, observado, em qualquer caso, o valor mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“**IPCA**”), conforme tabela abaixo:

Base de cálculo (Patrimônio Líquido da classe de cotas)	Percentual de Taxa de Administração
Até R\$500.000.000,00	0,12%
De R\$500.000.000,01 até R\$1.000.000.000,00	0,11%
Acima de R\$1.000.000.000,01	0,10%

- 9.2 Enquanto a classe de cotas estiver listada na B3 e as cotas registradas na central depositária da B3, a Taxa de Administração descrita no item 9.1 acima será majorada em valor equivalente a percentual adicional devido ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), calculado sobre (i) o valor de mercado das cotas, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas, como, por exemplo, o IFIX, ou (ii) o valor contábil do patrimônio líquido, caso as cotas não integrem ou deixem de integrar tal índice, observado, em qualquer caso, o valor mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais), adicional ao valor mínimo indicado no item 9.1 acima e atualizado anualmente pela variação do IPCA, conforme tabela abaixo:

Base de cálculo (Patrimônio Líquido da classe de cotas)	Percentual de Taxa de Administração
Até R\$500.000.000,00	0,05%

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ n.º 47.896.665/0001-99

De R\$500.000.000,01 até R\$1.500.000.000,00	0,04%
Acima de R\$1.500.000.000,01	0,03%

- 9.3** A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.
- 9.4** O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Gestão

- 9.5** O GESTOR receberá por seus serviços uma taxa de gestão equivalente a um percentual de 0,80% (oitenta centésimos por cento) devido ao ano (“**Taxa de Gestão**”), à razão de 1/12 (um doze avos), calculado sobre (i) o valor de mercado das cotas, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas, como por exemplo, o IFIX, ou (ii) o valor contábil do patrimônio líquido, caso as cotas não integrem ou deixem de integrar tal índice, observado, em qualquer caso, o valor mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA.
- 9.5.1** A Taxa de Gestão será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.
- 9.5.2** O GESTOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Gestão.

Taxa de Performance

- 9.6** Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o GESTOR fará jus a uma taxa de performance (“**Taxa de Performance**”) a partir da data em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo FUNDO ao GESTOR. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,10 \times [(Va) - (Taxa \text{ de Correção} \times Vb)]$$

Va = rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pela Taxa de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_{N}^M \text{Rendimento mês} \times \text{Índice de Correção (M)}$$

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ n.º 47.896.665/0001-99

Taxa de Correção = Variação do Benchmark (IPCA + X, sendo “X” igual a 6%). Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração da classe, deduzido de eventuais amortizações de cotas.

- 9.6.1** As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.
- 9.6.2** Para os fins do cálculo de atualização do VB e Va: **(i)** cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e **(ii)** cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário de sua competência, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Taxa de Performance é o rendimento efetivamente distribuído *ex performance*.
- 9.6.3** É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota, em determinada data de apuração, seja inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado “zero”.
- 9.6.4** Em caso de novas emissões de cotas: **(i)** a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando o item (i) do item 9.3.2 acima; e **(ii)** a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.
- 9.6.5** A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.
- 9.6.6** A Taxa de Correção será acumulada desde o início da cobrança da performance até seu pagamento, sendo certo que a cada pagamento inicia-se um novo período de acúmulo.

Taxa de Distribuição

- 9.7** Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Taxas de Ingresso e Saída

- 9.8** Não serão cobradas da classe ou dos cotistas taxas de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em sede de assembleia geral ou por meio do ato do GESTOR em que for formalizada a aprovação da respectiva oferta, conforme o caso.

CAPÍTULO 10 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS

BTG Pactual

SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | btgpactual.com

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ n.º 47.896.665/0001-99

MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

10.1 Por meio da assembleia especial de cotistas desta classe, os cotistas serão responsáveis por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores, e, privativamente, sobre:

- (i) demonstrações contábeis apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- (ii) emissão de novas cotas acima do Patrimônio Autorizado;
- (iii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação, dissolução ou liquidação da classe;
- (iv) alteração do presente Anexo I;
- (v) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (vi) pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- (vii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (viii) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (ix) alteração do prazo de duração da classe de cotas;
- (x) deliberar sobre a distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista neste Anexo I, observadas as limitações normativas;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e
- (xii) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão; e

10.2 Compete ao ADMINISTRADOR convocar a assembleia especial de cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- (xiii) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias especiais ordinárias de cotistas; e
- (xiv) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias especiais extraordinárias de cotistas.

10.3 A assembleia especial de cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO 11 deste Anexo I.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ n.º 47.896.665/0001-99

10.4 A convocação referida no item 10.3 acima ou do representante de cotistas será dirigida ao ADMINISTRADOR, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial de cotistas às expensas dos requerentes, salvo se os cotistas, no âmbito da assembleia especial assim convocada, deliberarem em contrário.

10.5 A convocação da assembleia especial de cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia especial de cotistas;
- (ii) a convocação de assembleia especial de cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação dos cotistas reunidos na referida assembleia especial de cotistas; e
- (iii) o aviso de convocação deve indicar o local em que o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação dos cotistas reunidos em assembleia especial de cotistas.

10.5.1 A assembleia especial de cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

10.5.2 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

10.5.3 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

10.5.4 O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em sede de assembleias especiais de cotistas:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia especial de cotistas;
- (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da classe sejam admitidas à negociação.

