

**REGULAMENTO DO**

**CAPITANIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**

**CNPJ nº 42.537.579/0001-76**

## DEFINIÇÕES

<b>ADMINISTRADOR</b>	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b> , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006.
<b>ASSEMBLEIA GERAL</b>	Assembleia Geral dos <b>COTISTAS</b> conforme Capítulo XVIII deste <b>REGULAMENTO</b> .

<b>ATIVOS-ALVO</b>	<p>Ativos financeiros de origem vinculada ao agronegócio determinados no Artigo 4º deste <b>REGULAMENTO</b>, tais como, mas não se limitando: (a) certificados de recebíveis do agronegócio (“CRAs”); (b) Certificados de Recebíveis Imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais (“CRI”); (c) cotas de fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (“FIAGRO”), cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), e/ou cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”), desde que referidos FII e FIDC tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO; (d) debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIAGRO; (e) letras de crédito do agronegócio (LCA);(f) letras imobiliárias garantidas (LIG); (g) letras de crédito imobiliário relativas a imóveis às cadeias produtivas do agronegócio; (h) letras hipotecárias relativas a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas do agronegócio; e (i) outros ativos, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, conforme venham a ser permitidos aos FIAGRO, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e desse Regulamento, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em <b>ASSEMBLEIA GERAL</b> de <b>COTISTAS</b>, salvo nas hipóteses de conflitos de interesses;</p>
--------------------	--

<b>ATIVOS</b>	Em conjunto os <b>ATIVOS-ALVO</b> e os <b>OUTROS ATIVOS</b> .
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>B3</b>	B3 S.A – BRASIL, BOLSA, BALCÃO.
<b>COTAS</b>	Frações ideais não fracionárias do <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> que serão nominativas e escriturais.
<b>COTISTA</b> ou <b>COTISTAS</b>	Titular da <b>COTA</b> ou os titulares das <b>COTAS</b> do Fundo, quando referidos em conjunto.

<b>CNPJ/ME</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia
<b>CRA</b>	Certificados de Recebíveis do Agronegócio.
<b>CRI</b>	Certificados de Recebíveis Imobiliários.
<b>CONTRATO DE GESTÃO</b>	Contrato de gestão celebrado entre o <b>FUNDO</b> , representado pelo <b>ADMINISTRADOR</b> , e o <b>GESTOR</b> .
<b>CUSTODIANTE</b>	Instituição contratada pelo <b>ADMINISTRADOR</b> para realizar a custódia dos <b>ATIVOS</b> do <b>FUNDO</b> .
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>DIA ÚTIL</b>	Qualquer dia que não seja (i) sábados e domingos, (ii) feriados nacionais ou no Estado de São Paulo e/ou na Cidade de São Paulo; e (iii) aqueles sem expediente na B3.
<b>DISTRIBUIDOR</b>	O próprio <b>ADMINISTRADOR</b> ou Instituição contratada pelo <b>ADMINISTRADOR</b> para realizar a distribuição pública das <b>COTAS</b> do <b>FUNDO</b> .
<b>ENCARGOS</b>	Despesas que constituem encargos do <b>FUNDO</b> , nos termos do Capítulo XXI deste <b>REGULAMENTO</b> .
<b>FATORES DE RISCO</b>	Fatores de risco relacionados ao <b>FUNDO</b> nos termos do Capítulo X deste <b>REGULAMENTO</b> .
<b>FUNDO</b>	Este <b>CAPITÂNIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO</b> .

<b>FIAGRO</b>	Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais.
<b>GESTOR</b>	<b>CAPITÂNIA CAPITAL S/A</b> , sociedade por ações, com sede na Rua Tavares Cabral, 102, 6º andar, Pinheiros, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05423-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.793.345/0001-27, credenciada como Administradora de Carteira de Valores Mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM pelo Ato Declaratório nº 19.133, de 1º de outubro de 2021.
<b>GRUPO CAPITÂNIA</b>	Significam as sociedades que estejam sob controle direto ou indireto do <b>GESTOR</b> , sendo que “controle” tem o significado estabelecido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
<b>INSTRUÇÃO CVM 400</b>	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.
<b>INSTRUÇÃO CVM 472</b>	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.
<b>INSTRUÇÃO CVM 476</b>	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.
<b>INSTRUÇÃO CVM 555</b>	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014.
<b>LCA</b>	Letra de Crédito do Agronegócio.
<b>LEI 8.668/93</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.

<p><b>OBJETIVO DO FUNDO</b></p>	<p>O <b>FUNDO</b> tem como objetivo proporcionar aos <b>COTISTAS</b> a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem agroindustrial, indicados como <b>ATIVOS-ALVO</b>, conforme permitido pelo Art. 20-A da Lei nº 8.668/93, observados os fatores de risco inerentes ao <b>FUNDO</b>.</p>
<p><b>OUTROS ATIVOS</b></p>	<p>Ativos adquiridos pelo <b>FUNDO</b> que não sejam aqueles elencados nos <b>ATIVOS-ALVO</b>, conforme definição apresentada no Parágrafo Segundo do artigo 5º deste <b>REGULAMENTO</b>.</p>
<p><b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b></p>	<p>Calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os <b>ATIVOS</b> da carteira de investimentos do <b>FUNDO</b>, subtraído de todas as exigibilidades, despesas e provisões do <b>FUNDO</b> inclusive das provisões referentes à <b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</b> do <b>FUNDO</b>.</p>
<p><b>MONTANTE MÍNIMO</b></p>	<p>Valor mínimo de subscrição e integralização da <b>PRIMEIRA EMISSÃO</b> de <b>COTAS</b>, correspondente a, no mínimo, R\$ 24.000.00,00 (vinte e quatro milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, para que o <b>FUNDO</b> entre em funcionamento, sendo certo que o <b>ADMINISTRADOR</b>, conforme recomendação do <b>GESTOR</b>, poderá solicitar ao <b>DISTRIBUIDOR</b> o encerramento da distribuição das <b>COTAS</b> da <b>PRIMEIRA EMISSÃO</b> a partir do momento em que o <b>MONTANTE MÍNIMO</b> for atingido.</p>

<p><b>POLÍTICA DE INVESTIMENTO</b></p>	<p>Conforme o Capítulo IV, o <b>FUNDO</b> tem como Política de Investimento a aquisição dos <b>ATIVOS-ALVO</b>, realizando preponderantemente investimentos nas cadeias produtivas agroindustriais, e de maneira remanescente, por meio da aquisição, com a parcela restante do patrimônio líquido do <b>FUNDO</b> que não esteja aplicada em <b>ATIVOS-ALVO</b>, nos <b>OUTROS ATIVOS</b>, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capitais por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento. Ainda, o <b>FUNDO</b> não investirá diretamente em imóveis. No entanto, é possível que eventualmente o <b>FUNDO</b> detenha imóveis em sua carteira devido (i) à execução ou substituição de garantias, (ii) renegociação de dívidas, e (iii) outros atos necessários relacionados à busca pela adimplência dos devedores dos <b>ATIVOS-ALVO</b> detidos pelo <b>FUNDO</b>.</p>
<p><b>VALOR DA PRIMEIRA EMISSÃO E QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS</b></p>	<p>O valor da <b>PRIMEIRA EMISSÃO</b> de 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) <b>COTAS</b> do <b>FUNDO</b>, com valor inicial de R\$ 96,50 (noventa e seis reais e cinquenta centavos) cada, totalizando o montante inicial de R\$ 101.325.000,00 (cento e um milhões, trezentos e vinte e cinco mil reais), podendo ser acrescido em razão da emissão de lote adicional de cotas ou diminuído em razão de distribuição parcial, conforme previsto no suplemento constante no Anexo I a este Regulamento.</p>
<p><b>PRIMEIRA EMISSÃO</b></p>	<p>A primeira emissão pública de cotas do <b>FUNDO</b>.</p>

<b>PUBLICO-ALVO</b>	O <b>FUNDO</b> é destinado ao público em geral, quais sejam, pessoas naturais ou jurídicas em geral, residentes ou domiciliadas ou com sede no Brasil, bem como fundos de investimento, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
<b>REGULAMENTO</b>	Este <b>REGULAMENTO</b> do <b>FUNDO</b> .
<b>REPRESENTANTE DE COTISTAS</b>	O representante de <b>COTISTAS</b> eleitos nos termos do art. 25 da <b>INSTRUÇÃO CVM 472</b> ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO.
<b>RESOLUÇÃO CVM Nº 30</b>	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
<b>SEMESTRE CIVIL</b>	Semestre civil encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.
<b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</b>	Remuneração do <b>ADMINISTRADOR</b> e do <b>GESTOR</b> conforme disposto no Artigo 17 deste <b>REGULAMENTO</b> .

## CAPÍTULO I DO FUNDO

**Artigo 1º.** O **CAPITÂNIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO** é um fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (“**FIAGRO**”) constituído sob a forma de condomínio fechado, regido nos termos da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 (“**Resolução CVM 39**”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei nº 8.668/93**”), pelas disposições aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário nos termos do §1º do Art. 2º da Resolução CVM 39 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis e pelo presente regulamento (“**REGULAMENTO**”), com prazo indeterminado.



