

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DO

CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 18.979.895/0001-13

administrado pela

BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/MF sob o nº 02.201.501/0001-61

Avenida Presidente Wilson, nº 231, 11º andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ

e gerido pela

CAPITÂNIA S.A.

CNPJ/MF nº 04.274.010/0001-76

Rua Tavares Cabral, nº 102, 6º andar, Pinheiros, São Paulo/SP

Perfazendo o montante total de, inicialmente, até

R\$ 100.000.000,00*

(cem milhões de reais)

*O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido neste Prospecto Preliminar), destinado a arcar com os custos unitários da 4ª Emissão, no valor de R\$ 2,95 (dois reais e noventa e cinco centavos) por Cota subscrita, valor equivalente a um percentual fixo de 2,99% do valor da cota, a ser pago pelos investidores que subscreverem Cotas.

Código ISIN nº BRCPTSCTF004

Código de Negociação na B3: CPTS11B

Tipo ANBIMA: Fil de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa



O **CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“**Fundo**”) administrado e representado pela **BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Wilson, nº 231, 11º andar, Centro, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 02.201.501/0001-61 (“**Fundo**”), conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 4.620, de 19 de dezembro de 1997 (“**Administrador**”), está realizando sua 4ª (quarta) emissão (“**Emissão**”) de, inicialmente, até 1.014.198 (um milhão, quatorze mil, cento e noventa e oito) cotas (“**Cotas**”), todas nominativas e escriturais, em classe e série única, perfazendo o valor total de, inicialmente, até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“**Montante Inicial da Oferta**”), sem considerar as Cotas Adicionais e as Cotas do Lote Suplementar (conforme definidas abaixo) eventualmente emitidas (quando em conjunto com as Cotas Adicionais e as Cotas do Lote Suplementar, “**Montante Total da Oferta**”), a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (“**Instrução CVM nº 400/03**”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor (“**Instrução CVM nº 472/08**”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”).

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até R\$ 14.999.919,40 (quatorze milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e dezenove reais), correspondente a 152.129 (cento e cinquenta e duas mil, cento e vinte e nove) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas (“**Cotas do Lote Suplementar**”), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder (conforme definido abaixo) e caso a procura pelas Cotas objeto da Oferta assim justifique. Adicionalmente, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 19.999.925,40 (dezenove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentas e vinte e cinco reais e quarenta centavos), correspondente a 202.839 (duzentos e dois mil, oitocentos e trinta e nove) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas (“**Cotas Adicionais**”), a exclusivo critério do Fundo e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 507.099 (quinhenta e sete mil e noventa e nove) Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL VER ITEM “RISCO DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DE NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA DA OFERTA” NA PÁGINA 126 DESTE PROSPECTO.**

A CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, sala 2B, CEP 04547-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.671.743/0001-19 (“Coordenador Líder”), será responsável por coordenar a Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, caso emitidas), com a participação da [●], instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na [endereço completo], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [●] (“[●]”), [●], instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na [endereço completo], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [●] (“[●]” e, conjunto com a [●], “Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder “Instituições Participantes da Oferta”), observado o Plano de Distribuição (conforme definido neste Prospecto). A Oferta não contará com esforços de colocação das Cotas no exterior.

O preço de emissão das Cotas objeto da Oferta será de R\$ 98,60 (noventa e oito reais e sessenta centavos) (“Preço de Emissão”). Observados os termos e condições estabelecidos no artigo 19 do regulamento do Fundo, será devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscrevem e integralizarem Cotas da Oferta no âmbito do exercício do Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto), a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 2,99% (dois inteiros e noventa e nove centésimos por cento) sobre o valor unitário da Cota, equivalente ao valor de R\$ 2,95 (dois reais e noventa e cinco centavos) por Cota, valor equivalente a um percentual fixo de 2,99% (dois inteiros e noventa e nove centésimos) por cento do valor da cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas, que poderá incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação a ser paga ao Coordenador Líder; (b) comissão de distribuição a ser paga ao Coordenador Líder; (c) honorários de advogados contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”); (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente; (h) despesas de estruturação da Oferta; (ii) outros custos relacionados à Oferta, e (iii) o Montante Total da Oferta (“Custo Unitário de Distribuição”), sendo certo que, caso após a Data de Liquidação seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição seja: (a) insuficiente para cobrir os custos previstos no item “(i)” acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (b) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “(ii)” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

OFERTA	PREÇO DE EMISSÃO (R\$)**	CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO (R\$)***	TOTAL (R\$)****
Por Cota da 4ª Emissão	98,60	2,95	101,55
Volume Total*	100.000.000,00	2.991.884,10	102.991.884,10

* Sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.

** O valor do Preço de Emissão das Cotas, observado que o valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido neste Prospecto).

*** O valor em reais do Custo Unitário de Distribuição.

**** Valor em reais equivalente ao somatório do Preço de Emissão e do Custo Unitário de Distribuição.

No âmbito da Oferta, cada investidor deverá adquirir a quantidade, mínima, de 253 (duzentas e cinquenta e três) Cotas, perfazendo um montante mínimo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), considerando o Preço de Emissão, o qual não inclui o Custo Unitário de Distribuição (“**Investimento Mínimo por Investidor**”). O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto).

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO” NA PÁGINA 123 DESTES PROSPECTO.

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº [●], em [●] de [●] de [●]. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS (“**ANBIMA**”), em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento” vigente a partir de 1º de julho de 2016 (“**Código ANBIMA de Fundos**”).

O Fundo foi constituído por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário FII”, datado de 12 de setembro de 2013, devidamente registrado perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 13 de setembro de 2013, sob o nº 1041058.

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 05 de agosto de 2014, e é regido pelo “Regulamento do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII” datado de 12 de setembro de 2013, devidamente registrado perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 13 de setembro de 2013, sob o nº 1041058, conforme aditado (“**Regulamento**”), pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A Emissão e a Oferta foram deliberados e aprovados em Assembleia Geral Extraordinária de cotistas do Fundo (“**Cotistas**”), realizada em 03 de maio de 2018, cuja ata foi devidamente registrada perante o 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 1105124, em 16 de maio de 2018 (“**Ata de Assembleia Geral de Cotistas**”).

O objetivo do Fundo é proporcionar rentabilidade aos seus Cotistas através da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem imobiliária, tais como, mas não se limitando a: (i) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); (ii) cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”); (iii) letras de crédito imobiliárias (“LCI”); e (vi) letras hipotecárias (“LH”), de acordo com o previsto no Regulamento. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO FUNDO VEJA A SEÇÃO “INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO - CARACTERÍSTICAS DO FUNDO”, NA PÁGINA 52 DESTE PROSPECTO.**

O Fundo é gerido ativamente pela **CAPITÂNIA**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Rua Tavares Cabral, nº 102, 6º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF nº 04.274.010/0001-76 (“Gestor”), habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 7.245, de 03 de junho de 2003, ou outro que venha a substituí-lo, observado disposto no “*Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, celebrado em 31 de março de 2014, conforme aditado em 28 de agosto de 2017, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor (“Contrato de Gestão”), e no Regulamento.

As Cotas da Oferta serão distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos (“DDA”), administrado e operacionalizado pela B3. As Cotas da Oferta somente poderão ser negociadas no mercado secundário após o término da Oferta, com a publicação do Anúncio de Encerramento e mediante a obtenção de autorização pela B3 para o início da negociação das Cotas.

Será admitido o recebimento de reservas, a partir do dia 11 de julho de 2018 (inclusive) até 19 de novembro de 2018 (inclusive), conforme disposto no Aviso ao Mercado e neste Prospecto, para subscrição das Cotas, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição.

O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO E, ASSIM, OS INVESTIDORES DA OFERTA QUE PRETENDAM INVESTIR NAS COTAS ESTÃO SUJEITOS A DIVERSOS RISCOS, INCLUSIVE AQUELES RELACIONADOS À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS, À LIQUIDEZ DAS COTAS E À OSCILAÇÃO DE SUAS COTAÇÕES EM BOLSA, E, PORTANTO, PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU EVENTUAL INVESTIMENTO. ADICIONALMENTE, O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE AS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. ADICIONALMENTE, É VEDADA A SUBSCRIÇÃO DE COTAS POR CLUBES DE INVESTIMENTO, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 26 E 27 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 494/11 (CONFORME DEFINIDA NESTE PROSPECTO). ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS, PODENDO INCLUSIVE ACARRETAR PERDAS SUPERIORES AO CAPITAL APLICADO E A CONSEQUENTE OBRIGAÇÃO DO COTISTA DE APORTAR RECURSOS ADICIONAIS PARA COBRIR O PREJUÍZO DO FUNDO. O INVESTIMENTO EM COTAS DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO, QUE SUJEITA OS INVESTIDORES A PERDAS PATRIMONIAIS E A RISCOS, DENTRE OUTROS, ÀQUELES RELACIONADOS COM A LIQUIDEZ DAS COTAS, À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO. OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA PÁGINA 108 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 108 A 126 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RE-LEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES QUE LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM.A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU GESTOR.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO FORMULÁRIO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ DISPONÍVEL NOS ENDEREÇOS E PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA CVM, DA B3, DO COORDENADOR LÍDER E DO ADMINISTRADOR, INDICADOS NA SEÇÃO “ IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO ASSESSOR LEGAL, DO ESCRITURADOR E DO AUDITOR INDEPENDENTE” , NA PÁGINA 80 DESTE PROSPECTO. MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, AO ADMINISTRADOR, AO GESTOR, À CVM E À B3 NOS ENDEREÇOS INDICADOS NA SEÇÃO “INFORMAÇÕES ADICIONAIS” , NA PÁGINA 82 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 108 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM E/OU PELA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE COMPÕEM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO/RESGATE DE SUAS COTAS, SERÁ O MAIS BENÉFICO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO NA PRESENTE DATA, VIDE ITEM “TRATAMENTO TRIBUTÁRIO” NA SEÇÃO 7 DESTE PROSPECTO.

AS COTAS OBJETO DA OFERTA NÃO CONTAM COM CLASSIFICAÇÃO REALIZADA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCOS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, AO ADMINISTRADOR E À CVM.

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

Gestor



Administrador



Coordenador Líder



Assessor Legal do Fundo e da Oferta



A data deste Prospecto Preliminar é 09 de agosto de 2018.

ÍNDICE

1	DEFINIÇÕES	10
2	DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA.....	21
3	CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO	22
4	SUMÁRIO DO FUNDO	24
4.1	Visão Geral do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário	24
4.1.1	Visão Geral do Fundo.....	27
4.1.2	Sumário da Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado as Operações do Fundo	27
4.1.3	Resultados operacionais do Fundo.....	27
4.1.4	Principais Fatores de Risco do Fundo	28
4.1.5	Instrução CVM nº 516/11	29
4.1.6	Informações Financeiras Intermediárias e Outras Informações	29
4.1.7	Fatores que podem afetar os resultados operacionais do Fundo.....	30
4.1.8	Principais práticas contábeis críticas - demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2017 e 2016	30
4.1.9	Principais Fontes de Receitas e Custos do Fundo	31
4.1.10	Resultados Recentes.....	31
4.2	Prestadores De Serviço Do Fundo	32
4.2.1	GESTOR.....	32
(i)	Breve Histórico do Gestor	32
(ii)	Sumário da Experiência Profissional do Gestor	33
4.2.2	ADMINISTRADOR	34
(i)	Breve Histórico do Administrador	34
(ii)	Cálculo de Cotas de Fundos Offshore	35
(iii)	Controladoria Fiduciária para Investidores Institucionais	36
(iv)	Custódia	36
(v)	Representação Legal para Investidores Não Residentes.....	36
4.2.3	CUSTODIANTE.....	36
(i)	Breve Histórico do Custodiante	36
(ii)	Sumário da Experiência Profissional do Custodiante.....	36
4.2.4	COORDENADOR LÍDER.....	37
5	SUMÁRIO DA OFERTA	38
6	INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO	52
6.1	CARACTERÍSTICAS DO FUNDO.....	52

7	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	70
7.1	Tributação dos Cotistas	70
8	POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO	74
8.1	Histórico de Aquisições do Fundo.....	74
8.2	Estratégia de Investimento do Fundo	76
8.3	Oportunidade de Investimento.....	77
8.4	Portfólio Do Fundo	78
9	IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO ASSESSOR LEGAL, DO ESCRITURADOR E DO AUDITOR INDEPENDENTE.....	80
10	INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS.....	85
10.1	Posição patrimonial do Fundo antes da Oferta	85
10.2	Posição patrimonial do Fundo depois da Oferta.....	85
10.3	Autorização	86
10.4	Fundo	86
10.5	Número da Emissão	86
10.6	Valor Total da Emissão	86
10.7	Quantidade de Cotas	86
10.8	Cotas do Lote Suplementar	86
10.9	Cotas Adicionais.....	87
10.10	Preço de Emissão	87
10.11	Custo Unitário de Distribuição	87
10.12	Taxa de Saída.....	88
10.13	Taxa de Performance.....	88
10.14	Investimento Mínimo por Investidor.....	88
10.15	Forma de Subscrição e Integralização	88
10.16	Colocação e Procedimento de Distribuição	88
10.17	Público Alvo da Oferta	88
10.18	Pessoas Vinculadas.....	89
10.19	Direito de Preferência.....	89
10.20	Plano de Distribuição.....	91
10.21	Distribuição Parcial	95
10.22	Prazo de Colocação	96
10.23	Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas	96
10.24	Alocação e Liquidação Financeira	96
10.25	Inadequação da Oferta a Certos Investidores da Oferta	97
10.26	Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta	97

11	CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA	99
12	CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	101
13	CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO.....	103
14	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES	105
15	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	107
16	FATORES DE RISCO	108

ANEXOS

ANEXO I -DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR.....	127
ANEXO II -DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER	129
ANEXO III - REGULAMENTO DO FUNDO.....	132
ANEXO IV - ESTUDO DE VIABILIDADE	186

1 DEFINIÇÕES

Os termos e expressões adotados neste Prospecto, gravados em letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos abaixo, aplicáveis tanto às formas no singular quanto no plural.

<u>“1ª Emissão”</u>	A primeira emissão de Cotas, encerrada em 06 de agosto de 2014, por meio da qual foram ofertadas 1.000.000 (um milhão) de Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e integralizadas 500.000 (quinhentas mil) Cotas, atingindo o montante total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas.
<u>“2ª Emissão”</u>	A segunda emissão de Cotas do Fundo, realizada via consulta formal aos cotistas do Fundo enviada em 16 de novembro de 2015, posteriormente cancelada em 26 de abril de 2016 através de envio de fato relevante, que comunicou seu cancelamento e a desistência da 2ª emissão, em razão da não colocação do volume mínimo da oferta no valor de R\$ 51.250.000,00 (cinquenta e um milhões e duzentos e cinquenta mil reais)
<u>“3ª Emissão”</u>	A terceira emissão de Cotas do Fundo foi realizada por meio de oferta pública com esforços restritos, aprovada em 12 de setembro de 2016, encerrada em 19 de outubro de 2016, por meio da qual foram ofertadas 500.000 (quinhentas mil) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e integralizadas 500.000 (quinhentas mil) Cotas, atingindo o montante total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas.
<u>“Administrador”</u> ou <u>“BNY Mellon”</u>	A BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com sede social na Avenida Presidente Wilson, nº 231, 11º andar, Centro, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 02.201.501/0001-61, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 4.620, expedido em 19 de dezembro de 1997.
<u>“ANBIMA”</u>	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<u>“Anúncio de Encerramento”</u>	O anúncio informando acerca do resultado final da Oferta, o qual será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder da Oferta, do Administrador, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03.