10.5.5 Por ocasião da assembleia especial ordinária de cotistas, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia especial ordinária de cotistas, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária de cotistas.

10.5.6 O pedido de que trata o item 10.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária de cotistas.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ n.º 47.896.665/0001-99

- 10.5.7** Para fins das convocações das assembleias especiais de cotistas e dos percentuais previstos no item 10.6.1 deste Anexo I, serão considerados pelo ADMINISTRADOR os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia especial de cotistas.
- 10.6** Todas as decisões dos cotistas em sede assembleia especial de cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo I. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial de cotistas (“**Maioria Simples**”).
- 10.6.1** Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, **(i)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso estenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(ii)** no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas, as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (iii), (iv), (vii), (xi) e (xii) do item 10.1, acima. Em relação à liquidação da classe (item “iii”), o quórum qualificado inclui a hipótese de deliberação de alienação dos ativos da classe que tenham por finalidade a liquidação da classe.
- 10.6.2** Cabe ao ADMINISTRADOR informar, no âmbito do edital de convocação, qual será o percentual aplicável nas assembleias especiais de cotistas em que sejam tratadas as matérias sujeitas ao quórum qualificado.
- 10.7** O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.
- 10.7.1** O pedido de representação deverá: **(i)** conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; **(ii)** facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; e **(iii)** ser dirigido a todos os cotistas.
- 10.7.2** É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da classe, desde que sejam obedecidos os requisitos da alínea (i) do item 10.7.1. acima, bem como: **(i)** reconhecimento da firma do signatário do pedido; e **(ii)** cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.
- 10.7.3** O ADMINISTRADOR deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.
- 10.7.4** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de cotistas devem ser arcados pela classe.
- 10.8** As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 10.9** As deliberações privativas de assembleia especial de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 10.2, acima.

Anexo I ao Regulamento

**CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ n.º 47.896.665/0001-99**

10.10 Este Anexo I pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO 11 – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

11.1 A classe poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pelos cotistas reunidos em assembleia especial de cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, a se encerrar na data de realização da assembleia especial ordinária de cotistas subsequente, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competências exclusivas as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

11.2 Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas pessoa natural ou jurídica que atenda, cumulativamente, aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:

- (i) seja cotista da classe;
- (ii) não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros FI;
- (v) não esteja em conflito de interesses com a classe; e
- (vi) não esteja impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

11.3 Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas da classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

11.4 A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia especial de cotistas e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

11.5 A função de representante dos cotistas é indelegável.

11.6 Sempre que a assembleia especial de cotistas for convocada para que os cotistas elejam representante de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.

11.7 O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ n.º 47.896.665/0001-99

representante dos cotistas, em, no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso vi do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

- 11.8** O representante de cotistas pode solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativos à sua função fiscalizadora.
- 11.9** Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175, ou tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos do art. 61 da parte geral da Resolução 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.10** O representante de cotistas deve comparecer às assembleias gerais de cotistas ou às assembleias especiais de cotistas, conforme o caso, e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.
- 11.11** Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos nas assembleias gerais de cotistas ou nas assembleias especiais de cotistas, conforme o caso, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.
- 11.12** O representante de cotistas deve exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.13** O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.
- 11.14** Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:
- (i) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
 - (ii) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à deliberação dos cotistas reunidos em assembleias gerais de cotistas e em assembleias especiais de cotistas, conforme o caso, relativas à: **(a)** emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VI do art. 29 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e **(b)** transformação, incorporação, fusão ou cisão;
 - (iii) denunciar ao ADMINISTRADOR e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da classe, aos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas ou em assembleia especial de cotistas, conforme o caso, os erros, fraudes ou crimes de que tiver conhecimento e sugerir providências;
 - (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da classe;
 - (v) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
 - (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo: **(a)** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; **(b)** indicação da quantidade de cotas de emissão da classe de cotas detida pelo representante de cotistas; **(c)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; e **(d)** opinião sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia; e

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ n.º 47.896.665/0001-99

(vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO e/ou da classe.

CAPÍTULO 12 – DOS FATORES DE RISCO

- 12.1.** Dentre os fatores de risco a que a classe de cotas está sujeita, incluem-se, sem limitação: **Riscos de mercado; Riscos Relativos ao Investimento em Fundos de Investimento Imobiliário – FIIs; Riscos relacionados aos CRIs; Riscos de potencial conflitos de interesses; Risco Proveniente do Uso de Derivativos; Riscos Tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária; Riscos relacionados à liquidez; Risco da Marcação a Mercado; Risco de concentração; Riscos relativos à Oferta e Demais riscos relacionados ao produto.**
- 12.2.** O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo GESTOR e pelo ADMINISTRADOR, descritos neste CAPÍTULO 13 deste Anexo I, podem ser consultados no informe anual do FUNDO, elaborado em conformidade com o Suplemento K do Anexo Normativo III da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.
- 10.10.1** Os fatores de risco ora descritos poderão sofrer alterações circunstanciais, e, portanto, poderão ser reavaliados no devido contexto, a exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais. O ADMINISTRADOR esclarece que quaisquer mudanças no teor constante no link descrito acima serão devidamente informadas aos cotistas por meio do envio de fato relevante.
- 12.3.** Não obstante o emprego, pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida neste Anexo I, bem como das regras legais e regulamentares em vigor, a classe estará sujeita a outros fatores de risco que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, consequentemente, ao cotista.

* * *