**Parágrafo Primeiro** – Até que futura regulamentação da CVM sobre os **FIAGRO** seja editada, o **FUNDO** deverá observar provisoriamente a Instrução CVM 472, nos termos da Resolução CVM nº

3

9

**Parágrafo Segundo** – Na forma da Resolução CVM nº 39, aplicar-se-ão ao **FUNDO**, conforme orientação da CVM, as regras para fundos de investimento imobiliário previstas na Instrução CVM 472, no que forem aplicáveis e compatíveis com o **FUNDO**. A ausência de regulamentação específica e completa sobre os **FIAGRO** pode sujeitar os investidores do **FUNDO** a riscos regulatórios, considerando que eventual regulamentação da CVM pode atribuir características, restrições e mecanismos de governança aos **FIAGRO** que podem ser diferentes da estrutura aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”), utilizada por analogia ao **FUNDO**.

## **CAPÍTULO II DO PÚBLICO ALVO**

**Artigo 2º.** O **FUNDO** é destinado ao público em geral, quais sejam, pessoas naturais ou jurídicas em geral, residentes ou domiciliadas ou com sede no Brasil, bem como fundos de investimento, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

## **CAPÍTULO III DO PRAZO DE DURAÇÃO**

**Artigo 3º.** O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado.

## **CAPÍTULO IV OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO**

**Artigo 4º.** O **FUNDO** tem como objetivo proporcionar aos **COTISTAS** a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem agroindustrial, indicados como **ATIVOS-ALVO**, conforme permitido pelo Art. 20-A da Lei nº 8.668/93 e pela Resolução CVM Nº 39, observados os fatores de risco inerentes ao **FUNDO**.

**Parágrafo Primeiro.** Na verificação de enquadramento da carteira do **FUNDO** aos limites por emissor descritos no Parágrafo Oitavo, abaixo, o **ADMINISTRADOR** observará o disposto nos parágrafos do Art. 102 da **INSTRUÇÃO CVM 555**.

**Parágrafo Segundo.** O **FUNDO** não investirá diretamente em imóveis. No entanto, é possível que eventualmente o **FUNDO** detenha imóveis em sua carteira devido (i) à execução ou substituição de garantias, (ii) renegociação de dívidas, e (iii) outros atos necessários relacionados à busca pela adimplência dos devedores dos **ATIVOS-ALVO** detidos pelo **FUNDO**.

**Parágrafo Terceiro.** Especialmente nas hipóteses em que os devedores dos **ATIVOS-ALVO** estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado, a contabilização do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** poderá ensejar no desenquadramento passivo involuntário do **FUNDO**. Nestas hipóteses, o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**, conforme previsto no Art. 105 da **INSTRUÇÃO CVM 555**, não estarão sujeitos às penalidades aplicáveis pelos critérios de concentração e diversificação da carteira discriminados no *caput* deste artigo, e concentração de risco, definidos no **REGULAMENTO** e na legislação vigente, desde que tal desenquadramento não ultrapasse o prazo máximo de 15 (quinze) dias consecutivos e não implique alteração do tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos **COTISTAS**.

**Parágrafo Quarto.** Não obstante o Parágrafo Terceiro acima, na hipótese de vir a não ser possível o reenquadramento do **FUNDO** no prazo acima pelo fato de a execução de tal garantia no prazo de 15 (quinze) dias ser inviável jurídica e processualmente ou que a execução de tal prazo venha a ser prejudicial aos **COTISTAS**, o **ADMINISTRADOR** deverá comunicar à **CVM**, depois de ultrapassado o referido prazo, a ocorrência do desenquadramento passivo involuntário, com as devidas justificativas, obrigando-se, ainda, a informar à **CVM** do reenquadramento do Fundo, no momento que ocorrer.

**Parágrafo Quinto.** O **FUNDO** deverá observar os limites de concentração por emissor e modalidades de ativos financeiros previstos na Instrução CVM 555, excetuados os limites de concentração relativos às modalidades de ativos financeiros referidos no Art. 45, parágrafo sexto, da Instrução CVM 472 ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO.

**Parágrafo Sexto.** Os requisitos previstos nos Parágrafos Primeiro e Quinto acima não serão aplicáveis, quando da realização de cada distribuição de cotas do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, conforme artigo 107 da Instrução CVM 555.

**Artigo 5º.** Na aquisição dos **ATIVOS-ALVO** pelo **FUNDO**, o **GESTOR** embasar-se-á em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade de seu exclusivo critério.

**Parágrafo Primeiro.** O valor de aquisição dos **ATIVOS-ALVOS** ou **OUTROS ATIVOS** do **FUNDO** poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, conforme o caso, o que será estipulado pelo **GESTOR**, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de **ATIVOS-ALVO** ou **OUTROS ATIVOS** pelo **FUNDO**, observado que, na determinação do ágio e/ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.

**Parágrafo Segundo.** A parcela do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** que não estiver investida nos **ATIVOS-ALVO** será utilizada na aquisição de **OUTROS ATIVOS**, quais sejam:

(a) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e com as despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;

(b) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no subitem (a) emitidos por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;

(c) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou em renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos subitens anteriores;

(d) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e com as despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais – imobiliários, na forma da Resolução CVM nº 39/21 e da Instrução CVM nº 472/08; e

(e) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja no máximo o valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do Fundo.

**Parágrafo Terceiro.** Não obstante o emprego de diligência, da boa prática de gestão de fundos de investimento, bem como a observância, pelo **GESTOR** e pelo **ADMINISTRADOR**, da política de investimento prevista neste **REGULAMENTO** e das disposições legais aplicáveis, poderá ocorrer a perda do capital investido pelos **COTISTAS**, ou mesmo perdas superiores ao capital investido, situação em que (i) o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** passa a ser negativo e (ii) os **COTISTAS** respondem por eventual **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** negativo do **FUNDO**, obrigando-se, caso necessário, por consequentes aportes adicionais de recursos.

**Parágrafo Quarto.** O objetivo definido neste **REGULAMENTO** não se caracteriza como promessa ou garantia de rentabilidade pelo **GESTOR** e/ou pelo **ADMINISTRADOR**, denotando-se apenas como meta a ser perseguida pelo **GESTOR** no emprego de suas funções. Ademais, os investimentos no **FUNDO** não são garantidos pelo **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR** ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

**Parágrafo Quinto.** É vedado ao **FUNDO**:

- (i) aplicar recursos em quaisquer outros ativos que não sejam os **ATIVOS**;
- (ii) manter posições a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- (iii) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos;
- (iv) realizar operações classificadas como *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o **FUNDO** possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

**Parágrafo Sexto.** O valor das posições do **FUNDO** em contratos derivativos será considerado no cálculo dos limites estabelecidos neste artigo, cumulativamente, em relação:

I. ao emissor do ativo subjacente; e

II. à contraparte, quando se tratar de derivativos sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo **BACEN** ou pela **CVM**.

**Parágrafo Sétimo.** Para efeito do disposto no Parágrafo Primeiro, acima, os contratos derivativos serão considerados em função do valor de exposição, corrente e potencial, que acarretem sobre as posições detidas pelo **FUNDO**.

**Parágrafo Oitavo.** Nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo **BACEN** ou pela **CVM**, as posições detidas pelo Fundo em operações com uma mesma contraparte serão

consolidadas, observando-se, nesse caso, as posições líquidas de exposição, caso a compensação bilateral não tenha sido contratualmente afastada.

## **CAPÍTULO V DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO**

**Artigo 6º.** As atividades de administração, tesouraria, processamento e controladoria de ativos do Fundo serão exercidas pelo **ADMINISTRADOR**.

**Artigo 7º.** Sem prejuízo das obrigações previstas na **INSTRUÇÃO CVM Nº 472**, ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO, e na regulamentação aplicável, incluem-se entre as obrigações do **ADMINISTRADOR**:

- I. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - a) os registros de cotistas e de transferência de cotas;
  - b) o livro de atas das assembleias gerais;
  - c) o livro ou lista de presença de cotistas;
  - d) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da **INSTRUÇÃO CVM 472** ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO;
  - e) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**;
  - f) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e
- II. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, sem prejuízo dos poderes delegados ao **GESTOR** no presente **REGULAMENTO**;
- III. receber quaisquer rendimentos ou valores devidos ao **FUNDO**;
- IV. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda eventualmente incorridas em período de distribuição de cotas do **FUNDO**, que poderão ser arcadas pelo próprio **FUNDO**;

- V. fornecer anualmente aos **COTISTAS** documento contendo informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil e, com base nos dados relativos ao último dia do mês de dezembro, sobre o número de **COTAS** de sua propriedade e respectivo valor;
- VI. sem prejuízo da observância dos procedimentos relativos às demonstrações financeiras, previstas na regulamentação em vigor, manter, separadamente, registros com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre o **ADMINISTRADOR** e o **FUNDO**;
- VII. cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes deste **REGULAMENTO** e da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**;
- VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela **CVM**, manter a documentação referida no inciso I acima até o término do procedimento;
- IX. cumprir as obrigações de prestação de informações previstas no Capítulo VII da **INSTRUÇÃO CVM 472** e neste **REGULAMENTO**;
- X. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela **CVM**, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- XI. manter atualizada junto à **CVM** a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- XIII. nos termos do Artigo 4º deste **REGULAMENTO**, caso o **FUNDO** venha a deter diretamente imóveis ou direitos reais sobre imóveis nos casos excepcionais previstos no referido dispositivo, o **ADMINISTRADOR** deverá providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:
  - a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**;
  - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**;

- c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

XIV. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** prevista neste **REGULAMENTO**, mediante prévia e expressa recomendação do **GESTOR**.