<u>“Anúncio de Início”</u>	O anúncio informando acerca do início do Período de Colocação das Cotas no Mercado, o qual será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder da Oferta, do Administrador, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03.
<u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u>	A assembleia geral de Cotistas do Fundo.
<u>“Ata de Assembleia Geral de Cotistas”</u>	A assembleia geral extraordinária de Cotistas realizada em 03 de maio de 2018, em que, dentre outros, a Emissão e a Oferta foram aprovadas, cuja ata foi devidamente registrada perante o 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 1105124, em 16 de maio de 2018 (<u>“AGC”</u>).
<u>“Ativos Imobiliários”</u>	Os ativos financeiros de origem imobiliária, conforme permitido pelo Artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08 e conforme ativos listados nos Ativos-Alvo no Artigo 4º do Regulamento.
<u>“Ativos-Alvo”</u>	Os ativos financeiros de origem imobiliária determinados no Artigo 4º do Regulamento, tais como, mas não limitado a: (i) CRI; (ii) cotas de FII; (iv) LCI; (v) LH.
<u>“Auditor Independente”</u>	A KPMG Auditores Independentes, CNPJ/MF sob o nº. 57.755.217/0001-29.
<u>“Aviso ao Mercado”</u>	O aviso ao mercado da Oferta, o qual será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, da B3 e da CVM, conforme faculdade prevista no §1º do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400/03.
<u>“B3”</u>	A B3 S.A. - BRASIL,BOLSA,BALCÃO.
<u>“BACEN”</u>	O Banco Central do Brasil.
<u>“Boletim de Subscrição”</u>	O documento que formaliza a subscrição das Cotas pelo Investidor.
<u>“BR GAAP”</u>	Os Princípios Contábeis Geralmente Aceitos no Brasil, conforme as Normas Brasileiras de Contabilidade, regulamentadas através do Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
<u>“Brasil”</u> ou <u>“País”</u>	A República Federativa do Brasil.

<u>“CNPJ/MF”</u>	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda Nacional.
<u>“Código ANBIMA de Fundos”</u>	O “ <i>Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento</i> ” vigente a partir de 1º de julho de 2016.
<u>“Código Civil”</u>	A Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002, conforme em vigor.
<u>“COFINS”</u>	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
<u>“Comissionamento”</u>	A remuneração devida ao Coordenador Líder pelo desempenho das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, conforme identificadas na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Contrato de Distribuição - Comissionamento”, na página 101 deste Prospecto.
<u>“Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência”</u>	O comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores.
<u>“Contrato de Distribuição”</u>	O “ <i>Contrato de Distribuição da Quarta Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Capitania Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII</i> ”, celebrado em 14 de julho de 2018, pelo Fundo, devidamente representado pelo Administrador, e pelo Coordenador Líder.
<u>“Contrato de Gestão”</u>	Significa o “ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira do Capitania Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII</i> ”, celebrado em 31 de março de 2014, conforme aditado em 28 de agosto de 2017, pelo Fundo, devidamente representado pelo Administrador e pelo Gestor, por meio do qual o Fundo contratou o Gestor para gerir a carteira do Fundo, conforme previsto no Regulamento.
<u>“Coordenador Líder”</u>	A CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, sala 2B, CEP 04547-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.671.743/0001-19.

<u>“Cotas Adicionais”</u>	Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 202.839 (duzentos e dois mil, oitocentos e trinta e nove) Cotas, totalizando R\$ 19.999.925,40 (dezenove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e cinco reais e quarenta centavos) Cotas Adicionais, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a Data de Liquidação (inclusive), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.
<u>“Cotas do Lote Suplementar”</u>	Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 152.129 (cento e cinquenta e dois mil, cento e vinte e nove) Cotas, totalizando R\$14.999.919,40 (quatorze milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e dezenove reais e quarenta centavos) Cotas do Lote Suplementar, nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, destinadas a atender a um excesso de demanda que eventualmente seja constatado no decorrer da Oferta, conforme opção outorgada pelo Administrador ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, que somente poderá ser exercida pelo Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e com o Gestor até a Data de Liquidação (inclusive). As Cotas do Lote Suplementar, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Cotas do Lote Suplementar, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.
<u>“Cotas”</u>	A cotas de emissão do Fundo.
<u>“Cotistas”</u>	Os titulares das Cotas.
<u>“CPF/MF”</u>	O Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.

<u>“CRI”</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, e pela Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor .
<u>“Custo Unitário de Distribuição”</u>	Observados os termos e condições estabelecidos no Artigo 19 do Regulamento, será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscrevem e integralizarem Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 2,99% (dois inteiros e noventa e nove centésimos por cento) sobre o valor unitário da Cota, equivalente ao valor de R\$ 2,95 (dois reais e noventa e cinco centavos) por Cota, valor equivalente a um percentual fixo de 2,99% (dois inteiros e noventa e nove centésimos) por cento do valor da cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas, que poderá incluir, entre outros: correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas, que poderá incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação a ser paga ao Coordenador Líder; (b) comissão de distribuição a ser paga ao Coordenador Líder; (c) honorários de advogados contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente; (h) despesas de estruturação da Oferta; (ii) outros custos relacionados à Oferta, e (iii) o Montante Total da Oferta, sendo certo que caso após a Data de Liquidação seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos no item “(i)” acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “(ii)” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.
<u>“Custodiante”</u>	O BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12
<u>“CVM”</u>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data de Início do Período do Direito de Preferência”</u>	A partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive, qual seja, 24 de setembro de 2018.

<u>“Data de Liquidação do Direito de Preferência”</u>	A data da liquidação das Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, correspondente ao dia do encerramento do Período do Direito de Preferência, qual seja, 05 de outubro de 2018.
<u>“Data de Liquidação”</u>	A data da liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva das Cotas que se dará na data prevista no Cronograma Estimado da Oferta, na página 99 deste Prospecto.
<u>“DDA”</u>	O DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3.
<u>“Dia(s) Útil(eis)”</u>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou dia em que não haja expediente na B3.
<u>“Direito de Preferência”</u>	O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Cotas, nos termos do artigo 29, Parágrafo Terceiro do Regulamento e da Ata de Assembleia Geral de Cotistas, até a proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, que deverá ser exercido durante o Período do Direito de Preferência.
<u>“Distribuição Parcial”</u>	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida o Montante Mínimo da Oferta.
<u>“Emissão”</u>	A presente 4ª Emissão do Fundo.
<u>“Escriturador”</u>	O BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12 .
<u>“Fator de Proporção para Subscrição de Cotas”</u>	Fator de proporção para subscrição de Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a  , a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo)
<u>“FII”</u>	Os fundos de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08.

<u>“Fundo”</u>	O Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
<u>“Gestor”</u> ou <u>“Capitânia”</u>	A CAPITÂNIA S.A. , com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Rua Tavares Cabral, nº 102, 6º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF nº 04.274.010/0001-76, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório expedido pela CVM nº 7.245, de 03 de junho de 2003.
<u>“Governo Federal”</u>	O Governo da República Federativa do Brasil.
<u>“IBGE”</u>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
<u>“IGPM - FGV”</u>	Índice Geral de Preços de Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas
<u>“Instituições Participantes da Oferta”</u>	O Coordenador Líder e os Participantes Especiais, em conjunto.
<u>“Instrução CVM nº 400/03”</u>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 472/08”</u>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 476/09”</u>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 494/11”</u>	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 505/11”</u>	Instrução da CVM nº 505, de 27 e setembro de 2011, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 516/11”</u>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 571/15”</u>	Instrução da CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015, conforme alterada.
<u>“Instrumento de Constituição”</u>	<i>“Instrumento Particular de Constituição do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário FII”</i> , datado de 12 de setembro de 2013, devidamente registrado perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 13 de setembro de 2013, sob o nº 1041058.
<u>“Investidores da Oferta”</u>	São os atuais Cotistas do Fundo que exerçam o Direito de Preferência e/ou os investidores qualificados conforme definidos no Art. 9º-B da Instrução CVM nº 539/13, que formalizem Pedido de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada o Investimento Mínimo por Investidor, inexistindo valores máximos.

<u>“Investimentos Temporários”</u>	Nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472/08, os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo;
<u>“LCI”</u>	Letras de crédito imobiliário.
<u>“Lei nº 11.033/04”</u>	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<u>“Lei nº 12.024/09”</u>	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
<u>“Lei nº 6.385/76”</u>	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>“Lei nº 8.668/93”</u>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<u>“Lei nº 9.779/99”</u>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<u>“LH”</u>	Letras hipotecárias.
<u>“Oferta”</u>	A presente oferta pública de distribuição de Cotas, nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução CVM nº 472/08.
<u>“Patrimônio Líquido do Fundo”</u>	O Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de janeiro de 2018, equivalente à R\$ 98.617.435,07.
<u>“Pedido de Reserva”</u>	Formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores durante o Período de Reserva.
<u>“Pedido de Subscrição”</u>	Pedido de subscrição das Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores, no âmbito da Oferta.
<u>“Período de Colocação”</u>	O prazo de distribuição pública das Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. UMA VEZ QUE AS COTAS SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA, AS COTAS DA PRESENTE EMISSÃO TALVEZ APENAS POSSAM SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO 6 (SEIS) MESES APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO.
<u>“Período de Reserva”</u>	Período de recebimento dos Pedidos de Reserva, compreendido entre os dias 11 de julho de 2018, inclusive, e 19 de novembro de 2018, inclusive;

<u>“Período do Direito de Preferência”</u>	Período em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Direito de Preferência” na página 89 deste Prospecto.
<u>“Pessoas Ligadas”</u>	(i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
<u>“Pessoas Vinculadas”</u>	Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, Gestor e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, Gestor e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, Gestor e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, e/ou por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505/11.

<u>“Plano de Distribuição”</u>	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO “INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E À COTAS - PLANO DE DISTRIBUIÇÃO” NA PÁGINA 91 DESTE PROSPECTO.
<u>“Preço de Emissão”</u>	R\$98,60 (noventa e oito reais e sessenta centavos), observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido neste Prospecto Preliminar), destinado a arcar com os custos unitários da 4ª Emissão, no valor de R\$ 2,95 (dois reais e noventa e cinco centavos) por Cota subscrita, valor equivalente a um percentual fixo de 2,99% (dois inteiros e noventa e nove centésimos) por cento do valor da cota, a ser pago pelos investidores que subscreverem Cotas.
<u>“Prospecto Definitivo”</u>	Significa o prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado aos Investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM.
<u>“Prospecto Preliminar”</u>	Este prospecto preliminar da Oferta, disponibilizado aos Investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado.
<u>“Prospectos”</u>	Significa o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo quando mencionados em conjunto.
<u>“Regulamento”</u>	O Regulamento do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII, vigente e consolidado, constante do Anexo III ao presente Prospecto.

<u>“Taxa de Administração”</u>	O Administrador receberá remuneração fixa e anual equivalente a 1,05% (um inteiro e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) mensais, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por outro índice que vier a substituí-lo.
<u>“Valor de Mercado”</u>	O resultado da multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.
<u>“Valor Total da Emissão”</u>	Inicialmente, até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Suplementar e das Cotas Adicionais ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

2 DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte website:

- **Comissão de Valores Mobiliários**

<http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, clicar no nome do Fundo, clicar em “Para consultar documentos desse fundo enviados a partir de 01/06/2016, acesse o sistema Fundos.NET (Clique aqui)”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras”, o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”).

- **Administrador:**

<https://www.bnymellon.com.br/sf> (neste website, acessar as demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais).

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 108 A 126 DESTE PROSPECTO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS COTAS.

3 CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção “Fatores de Risco” na página **108** deste Prospecto.

As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Essas estimativas e declarações futuras estão baseadas em premissas razoáveis e estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que o Administrador e o Gestor atualmente dispõe.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, exemplificativamente:

- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- alterações na legislação e regulamentação brasileiras, incluindo mas não se limitando, as leis e regulamentos existentes e futuros, inclusive na legislação e regulamentação aplicável aos fundos de investimentos imobiliários;
- implementação das principais estratégias do Fundo; e
- outros fatores de risco apresentados na seção “Fatores de Risco” na página **108** deste Prospecto.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas que não são nesta data do conhecimento do Administrador podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura

do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste Prospecto.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” nas páginas **108 a 126** deste Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não assumem a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Administrador e/ou do Gestor.

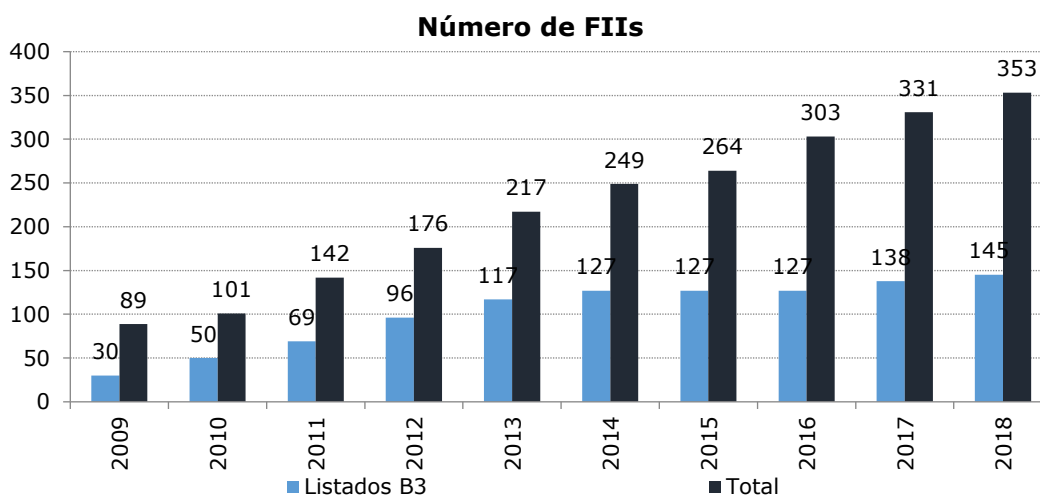
Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.

4 SUMÁRIO DO FUNDO

Esta seção é um sumário de determinadas informações do Fundo contidas em outras partes deste Prospecto e não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Cotas. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção “Fatores de Risco” nas páginas 108 a 126 deste Prospecto, antes de tomar a decisão de investir nas Cotas. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Cotas.