**Parágrafo Primeiro.** Os contratos de custódia devem conter cláusula que:

- I. estipule que somente as ordens emitidas pelo **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR** ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;
- II. vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do **FUNDO**; e
- III. estipule com clareza o preço dos serviços.

**Parágrafo Segundo.** O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** deverão observar o disposto na Lei nº 9.613/1998, na Instrução SPC nº 26, de 1 de setembro de 2008, na Circular n.º 3.461/09 do **BACEN** e na Instrução CVM n.º 301/99 e posteriores alterações, com a finalidade de prevenir e combater as atividades relacionadas com os crimes de “lavagem de dinheiro”, ou ocultação de bens, direitos e valores identificados pela Lei nº 9.613/1998, sendo certo que quaisquer penalidades eventualmente impostas a **COTISTAS** condenados pelos crimes acima mencionados, independentemente do cumprimento das regras previstas neste Parágrafo por parte do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR** serão suportadas pelos próprios **COTISTAS** condenados.

**Parágrafo Terceiro.** O **ADMINISTRADOR** poderá praticar e executar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, sem prévia anuência dos quotistas, nos termos do art. 15, II, “a” e “b” da **INSTRUÇÃO CVM 472** e sem prejuízo das atribuições do **GESTOR**, conforme disposto neste **REGULAMENTO**:

- (a) aquisição de **ATIVOS**, para integrar ao **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, de acordo com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** e com a **INSTRUÇÃO CVM 472** ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO;
- (b) negociação de qualquer contrato relacionado aos **ATIVOS** do **FUNDO**; e
- (c) outros atos necessários para o bom andamento das negociações e aquisições dos **ATIVOS** que integrem ou que integrarão o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, de acordo com este **REGULAMENTO** e com a **INSTRUÇÃO CVM 472** ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO.

**Parágrafo Quarto.** É vedado ao **ADMINISTRADOR** e ao **GESTOR** do **FUNDO**, se aplicável, em nome do **FUNDO**, no exercício de suas funções, e mediante a utilização de recursos do **FUNDO**:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos **COTISTAS** sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar -se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**, exceto nas hipóteses previstas no Parágrafo Quinto abaixo;
- V. aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação as cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos **COTISTAS** do **FUNDO**;
- IX. sem prejuízo do disposto neste **REGULAMENTO** e na **INSTRUÇÃO CVM 472** ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO, e ressalvada a hipótese de aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL**, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, entre o **FUNDO** e o



**GESTOR**, entre o **FUNDO** e **COTISTAS** que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e o **REPRESENTANTE DE COTISTAS** ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, se houver;

- X. constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na **INSTRUÇÃO CVM 472** ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela **CVM**, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a **CVM** tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do **FUNDO**; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

**Parágrafo Quinto.** O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo **BACEN** ou pela **CVM** ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**Parágrafo Sexto.** A vedação prevista no inciso X do Parágrafo Quarto não impede que o **FUNDO** venha a receber, nas hipóteses excepcionais previstas neste **REGULAMENTO**, imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

**Parágrafo Sexto.** O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, o proprietário fiduciário de bens imóveis que eventualmente integrem a carteira do **FUNDO**, administrando e dispondo de tais bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste **REGULAMENTO**, ou, ainda, conforme as determinações da **ASSEMBLEIA GERAL**.

**Parágrafo Sétimo.** O **ADMINISTRADOR** tem amplos e gerais poderes para, em nome do **FUNDO**, abrir contas bancárias, representar em juízo e fora dele e praticar todos os atos

necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este **REGULAMENTO**, pelas deliberações tomadas em **ASSEMBLEIA GERAL** e demais disposições legais ou regulamentares aplicáveis.

**Artigo 8º.** O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do **FUNDO**, no limite de suas respectivas competências, decorrentes de: (i) atos que configurem gestão temerária do **FUNDO**; e (ii) atos de quaisquer naturezas que configurem violação da lei, da **INSTRUÇÃO CVM 472** ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO, deste **REGULAMENTO**, dadeliberação ou de determinação da **ASSEMBLEIA GERAL**. Além disso, o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** serão responsáveis também por quaisquer danos causados em razão de ação ou omissão oriunda de culpa, dolo ou má-fé, nos limites de suas respectivas competências.

**Parágrafo Único.** O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** não serão responsabilizados nos casos fortuitos e de força maior, conforme definidos pelo Código Civil, assim entendidos como sendo as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos **COTISTAS** e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como, mas não se limitando a, atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

**Artigo 9º.** O **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR**, e seus respectivos empregados, salvo nas hipóteses previstas no *caput* do Artigo acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do **FUNDO** (entendendo-se que tal atuação se verificada sempre no interesse do **FUNDO**), devendo o **FUNDO** ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo **ADMINISTRADOR** ou pelo **GESTOR**, seus respectivos administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

**Parágrafo Primeiro.** A obrigação de ressarcimento imediato, prevista no *caput* acima, abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial, tributária e/ou de outra natureza, bem como multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

**Parágrafo Segundo.** O disposto no *caput* e no Parágrafo Primeiro deste Artigo, prevalecerá até a execução de decisão judicial transitado em julgado.

**Parágrafo Terceiro.** A obrigação de ressarcimento imediato aqui previsto está condicionada à notificação do **FUNDO** e dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, pelo

**ADMINISTRADOR**, para conhecimento de qualquer reclamação, para que tome as devidas providências a ela relacionadas, de acordo com o que o **FUNDO**, por meio dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** ou de deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**, venha razoavelmente a requerer, ficando o **ADMINISTRADOR** desde logo autorizado a constituir, ad referendum, a provisão necessária e suficiente para o **FUNDO** cumprir essa obrigação.

**Parágrafo Quarto.** A obrigação de ressarcimento imediato, no caso de o **ADMINISTRADOR** pretender e firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da **ASSEMBLEIA GERAL**.

## **CAPÍTULO VI DA GESTÃO DO FUNDO**

**Artigo 10.** Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários que o **FUNDO** eventualmente venha a deter, nos termos do Art. 4º, parágrafo terceiro acima, compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

**Parágrafo Único.** Sem prejuízo do disposto no *caput* deste artigo, a gestão da carteira de valores mobiliários do **FUNDO**, composta pelos **ATIVOS-ALVO** e pelos **OUTROS ATIVOS**, é exercida pelo **GESTOR**, que participará da análise e seleção dos **ATIVOS-ALVO** e dos **OUTROS ATIVOS**, de acordo com a política de investimento e desinvestimentos previstos neste **REGULAMENTO**.

**Artigo 11.** A competência para gerir a carteira do **FUNDO**, que engloba as atribuições de seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos inerentes aos ativos e às modalidades operacionais que integrem a carteira do **FUNDO**, cabe com exclusividade ao **GESTOR**, sem prejuízo dos poderes de representação do **FUNDO** que cabem ao **ADMINISTRADOR** e das demais disposições do **REGULAMENTO**.

**Parágrafo Primeiro.** O **ADMINISTRADOR** pode delegar os poderes de representação ao **GESTOR**, sem prejuízo do dever de informação ao **ADMINISTRADOR**, mediante instrumento próprio e caso a caso, de modo que o **GESTOR** possa, diretamente, comparecer e votar em assembleias gerais atinentes aos ativos que integrem a carteira do

**FUNDO**, assim como firmar contratos de compra e venda de valores mobiliários e outros instrumentos correlatos.

**Parágrafo Segundo.** O **GESTOR** do **FUNDO** adota Política de Exercício de Direito de Voto (“**Política de Voto**”) em assembleias gerais atinentes aos ativos que integrem a carteira do **FUNDO**

(a versão integral da Política de Voto foi registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA e é divulgada na página da rede mundial de computadores do **GESTOR**, qual seja <http://www.capitania.net>), a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pelo **GESTOR** do **FUNDO** em assembleias relativas aos **ATIVOS-ALVO**.

**Parágrafo Terceiro.** A Política de Voto destina-se, em resumo, a definir: os casos em que o comparecimento e o exercício do direito de voto do **GESTOR** são obrigatórios e os que são facultativos, os parâmetros para a tomada de decisão do **GESTOR** no melhor interesse dos **COTISTAS**, o procedimento que o **GESTOR** deve adotar nos casos em que seja verificada a hipótese de conflito de interesses, o procedimento para registro e formalização do voto, e o procedimento para disponibilização dos votos proferidos e dos resultados das votações aos **COTISTAS**.

**Artigo 12.** Não obstante o estabelecido no artigo anterior, é de responsabilidade do **GESTOR**:

- I. proceder à análise e seleção dos **ATIVOS-ALVO** adquiridos pelo **FUNDO**;
- II. realizar os estudos financeiros, técnicos e de viabilidade para a aquisição dos **ATIVOS-ALVO**;
- III. supervisionar a conformidade dos investimentos do **FUNDO** com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** descrita neste **REGULAMENTO**;
- IV. sugerir ao **ADMINISTRADOR** modificações neste **REGULAMENTO**, que deverão passar pelo crivo da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**, no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO** ou qualquer outra que julgue necessária; e
- V. propor a convocação de **ASSEMBLEIA GERAL**.

**Parágrafo Primeiro.** O **GESTOR** manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos **ATIVOS-ALVO** adquiridos pelo **FUNDO**, do mercado imobiliário em geral e de potenciais **ATIVOS-ALVO** do **FUNDO**.

**Parágrafo Segundo.** Sem prejuízo dos **ENCARGOS**, o **GESTOR** poderá recomendar ao **ADMINISTRADOR** a contratação, pelo **FUNDO**, de empresas especializadas para a prestação dos seguintes serviços de consultoria especializada, às expensas do **FUNDO** nos termos deste **REGULAMENTO** e do Inciso II do Art. 31 da **INSTRUÇÃO CVM 472** ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO:

- I. Auxiliar na identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação, e venda de **ATIVOS-ALVO** objeto do **FUNDO**;
- II. Avaliar propriedades (admitindo-se a contratação de peritos para esta finalidade), para auxiliar na identificação dos riscos financeiros, comerciais, de crédito, tributários, sucessórios, técnicos, ambientais, e/ou específicos inerentes a potenciais **ATIVOS-ALVO** do **FUNDO**;
- III. Prestar serviços de assessoria jurídica para a análise e avaliação dos **ATIVOS-ALVO** e/ou para proteger os interesses do **FUNDO**.
- IV. Auxiliar na coordenação e cobrança judicial e extrajudicial dos **ATIVOS-ALVO** inadimplidos.

## **CAPÍTULO VII CUSTÓDIA, AUDITORIA E DISTRIBUIÇÃO**

**Artigo 13.** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

**Parágrafo Segundo.** O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com o serviço de Auditoria, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente e sendo pago os honorários pelo **FUNDO**.

**Artigo 14.** A distribuição das **COTAS** do **FUNDO** será realizada pelo **DISTRIBUIDOR** e/ou por instituições financeiras ou prepostos pertencentes e autorizados pela **CVM** a atuar nos mercados de distribuição de valores mobiliários que venham a ser contratados pelo **DISTRIBUIDOR** para a distribuição de **COTAS** do **FUNDO**.

## CAPÍTULO VIII DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR DO FUNDO

**Artigo 15.** O **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR** do **FUNDO** deve ser substituído nas hipóteses de renúncia, mediante notificação prévia aos **COTISTAS** com antecedência mínima de 60 (sessenta), ou destituição por deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**.

**Parágrafo Primeiro.** Na hipótese de renúncia do *caput*, o **ADMINISTRADOR** fica obrigado a:

- I. convocar imediatamente, por meio da mesma notificação de comunicação da renúncia aos **COTISTAS**, a **ASSEMBLEIA GERAL** para eleger seu substituto ou o substituto do **GESTOR** ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia; e
- II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da **ASSEMBLEIA GERAL** que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**Parágrafo Segundo.** É facultado aos **COTISTAS** que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas do **FUNDO**, a convocação da **ASSEMBLEIA GERAL**, caso o **ADMINISTRADOR** não convoque a assembleia de que trata o Parágrafo Primeiro acima no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**Parágrafo Terceiro.** No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo **BACEN**, convocar a **ASSEMBLEIA GERAL**, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

**Parágrafo Quarto.** Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no Inciso II do Parágrafo Primeiro, acima.

**Parágrafo Quinto.** Aplica-se o disposto no Inciso II do Parágrafo Primeiro acima mesmo quando a **ASSEMBLEIA GERAL** deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à **ASSEMBLEIA GERAL**, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

**Parágrafo Sexto.** Se a **ASSEMBLEIA GERAL** não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, o **BACEN** nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

**Parágrafo Sétimo.** Nas hipóteses referidas nos incisos do *caput* deste artigo, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, a ata da **ASSEMBLEIA GERAL** que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, sendo certo que referida sucessão não constitui transferência de propriedade.

**Parágrafo Oitavo.** Na hipótese de destituição do **GESTOR**, sem Justa Causa (conforme abaixo definido), por deliberação dos **COTISTAS** reunidos em **ASSEMBLEIA GERAL**, aplicar-se-á o seguinte:

(i) o **GESTOR** receberá uma multa indenizatória que será devida pelo **FUNDO** ao **GESTOR** por 12 (doze) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorrer a destituição. Cada parcela da multa indenizatória será correspondente à cinco vezes o último valor recebido a título de taxa de gestão devida ao **GESTOR** antes da destituição, e será paga mensalmente por período vencido e será quitada até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao mês de apuração; e

(ii) a indenização do **GESTOR** será paga independente da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor, ainda que venha a ser indicado em substituição ao **GESTOR**, sendo certo, desse modo, que o pagamento indenizatório do **GESTOR** não implicará em redução da remuneração da administradora e demais prestadores de serviço do **FUNDO**.

**Parágrafo Nono.** Para fins desse Regulamento entende-se por “Justa Causa”: (a) conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, ou decisão administrativa definitiva, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (a.i) comprovada fraude no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (a.ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; ou (a.iii) condenação do **GESTOR** em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; ou (a.iv) impedimento do **GESTOR** de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (b) requerimento de falência pelo próprio **GESTOR**; ou (c) decretação de falência,

recuperação judicial ou extrajudicial do **GESTOR**; ou substituição do atual **GESTOR** por outro pertencente ao **GRUPO CAPITÂNIA**.

**Parágrafo dez.** Não será devida nenhuma Indenização do **GESTOR** no caso de destituição por Justa Causa, independentemente do quórum de aprovação na **ASSEMBLEIA GERAL** que deliberar pela destituição.

**Artigo 16.** Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo.

## **CAPÍTULO IX DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR**

**Artigo 17.** O **ADMINISTRADOR** receberá por seus serviços uma taxa máxima de administração total equivalente a 1,00% a.a. (um por cento ao ano) calculada sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO**, ou (b) caso as cotas do **FUNDO** 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 pelo **FUNDO**, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”); que engloba os serviços de administração, gestão e escrituração e que deverá ser paga diretamente ao **ADMINISTRADOR**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir da data da primeira integralização de cotas do **FUNDO**; e (c) valor equivalente a até 0,03%(três centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (c.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou (c.2) sobre o valor de mercado do **FUNDO**, caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do **FUNDO**, nos termos do item (b) acima, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 5,000.00 (cinco mil reais) mensais, atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV; correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros, nos termos do §2º deste artigo.

**Parágrafo Primeiro.** 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 for em prestados.



**Parágrafo Segundo.** O **ADMINISTRADOR** pode estabelecer que parcelas da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos outros prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**.

**Parágrafo Terceiro.** Durante os 12 (doze) primeiros meses contados da data da primeira integralização de Cotas do **FUNDO** ou até que o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** atinja R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), o que ocorrer primeiro, não haverá cobrança de taxa de gestão, de forma que a Taxa de Administração será reduzida, durante tal período, para 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração. Sendo certo que, durante este período, o valor mínimo mensal de taxa de escrituração, pago ao **ADMINISTRADOR**, será reduzido para R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) (“Taxa de Escrituração”).

**Artigo 18.** Além da Taxa de Administração, será devida pelo **FUNDO** e pago ao **GESTOR** uma Taxa de Performance a qual será provisionada mensalmente, e paga semestralmente até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo **FUNDO** ao **GESTOR**, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive), a ser calculada através da seguinte fórmula (“Taxa de Performance”):

$$TP_n = [PLC_n - PLB_n] \times 20\%$$

Onde:

$TP_n$  = Taxa de Performance, provisionada mensalmente.

$N$  = mês de competência

$PLC_n$  = patrimônio líquido contábil do **FUNDO** de  $m-1$  (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) somado aos rendimentos $_{m-1}$  efetivamente pagos do mesmo período, corrigidos mensalmente, vide fórmula abaixo (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Benchmark):

$$PLC_n = (PL \text{ contábil} + \sum \text{rendimentos}_{m-1} \text{ efetivamente pagos})$$

$PLB_n$  = Patrimônio Líquido Benchmark mensal do Fundo calculado de acordo com a expressão abaixo:

$$PLB_n = PLB_n \times (1 + \text{benchmark})^{x/252}$$

Benchmark Diário = 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI + 1% (um por cento) ao ano.

**Parágrafo Primeiro** – As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

**Parágrafo Segundo** – Para a primeira e novas emissões de cotas,  $PLB_n$  será o valor da integralização de cotas do **FUNDO**, já deduzidas as despesas da oferta. Para os períodos de apuração subsequentes,  $PLB_n$  será o patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

**Parágrafo Terceiro** – Para os fins do cálculo de atualização do  $PLB_n$  e rendimentos distribuídos: (a) cada contribuição dos **COTISTAS**, a título de integralização de cotas do **FUNDO**, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

**Parágrafo Quarto** – Caso ocorram novas emissões de cotas: (a) o  $PLB_n$  deverá ser acrescido das integralizações realizadas, líquidas das despesas da ofertada respectiva nova emissão; (b) havendo eventual amortização de cotas, o  $PLB_n$  deverá ser deduzido do valor amortizado; (c) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas e a taxa de performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; (d) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os  $PLB_n$  de todas as possíveis tranches serão atualizadas para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

**Parágrafo Quinto** – É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do **FUNDO** acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada, desde que essa variação não tenha sido causada por eventual amortização de cotas. Nesses termos, caso o valor da cota do **FUNDO**, em determinada data de apuração, for 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 como zero.

**Parágrafo Sexto** – A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do **FUNDO**, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

**Parágrafo Sétimo** – A Taxa de Performance somente será devida após 12 (doze) meses contados da data da primeira integralização de Cotas do **FUNDO** ou após o **PATRIMÔNIO**

**LÍQUIDO** do **FUNDO** atingir R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), o que ocorrer primeiro.

**Artigo 19.** O **FUNDO** não possui taxa de ingresso e taxa de saída.

**Parágrafo Primeiro** – A cada emissão de novas Cotas a partir da Primeira Emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do **ADMINISTRADOR** em conjunto com o **GESTOR**, cobrar taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas (“Taxa de Distribuição Primária”).