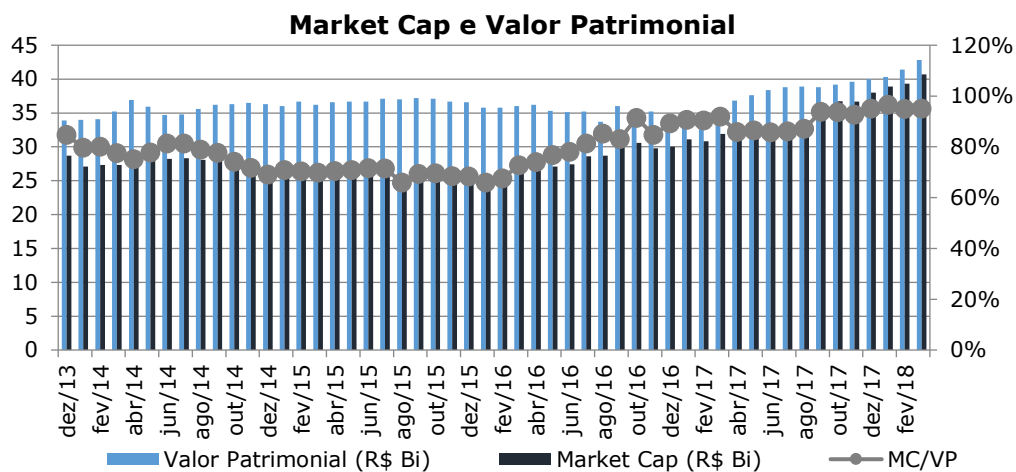
4.1 Visão Geral do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

Evolução do Número de FIIs

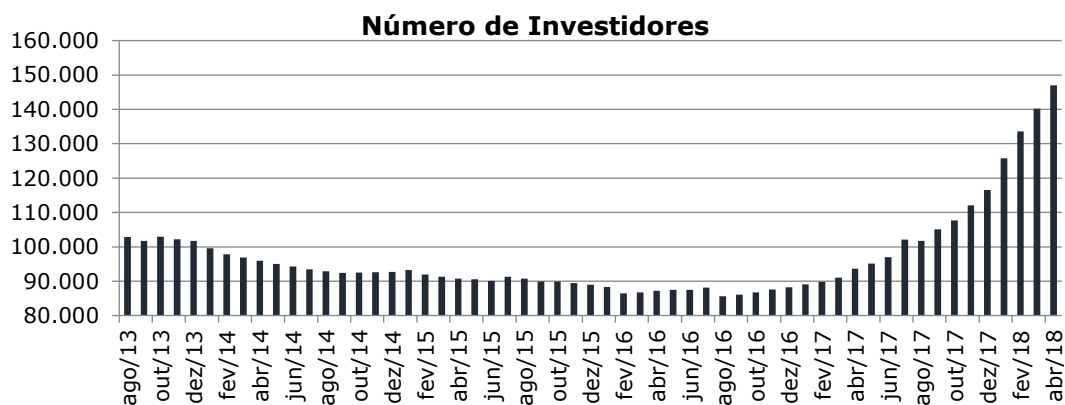


Fonte: B3

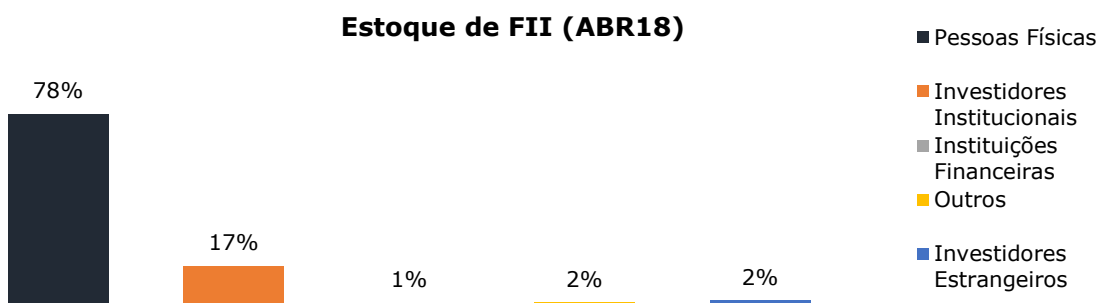
O ano de 2017 foi marcado pela retomada das emissões de fundos, na medida em que a taxa de juros voltaram para patamares razoáveis. Somado a isto, os índices tiveram forte valorização, levando o valor de mercado dos fundos para acima de R\$ 40 bilhões. Não menos importante, o número de investidores na bolsa passou de aproximadamente 90 mil para mais de 140 mil em pouco menos de 6 meses. Porém, este aumento praticamente manteve constante a proporção de pessoas físicas detentoras do estoque de FIIs em 80%.



Fonte: B3

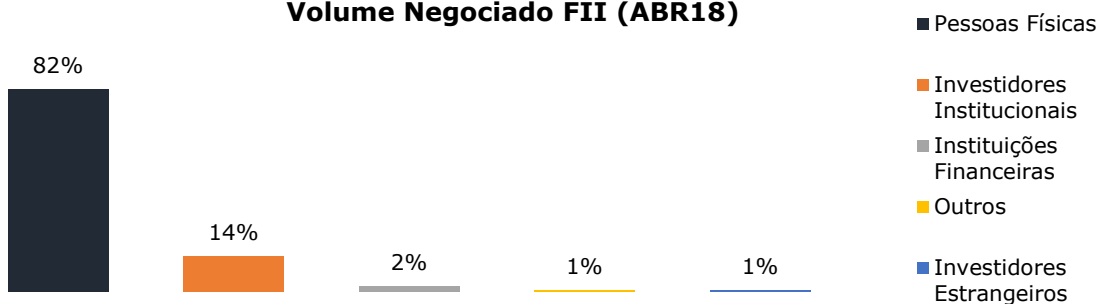


Fonte: B3



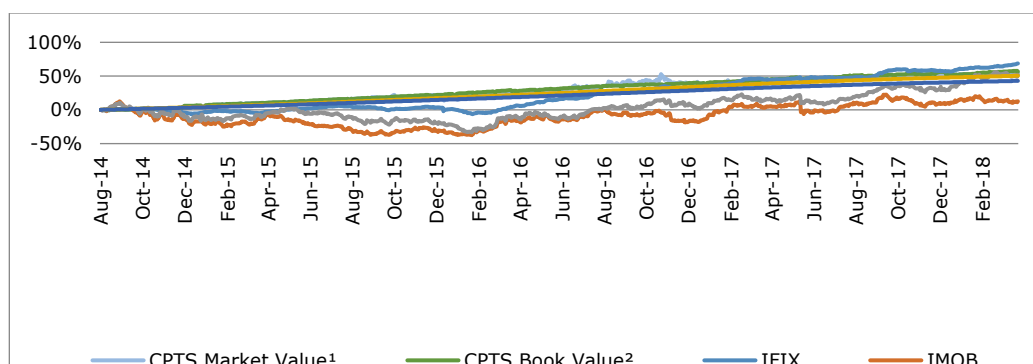
Fonte: B3

Volume Negociado FII (ABR18)



Fonte: B3

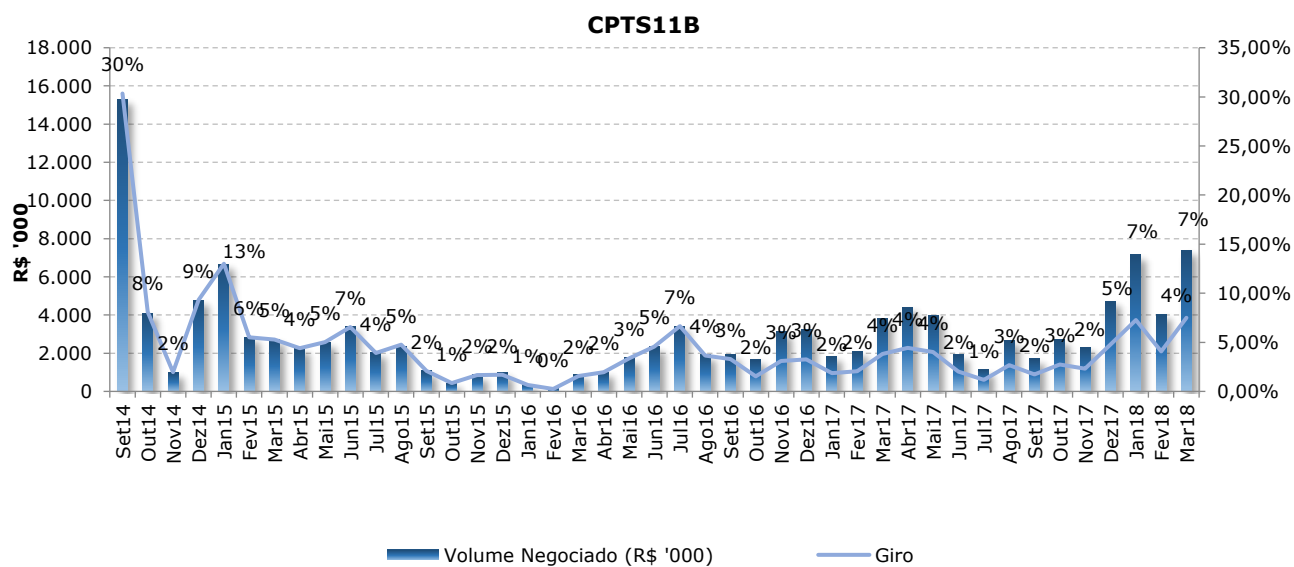
O Desempenho do Fundo na B3



¹ Preço de Mercado ajustado por distribuição

² Cota Patrimonial ajustada por distribuição

³ Considera IR de 15% sobre rendimento



4.1.1 Visão Geral do Fundo

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário gerido pela Capitânia, destinado ao investimento preponderantemente em CRIs. Teve seu início em agosto de 2014 e desde então emitiu R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) em cotas, divididos em duas emissões. Investiu em 33 emissões de CRIs desde o início e hoje conta com 27 emissões em carteira, nos segmentos residencial, logístico, shopping center, loteamento e lajes corporativas, tendo por objetivo a obtenção de renda, mediante a aquisição preponderante de Ativos Imobiliários, conforme permitido pelo Artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, conforme definidos na Seção 8 “Política e Estratégia de Investimento do Fundo”, na página 74 deste Prospecto

4.1.2 Sumário da Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado as Operações do Fundo

A seção Discussão e Análise sobre a Situação Financeira e o Resultado as Operações deve ser lida em conjunto com as demonstrações financeiras auditadas do Fundo para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017, 2016 e 2015, além das respectivas notas explicativas incluídas neste Prospecto. As demonstrações financeiras comentadas naquela seção requerem, em sua elaboração, a adoção de estimativas e julgamentos que afetam os valores reportados de ativos e passivos e receitas e despesas nos exercícios demonstrados, e que estão sujeitos a riscos e incertezas. Os resultados reais poderão diferir substancialmente daqueles indicados nessas previsões em decorrência de diversos fatores que afetam os negócios do Fundo, inclusive, entre outros, aqueles constantes na seção “Fatores de Risco”, nas páginas **108 a 126** deste Prospecto, e outras questões discutidas neste Prospecto.

4.1.3 Resultados operacionais do Fundo

O Lucro líquido do Fundo nos últimos três exercícios sociais (em milhares):

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2015 o lucro líquido do Fundo foi de R\$ 7.786.000,00 (sete milhões, setecentos e oitenta e seis mil reais);

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2016 o lucro líquido do Fundo foi de R\$ 7.701.000,00 (sete milhões, setecentos e um mil reais);

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017 o lucro líquido do Fundo foi de R\$ 8.583.000 (oito milhões, quinhentos e oitenta e três mil reais);

O resultado operacional referente ao segundo semestre de 2017 foi de R\$ 3.050.000,00 (três milhões e cinquenta mil reais); e

O resultado operacional do Fundo nos exercícios sociais encerrado em 31 de dezembro de 2014 foi de R\$ 3.213.000,00 (três milhões, duzentos e treze mil reais).

As informações financeiras do Fundo estão disponíveis em:

<https://servicosfinanceiros.bnymellon.com/AppPages/investmentfunds/funds.aspx>

4.1.4 Principais Fatores de Risco do Fundo

Risco sistêmico e do setor imobiliário

O preço dos Ativos Imobiliários e dos Ativos-Alvo relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos Ativos Imobiliários, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo

O investimento nas Cotas pode ser comparado, para determinados fins, à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo. A desvalorização de Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ser aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de tais Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de não realização do investimento

O Fundo não possui um Ativo Imobiliário específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar Ativos Imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de Ativos Imobiliários, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo

Os Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ter aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

A importância do Gestor

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O ganho do Fundo provem em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos Imobiliários. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

4.1.5 Instrução CVM nº 516/11

A Instrução CVM nº 516/11 especifica as práticas contábeis aplicáveis na elaboração e divulgação das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário. Referida instrução estabelece os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração de ativos e passivos, assim como estabelece um modelo de notas explicativas obrigatórias para as demonstrações financeiras de fundos de investimento imobiliário, esclarecendo que, salvo disposição em contrário, os fundos devem adotar as mesmas práticas utilizadas pelas companhias abertas.

As principais práticas contábeis contidas na Instrução CVM nº 516/11 estão demonstradas a seguir:

- os investimentos em imóveis alugados não são contabilizados pelo custo de aquisição deduzido da depreciação acumulada e apresentados no grupo de ativos permanentes, ao contrário disto, são contabilizados pelo valor justo e apresentados como "imóveis alugados" no ativo não circulante;
- os investimentos em instrumentos financeiros são classificados de acordo com os mesmos critérios definidos para as companhias abertas: (i) os ativos financeiros são classificados pelo valor justo e (ii) os investimentos mantidos até o vencimento ou os empréstimos e recebíveis são classificados pelo custo amortizado;
- a classificação contábil das operações de securitização de recebíveis como receita ou passivo financeiro considera se os direitos contratuais de receber os fluxos de caixa dos créditos cedidos foram transferidos, os riscos relacionados, a existência de garantias e o controle sobre os recebíveis; e
- os custos de colocação/distribuição das cotas são registrados separadamente como encargos de capital próprio.

As demonstrações financeiras incluem uma demonstração da variação do capital e as demonstrações do resultado segregam o rendimento das atividades imobiliárias de outros rendimentos. Os requisitos para a divulgação de notas explicativas às demonstrações financeiras também são definidos.

4.1.6 Informações Financeiras Intermediárias e Outras Informações

O Fundo tem como objetivo principal a aplicação em ativos financeiros de origem imobiliária, observados os fatores de risco inerentes ao Fundo.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em vigor, Instrução CVM nº 555/14, Instrução CVM nº 476/09 e o artigo 54, §3º, da Instrução CVM nº 472/08, incluindo as alterações trazidas pela Instrução CVM nº 554/14, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

A atividade de gestão da carteira de investimentos do Fundo é exercida pela Capitânia.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de nenhum mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Desempenho do Valor Patrimonial Líquido

Quantidade de Cotas do Fundo (31/01/2018) - 1.000.000

Patrimônio Líquido do Fundo (31/01/2018) - R\$ 98.617.435,07

Valor Patrimonial das Cotas (31/01/2018) - R\$ 98,61743507

Para mais informações acerca do portfólio do Fundo, veja a seção “Política e Estratégia de Investimento do Fundo - Portfólio do Fundo” na página 78 deste Prospecto.

4.1.7 Fatores que podem afetar os resultados operacionais do Fundo

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de risco que estão, sem limitação, descritos abaixo:

- (i) Risco relacionado a fatores macroeconômicos e regulatórios;
- (ii) Risco de liquidez;
- (iii) Risco de concentração da carteira resultante das aplicações do Fundo;
- (iv) Risco decorrente da precificação de ativos;
- (v) Risco de crédito;
- (vi) Risco de patrimônio negativo;
- (vii) Risco decorrente das operações no mercado de derivativos;
- (viii) Riscos relativos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI);
- (ix) Outros riscos exógenos ao controle da Administradora.

4.1.8 Principais práticas contábeis críticas - demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2017 e 2016

As principais práticas contábeis adotadas pelo Fundo na elaboração das suas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2017 e 2016 estão descritas a seguir:

As Demonstrações Financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da CVM, de

acordo com as Instruções nos 516/11 e 472/08 da CVM, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

- Apuração do resultado;
- Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração;
- Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo;
- Caixa e equivalentes de caixa;
- Ativos financeiros de natureza não imobiliária;
- Ativos financeiros de natureza imobiliária;
- Outros ativos circulantes;
- Outros passivos circulantes;
- Uso de estimativas e julgamentos.

4.1.9 Principais Fontes de Receitas e Custos do Fundo

Por ser um fundo imobiliário que investe preponderantemente em CRI, as principais receitas do Fundo são advindas dos pagamentos de juros e atualização monetária dos CRIs investidos. Não obstante, no caso de retomada de garantias imobiliárias, parte das receitas do Fundo poderá ser advinda da venda destes ativos imobiliários retomados. Por último, os recursos não investidos em CRIs ficam investidos em títulos públicos federais e geram receita adicional ao Fundo. As principais despesas do Fundo são a taxa de administração, taxa de custódia, taxa de escrituração, custos CVM, custos B3 e eventuais custos de retomada de ativos imobiliários advindos de CRIs inadimplentes.

A discussão constante nesta seção deve ser lida em conjunto com as demonstrações financeiras individuais findas em 31 de dezembro de 2017 e 2016, as quais foram preparadas de acordo com o BR GAAP.

4.1.10 Resultados Recentes

O Lucro líquido do Fundo nos últimos três exercícios sociais (em milhares):

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2015 o lucro líquido do Fundo foi de R\$ 7.786.000,00 (sete milhões, setecentos e oitenta e seis mil reais);

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2016 o lucro líquido do Fundo foi de R\$ 7.701.000,00 (sete milhões, setecentos e um mil reais);

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017 o lucro líquido do Fundo foi de R\$ 8.583.000 (oito milhões, quinhentos e oitenta e três mil reais)

O resultado operacional referente ao segundo semestre de 2017 foi de R\$ 3.050.000,00 (três milhões e cinquenta mil reais).

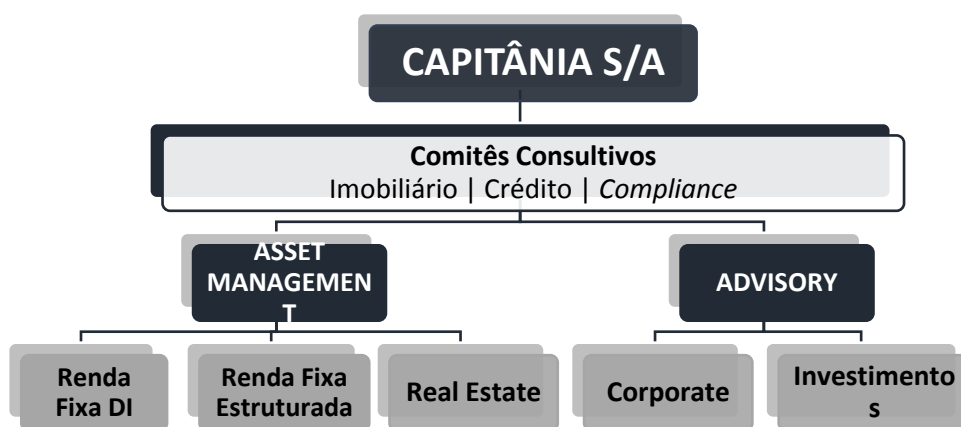
O resultado operacional do Fundo nos exercícios sociais encerrado em 31 de dezembro de 2014 foi de R\$ 3.213.000,00 (três milhões, duzentos e treze mil reais)

4.2 Prestadores de Serviço do Fundo

4.2.1 GESTOR

(i) Breve Histórico do Gestor

Atualmente com cerca de mais de R\$ 3 bilhões de ativos sob gestão, a Capitânia é uma empresa de Asset Management e Financial Advisory fundada em 2003. A empresa conta com uma equipe de 22 profissionais com atuação de destaque no mercado financeiro e sócios seniores com mais de 20 anos de experiência em mercados onshore e offshore. Independente de bancos e corretoras, possui foco exclusivo em fundos de renda fixa estruturada e investimentos imobiliários, conforme estrutura abaixo:



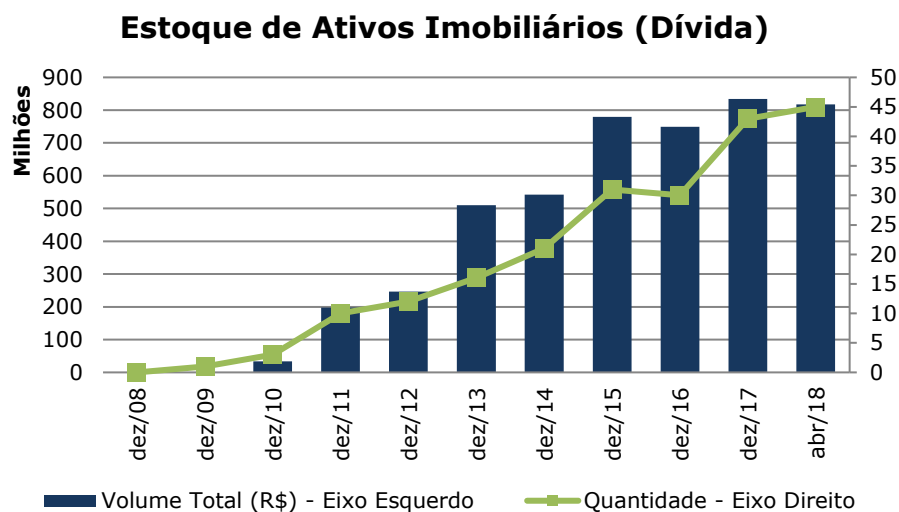
Possui uma grade de produtos que conta com 4 fundos abertos, 12 exclusivos, 2 fundos previdenciários e o Capitânia Securities II FII.

	CAPITÂNIA TOP	CAPITÂNIA PREMIUM	CAPITÂNIA REIT	CAPITÂNIA MULTI	CAPITÂNIA INDEX	CAPITÂNIA PREVIDENCE ICATU XP	CAPITÂNIA MULTIPREV ICATU
DATA DE INÍCIO	22-mai-08	20-ago-13	17-jul-15	12-mai-08	24-set-10	1-fev-17	22-mai-17
TARGET DE RETORNO	CDI	CDI	IFIX	CDI	IPCA + 6% a.a.	CDI	CDI
PÚBLICO ALVO	Investidor em Geral	Investidor Qualificado	Investidor Qualificado	Investidor Profissional	Investidor Profissional	Planos PGBL/VGBL Icatu Seguros S.A.	Planos PGBL/VGBL Icatu Seguros S.A.
COTIZAÇÃO DA APLICAÇÃO	D+0	D+0	D+0	D+0	D+0	D+0	D+0
COTIZAÇÃO DO RESGATE	D+0	D+59	D+179	D+179	D+179	D+1	D+1
PAGAMENTO DO RESGATE	D+1	D+60	D+180	D+180	D+180	D+4	D+4
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	0.32% a 0.80% a.a.	0.55% a.a.	0.55% a.a.	0.55% a.a.	1.05% a.a.	1.25% a.a.	1.25% a.a.
TAXA DE PERFORMANCE	Não há	15% sobre o que exceder 100% do CDI	20% sobre o que exceder 100% do IFIX	25% sobre o que exceder 100% do CDI	20% sobre o que exceder 100% do IPCA + 6% a.a.	Não há	Não há
CATEGORIA ANBIMA	Renda Fixa Duração Média Grau de Investimento	Renda Fixa Duração Média Crédito Livre	Multimercados Livre	Multimercados Livre	Renda Fixa Duração Média Grau de Investimento	Renda Fixa Duração Média Crédito Livre	Renda Fixa Duração Média Crédito Livre

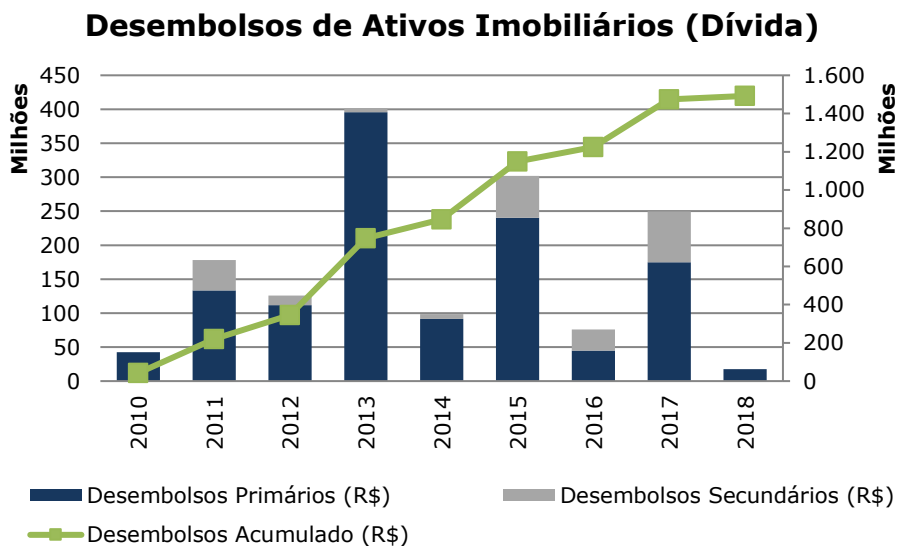
(ii) Sumário da Experiência Profissional do Gestor

A Capitânia atua na gestão de fundos de renda fixa estruturada há mais de 10 anos, tendo desembolsado mais de R\$ 5 bilhões em ativos de dívida para mais de 150 devedores. Especificamente no setor imobiliário, foram desembolsados quase R\$ 1,5 bilhão em CRIs e debêntures para *players* imobiliários. Adicionalmente, desde 2014 a Capitânia já adquiriu quase R\$ 600 milhões em cotas de fundos imobiliários listados em bolsa. A Capitânia recebeu premiações da mídia tais como prêmios das revistas Exame, Investidor Institucional, Valor Investe, entre outras.

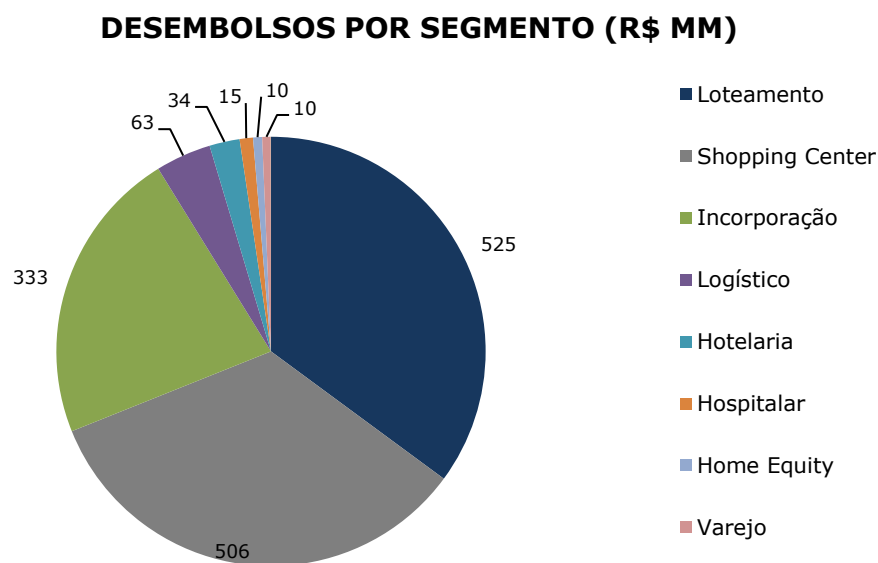
Abaixo encontram-se alguns números dos fundos geridos pela Capitânia especificamente do setor imobiliário de dívida.



Fonte: Capitânia



Fonte: Capitânia



Fonte: Capitânia

4.2.2 ADMINISTRADOR

(i) Breve Histórico do Administrador

O BNY Mellon é a companhia de investimentos fundada por Alexander Hamilton em 1784 e que atua em diversos países do mundo. É dedicada a ajudar seus clientes a gerir seus ativos financeiros por todo o ciclo de vida dos investimentos. Seja fornecendo serviços para instituições, corporações ou investidores individuais, o BNY Mellon provê *investment management* e *investment services* em 35 países e mais de 100 mercados. Em 31 de março de 2018, o BNY Mellon tinha US\$ 33,5 trilhões em ativos sob custódia e/ou administração e US\$ 1,9

trilhão em ativos sob gestão. O BNY Mellon pode atuar como um ponto de contato único para clientes que buscam criar, negociar, manter, gerir, distribuir ou reestruturar investimentos.

Na América Latina, o BNY Mellon vem conduzindo negócios por mais de 100 anos. Com escritórios de representação no México, Chile e Argentina, assim como operações locais e uma licença bancária no Brasil, a BNY Mellon oferece serviços financeiros para o mercado Latino.

A história da BNY Mellon no Brasil começa em 1980, quando o The Bank of New York abriu um escritório regional em São Paulo. Alguns anos mais tarde, a Mellon Financial Corporation também abriria um escritório no Rio de Janeiro. Em 2007, essas duas instituições se uniram para criar um fornecedor de serviços financeiros e uma companhia de asset management global, sob uma única marca BNY Mellon.

Em 2012, o BNY Mellon adquire uma licença bancária no Brasil e passa a oferecer os serviços de custódia no país. Três anos mais tarde, a BNY Mellon recebeu o prêmio de custodiante do Ano na América Latina pela Custody Risk Global Awards.

O BNY Mellon fornece soluções operacionais que permitem acompanhar as constantes mudanças do mercado. Tem uma gama de serviços focada em ajudar seus clientes a alcançarem seus objetivos pessoais e financeiros.

Administração e Controladoria de Fundos

O BNY Mellon presta serviços de administração e controladoria para diversos tipos de fundos e estruturas de investimento.

O administrador é responsável pelas atividades relacionadas à manutenção e funcionamento dos fundos de investimento, tais como:

- Cálculo de cota
- Precificação de ativos
- Monitoramento do enquadramento das carteiras aos limites estabelecidos nos Regulamentos
- Monitoramento, em conjunto com os gestores, da liquidez dos fundos
- Controladoria da carteira de investimentos
- Contabilidade
- Controle do Passivo
- Cálculo e retenção de tributos dos cotistas
- Representação dos fundos na contratação dos prestadores de serviços, tais como gestor, auditor, custodiante
- Controles para prevenção e combate à Lavagem de Dinheiro

(ii) Cálculo de Cotas de Fundos Offshore

O BNY Mellon provê o serviço de cálculo de cotas para fundos domiciliados fora do território nacional (fundos offshore).

Para os casos em que também oferece o serviço de representação legal da classe do fundo offshore que investe em ativos brasileiros (INR), também é possível realizar a consolidação em dólares dos dois portfólios para fins de auditoria.

(iii) Controladoria Fiduciária para Investidores Institucionais

O BNY Mellon oferece o serviço de controladoria fiduciária para investidores institucionais, tais como entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, dentre as quais, fundações, seguradoras e sociedades de capitalização e também para os Departamentos de Tesouraria de grandes corporações.

(iv) Custódia

O serviço de Custódia prestado destina-se a fundos ou clubes de investimento, investidores não residentes e carteiras administradas. Compreende a liquidação física e financeira dos ativos, sua guarda, registro, bem como a administração e informação de eventos associados a esses ativos, fazendo a interface com as centrais depositárias.

O BNY Mellon inclui em seu portfólio a custódia das mais variadas estruturas e tipos de fundos, desde os regulados pela instrução CVM nº 555 de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, até FIDC (Fundos de Investimento em Direitos Creditórios), FIP (Fundos de Investimentos em Participações), FII (Fundos de Investimento Imobiliário), bem como Carteiras para Fundos de Pensão, Seguradoras e Carteiras de investidores não residentes.

(v) Representação Legal para Investidores Não Residentes

O BNY Mellon presta o serviço de representação legal, representação tributária e custódia para investidores não residentes (INR) com os mais diversos perfis de portfólios, que desejam aplicar recursos em ativos financeiros do mercado brasileiro, oferecendo um serviço de excelência, além de agilidade no processo de constituição e registro.

4.2.3 CUSTODIANTE

(i) Breve Histórico do Custodiante

A Organização Bradesco ("Bradesco"), consolidada dentre os conglomerados financeiros do mercado brasileiro, em termos de total de ativos, historicamente oferece uma variada gama de produtos e serviços bancários e financeiros, em todas as regiões do Brasil e também no exterior, seja para pessoas físicas, seja para pessoas jurídicas - pequenas e médias empresas e grandes corporações.

(ii) Sumário da Experiência Profissional do Custodiante

O Bradesco Custódia presta serviços de Custódia, Controladoria e Administração de Fundos de Investimento, além de outros serviços ao Mercado de Capitais, tais como, mas não limitado, Banco Liquidante, Escrituração de Ativos, Banco Mandatário, Escrow Account / Trustee, Agente de Compensação, ADRs e BDRs, serviços para Investidores Estrangeiros e Fundos Offshore.

O Bradesco Custódia foi o pioneiro na estruturação de Núcleos de Atendimento, compostos por corpo técnico com qualificações específicas - considerando os diferentes perfis de clientes e requisitos dos serviços ofertados -, e apoiados pela área de Relacionamento com Clientes.

Esta estrutura tem se mostrado eficiente na relação de parceria com seus clientes, sobretudo quanto à segurança das informações, fluxo dos processos e qualidade na entrega dos serviços contratados.”

4.2.4 COORDENADOR LÍDER

A CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. atua no mercado financeiro e de capitais brasileiro intermediando as mais diversas operações desde 1998, mas cujo grupo econômico possui presença no mercado mundial desde 1986. O foco da empresa é a prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários e coordenação líder de ofertas públicas de valores mobiliários, função a qual está devidamente autorizada pela CVM de acordo com o Ato Declaratório nº 13.190, expedido pela CVM 04 de junho de 2014.