## **CAPÍTULO X DOS FATORES DE RISCOS**

**Artigo 20.** – O objetivo e a política de investimentos do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e os **COTISTAS** assumem os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**.

**Parágrafo Primeiro** – A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos que compõem a carteira do **FUNDO** em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**.

**Parágrafo Segundo** – As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia do **ADMINISTRADOR**, da **GESTORA**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

**Parágrafo Terceiro** – O **ADMINISTRADOR** e a **GESTORA** não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo o **ADMINISTRADOR** e a **GESTORA** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro grosseiro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

**Parágrafo Quarto** – A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o **FUNDO** e os **COTISTAS** estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39- V da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, bem como nos prospectos de ofertas públicas de distribuição de cotas

do **FUNDO**, devendo os **COTISTAS** e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

**Parágrafo Quinto** – Na formada Resolução CVM 39, aplicar-se-ão ao **FUNDO**, conforme orientação da CVM, as regras para fundos de investimento imobiliário previstas na Instrução CVM 472, no que forem aplicáveis e compatíveis com o **FUNDO**. A ausência de regulamentação específica e completa sobre os FIAGRO pode sujeitar os investidores do **FUNDO** a riscos regulatórios, considerando que eventual regulamentação da CVM pode atribuir características, restrições e mecanismos de governança aos FIAGRO que podem ser diferentes da estrutura aplicável aos fundos de investimento imobiliário utilizada por analogia ao **FUNDO**.

## **CAPÍTULO XI DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO**

**Artigo 21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO.** Entender-se-á por **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** a soma dos **ATIVOS** do **FUNDO**, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

**Artigo 22.** O **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** será calculado diariamente, somando-se o valor de todos os **ATIVOS** da carteira de investimentos do **FUNDO**, subtraído de todas as exigibilidades, despesas, provisões, e diferimentos do **FUNDO**, inclusive das provisões referentes à **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** do **FUNDO**.

**Artigo 23. Apuração das Demonstrações Financeiras.** As demonstrações contábeis do **FUNDO** serão apuradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, e normas aplicáveis, incluindo, sem limitação as disposições da Instrução CVM n.º 516/11, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa nos investimentos.

**Parágrafo Primeiro.** Os **ATIVOS** serão avaliados conforme a legislação em vigor e conforme a classificação do investimento. Os investimentos destinados para renda serão avaliados inicialmente a custo e posteriormente a valor de mercado conforme laudo de avaliação fornecido por empresa independente e atualizado, no mínimo, em periodicidade anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor. Os **ATIVOS** cujos investimentos sejam destinados para venda serão avaliados a valor de custo executado e amortizados segundo as frações ideais vendidas;

**Parágrafo Segundo.** Os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do **FUNDO**, que sejam títulos públicos, serão avaliados pelos preços unitários de títulos públicos divulgados pelo mercado secundário da ANBIMA,

**Parágrafo Terceiro.** Os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do **FUNDO**, que sejam títulos privados serão avaliados pela metodologia de precificação que obedeça necessariamente à seguinte ordem de prioridade:

a) Caso o ativo possua taxa divulgada pela ANBIMA, serão utilizadas essas taxas para calcular

o preço unitário de mercado;

b) Caso o ativo não tenha taxa divulgada pela ANBIMA, o preço unitário de mercado é dado pela mediana de preços fornecidos por um conjunto de participantes com forte atuação no mercado

("PIC").

c) Os demais ativos ou direitos objeto do **FUNDO** que não se enquadrem nas descrições acima serão avaliados segundo modelos de precificação que visem capturar as variações de mercado. Os modelos teóricos serão determinados pelo **ADMINISTRADOR**.

**Artigo 24. Provisionamento.** Caso o **GESTOR** identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do **FUNDO**, este deverá imediatamente informar ao **ADMINISTRADOR**, o qual efetuará o provisionamento de tais perdas, conforme definido pelas normas contábeis vigentes.

**Parágrafo Primeiro.** As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do **FUNDO** devem ser estimadas pelo **ADMINISTRADOR** com base nas informações objetivas então disponíveis. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias.

## **CAPÍTULO XII DAS COTAS DO FUNDO E DA SUA NEGOCIAÇÃO**

**Artigo 25.** As **COTAS** do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** e serão nominativas e escriturais.

**Parágrafo Primeiro.** A escrituração das cotas do **FUNDO** será realizada por instituição contratada pelo **ADMINISTRADOR**, que emitirá extratos de contas de depósito em nome

de seus titulares, com a finalidade de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

**Parágrafo Segundo.** Após o devido registro de constituição e funcionamento do **FUNDO** e a integralização de suas cotas, os titulares das cotas do **FUNDO** poderão negociar suas cotas no mercado secundário, administrado e operacionalizado pela B3.

**Parágrafo Terceiro.** As cotas do **FUNDO** conferirão iguais direitos e obrigações aos seus titulares, sendo certo que cada cota corresponde a 1 (um) voto nas **ASSEMBLEIAS** do **FUNDO**.

**Parágrafo Quarto.** O valor patrimonial das **COTAS** após o início do funcionamento do **FUNDO** será o resultado da divisão do valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** calculado conforme o Artigo 22, acima, pelo número de **COTAS** emitidas.

**Parágrafo Quinto.** Os **COTISTAS** do **FUNDO** (i) não poderão exercer quaisquer direitos sobre os **ATIVOS-ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO**, e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos **ATIVOS-ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo no que se refere à obrigação de pagamento das **COTAS** que subscrever.

**Parágrafo Sexto.** De acordo com o disposto no Art. 2º, da Lei nº 8.668/93 e na **INSTRUÇÃO CVM 472**, não é permitido o resgate de cotas do **FUNDO**.

**Parágrafo Sétimo.** Após a **PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS** não haverá e nem será permitida a aquisição de cotas do **FUNDO** fora de bolsa ou mercado de balcão organizado.

**Parágrafo Oitavo.** A efetivação de quaisquer negociações de cotas do **FUNDO** estará sujeita à verificação, pelo **ADMINISTRADOR**, do cumprimento pelos novos **COTISTAS** de requisitos de *Suitability*, *Know Your Client* e Prevenção à Lavagem de Dinheiro estabelecidos pela **CVM**, pelo **BACEN** e pelo próprio **ADMINISTRADOR**. Caso a transferência de cotas não seja aprovada pelo **ADMINISTRADOR** e a seu exclusivo critério, a negociação deverá ser revertida ou cancelada, não cabendo ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** ou ao **FUNDO** a responsabilização pelos custos de transação, cancelamento ou

quaisquer prejuízos que os **COTISTAS** vierem a sofrer em decorrência de referida reversão. Os adquirentes das cotas que ainda não sejam cotistas deverão igualmente (i) aderir aos termos e condições do Fundo por meio da assinatura e entrega ao Administrador dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos cotistas, sendo certo que na transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas no regulamento e na regulamentação aplicável; (ii) informar o preço de aquisição das cotas adquiridas; e (iii) enviar cópia da nota de negociação das cotas adquiridas, sob pena do preço de aquisição de tais cotas ser considerado zero para fins de tributação.

**Parágrafo Nono.** Observado que o **FUNDO** não investirá diretamente em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis, sendo possível, no entanto, que eventualmente os detenha em sua carteira devido (i) à execução ou substituição de garantias, (ii) renegociação de dívidas, e (i ii) outros atos necessários relacionados à busca pela adimplência dos devedores dos **ATIVOS-ALVO** detidos pelo **FUNDO**, conforme descrito na Política de Investimento acima, o percentual máximo do total das **COTAS** emitidas pelo **FUNDO** que o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO**, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, poderá subscrever ou adquirir no mercado, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, podendo o **ADMINISTRADOR** recusar tal operação.

## **CAPÍTULO XIII DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS**

**Artigo 26.** A **PRIMEIRA EMISSÃO** será de 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) cotas, com valor de R\$ 96,50 (noventa e seis reais e cinquenta centavos) por cota, sendo, portanto, o **VALOR DA PRIMEIRA EMISSÃO** equivalente a R\$ 101.325.000,00 (cento e um milhões, trezentos e vinte e cinco mil reais). Não serão admitidas **COTAS** fracionárias.

**Parágrafo Primeiro.** O **FUNDO** entrará em funcionamento mesmo que não haja a subscrição do total de **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO**, condicionado à subscrição do **MONTANTE MÍNIMO** equivalente a R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que, o **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, poderá solicitar ao **DISTRIBUIDOR** o encerramento da distribuição de **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO**, a partir do momento em que o **MONTANTE MÍNIMO** for atingido.

**Parágrafo Terceiro.** A distribuição das cotas da **PRIMEIRA EMISSÃO** do Fundo será realizada por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da **INSTRUÇÃO CVM 476** e da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

**Parágrafo Quarto.** Exceto se de outra forma for deliberado em **ASSEMBLEIA GERAL**, as **COTAS** serão sempre integralizadas em moeda corrente nacional.

**Parágrafo Quinto.** Quando de seu ingresso no **FUNDO** no mercado primário, cada **COTISTA** deverá assinar (i) o termo de adesão a ser disponibilizado pelo **ADMINISTRADOR**, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo **ADMINISTRADOR**, nos termos do **REGULAMENTO**, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e endereço

eletrônico (*e-mail*). Caberá a cada **COTISTA** informar ao **ADMINISTRADOR** a alteração de seus dados cadastrais.