A empresa tem realizado nos últimos anos um esforço de renovação e diversificação de atividades, de modo a empreender projetos de intermediação na B3, com ativos de renda fixa privada, produtos estruturados e fundos de investimento, no qual possui bastante expertise na administração de carteiras de Fundos de Investimento FII.

Atualmente possui mais de R\$ 1.500.000.000 (um bilhão e quinhentos milhões de reais) de ativos sob sua gestão em fundos de investimento e mais de 150 (cento e cinquenta) profissionais baseados em seu escritórios de São Paulo.

O Grupo CM Capital Markets conta com uma ampla base de relacionamento com os clientes, sendo mais de 2.700 (dois mil e setecentos) Investidores institucionais brasileiros (incluindo a atuação com mais de 80 (oitenta) fundos de investimento e mais de 1.000 (um mil) Investidores pessoas físicas de alta renda.

5 SUMÁRIO DA OFERTA

Esta seção é um sumário de determinadas informações da Oferta contidas em outras partes deste Prospecto e não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Cotas. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção “Fatores de Risco” nas páginas 108 a 126 deste Prospecto, antes de tomar a decisão de investir nas Cotas. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Cotas.

Fundo	Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
Gestão	Ativa pelo Gestor.
Administrador	BNY Mellon Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., qualificada na seção “Definições” na página 10 deste Prospecto.
Custodiante	Banco Bradesco S.A., qualificada na seção “Definições” na página 14 deste Prospecto.
Gestor	Capitânia S.A., qualificada na seção “Definições” na página 16 deste Prospecto.
Escriturador	Banco Bradesco S.A., qualificada na seção “Definições” na página 15 deste Prospecto.
Auditor Independente	KPMG AUDITORES INDEPENDENTES
Objeto do Fundo	O objetivo do Fundo é buscar, no longo prazo, rentabilidade aos seus Cotistas através da aquisição preponderante de Ativos Imobiliários. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários específicos. Para mais informações acerca do Objeto do Fundo veja a seção “Informações Relativas ao Fundo - Características do Fundo - Objeto do Fundo”, na página 54 deste Prospecto.
Política de Investimento	Conforme o Capítulo IV do Regulamento, o Fundo tem por Política de investimento a aquisição de Ativos Imobiliários, sendo certo que pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimentos ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez. Ainda, o Fundo não investirá diretamente em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis. No entanto, é possível que eventualmente o Fundo detenha imóveis ou direitos reais sobre 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 Imobiliários detidos pelo Fundo. **Para mais informações acerca da Política de Investimento veja a seção “Política e Estratégia de Investimento do Fundo”, na página 74 deste Prospecto.**

Taxa de Administração

Nos termos do Artigo 17 do Regulamento, o Administrador receberá remuneração fixa e anual equivalente a 1,05% (um inteiro e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Valor de Mercado, observado o valor mínimo mensal de R\$8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) mensais, sendo certo que (i) o valor mínimo mensal será atualizado anualmente pela variação positiva do IGPM-FGV; (ii) a Taxa de Administração será dividida entre o Administrador e o Gestor, nos termos do Contrato de Gestão; e (iii) a remuneração do Escriturador será deduzida da remuneração do Gestor. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO VEJA A SEÇÃO “INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO - CARACTERÍSTICAS DO FUNDO - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO”, NA PÁGINA 55 DESTE PROSPECTO.**

Custo Unitário de Distribuição

Observados os termos e condições estabelecidos no Artigo 19 do Regulamento, será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscrevem e integralizarem Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 2,99% (dois inteiros e noventa e nove centésimos por cento) sobre o valor unitário da Cota, equivalente ao valor de R\$ 2,95 (dois reais e noventa e cinco centavos) por Cota, valor equivalente a um percentual fixo de 2,99% (dois inteiros e noventa e nove centésimos) por cento do valor da cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas, que poderá incluir, entre outros: (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente; e (h) despesas de estruturação da Oferta; (ii) outros custos relacionados à Oferta, e (iii) o Valor Total de Emissão, sendo certo que caso após a Data de Liquidação seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “ii” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

Taxa de Saída	O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.
Taxa de Ingresso	O Fundo não cobrará taxa de ingresso.
Taxa de Performance	O Fundo não cobrará taxa de performance dos Cotistas.
Distribuição de Resultados	O Administrador distribuirá aos Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do respectivo mês encerrado, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS VEJA A SEÇÃO “INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO - CARACTERÍSTICAS DO FUNDO - DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS”, NA PÁGINA 55 DESTE PROSPECTO.
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas	As cotas objeto da presente Oferta apresentam as seguintes características principais: (i) as cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas; (ii) a cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo; (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; e (iv) o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, a serem pagos na forma do Regulamento. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DOS DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS VEJA O ITEM “DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS” NA SEÇÃO “INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO - CARACTERÍSTICAS DO FUNDO - DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS”, NA PÁGINA 62 DESTE PROSPECTO.

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

Atualmente, o Fundo encontra-se em sua 4ª Emissão de Cotas, de forma que as emissões anteriores tiveram as seguintes características:

1ª Emissão: A primeira emissão de Cotas teve sua distribuição aprovada pela CVM em 19 de março de 2014 e foi encerrada em 06 de agosto de 2014, por meio da qual foram ofertadas 1.000.000 (um milhão) de Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e integralizadas 500.000 (quinhentas mil) Cotas, atingindo o montante total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas;

2ª Emissão: A segunda emissão de Cotas do Fundo realizada via consulta formal aos cotistas do Fundo enviada em 16 de novembro de 2015, posteriormente cancelada em 26 de abril de 2016, através de envio de fato relevante comunicando a desistência da 2ª emissão, em razão da não colocação do volume mínimo da oferta no valor de R\$ 51.250.000,00 (cinquenta e um milhões e duzentos e cinquenta mil reais);

3ª Emissão: A terceira emissão de Cotas do Fundo foi realizada por meio de oferta pública com esforços restritos, aprovada em 12 de setembro de 2016, encerrada em 19 de outubro de 2016, por meio da qual foram ofertadas 500.000 (quinhentas mil) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e integralizadas 500.000 (quinhentas mil) Cotas, atingindo o montante total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

Emissão de Cotas

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA EMISSÃO DE COTAS VEJA O ITEM “ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS” ABAIXO E A SEÇÃO “INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO - CARACTERÍSTICAS DO FUNDO - EMISSÃO DE COTAS”, NA PÁGINA 57 e 60 DESTE PROSPECTO.**

Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor

O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da

carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas. A política do exercício de voto do Gestor para fundos de investimentos imobiliário pode ser localizada no seguinte endereço: <http://capitania.net/politica-de-exercicio-de-voto.pdf>

Assembleia Geral de Cotistas

A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas. Para efeito do disposto no parágrafo acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre: (a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador; (b) alteração do Regulamento; (c) destituição do Administrador e escolha de seu substituto; (d) emissão de Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado; (e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (f) dissolução e liquidação do Fundo; (g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; (h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável; (i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto no Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; (j) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada; (k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08; (l) alteração do prazo de duração do Fundo; e (m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de qualquer número de Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no parágrafo abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas “b”, “c”, “e”, “f”, “h”, “j”, “k” e “m” anteriormente descritas, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas 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.

Os percentuais de que trata o parágrafo anterior deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo 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.

Para mais informações acerca da Assembleia Geral de Cotistas veja a seção “Informações Relativas ao Fundo - Características do Fundo - Assembleia Geral de Cotistas”, na página 57 deste Prospecto.

Autorização

A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência, nos termos do Regulamento, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados na AGC.

Número da Emissão

A presente Emissão representa a 4ª (quarta) emissão de Cotas do Fundo.

Valor Total da Emissão

O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Suplementar e das Cotas Adicionais ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

Quantidade de Cotas

Serão emitidas, inicialmente, até 1.014.198 (um milhão, quatorze mil, cento e noventa e oito) de Cotas podendo ser (i) aumentada em virtude das Cotas do Lote Suplementar e das Cotas Adicionais ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

Cotas do Lote Suplementar

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 152.129 (cento e

cinquenta e duas mil, cento e vinte e nove) Cotas do Lote Suplementar, nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, destinadas a atender a um excesso de demanda que eventualmente seja constatado no decorrer da Oferta, conforme opção outorgada pelo Administrador ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, que somente poderá ser exercida pelo Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e com o Gestor até a Data de Liquidação (inclusive). As Cotas do Lote Suplementar, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Cotas eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.

Cotas Adicionais

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 202.839 (duzentas e duas mil, oitocentas e trinta e nove) Cotas Adicionais, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a Data de Liquidação (inclusive), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.

Preço de Emissão:

No contexto da Oferta, o Preço de Emissão será de R\$98,60 (noventa e oito reais e sessenta centavos), observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição, (conforme definida neste Prospecto Preliminar), destinado a arcar com os custos unitários da 4ª Emissão, no valor de R\$ 2,95 (dois reais e noventa e cinco centavos) por Cota subscrita, valor equivalente a um percentual fixo de 2,99% (dois inteiros e noventa e nove centésimos) por cento do valor da cota, a ser pago pelos investidores que subscreverem Cotas.

Investimento Mínimo por Investidor

No âmbito da Oferta, cada investidor deverá adquirir a quantidade, mínima, de 253 (duzentas e cinquenta e três) Cotas, , equivalente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) (“Investimento Mínimo por Investidor”). O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto).

Data de Emissão	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas é a Data de Liquidação.
Forma de Subscrição e Integralização	As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.
Destinação dos Recursos	Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento. Na data deste Prospecto, o Fundo não celebrou qualquer instrumento vinculante que lhe garanta o direito na aquisição, com os recursos decorrentes da Oferta, de quaisquer Ativos Imobiliários pré-determinados, de modo que a destinação de recursos ora descrita é estimada, não configurando qualquer compromisso do Fundo, do Administrador ou do Gestor em relação à efetiva aplicação dos recursos obtidos no âmbito da 4ª Emissão, cuja concretização dependerá, dentre outros fatores, da existência de Ativos Imobiliários disponíveis para investimento pelo Fundo. Do mesmo modo, as oportunidades de investimento (descritas no item “Oportunidade de Investimento” da seção “Política e Estratégia de Investimento do Fundo”, na página 77 deste Prospecto) tratam-se de ativos em relação aos quais o Fundo pode eventualmente realizar a aquisição, não existindo, contudo, na data deste Prospecto, quaisquer instrumentos que garantam ao Fundo o direito, a preferência ou a exclusividade na aquisição de tais ativos.
Coordenador Líder	CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Participantes Especiais	[●], em conjunto.
Colocação e Procedimento de Distribuição	A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação dos Participantes Especiais, observado o Plano de Distribuição. A Oferta não contará com esforços de colocação das Cotas no exterior.
Regime de Colocação	As Cotas (incluindo as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, caso emitidas) serão distribuídas, pelo Coordenador Líder, com auxílio dos

Participantes Especiais, no Brasil, sob regime de melhores esforços de colocação.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada aos atuais Cotistas do Fundo e demais investidores qualificados, conforme definidos no Art. 9º-B da Instrução CVM nº 539/13. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO PÚBLICO ALVO DA OFERTA, VEJA O ITEM “PÚBLICO ALVO” DA PÁGINA 55 DESTE PROSPECTO E A SEÇÃO “INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS - PÚBLICO ALVO DA OFERTA” DA PÁGINA 88 DESTE PROSPECTO..** Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 108 a 126 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, Gestor e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, Gestor e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, Gestor e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, e/ou por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM 505/11.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), os Pedidos de Reserva e intenções de

investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados;. Esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Direito de Preferência

O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Cotas, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro do Regulamento e da AGC, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas. **Para mais informações acerca do Direito de Preferência, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Direito de Preferência” da página 89 deste Prospecto.**

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. **Para mais informações veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Plano de Distribuição” na página 91 deste Prospecto.**

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a Distribuição Parcial, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. **Para mais informações acerca da “Distribuição Parcial” ver a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Distribuição Parcial”, na página 95 deste Prospecto.**

Prazo de Colocação

O prazo de distribuição pública das Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. **UMA VEZ QUE AS COTAS SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA, AS COTAS DA PRESENTE EMISSÃO TALVEZ APENAS POSSAM SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO 6 (SEIS) MESES APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO.**

Fundo de Liquidez e

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato

Estabilização do Preço das Cotas	de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas.
Alocação e Liquidação Financeira	Observadas as liquidações financeiras que ocorrerão quando da Data de Liquidação do Direito de Preferência, as ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400/03. Com base nas ordens recebidas pelas Instituições Participantes da Oferta, o Coordenador Líder, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingida; (ii) o Valor Total da Emissão foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda e a eventual emissão de Cotas do Lote Suplementar e/ou Cotas Adicionais; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Para mais informações acerca da “Alocação e Liquidação Financeira” ver a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Características das Cotas, da Emissão e da Oferta - Alocação e Liquidação Financeira”, na página 96 deste Prospecto.
Distribuição e Negociação	As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de balcão organizado, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.
Fatores de Risco	Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 108 a 126 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento
Formador de Mercado	A presente Oferta não contam com Formador de Mercado, entretanto, poderá ser contratada instituição financeira pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme em vigor e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3, exclusivamente às expensas do Fundo, com a finalidade de fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.
Inadequação da Oferta a Certos	O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa

Investidores da Oferta

um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 108 a 126 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES DA OFERTA QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da

manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da rescisão do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

Informações Adicionais

Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Fundo, o Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor, à CVM e à B3 nos endereços indicados na seção “Informações Adicionais”, na página **82** deste Prospecto.

O pedido de registro da Oferta foi apresentado à CVM em 04 de julho de 2018. A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA de Fundos.

6 INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

As informações contidas nesta Seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra no anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo III. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

6.1 CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Base Legal

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM nº 472/08 e a Instrução CVM nº 400/03, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

Constituição

O Fundo foi constituído pelo Administrador (conforme definido e qualificado no item 3 abaixo) por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário FII”, datado de 12 de setembro de 2013, devidamente registrado perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 13 de setembro de 2013, sob o nº 1041058 (“Instrumento de Constituição”). **Funcionamento**

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 05 de agosto de 2014.

Regulamento

O Fundo é regido pelo “Regulamento do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII” datado de 12 de setembro de 2013, devidamente registrado perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 13 de setembro de 2013, sob o nº 1041058, conforme aditado (“Regulamento”), pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

Principais Características da 1ª Emissão

A 1ª Emissão foi aprovada através do Instrumento de Constituição, que aprovou o Regulamento.

A primeira emissão de Cotas teve sua distribuição aprovada pela CVM em 19 de março de 2014 e foi encerrada em 06 de agosto de 2014, por meio da qual foram ofertadas 1.000.000 (um milhão) de Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e integralizadas 500.000 (quinhentas mil) Cotas, atingindo o montante total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

Principais Características da 2ª Emissão

A 2ª Emissão foi aprovada pelos cotistas do Fundo, através da consulta formal no dia 16 de novembro de 2015.

em 26 de abril de 2016 através de envio de fato relevante foi comunicado o cancelamento e a desistência da 2ª emissão, em razão da não colocação do volume mínimo da oferta no valor de R\$ 51.250.000,00 (cinquenta e um milhões e duzentos e cinquenta mil reais)

Principais Características da 3ª Emissão

A terceira emissão de Cotas do Fundo foi realizada por meio de oferta pública com esforços restritos, aprovada em 12 de setembro de 2016, encerrada em 19 de outubro de 2016 por meio da qual foram ofertadas 500.000 (quinhentas mil) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e integralizadas 500.000 (quinhentas mil) Cotas, atingindo o montante total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas..

Histórico de Rentabilidade

Data	Dividendo (R\$/Cota)	Cota Patrimonial (R\$) ¹	Preço Mercado (R\$) ¹	CDI	Cota de Emissão			Preço de Mercado		
					DY ²	DY (%) CDI	DY (%) CDI Ajustado ³	DY ²	DY (%) CDI	DY (%) CDI Ajustado ³
Sep-14	0.69	100.53	100.90	0.90%	0.68%	75.81%	89.19%	0.68%	75.54%	88.86%
Oct-14	0.74	100.07	100.95	0.94%	0.74%	78.70%	92.59%	0.74%	78.01%	91.78%
Nov-14	1.60	101.02	100.00	0.84%	1.58%	189.04%	222.40%	1.60%	190.96%	224.66%
Dec-14	2.45	100.95	102.25	0.95%	2.42%	254.18%	299.03%	2.39%	250.94%	295.22%
Jan-15	0.63	101.96	102.45	0.93%	0.62%	66.62%	78.37%	0.61%	66.30%	78.00%
Feb-15	1.00	101.95	102.85	0.82%	0.98%	119.83%	140.98%	0.97%	118.79%	139.75%
Mar-15	0.96	101.84	102.95	1.03%	0.94%	91.14%	107.23%	0.93%	90.16%	106.07%
Apr-15	0.71	102.35	102.95	0.95%	0.69%	73.42%	86.37%	0.69%	72.99%	85.87%
May-15	0.77	103.23	103.15	0.98%	0.74%	75.56%	88.89%	0.74%	75.62%	88.96%
Jun-15	0.83	103.72	103.89	1.06%	0.80%	75.21%	88.48%	0.80%	75.08%	88.34%
Jul-15	3.00	102.24	104.65	1.18%	2.93%	249.59%	293.64%	2.87%	243.85%	286.88%
Aug-15	1.20	102.02	100.15	1.11%	1.18%	106.21%	124.95%	1.20%	108.19%	127.28%
Sep-15	1.20	101.89	103.00	1.11%	1.18%	106.34%	125.11%	1.17%	105.20%	123.76%
Oct-15	1.20	103.58	102.23	1.11%	1.16%	104.59%	123.05%	1.17%	105.97%	124.67%
Nov-15	1.20	101.81	103.30	1.06%	1.18%	111.70%	131.41%	1.16%	110.09%	129.52%
Dec-15	1.20	102.46	101.50	1.16%	1.17%	100.85%	118.65%	1.18%	101.81%	119.77%
Jan-16	2.00	102.08	100.90	1.05%	1.96%	185.71%	218.48%	1.98%	187.89%	221.05%
Feb-16	1.30	102.20	100.00	1.00%	1.27%	127.01%	149.43%	1.30%	129.81%	152.71%
Mar-16	1.20	101.48	102.00	1.16%	1.18%	101.90%	119.88%	1.18%	101.37%	119.26%
Apr-16	1.30	101.88	101.50	1.05%	1.28%	121.01%	142.37%	1.28%	121.46%	142.90%
May-16	1.40	102.51	100.00	1.11%	1.37%	123.32%	145.08%	1.40%	126.41%	148.72%
Jun-16	1.30	102.48	102.50	1.16%	1.27%	109.30%	128.59%	1.27%	109.29%	128.57%
Jul-16	1.30	102.75	101.97	1.11%	1.27%	114.24%	134.40%	1.27%	115.12%	135.43%
Aug-16	1.30	101.00	104.50	1.21%	1.29%	106.05%	124.77%	1.24%	102.51%	120.60%
Sep-16	1.25	102.10	105.99	1.11%	1.22%	110.54%	130.05%	1.18%	106.49%	125.28%
Oct-16	0.81	100.47	108.73	1.05%	0.81%	76.90%	90.47%	0.74%	71.06%	83.60%
Nov-16	0.90	100.46	100.41	1.04%	0.90%	86.41%	101.65%	0.90%	86.44%	101.70%
Dec-16	0.85	100.03	99.00	1.12%	0.85%	75.69%	89.05%	0.86%	76.48%	89.98%
Jan-17	1.00	100.16	100.00	1.09%	1.00%	91.83%	108.03%	1.00%	91.98%	108.21%
Feb-17	1.05	101.00	101.00	0.86%	1.04%	120.35%	141.58%	1.04%	120.35%	141.59%
Mar-17	1.10	100.69	100.00	1.05%	1.09%	104.00%	122.35%	1.10%	104.72%	123.20%

Apr-17	1.00	101.32	100.00	0.79%	0.99%	125.69%	147.87%	1.00%	127.34%	149.81%
May-17	0.70	100.10	99.49	0.93%	0.70%	75.55%	88.89%	0.70%	76.02%	89.43%
Jun-17	0.80	99.95	96.15	0.81%	0.80%	99.04%	116.52%	0.83%	102.96%	121.13%
Jul-17	0.85	101.24	98.49	0.80%	0.84%	105.34%	123.93%	0.86%	108.28%	127.39%
Ago-17	0.72	101.42	99.52	0.80%	0.72%	89.84%	105.69%	0.72%	90.27%	106.20%
Sep-17	0.72	100.59	99.07	0.64%	0.72%	112.63%	132.51%	0.73%	113.76%	133.83%
Oct-17	0.75	100.73	98.99	0.65%	0.75%	116.11%	136.60%	0.76%	117.30%	138.00%
Nov-17	0.85	100.52	98.90	0.57%	0.85%	149.12%	175.44%	0.86%	150.78%	177.39%
Dec-17	0.72	98.40	98.98	0.54%	0.72%	133.33%	156.86%	0.73%	134.71%	158.48%
Jan-18	0.72	98.62	98.60	0.58%	0.72%	124.14%	146.04%	0.73%	125.90%	148.12%
Feb-18	0.70	99.40	98.78	0.47%	0.70%	150.26%	176.78%	0.71%	152.10%	178.94%
Mar-18	0.75	99.13	98.50	0.53%	0.75%	140.85%	165.70%	0.76%	142.99%	168.23%

¹ Ex-dividendo

² Dividend Yield

³ Gross Up (IR @ 15%)

Objeto do Fundo

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, mediante a aquisição preponderante de Ativos Imobiliários, conforme permitido pelo Artigo 45 da Instrução CVM nº 472.

Entende-se por Ativos Imobiliários, (i) as ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (ii) as cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (iii) as cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) os certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação de imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados de referidos imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; e (v) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação de imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários específicos.

O objetivo do Fundo não constitui promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

Público-Alvo:

As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas somente por investidores qualificados, nos termos do Artigo 9º-B, da Instrução CVM nº 539/13. Para mais informações acerca do público alvo da Oferta, veja o item “Público Alvo” da página 55 deste Prospecto e a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Público Alvo” da página 88 deste Prospecto.

Política de Investimento

A política e estratégia de investimento do Fundo está prevista na Seção “Política e Estratégia de Investimento do Fundo”, na página 74 deste Prospecto.

A Política de Investimento do Fundo não constitui promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor

O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

A política do exercício de voto do Gestor para fundos de investimentos imobiliário pode ser localizada no seguinte endereço: www.capitania.net.

Taxa de Administração

O Administrador receberá remuneração fixa e anual equivalente a 1,05% (um inteiro e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Valor de Mercado, observado o valor mínimo mensal de R\$8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) mensais, sendo certo que (i) o valor mínimo mensal será atualizado anualmente pela variação positiva do IGPM-FGV; (ii) a Taxa de Administração será dividida entre o Administrador e o Gestor, nos termos do Contrato de Gestão; e (iii) a remuneração do Escriturador será deduzida da remuneração do Gestor.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

Para fins do cálculo da Taxa de Administração no período em que ainda não se tenha o valor de mercado das Cotas, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, dividido pelo número de Cotas em circulação.

A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Distribuição de Resultados

A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente para deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo ocorrerá em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo.

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O percentual mínimo a que se refere o parágrafo acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Farão jus aos rendimentos acima mencionados, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no Artigo 35 do Regulamento.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Observada a obrigação estabelecida nos termos do parágrafo acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários e Ativos-Alvo da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral de Cotistas nesse sentido.

O Gestor também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das movimentações dos Ativos Imobiliários integrantes de sua carteira.

Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM nº 472/08 como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos do Regulamento, Assembleia Geral de Cotistas para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários do Fundo.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas prevista acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos Imobiliários do Fundo, como, por exemplo, a emissão de Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários e/ou Ativos-Alvo deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

Assembleia Geral de Cotistas

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (e-mail) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

Para efeito do disposto no parágrafo acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por correio eletrônico (e-mail) endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião. Independentemente das formalidades previstas neste parágrafo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

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 de Cotistas:

- (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.

Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o parágrafo acima, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos no Regulamento.

Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (b) alteração do Regulamento;

- (c) destituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (d) emissão de Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- (e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (f) dissolução e liquidação do Fundo;
- (g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável;
- (i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto no Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (j) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada;
- (k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- (l) alteração do prazo de duração do Fundo; e
- (m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

A realização de uma Assembleia Geral de Cotistas anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou do Custodiante. Estas alterações devem ser comunicadas aos Cotistas por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

O pedido de que trata o parágrafo acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

Os atos que caracterizem conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, a ser convocada pelo Administrador nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses. A restrição prevista neste parágrafo aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de Conflito de Interesses em questão.

Convocação e Instalação da Assembleia Geral de Cotistas

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no parágrafo abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas “b”, “c”, “e”, “f”, “h”, “j”, “k” e “m” anteriormente descritas, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas 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.

Os percentuais de que trata o parágrafo anterior deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo 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.

É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo. Nesta hipótese, 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.

Ao receber a solicitação de que trata o parágrafo acima, o Administrador 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.

É vedado ao Administrador:

- (I) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo Primeiro do Artigo 48 do Regulamento;
- (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 do Artigo 48 do Regulamento.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, entre outras informações, em até 8 (oito) dias após a data de sua realização, a ata da assembleia geral extraordinária aos Cotistas, sendo certo que o comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta no Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- (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.

Não se aplica a vedação prevista acima quando:

- (I) os únicos cotistas do fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV acima;
- (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) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

Emissão de Cotas

Sem que seja necessária a alteração do Regulamento, o Fundo poderá, desde que aprovado previamente pela Assembleia Geral, realizar nova Emissão de Cotas, em diferentes emissões e séries, em valor equivalente a até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) em cotas do Fundo.

Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em condições diferentes daquelas previstas no Artigo 29 do Regulamento, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

Na hipótese de emissão de Cotas na forma do Artigo 29 do Regulamento, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta terá como base o Valor de Mercado. Nos demais casos, o preço de emissão de Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação do Gestor, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo, o Valor de Mercado das Cotas, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

No âmbito das emissões realizadas os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência.

Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos apresentadas pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de lote suplementar e quantidade adicional das Cotas, nos termos dos artigos 14, § 2º e 24 da Instrução CVM nº 400/03, caso a respectiva Oferta esteja sendo conduzida nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

Características das Cotas

As cotas objeto da presente Oferta apresentam as seguintes características principais:

- (i) as cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas;
- (ii) a cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo;
- (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; e
- (iv) o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, a serem pagos na forma do Regulamento.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

As Cotas apresentam as seguintes características principais:

- (i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas;
- (ii) a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo;
- (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Sem prejuízo do disposto no subitem “ii” acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, exceto se as pessoas mencionadas nas letras “a” a “d” forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação 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; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

A Assembleia Geral de Cotistas instalar-se-á com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta forma, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Forma de Condomínio

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração e é regido pelo seu Regulamento e pela legislação vigente.

Prazo

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO DO FUNDO”.

Da administração do Fundo

A administração do Fundo será realizada pelo Administrador. O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas pelo Regulamento do Fundo, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

A Assembleia Geral de Cotistas, convocada conforme previsto no Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos no Regulamento, entretanto, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas do Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item 10.1 e seguintes do Regulamento, ou de descredenciamento pela CVM.

Caberá ao Administrador destituir o Gestor, observadas a legislação e regulamentação vigente, bem como as obrigações contratuais que regulam a relação entre ambos, exclusivamente caso assim determinado pela Assembleia Geral de Cotistas ou caso o Gestor comprovadamente descumpra com suas obrigações legais, regulamentares ou contratuais que regulam a sua prestação de serviços ao Fundo. A prática de atividades por parte do Gestor do Fundo relacionadas ao exercício de suas funções ficará suspensa até sua efetiva renúncia ou destituição e o Administrador deverá atuar conforme definido na parte final do parágrafo abaixo, até que seja escolhido novo gestor para o Fundo.

Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas: (i) nenhuma aquisição ou alienação de imóveis poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador; e (ii) o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas ao Gestor, em relação aos imóveis que componham o portfólio do Fundo, caso aplicável.

Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral de Cotistas reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto, o que poderá ocorrer mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas, pela CVM ou pelo próprio Administrador.

Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Gestor ou Administrador, este fica obrigado a: convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento.

No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

A não substituição do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens do Capítulo X do Regulamento, no prazo de 90 (noventa) dias contados da referida Assembleia Geral de Cotistas, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia

Geral de Cotistas. Nesta hipótese, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo acima indicado, o que ocorrer primeiro.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas acima referida não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no parágrafo acima, convocar nova Assembleia Geral de Cotistas para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas para deliberação sobre liquidação ou incorporação de que trata a parte final do parágrafo acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada no Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

Representantes de Cotistas do Fundo

A Assembleia Geral de Cotistas poderá, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (I) 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas;
- (II) 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

- (I) seja Cotista;
- (II) não exerça cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou preste-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (III) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza;

- (IV) não seja administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (V) não esteja em conflito de interesses com o Fundo; e
- (VI) não esteja impedido por lei especial ou tenha 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.

O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Despesas e encargos do Fundo

Além do pagamento da Taxa de Administração, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (I) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (II) 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 Instrução CVM nº 472;
- (III) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (IV) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (V) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do Fundo;
- (VI) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo;
- (VII) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguros, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções;
- (VIII) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (IX) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11;
- (X) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto no Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral de Cotistas;

- (XI) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver,
- (XII) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado;
- (XIII) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (XIV) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (XV) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.3. do Regulamento.

Quaisquer despesas não previstas acima como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda ao montante total da Taxa de Administração fixada no Regulamento, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

Divulgação de Informações

O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores <https://www.bnymellon.com.br/sf> e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento.

As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (I) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- (II) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- (III) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (a) as demonstrações financeiras
 - (b) o parecer do Auditor Independente; e
 - (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.
- (IV) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (V) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária de Cotistas; e

- (VI) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária de Cotistas.

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (I) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (II) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária de Cotistas;
- (III) fatos relevantes;
- (IV) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- (V) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária de Cotistas; e
- (VI) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia do Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposto no Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física.

Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas no Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

Para mais informações a respeito da divulgação de informações do Fundo, consulte o “Capítulo XVII - Política de Divulgação de Informações” do Regulamento do Fundo.

Patrimônio do Fundo

O Fundo tem patrimônio líquido de R\$98.980.202,76 (noventa e oito milhões, novecentos e oitenta mil, duzentos e dois reais e setenta e seis centavos), na data base de 30 de abril de 2018. O Fundo tem como objetivo buscar, no longo prazo, rentabilidade proveniente de títulos e valores mobiliários geradores de renda, ligados ao setor imobiliário e indicados como Ativos-Alvo, observados os fatores de risco inerentes ao Fundo.

Da Utilização dos Recursos do Fundo

As disponibilidades financeiras do Fundo poderão ser aplicadas nos Ativos Imobiliários e em Ativos-Alvo.

Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação específica, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as exceções previstas no parágrafo 5º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

Demonstrações financeiras

Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo são prestados pela **KPMG AUDITORES INDEPENDENTES**, empresa de auditoria devidamente registrada na CVM.

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

Informações adicionais relativas às demonstrações financeiras do Fundo, com os respectivos pareceres do auditor independente e relatórios da administração, bem como informações mensais do Fundo, estão disponíveis aos Cotistas na sede do Administrador, bem como em seu site <https://www.bnymellon.com.br/sf>.

Propriedade Fiduciária

Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimentos do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.

No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo.

Exceto na ocorrência do evento previsto no Parágrafo Terceiro do Artigo 5º do Regulamento, o Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) necessidade de recursos para investimento em Ativos Imobiliários; (ii) necessidade de recursos para o pagamento de despesas e encargos do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto no Regulamento.

Liquidação do Fundo

O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim, conforme Artigo 32 do Regulamento ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos no Regulamento.

Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias:
 - a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
 - b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, depois de pagas todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo.

Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão as regras da Instrução CVM nº 472/08 e, no que couber, as regras da Instrução CVM 555/14.