**Artigo 27.** Não há restrições quanto ao limite de propriedade de **COTAS** do **FUNDO** por um único **COTISTA**.

**Artigo 28.** As **COTAS** do **FUNDO** deverão ser integralizadas, sempre em números inteiros de cotas, à vista, em moeda corrente nacional, exceto se de outra forma for deliberado em **ASSEMBLEIA GERAL**.

**Parágrafo Primeiro.** O período de distribuição da **PRIMEIRA EMISSÃO** de cotas será de até 180 (cento e oitenta) dias, podendo este período ser prorrogado à critério do **GESTOR** e do **DISTRIBUIDOR**, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses. Entretanto, o período de distribuição poderá ser encerrado a qualquer tempo, a critério do **GESTOR** após a subscrição do **MONTANTE MÍNIMO**. Neste caso, o **ADMINISTRADOR** cancelará o saldo de cotas não colocado e providenciará a publicidade do anúncio de encerramento de distribuição aos potenciais investidores que o **DISTRIBUIDOR** tenha acessado durante o processo de distribuição.

**Parágrafo Segundo.** Caso não sejam colocadas cotas suficientes para a constituição do **MONTANTE MÍNIMO** do **FUNDO** na **PRIMEIRA EMISSÃO** durante o período de distribuição, e tal período não tenha sido prorrogado, o **ADMINISTRADOR** deverá, imediatamente:



- I. Dividir os recursos recebidos entre os subscritores de **COTAS** do **FUNDO**, nas proporções das **COTAS** integralizadas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO**, observado o disposto no §3º do Art. 11 da **INSTRUÇÃO CVM Nº 472** ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO; e
- II. Proceder à liquidação do **FUNDO**, anexando a seu requerimento à **CVM** o comprovante da divisão a que se refere o inciso I, acima.

## **CAPÍTULO XIV DA EMISSÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO**

**Artigo 29.** Após a **PRIMEIRA EMISSÃO** e o início do funcionamento do **FUNDO**, e sem que seja necessária a alteração deste **REGULAMENTO**, o **ADMINISTRADOR** poderá realizar a emissão de novas **COTAS**, em diferentes emissões e séries, **(i)** em valor total equivalente

a até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), sem necessidade de aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS** e mediante proposta do **GESTOR**, desde que observadas as características constantes no Artigo 30 abaixo; ou **(ii)** sem limitação de capital, mediante aprovação prévia em **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**.

**Parágrafo Primeiro.** O valor de cada nova **COTA** deverá ser aprovado em **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS** ou mediante ato do **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das **COTAS**, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de **COTAS** já emitidas em data a ser fixada na ata de **ASSEMBLEIA GERAL** ou no ato do **ADMINISTRADOR**, conforme o caso, e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das **COTAS** já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo em qualquer caso considerar acréscimo ou desconto .

**Parágrafo Segundo.** O ato de subscrição de **COTAS** do **FUNDO**, mediante assinatura de instrumento de subscrição e do termo de adesão, será considerado manifestação expressa do subscritor do **FUNDO** ao teor deste **REGULAMENTO**.

**Parágrafo Terceiro.** Será assegurado aos **COTISTAS** do **FUNDO** o direito de preferência na subscrição de cotas no caso de emissão de novas **COTAS**, na proporção da quantidade

de cotas que possuïrem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovaçãõ da nova emissãõ de **COTAS**, sendo certo que, desde que operacionalmente viável, os **COTISTAS** poderãõ ceder seu direito de preferênciã entre os **COTISTAS** ou terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3 e da instituiçãõ escrituradora das **COTAS**. Para tanto, a forma de exercíciõ do direito de preferênciã serã definida na prõpria **ASSEMBLEIA GERAL** ou no ato do **ADMINISTRADOR** que aprovar a emissãõ de novas **COTAS**. O direito de preferênciã referido neste parãgrafo deverã ser exercido pelo **COTISTA** em prazo nãõ inferior a 10 (dez) **DIAS ÚTEIS** contados da data a ser previamente informada aos **COTISTAS**, pelos mesmos meios utilizados para a divulgaçãõ de informações relativas ao **FUNDO**, nos termos do Capítulo XVII abaixo.

**Artigo 30.** Na emissãõ de novas **COTAS**, o ato do **ADMINISTRADOR** que aprovar a nova emissãõ de Cotas deverã dispor sobre as característicãs da emissãõ, as condições de subscriçãõ das cotas, a destinaçãõ dos recursos provenientes da integralizaçãõ e o direito de preferênciã, observado que:

- (i) Capital Máximo Autorizado e Preço de Emissãõ. O capital máxiõ autorizado para novas emissões de cotas do **FUNDO** mediante ato do **ADMINISTRADOR** serã de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), sendo que o preçõ unitário de emissãõ serã definido conforme Parãgrafo Primeiro do Art. 29 acima.
- (ii) Lote Adicional. Se assim aprovado pelo **ADMINISTRADOR** no ato pelo qual aprovar a nova emissãõ, o montante total da oferta poderã ser acrescido em atê 20% (vinte por cento), a critériõ do **ADMINISTRADOR**, conforme recomendaçãõ prèvia e expressa do **GESTOR**, que serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da respectiva oferta.
- (iii) Subscriçãõ. No ato da subscriçãõ o subscritõ assinarã o instrumento de subscriçãõ. Serã admitido o direito de subscriçãõ de sobras das cotas objeto da oferta, caso assim previsto no ato do **ADMINISTRADOR** que aprovar a respectiva emissãõ e desde que permitido pela regulamentaçãõ aplicável, observado os prazos e procedimentos operacionais disponibilizados pela B3.
- (iv) Negociaçãõ das Cotas. As Cotas objeto da oferta serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.
- (v) Amortizações e Resgate. O **FUNDO**, por se tratar de um condomíniõ fechado, nãõ admite a possibilidade de resgate antes de sua liquidaçãõ, observado o disposto no Capítulo XV, abaixo.

(vi) Direito de Preferência. os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando - se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência. A critério do **GESTOR**, conforme indicado ao **ADMINISTRADOR**, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato do **ADMINISTRADOR** que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data- base para definição de quais **COTISTAS** terão o direito de preferência

(vii) Custos da oferta. Os custos da oferta poderão ser arcados pelo Fundo ou por Taxa de Distribuição Primária.

## **CAPÍTULO XV DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**Artigo 31.** O **FUNDO** poderá amortizar, a critério do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, suas cotas total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do **FUNDO** nos **ATIVOS-ALVO**.

**Artigo 32.** A **ASSEMBLEIA GERAL** poderá deliberar sobre a liquidação antecipada do **FUNDO**.

**Artigo 33.** Em caso de aprovação da liquidação, o valor obtido com a venda dos **ATIVOS** do **FUNDO** será dividido proporcionalmente entre os **COTISTAS** de acordo com a quantidade e valor de suas cotas em relação ao **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, sendo certo que o valor a ser distribuído será deduzido de todas as despesas necessárias à liquidação do **FUNDO**.

**Artigo 34.** Os valores calculados nos termos do Artigo anterior serão pagos aos **COTISTAS** em até 90 (noventa) dias contados da data da assembleia que deliberar a liquidação antecipada, em moeda corrente nacional.

## **CAPÍTULO XVI DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Artigo 35.** O **FUNDO** poderá distribuir a seus **COTISTAS**, independentemente da realização de **ASSEMBLEIA GERAL**, os rendimentos e ganhos auferidos pelo **FUNDO**. A

distribuição prevista acima poderá ser realizada mensalmente pelo **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, com pagamento sempre no 13º (décimo terceiro) Dia Útil de cada mês, tomando por base a situação patrimonial do **FUNDO** no último Dia Útil do mês anterior.

**Parágrafo Primeiro** - Farão jus às distribuições de que trata o *caput* deste Artigo 35 os titulares de **COTAS** do **FUNDO** no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de cada mês, conforme indicada no *caput* deste Artigo 35, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das **COTAS**.

**Parágrafo Segundo** - Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do **FUNDO** 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 ao **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de

renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência

**Parágrafo Terceiro** - Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668, é vedado ao **ADMINISTRADOR** adiantar rendas futuras aos Cotistas.

**Parágrafo Quarto** - Tendo em vista da responsabilidade do **ADMINISTRADOR** pela retenção de

Impostos de Renda ("IR") incidente sobre os rendimentos auferidos pelos Cotistas, nos termos da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, de forma a permitir a apuração da base de cálculo do IR, de forma acurada e sem prejuízos ao Cotista pela Administradora, ao adquirir as Cotas do Fundo no mercado secundário, o investidor fica ciente, desde já, que a B3 realizará o compartilhamento das informações de custo e data de aquisição das Cotas que tenham sido adquiridas no mercado secundário, de forma satisfatória à instituição escrituradora, e esta, repassará os dados ao **ADMINISTRADOR**, com o objetivo, único e exclusivo, de viabilizar o cálculo do IR dos rendimentos e amortização. O não compartilhamento enseja em maior ônus tributário para o investidor, uma vez que a Administradora não poderá aferir o custo e a data de aquisição das Cotas.

## **CAPÍTULO XVII DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Artigo 36.** O **ADMINISTRADOR** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472 ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO.

**Artigo 37.** A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do **ADMINISTRADOR** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos **COTISTAS** em sua sede, bem como enviadas ao mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação e à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).