7 TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação e regulamentação brasileira em vigor nesta data e, a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em Cotas.

7.1 Tributação dos Cotistas

Imposto sobre a Renda

De acordo com a legislação fiscal em vigor, a tributação dos Cotistas do Fundo pelo IR tomará por base (a) a residência do Cotista no Brasil ou no exterior e (b) alguns eventos que caracterizam o auferimento de rendimentos: (i) distribuição de rendimentos pelo Fundo, (ii) cessão ou alienação de cotas e (iii) resgate de cotas, em atenção aos casos expressamente previstos no Regulamento e neste Prospecto.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Cotistas residentes no Brasil: os ganhos auferidos na cessão, alienação ou resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20%. Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005%.

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

Conforme previsto na Lei nº 11.033/04, são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos às pessoas físicas, residentes no Brasil ou no exterior, pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Além disso, o referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas, e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens (i) e (ii) acima. Ademais, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária exclusivamente na B3.

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER OU ADQUIRIR COTAS DESTE FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA SÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.

Cotistas residentes no exterior: como regra geral, os Cotistas residentes no exterior sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IR previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010 (“Jurisdição de Tributação Favorecida”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373.

Nesse caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior, constituídos como pessoas jurídicas e que não forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15%.

Conforme previsto na Lei nº 11.033/04 e na Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoa física residentes no exterior são isentos de tributação pelo IR, inclusive se tais Cotistas forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida. O referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas, e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiros

Operações que tenham por objeto a aquisição, cessão, resgate, repactuação de títulos e valores mobiliários, bem como o pagamento de suas liquidações estão sujeitas ao IOF/Títulos, na forma prevista no Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.

Atualmente, somente haverá incidência de IOF no caso das hipóteses mencionadas acima ocorrerem antes de 30 dias contados a partir da data do investimento no Fundo. Neste caso, a incidência do IOF/Títulos será de 1% ao dia sobre o valor da operação, limitado a um percentual do rendimento, conforme previsto pela legislação fiscal em vigor. A alíquota do IOF pode ser majorada a qualquer momento, por meio de ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% ao dia.

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura realizadas para fins de investimento ou desinvestimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e do retorno de recursos por Cotistas relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0%. A qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada por ato do Poder Executivo até o percentual de 25%, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Tributação do Fundo

IR

Regra geral, exceto em relação aos ganhos e rendimentos auferidos pela carteira do Fundo originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, eles não sofrem tributação pelo IR.

Caso os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo decorram de aplicações financeiras de renda fixa, o resultado positivo em questão estará sujeito às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, cujas alíquotas de retenção na fonte respeitam a tabela regressiva de IR em decorrência do prazo de investimento e variam de 22,5% a 15%, excetuadas as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei nº 8.668/93, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024/09. Eventual imposto pago pela carteira do Fundo sobre ganhos e rendimentos oriundos de aplicações de renda fixa e variável poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos Cotistas.

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

Solução de Consulta nº 181 - Coordenação Geral de Tributação (COSIT)

Com base no disposto no §1º do artigo 16-A da Lei nº 8.668/93, combinado com o disposto no artigo 3º da Lei nº 11.033/04, historicamente, os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário, fruto da alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, não eram objeto de tributação pelo IR, visto que alcançados pela isenção prevista nas regras citadas acima.

No entanto, a partir da edição da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, a Coordenação Geral de Tributação da Receita Federal manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%. Cabe notar que esse posicionamento da Receita Federal possui efeito vinculante aos agentes fiscais e aos contribuintes, conforme previsão da Instrução Normativa nº 1.396, de 16 de setembro de 2013.

Atualmente, o Fundo não possui em seu portfólio outras cotas de fundos de investimento imobiliários, entretanto, diante do posicionamento mencionado acima, muito embora o Administrador e o Gestor acreditem que há razoáveis argumentos para sustentar a improcedência legal da tributação pretendida pela Receita Federal sobre os ganhos auferidos pela carteira de Fundo de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, conservadoramente procederemos o recolhimento do IR sobre referido resultado positivo na hipótese de investimento nesse tipo de ativo, prática que será mantida até que o assunto seja devidamente esclarecido e pacificado.

IOF

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0%, sendo possível a sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% ao dia.

8 POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário gerido pela Capitânia, destinado ao investimento preponderantemente em CRIs. Teve seu início em agosto de 2014 e desde então emitiu R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) em cotas, divididos em duas emissões. Investiu em 33 emissões de CRIs desde o início e hoje conta com 27 emissões em carteira, nos segmentos residencial, logístico, shopping center, loteamento e lajes corporativas.

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, mediante a aquisição preponderante de Ativos Imobiliários, conforme permitido pelo Artigo 45 da Instrução CVM nº 472.

Entende-se por Ativos Imobiliários, (i) as ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (ii) as cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (iii) as cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) os certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação de imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados de referidos imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; e (v) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação de imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários específicos.

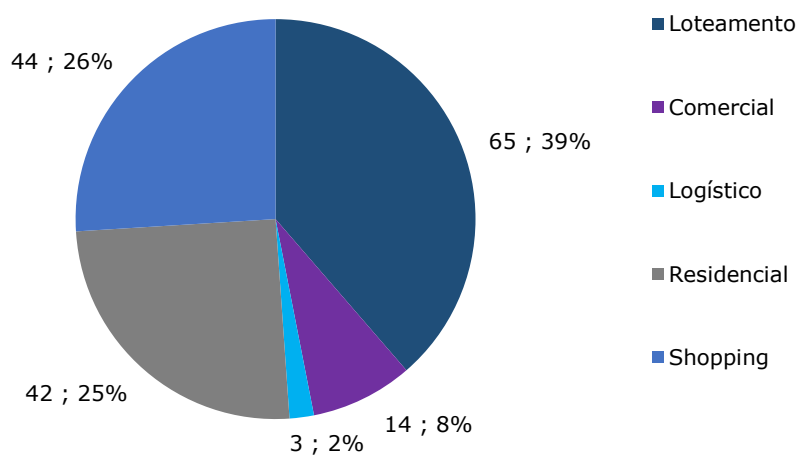
O objetivo do Fundo não constitui promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

8.1 Histórico de Aquisições do Fundo

O Fundo desde seu início desembolsou mais de R\$ 168 milhões em 33 séries de CRIs nos diversos segmentos imobiliários conforme gráficos a seguir. Importante mencionar que 74% deste volume foi desembolsado em operações em que a Capitânia prospectou o CRI ativamente e foi única subscritora ou subscritora majoritária. Desta forma, a equipe de gestão acredita que consegue influenciar melhor nos termos e condições, selecionar melhor as garantias e escolher os prestadores de serviço que melhor formalizem a transação, tentando minimizar o máximo possível problemas futuros de má constituição de contratos.

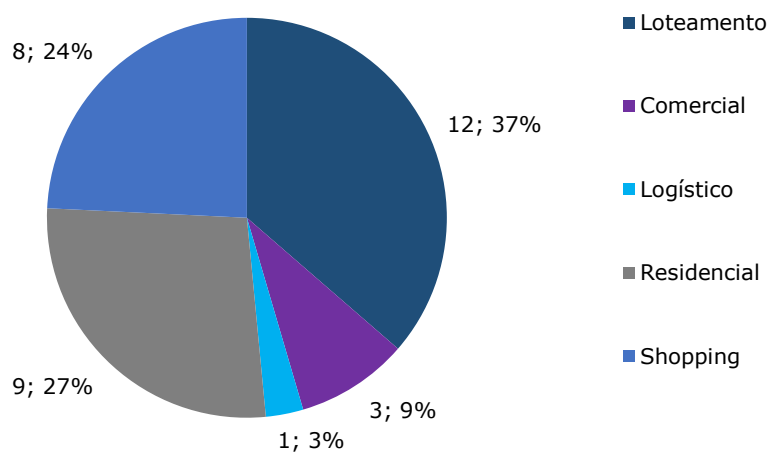
Não obstante, o Fundo também vendeu parte destes CRIs quando a equipe de gestão entendeu que a venda geraria valor adicional aos cotistas do Fundo via ganho de capital na compressão das taxas. Foram quase R\$ 32 milhões vendidos nos mercados secundários com diferencial médio de 2,0% a.a. melhor do que as taxas de compra dos CRIs.

Desembolso por Segmento (R\$ MM)



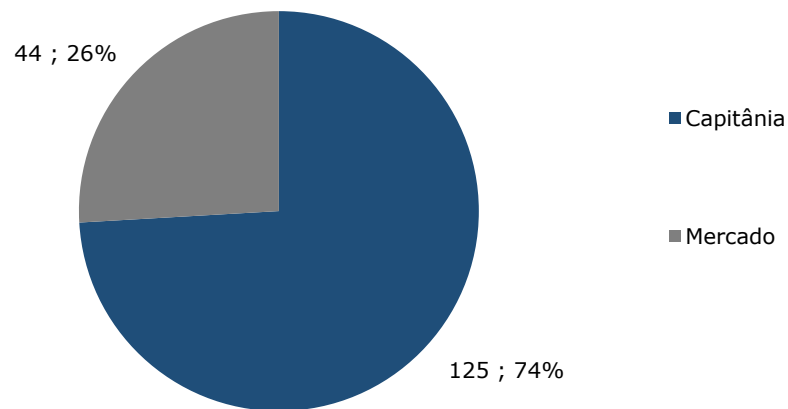
Fonte: Capitânia

Desembolso por Segmento (Quantidade)



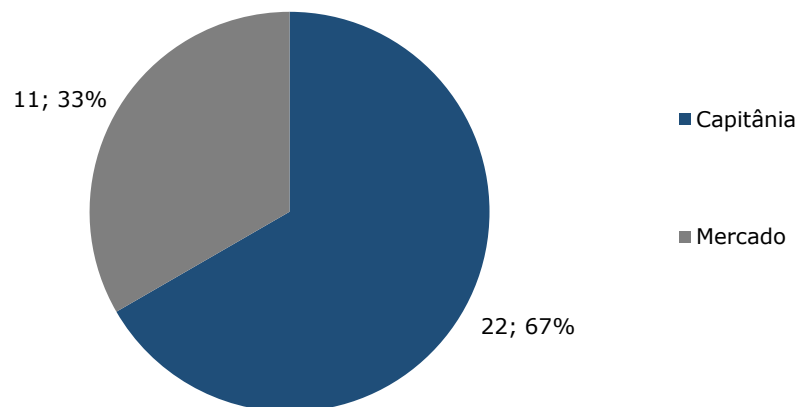
Fonte: Capitânia

Desembolso por Origem (R\$ MM)



Fonte: Capitânia

Desembolso por Origem (Quantidade)



Fonte: Capitânia

8.2 Estratégia de Investimento do Fundo

A estratégia de investimento pode ser bem resumida nos esquemas abaixo. A questão mais importante a ser mencionada é a proatividade do Gestor em ser propositivo em novas soluções aos tomadores de serviço e não apenas se utilizar do abastecimento do mercado de capitais tradicional. Com isto, a equipe acredita acessar CRIs de melhor relação risco e retorno.

ETAPA	DESCRIÇÃO	RESPONSABILIDADE
RESEARCH	- Macro (Comitê de Investimentos) - Setores e empresas - Transações (CRIs, FIDCs, Debêntures e FIIs)	Diretor de Investimento, Gestores e Analistas
ESTRUTURAÇÃO	- Contato com <u>bankers</u> e empresas <u>Term sheet</u> - Definição de prestadores de serviços <u>Due diligence</u>	Gestores e Analistas
DECISÃO DE INVESTIMENTO	<u>Investment memo</u> - Comitê de Crédito	Membros do Comitê de Crédito e Analistas
DESEMBOLSO	<u>Pré-trading compliance</u> - Procedimentos legais para liquidação	Diretor de Risco e Analistas
GESTÃO DE PORTFOLIO	<u>Pós-trading compliance</u>	Diretor de Risco e Analistas
MONITORAMENTO	- Processo contínuo de monitoramento - Verificação de enquadramento da operação - Acompanhamento de <u>rating</u>	Analistas
WORKOUT	Definição e execução de <u>action plan</u> (preliminarmente discutido no Comitê de Crédito de aprovação)	Diretor de Investimento, Diretor de Risco, Gestores e Analistas
DESINVESTIMENTO	- Amortizações periódicas e extraordinárias - Vencimento antecipado - Vendas em mercado secundário	Gestores e Analistas



8.3 Oportunidade de Investimento

A equipe de gestão da Capitânia está em processo final de análise dos CRIs abaixo. Vale ressaltar que o *pipeline* abaixo não representa promessa ou garantia de que os CRIs serão adquiridos pelo Fundo, dado que o desembolso dos mesmos depende de uma série de fatores que não são controlados pela Capitânia, observado o quanto disposto no Estudo de Viabilidade disponível no Anexo IV do presente Prospecto.

	Segmento	Indexador	Empresa	Taxa Indicativa	Volume (R\$ MM)
CRI 1	Shopping	IGPDI	S.A. regional	7.75%	5-10
CRI 2	Corporativo	IPCA +	S.A. listada	6.75%	5-10
CRI 3	Corporativo	IPCA +	S.A. listada	6.35%	5-10
CRI 4	Corporativo	IPCA +	S.A. listada	6.25%	5-10
CRI 5	Residencial	CDI +	S.A. listada	2.50%	5-10
CRI 6	Logístico	IPCA +	S.A. listada	7.00%	5-10
CRI 7	Residencial	CDI +	S.A. listada	4.00%	5-10
CRI 8	Residencial	CDI +	S.A. listada	3.00%	5-10

8.4 Portfólio Do Fundo

Ativo	Produto	Lastro	Tomador	Rating	Agência	Indexador	Emissão	Volume	% PL	Duration	Spread (CDI+)	Spread (IPCA +)
CRI GSB Habitasec 80S 1E	CRI	Shopping	General Shopping	BBB+	Liberum	IPCA +	6.50%	7,065,633.67	7.08%	3.87	4.02%	7.4%
CRI Gran Viver Ápice 57S 1E	CRI	Loteamento	Gran Viver	A	Liberum	IPCA +	13.00%	6,038,418.64	6.05%	2.64	5.85%	8.8%
FII Multi Shoppings	CRI	Shopping	Shopping Gravataí	-	-	RV	0.00%	6,029,562.45	6.04%	1.00	0.00%	0.0%
CRI GSB Habitasec 27S 1E	CRI	Shopping	General Shopping	A-	Fitch	IPCA +	6.95%	5,963,757.06	5.98%	3.38	3.26%	6.4%
CRI Tecnisa Habitasec 73S 1E	CRI	Residencial	Tecnisa	BBB	Fitch	IPCA +	10.50%	5,206,876.08	5.22%	1.72	4.89%	7.5%
CRI Helbor Habitasec 84S 1E	CRI	Residencial	Helbor	A+	Liberum	CDI +	1.80%	5,169,170.87	5.18%	1.06	3.22%	5.7%
CRI AGV Ápice 4S 1E	CRI	Loteamento	AGV	A	Fitch	IGPDI +	8.00%	5,120,814.68	5.13%	2.33	4.93%	7.9%
CRI Direcional Brazilian Securities 379S 1E	CRI	Residencial	Direcional	-	-	CDI +	0.70%	5,042,804.46	5.05%	1.08	0.70%	3.1%
CRI GSP Gaia 27S 4E	CRI	Loteamento	GSP	A-	Austin	IPCA +	10.50%	4,794,312.86	4.80%	1.34	4.97%	7.5%
CRI Damha Ápice 60S 1E	CRI	Loteamento	Damha	A	Liberum	CDI +	8.50%	4,777,188.38	4.79%	1.46	8.43%	11.1%
Sulamérica Excelance	TPF	Caixa	Brasil	AAA	S&P	% CDI	99.00%	4,706,684.46	4.72%	0.00	0.00%	0.0%
CRI Cipasa Gaia 63S 4E	CRI	Loteamento	Cipasa	-	-	IGPM +	9.50%	4,507,677.31	4.52%	2.60	5.66%	8.7%