**Artigo 38.** As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos

**COTISTAS** por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

**Artigo 39.** Para fins do disposto neste **REGULAMENTO** e mediante a devida autorização do **COTISTA** para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os **COTISTAS**, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

## **CAPÍTULO XVIII DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Artigo 40.** Compete privativamente à **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS** do **FUNDO** deliberar sobre as seguintes matérias:

I. as demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;

II. a alteração do **REGULAMENTO**, ressalvado o disposto no Artigo 17-A da Instrução CVM nº 472

III. a destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR** do **FUNDO**, bem como a escolha de seus substitutos;

IV. a emissão de novas cotas do **FUNDO**, observado o disposto no artigo 29 deste **REGULAMENTO**;

V. a fusão, a incorporação, a cisão e a transformação do **FUNDO**;

- VI. a dissolução e a liquidação do **FUNDO**;
- VII. a alteração do mercado em que as **COTAS** são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de **COTAS**, na hipótese deste Regulamento vir a ser alterado de modo a permitir a integralização de COTAS em condições diversas daquelas especificadas no Art. 26, parágrafo quarto, acima;
- IX. a eleição e destituição de **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, conforme disposto no Art. 25 da **INSTRUÇÃO CVM Nº 472**, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. alteração do prazo de duração do Fundo;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da **INSTRUÇÃO CVM Nº 472** ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO; e
- XII. alteração da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**.

**Parágrafo Primeiro.** Anualmente, a **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária deve deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR** até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

**Parágrafo Segundo.** O **REGULAMENTO** pode ser alterado, independentemente da **ASSEMBLEIA GERAL**, sempre que tal alteração:

- I. decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, ou de adequação a normas legais ou regulamentares;
- II. for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- III. envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

**Parágrafo Terceiro.** As alterações referidas nos incisos I e II do Parágrafo anterior devem ser comunicadas aos **COTISTAS**, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

**Parágrafo Quarto.** A alteração referida no inciso III do Parágrafo Segundo deve ser imediatamente comunicada aos **COTISTAS**.

**Parágrafo Quinto.** O **ADMINISTRADOR** poderá, sem necessidade de prévia aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL**, substituir o atual **GESTOR** do **FUNDO** por outro gestor, desde que tal novo gestor pertença ao **GRUPO CAPITÂNIA**.

**Artigo 41.** Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a **ASSEMBLEIA GERAL**.

**Parágrafo Primeiro.** A **ASSEMBLEIA GERAL** também pode ser convocada diretamente por

**COTISTAS** que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das **COTAS** emitidas ou pelo **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, observados os requisitos estabelecidos neste **REGULAMENTO**.

**Parágrafo Segundo.** A convocação por iniciativa dos **COTISTAS** deve ser dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** às expensas dos requerentes, salvo se a **ASSEMBLEIA GERAL** assim convocada deliberar em contrário.

**Parágrafo Terceiro.** A convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** será realizada mediante a publicação de edital de convocação no *Fundos.Net*, administrado pela B3, e disponibilizada nas páginas do **ADMINISTRADOR** e, se houver oferta em andamento, do distribuidor na rede mundial de computadores.

**Parágrafo Quarto.** A convocação de **ASSEMBLEIA GERAL** deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

**Parágrafo Quinto.** Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a **ASSEMBLEIA GERAL**.

**Parágrafo Sexto.** A primeira convocação das **ASSEMBLEIAS GERAIS** deverá ocorrer:

I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das **ASSEMBLEIAS GERAIS** ordinárias; e

II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das **ASSEMBLEIAS GERAIS** extraordinárias.

**Parágrafo Sétimo.** Por ocasião da **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária, os titulares de, 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 GERAL**, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**Parágrafo Oitavo.** O pedido de que trata o Parágrafo Sétimo deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no Parágrafo Segundo do Artigo 42, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária.

**Parágrafo Nono.** O percentual de que trata o Parágrafo Sétimo acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de **COTISTAS** na data de convocação da assembleia.

**Parágrafo Dez.** A presença da totalidade dos **COTISTAS** supre a falta de convocação.

**Artigo 42.** O **ADMINISTRADOR** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em **ASSEMBLEIAS GERAIS**:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as **COTAS** sejam admitidas à negociação.

**Parágrafo Primeiro.** Nas **ASSEMBLEIAS GERAIS** ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da **INSTRUÇÃO CVM 472**, sendo que as informações referidas no art. 39, VI, **INSTRUÇÃO CVM 472** deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

**Parágrafo Segundo.** Sempre que a **ASSEMBLEIA GERAL** for convocada para eleger



**REPRESENTANTES DE COTISTAS**, as informações de que trata o caput incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 52; e
- II. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472** ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO.

**Parágrafo Terceiro.** Caso **COTISTAS** ou o **REPRESENTANTE DE COTISTAS** tenham se utilizado da prerrogativa do Parágrafo Sétimo do Artigo 41, o **ADMINISTRADOR** deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do *caput*, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo Oitavo do Artigo 41, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Artigo 43.** A **ASSEMBLEIA GERAL** será instalada com a presença de qualquer número de **COTISTAS**.

**Artigo 44.** As deliberações da **ASSEMBLEIA GERAL** serão tomadas por maioria de votos dos **COTISTAS** presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo Primeiro, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**Parágrafo Primeiro.** As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II,

III, V, VI, VIII, XI e XII do Artigo 40 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos **COTISTAS** presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) **COTISTAS**; ou
- II. metade, no mínimo, das **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) **COTISTAS**.

**Parágrafo Segundo.** Os percentuais de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverão ser determinados com base no número de **COTISTAS** indicados no registro de **COTISTAS** na data de convocação da assembleia, cabendo ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Artigo 45.** Somente poderão votar na **ASSEMBLEIA GERAL** os **COTISTAS** inscritos no registro de **COTISTAS** na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Parágrafo Primeiro.** Os **COTISTAS** também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo **ADMINISTRADOR** até o dia anterior à data da **ASSEMBLEIA GERAL**.

**Artigo 46.** Sem prejuízo das demais disposições deste **REGULAMENTO**, a critério do **ADMINISTRADOR**, os **COTISTAS** poderão participar da **ASSEMBLEIA GERAL** por meios remotos (vídeo conferência, teleconferência ou outros meios), hipótese em que os **COTISTAS** participantes deverão, no mesmo dia da **ASSEMBLEIA GERAL**, enviar seus votos por comunicação escrita ou eletrônica, sob pena de desconsideração do voto.

**Artigo 47.** As deliberações da assembleia poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos **COTISTAS**, desde que observadas as formalidades previstas no Artigos 41 e 42 deste **REGULAMENTO** e art. 41, incisos I e II, da **INSTRUÇÃO CVM 472** ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO.

**Parágrafo Primeiro.** A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos **COTISTAS**, e deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Os **COTISTAS** deverão responder a consulta ao **ADMINISTRADOR** (i) no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de sua publicação, em caso de **ASSEMBLEIA GERAL** extraordinária; e (ii) no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de sua publicação, em caso de **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária.

**Parágrafo Segundo.** Para fins de cômputo de quórum em consulta formal, serão considerados presentes todos os **COTISTAS**.

**Parágrafo Terceiro.** O resultado da consulta formal será consignado na respectiva ata de **ASSEMBLEIA GERAL**, à qual se aplicam todas as disposições relativas às atas de **ASSEMBLEIA GERAL**.

**Artigo 48.** O pedido de procuração, encaminhado pelo **ADMINISTRADOR** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II. facultar que o **COTISTA** exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. ser dirigido a todos os **COTISTAS**.

**Parágrafo Primeiro.** 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**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do *caput*.

**Parágrafo Segundo.** O **ADMINISTRADOR** que receber a solicitação de que trata o Parágrafo Primeiro deverá mandar, 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.

**Parágrafo Terceiro.** Nas hipóteses previstas no Parágrafo Primeiro, o **ADMINISTRADOR** pode exigir:

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

**Parágrafo Quarto.** É vedado ao **ADMINISTRADOR**:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo Primeiro;
- II. cobrar pelo fornecimento da relação de **COTISTAS**; e
- III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Terceiro.

**Parágrafo Quinto.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de **COTISTAS** serão arcados pelo **FUNDO**.

**Artigo 49.** O **COTISTA** deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

**Parágrafo Primeiro.** Não podem votar nas **ASSEMBLEIAS GERAIS** do **FUNDO**:

- I. o **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR**;
- II. os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**;
- III. empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. o **COTISTA**, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- VI. o **COTISTA** cujo interesse seja conflitante com o do fundo.

**Parágrafo Segundo.** Não se aplica a vedação prevista acima quando:

- I. os únicos **COTISTAS** do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Primeiro;
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais **COTISTAS**, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III. se aplicável, todos os subscritores de **COTAS** forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de **COTAS**, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

**Artigo 50.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, ou entre o **FUNDO** e o **GESTOR** dependem de aprovação prévia, específica e informada da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**, observado o disposto na **INSTRUÇÃO CVM 472** ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO.

## **CAPÍTULO XIX DOS REPRESENTANTES DE COTISTAS**

**Artigo 51.** A **ASSEMBLEIA GERAL** pode eleger até 3 (três) **REPRESENTANTES DE COTISTAS** para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos **COTISTAS**.

**Parágrafo Primeiro.** A eleição dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** pode ser aprovada pela maioria dos **COTISTAS** presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem)

**COTISTAS**; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem)

**COTISTAS**.

**Parágrafo Segundo.** Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** serão eleitos com mandato unificado de pelo menos 1 (um) ano, a se encerrar na **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS** seguinte que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

**Parágrafo Terceiro.** A função de **REPRESENTANTE DE COTISTAS** é indelegável.

**Artigo 52.** Somente pode exercer as funções de **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser **COTISTA**;
- II. não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR**, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- IV. não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

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

**Parágrafo Único.** Compete ao **REPRESENTANTE DE COTISTAS** já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos **COTISTAS** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**Artigo 53.** Compete aos **REPRESENTANTE DE COTISTAS** exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à **ASSEMBLEIA GERAL**, relativas à emissão de novas **COTAS**, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- III. denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à **ASSEMBLEIA GERAL**, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- V. examinar as demonstrações financeiras 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** detida por cada um dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**, fazendo constar do seu parecer as informações

complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**; e

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**.

**Parágrafo Primeiro.** O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos **REPRESENTANTES DE 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 *caput*.

**Parágrafo Segundo.** Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**Parágrafo Terceiro.** Os pareceres e opiniões dos **REPRESENTANTES 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 *caput* e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos da **INSTRUÇÃO CVM 472** ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO.

**Artigo 54.** Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** devem comparecer às **ASSEMBLEIAS GERAIS**

e responder aos pedidos de informações formulados pelos **COTISTAS**.

**Parágrafo Único.** Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** podem ser apresentados e lidos na **ASSEMBLEIA GERAL**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Artigo 55.** Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** têm os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR** nos termos do art. 33 da **INSTRUÇÃO CVM 472**, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos **COTISTAS** e transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de **REPRESENTANTES DE COTISTAS**.

**Parágrafo Único.** Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

## **CAPÍTULO XX DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES CONTÁBEIS DO FUNDO**

**Artigo 56.** O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada do **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

**Artigo 57.** As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela **CVM** e serão auditadas anualmente, por empresa de auditoria independente registrada na **CVM**, conforme descrito no Parágrafo Segundo do Artigo 13 deste **REGULAMENTO**.

**Parágrafo Único.** As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos **ATIVOS** em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

## **CAPÍTULO XXI DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 58.** Constituirão encargos do **FUNDO**, as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelo **ADMINISTRADOR**:

- I. a Taxa de Administração e a Taxa de Performance prevista neste **REGULAMENTO**;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos **COTISTAS**, inclusive comunicações aos **COTISTAS** previstas no **REGULAMENTO** ou na legislação aplicável;
- IV. gastos de distribuição primária de cotas do **FUNDO**, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** na distribuição primária de cotas do **FUNDO**, bem como no respectivo registro para negociação;



- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis e títulos e valores mobiliários que compõem seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Parágrafo Segundo do Artigo 12 deste **REGULAMENTO**;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de **ASSEMBLEIA GERAL**, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** na constituição e registro do **FUNDO** perante **CVM**;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento de que o **FUNDO** seja **COTISTA**, se for o caso;
- XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, nos termos do art. 25 da **INSTRUÇÃO CVM 472** ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO.

**Parágrafo Primeiro.** Quaisquer despesas não expressamente previstas na legislação aplicável como encargos do **FUNDO** devem correr por conta do **ADMINISTRADOR**.

**Parágrafo Segundo.** O **FUNDO** deverá ressarcir o **ADMINISTRADOR** caso este realize o pagamento de algum dos Encargos do **FUNDO**, observada o disposto no Parágrafo Primeiro acima.

**Parágrafo Terceiro.** As despesas de estruturação, constituição e distribuição primária de cotas do **FUNDO** serão pagas pelo **GESTOR** e reembolsadas pelo **FUNDO**. Serão consideradas como despesas de estruturação, constituição e distribuição primária de cotas do **FUNDO**: (i) taxa em função do registro na CVM; (ii) taxa de registro na B3; (iii) honorários advocatícios relativos à constituição do **FUNDO**; (iv) taxa de serviços da B3; e (v) despesas de registro em cartório.

## **CAPÍTULO XXII DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL**

**Artigo 59.** Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos **FIAGRO** ficam isentos do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza e estão sujeitos à incidência do Imposto sobre Operações Financeiras relativas a Títulos e Valores Mobiliários à alíquota de 0% (zero por cento). Observado o quanto disposto no art. 16-A da Lei nº 8.668/93, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos **FIAGRO**, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação. Ficam isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos em conformidade com o artigo 35 deste **REGULAMENTO** pelos **FIAGRO** cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sendo que tal benefício: (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta)

**COTISTAS**; (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo, conforme previsão atual do artigo 3º, inciso III da Lei nº 11.033/2004.

**Parágrafo Primeiro.** O disposto neste item foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data deste **REGULAMENTO** e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável, de forma geral, aos **COTISTAS** e ao **FUNDO**, sem pretender exaurir os possíveis impactos fiscais inerentes à

estrutura de investimento, assumindo, para esse fim, que o **FUNDO** atenderá aos requisitos de diversificação de portfólio previstos na Lei nº 8.668/93.

**Parágrafo Segundo.** Os **COTISTAS** não devem considerar unicamente as informações contidas neste **REGULAMENTO** para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento. Recomenda-se aos **COTISTAS** que consultem os seus assessores legais quanto à tributação específica que estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis. O tratamento tributário pode sofrer alterações em função de mudanças futuras na legislação pertinente ou na sua interpretação e aplicação, de modo que é importante a análise regular das possíveis alterações e impactos tributários sobre os investimentos.

**Parágrafo Terceiro.** Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente.

**Parágrafo Quarto.** Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

**Parágrafo Quinto.** Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de Cotas pelos Cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento): (i) na fonte, no caso de resgate; e (ii) às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

**Parágrafo Sexto.** O imposto sobre a distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o imposto incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas, serão considerados: (i) antecipação do IR devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; e (ii) tributação exclusiva, nos demais casos.

**Parágrafo Sétimo.** A Administradora não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

## **CAPÍTULO XXIII DO FORO**

**Artigo 61.** Fica eleito o foro da comarca da Cidade do Rio de Janeiro com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao **FUNDO** ou a questões decorrentes da aplicação deste **REGULAMENTO**.

Rio de Janeiro, 22 de novembro de 2022.  
**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

## ANEXO I – SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO

O presente suplemento (“Suplemento”) se refere à **PRIMEIRA EMISSÃO** de Cotas do **FUNDO**, que

é regulado por seu regulamento (“Regulamento”), do qual este Suplemento é parte integrante.

Os termos e expressões iniciados em letra maiúscula e não definidos de forma diversa neste Suplemento, terão o significado a eles atribuídos no Regulamento.

- (i) **Número da Emissão:** A presente emissão representa a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo (“Emissão”).
- (ii) **Data de Emissão:** Será a data de emissão das Cotas, que corresponderá à data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta.
- (iii) **Montante Inicial da Oferta:** Inicialmente, R\$ 101.325.000,00 (cento e um milhões, trezentos e vinte e cinco mil reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, conforme abaixo definido (“Montante Inicial da Oferta”), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Subscrição (conforme abaixo definido), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (a) aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (b) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
- (iv) **Quantidade de Cotas da Emissão:** Inicialmente, 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) Cotas, podendo ser (a) aumentada em virtude das Cotas do Lote Adicional, ou (b) diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
- (v) **Classe de Cotas:** Classe única.
- (vi) **Preço de Emissão das Cotas da Emissão:** O preço de cada Cota será de R\$ 96,00 (noventa e seis reais) (“Valor da Cota”).
- (vii) **Preço de Subscrição:** O preço de subscrição da Cota será o Valor da Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$ 96,50 (noventa e seis reais e cinquenta centavos) por Cota (“Preço de Subscrição”).

- (viii) Taxa de Ingresso e/ou Saída:** O Fundo não possui taxa de ingresso ou de saída.
- (ix) Forma de Subscrição e Integralização:** As Cotas serão subscritas e integralizadas à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional.
- (x) Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão:** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o montante mínimo de R\$ 24.125.000,00 (vinte e quatro milhões, cento e vinte e cinco mil reais), considerando o Preço de Subscrição, correspondente a 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas (“Montante Mínimo” e “Distribuição Parcial”, respectivamente).
- (xi) Lote Adicional:** A quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador, em conjunto com o Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400. As Cotas objeto do Lote Adicional são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta (“Cotas do Lote Adicional” e “Lote Adicional”, respectivamente).
- (xii) Destinação de Recursos da Emissão:** Os recursos líquidos da Emissão serão destinados conforme a política de investimento definida no Regulamento.
- (xiii) Número de Séries da Emissão:** A Emissão será realizada em série única.
- (xiv) Forma de Distribuição da Emissão:** A Oferta será realizada nos termos da Instrução CVM 476, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.
- (xv) Tipo de Distribuição:** Primária.
- (xvi) Direitos das Cotas:** As Cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento do Fundo.

- (xvii) Taxa de Distribuição Primária:** Taxa em montante equivalente a 0,5208% (cinco mil e duzentos e oito décimos de milésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 0,50 (cinquenta centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento dos custos da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo certo que eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo.
- (xviii) Período de Distribuição:** As Cotas deverão ser distribuídas em até 24 (vinte e quatro) meses após seu início.
- (xix) Público Alvo da Oferta:** A Oferta será destinada a investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
- (xx) Aplicação Mínima Inicial por Investidor:** Não haverá aplicação mínima inicial por investidor.
- (xxi) Distribuidor:** A distribuição das Cotas da **PRIMEIRA EMISSÃO** será realizada pela **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17 ("Coordenador Líder"), sendo admitida a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários.
- (xxii) Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.