CRI Pillar Habitasec 52S 1E	CRI	Loteamento	Pillar	A	Liberum	IGPDI +	12.68%	4,065,048.24	4.07%	1.34	4.87%	7.4%
CRI Rede D'Or RB Capital 165S 1E	CRI	Hospitalar	Rede D'Or	AAA	Fitch	IPCA +	6.35%	3,737,076.51	3.75%	4.55	1.88%	5.3%
CRI Ribeira Vert 2S 1E	CRI	Logística	Ribeira	AA-	SR	IPCA +	8.06%	3,452,137.54	3.46%	4.67	2.84%	6.4%
Saldo em Tesouraria	Caixa	Clean	Brasil	-	-			3,346,238.54	3.35%	0.00	0.00%	0.0%
CRI Shopping Sul Gaia 52S 4E	CRI	Shopping Center	Shopping Sul	-	-	CDI +	4.25%	3,112,248.81	3.12%	2.35	4.25%	7.2%
CRI Berrini One Habitasec 102S 1E	CRI	Lajes Corporativas	HRDI	A+	Liberum	IGPDI +	8.50%	2,967,582.67	2.97%	3.44	4.70%	8.0%
CRI MRV Ápice 79S 1E	CRI	Residencial	MRV	AA-	Fitch	CDI +	1.60%	2,006,613.92	2.01%	0.31	3.66%	6.2%
CRI Colorado SCCI 33S	CRI	Loteamento	Colorado	-	-	IPCA +	23.06%	1,706,340.48	1.71%	2.39	20.23%	23.9%
CRI Esser Habitasec 41S 1E	CRI	Residencial	Esser	Retirado	Retirado	CDI +	6.00%	1,414,441.71	1.42%	0.55	0.00%	0.0%
FII Multi Properties	FII - CRI	Shopping Center	Multiproprieties	-	-	RV	0.00%	1,400,747.48	1.40%	1.00	0.00%	0.0%
CRI AGV Ápice 5S 1E	CRI	Loteamento	AGV	BBB+	Fitch	IGPDI +	14.80%	1,341,144.61	1.34%	2.14	11.07%	14.2%
CRI Mota Machado Ápice 23S 1E	CRI	Residencial	Mota Machado	A	SR	CDI +	5.45%	1,330,014.81	1.33%	0.12	5.45%	8.1%
CRI PDG Sec 25S 1E	CRI	Residencial	PDG Realty S/A	-	-	CDI +	6.00%	1,223,044.50	1.23%	0.33	0.00%	0.0%
CRI Urbplan Habitasec 12S 1E	CRI	Loteamento	Urbplan	-	-	IPCA +	8.75%	1,210,675.14	1.21%	2.19	17.13%	20.7%
CRI Colorado SCCI 1S 1E	CRI	Loteamento	Colorado	AA-	LF	IPCA +	9.25%	1,205,642.87	1.21%	2.54	6.09%	9.3%
CRI Urbplan Habitasec 15S 1E	CRI	Loteamento	Urbplan	-	-	IPCA +	9.00%	1,154,328.43	1.16%	1.14	30.89%	34.2%
CRI Direcional NovaSec 25S 1E	CRI	Residencial	Direcional	A+	S&P	CDI +	0.90%	608,032.55	0.61%	1.35	0.85%	3.33%

**9 IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER,
DO ASSESSOR LEGAL, DO ESCRITURADOR E DO AUDITOR INDEPENDENTE**

Para fins do disposto no Item 2 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03, esclarecimentos sobre o Administrador, o Gestor e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

Administrador

BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

At.: Felipe Marinho

Indicado na qualificação

Tel.: +55 (21) 32192500

<https://www.bnymellon.com.br>**Gestor**

CAPITÂNIA S.A.

At.: Arturo Profili ou Caio Conca

Rua Tavares Cabral, 102 - 6º andar

Tel.: +55 (11) 2853-8888/8873

Fax: +55 (11) 2853-8800

www.capitania.net

Coodenador Líder

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gomes de Carvalho, 1.195, 4º andar, CEP: 04547-004, São Paulo - SP

At.: Fabio Feola

Telefone: (11) 3514-0000

E-mail: distribuicao@cmcapital.com.br

Website: www.cmcapitalmarkets.com.br

[Participantes Especiais]

[•]

[Endereço]

At: **[•]**

Telefone: (11) **[•]**

E-mail: [●]

Website: [●]

Assessor Legal da Operação

PMKA ADVOGADOS

At.: Sr. Bruno Cerqueira

Rua Cardeal Arcoverde, 2.365, 12º andar

05407-003, São Paulo, SP

Tel.: +55 (11) 3133-2500

Fax: +55 (11) 3133-2505

Email: bpc@pmka.com.br

www.pmka.com.br

Escriturador

BANCO BRADESCO S.A.

At.: Simoni Mari

Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Cidade de Osasco, Estado de São Paulo Tel.: +55 (11) 2357-3286

Email: simonem.clementino@bradesco.com.br

www.bradescocustodia.com.br

Custodiante

BANCO BRADESCO S.A.

At.: Maurício Bartalini Tempeste

Núcleo Cidade de Deus, s/nº -Vila Yara / Osasco-SP

Prédio Amarelo - 2º andar

Tel.: +55 (11) 3684-9441

Email: 4010.acoes@bradesco.com.br

<https://custodia.bradesco/html/custodia/index.shtm>

Auditor Independente

KPMG AUDITORES INDEPENDENTESAt.: José Cláudio Costa

Rua do Passeio, 38 - Setor 2, 20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - BrasilTel.: +55 (11) 2207-9400

Fax: +55 (11) 2207-9000

E-mail: JCCosta@kpmg.com.br

Website: www.kpmg.com.br

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03

O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto nos Anexos IV e V, respectivamente.

Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03

O Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor declaram que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor e na CVM.

Informações Adicionais

O Coordenador Líder recomendou aos Investidores da Oferta, antes de tomar qualquer decisão de investimento relativa à Oferta, a consulta deste Prospecto. **Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a Investidores da Oferta que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Para uma avaliação adequada dos riscos associados ao investimento nas Cotas, os investidores deverão ler a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 108 a 126 deste Prospecto.**

Este Prospecto está disponível nas seguintes páginas da Internet:

- **Administrador:**

BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

<https://www.bnymellon.com.br/sf> (nesse link clicar “Fundos Administrados”, selecionar a “Capitânia S.A. no campo de gestor e “Fundo de Investimento Imobiliário” no tipo de fundo, clicar em ok. Selecionar “Capitania Securities II” clicar em “Documentos Relacionados” e, em seguida, selecionar o documento buscado);

- **Coordenador Líder:**

CM MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

http://www.cmcapitalmarkets.com.br/brasil/ofertas_publicas.html (nesse link clicar em “Capitania Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e selecionar o Prospecto).

- **CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

<http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, clicar no nome do Fundo, clicar em “Para consultar documentos desse fundo enviados a partir de 01/06/2016, acesse o sistema Fundos.NET (Clique aqui)”, e, então, localizar o Prospecto);

- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO:**

<http://www.bmfbovespa.com.br> > Serviços > Confira a relação completa dos serviços na Bolsa e clicar em Saiba Mais > Mais serviços > Ofertas Públicas > Ofertas em andamento > Fundos > Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII - 4ª Emissão (neste website, clicar em “[CAPITANIA SECURITIES II FDO INV IMOB - FII]”, no menu disponível logo abaixo do nome do Fundo, clicar em “Documentos Anteriores”, categoria “Outros Documentos” e, por fim, clicar no “Prospecto Preliminar”).

O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores (a) do Fundo (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) dos Participantes Especiais; (e) da B3; e (f) da CVM, nos seguintes websites:

Administrador

- **BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

<https://www.bnymellon.com.br/sf> (nesse link clicar “Fundos Administrados”, selecionar a “Capitânia S.A. no campo de gestor e “Fundo de Investimento Imobiliário” no tipo de fundo, clicar em ok. Selecionar “Capitania Securities II”, clicar em “Documentos Relacionados” e, em seguida, selecionar o documento buscado);

Coordenador Líder

- **CM MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

http://www.cmcapitalmarkets.com.br/brasil/ofertas_publicas.html (nesse link clicar em “Capitania Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e selecionar o documento buscado).

- **CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

<http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, clicar no nome do Fundo, clicar em “Para consultar documentos desse fundo enviados a partir de 01/06/2016, acesse o sistema Fundos.NET (Clique aqui)”, e, então, localizar o respectivo documento).

- **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão**

<http://www.bmfbovespa.com.br> > Serviços > Confira a relação completa dos serviços na Bolsa e clicar em Saiba Mais > Mais serviços > Ofertas Públicas > Ofertas em andamento > Fundos > Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII - 4ª Emissão (neste website, clicar em “CAPITANIA SECURITIES II FDO INV IMOB - FII”, no menu disponível logo abaixo do nome do Fundo, clicar em “Documentos Anteriores”, categoria “Outros Documentos” e, por fim, clicar no respectivo documento).

10 INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Cotas da Emissão e terá as características abaixo descritas.

10.1 Posição patrimonial do Fundo antes da Oferta

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Cotas da 4ª (quarta) emissão do Fundo, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (31/01/2018)	Patrimônio Líquido do Fundo (31/01/2018)	Valor Patrimonial das Cotas (31/01/2018)
1.000.000,00	R\$ 98.980.202,76	R\$ 98,98

10.2 Posição patrimonial do Fundo depois da Oferta

A posição patrimonial do Fundo, sem considerar as Cotas Adicionais e as Cotas do Lote Suplementar, após a subscrição e a integralização da totalidade das Cotas da 4ª (quarta) emissão do Fundo, é a seguinte:

	Quantidade de Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da 4ª Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da 4ª Emissão(*) (R\$)
Cenário 1	507.099	1.507.099	148.980.164,16	98,85
Cenário 2	1.014.198	2.014.198	198.980.125,56	98,79
Cenário 3	1.166.327	2.166.327	213.980.044,96	98,78
Cenário 4	1.369.166	2.369.166	233.979.970,36	98,76

Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de abril de 2018, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando o Montante Mínimo da Oferta da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Suplementar

Cenário 4: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Suplementar e das Cotas Adicionais

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 30 de abril de 2018, sendo que, caso haja a redução

do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior àquela apontada na tabela acima. **PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS” NA PÁGINA 125 DESTE PROSPECTO.**

10.3 Autorização

A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência, nos termos do Regulamento, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados na AGC.

10.4 Fundo

O Fundo foi constituído pelo Administrador (conforme definido e qualificado no item 3 abaixo) por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário FII”, datado de 12 de setembro de 2013, devidamente registrado perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 13 de setembro de 2013, sob o nº 1041058.

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 05 de agosto de 2014, e é regido pelo “Regulamento do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII” datado de 12 de setembro de 2013, devidamente registrado perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 13 de setembro de 2013, sob o nº 1041058 (“Regulamento”), pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

10.5 Número da Emissão

A presente Emissão representa a 4ª (quarta) emissão de Cotas do Fundo.

10.6 Valor Total da Emissão

O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Suplementar e das Cotas Adicionais ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

10.7 Quantidade de Cotas

Serão emitidas, inicialmente, até 1.014.198 (um milhão, quatorze mil, cento e noventa e oito) de Cotas podendo ser (i) aumentada em virtude das Cotas do Lote Suplementar e das Cotas Adicionais ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

10.8 Cotas do Lote Suplementar

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 152.129 (cento e cinquenta e duas mil, cento e vinte e nove) Cotas do Lote Suplementar, nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, destinadas a atender a um excesso de demanda que eventualmente seja constatado no decorrer da Oferta, conforme opção outorgada pelo Administrador ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, que somente poderá ser exercida pelo Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e com o Gestor até a Data de Liquidação (inclusive). As Cotas do

Lote Suplementar, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Cotas eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.

10.9 Cotas Adicionais

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 202.839 (duzentas e duas mil, oitocentas e trinta e nove) Cotas Adicionais, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a Data de Liquidação (inclusive) sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.

10.10 Preço de Emissão

No contexto da Oferta, o preço de emissão por Cota será de R\$98,60 (noventa e oito reais e sessenta centavos), observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido neste Prospecto Preliminar), destinado a arcar com os custos unitários da 4ª Emissão, no valor de R\$ 2,95 (dois reais e noventa e cinco centavos) por Cota subscrita, valor equivalente a um percentual fixo de 2,99% (dois inteiros e noventa e nove centésimos) por cento do valor da cota, a ser pago pelos investidores que subscreverem Cotas.

10.11 Custo Unitário de Distribuição

Observados os termos e condições estabelecidos no Artigo 19 do Regulamento, será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscrevem e integralizarem Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 2,99% (dois inteiros e noventa e nove centésimos por cento) sobre o valor unitário da Cota, equivalente ao valor de R\$ 2,95 (dois reais e noventa e cinco centavos) por Cota, valor equivalente a um percentual fixo de 2,99% (dois inteiros e noventa e nove centésimos) por cento do valor da cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas, que poderá incluir, entre outros: (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente; e (h) despesas de estruturação da Oferta; (ii) outros custos relacionados à Oferta, e (iii) o Valor Total de Emissão, sendo certo que caso após a Data de Liquidação seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “ii” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

10.12 Taxa de Saída

O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.

10.13 Taxa de Performance

O Fundo não cobrará taxa de performance dos Cotistas.

10.14 Investimento Mínimo por Investidor

No âmbito da Oferta, cada investidor deverá adquirir a quantidade, mínima, de 253 (duzentas e cinquenta e três) Cotas, , equivalente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) (“Investimento Mínimo por Investidor”). O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto). Data de Emissão

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas é a Data de Liquidação.

10.15 Forma de Subscrição e Integralização

As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

10.16 Colocação e Procedimento de Distribuição

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação dos Participantes Especiais, observado o Plano de Distribuição. A Oferta não contará com esforços de colocação das Cotas no exterior.

10.17 Público Alvo da Oferta

O público alvo da Oferta são Investidores da Oferta. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 108 a 126 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.

10.18 Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, Gestor, e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, Gestor e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, Gestor e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, e/ou por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM 505/11.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados;. Esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

10.19 Direito de Preferência

Observado o disposto no Parágrafo Terceiro do Artigo 29 do Regulamento e conforme deliberado através da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 03 de maio de 2018, é assegurado aos Cotistas, cujas Cotas estejam integralizadas na data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas inicialmente ofertadas, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas.

O percentual de Cotas objeto da Oferta a que cada Cotista tem Direito de Preferência será proporcional à quantidade de Cotas que detiver na data de divulgação do Anúncio de Início, em relação à totalidade de Cotas em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência. A quantidade máxima de Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas. Não haverá investimento mínimo para a subscrição de Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período do Direito de Preferência:

- (i) terá seu início a partir da Data de Início do Período do Direito de Preferência; e

- (ii) uma vez iniciado o Período do Direito de Preferência nos termos do item (i) acima, o Cotista poderá exercer seu Direito de Preferência:
- a. até o 8º (oitavo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou
 - b. até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso e não perante o Coordenador Líder, em qualquer uma das seguintes agências especializadas do Escriturador:

Instituição/CNPJ: BANCO BRADESCO S.A.
Responsável: Maurício Bartalini Tempeste
Telefone: (11) 3684-9441
E-mail: 4010.acoes@bradesco.com.br
Endereço: Núcleo Cidade de Deus, s/nº -Vila Yara / Osasco-SP Prédio Amarelo - 2º andar 4010/Departamento de Ações e Custódia

Nos termos do Parágrafo Terceiro do Artigo 29 do Regulamento e da AGC, não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Cotas a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Distribuição Parcial”, na página 95 deste Prospecto.

A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada no último dia do Período do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo, (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) dos Participantes Especiais; (e) da B3; e (f) da CVM, administrado pela B3, informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

Durante o Período do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, ser divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

É recomendado, a todos os Cotistas, que entrem em contato com seus respectivos agentes de custódia, com antecedência, para informações sobre os procedimentos para manifestação do exercício e para cessão, a título oneroso ou gratuito, de seu Direito de Preferência.

10.20 Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

A presente Oferta será efetuada, respeitados os prazos para exercício do Direito de Preferência, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas; e (ii) deverá ser observada, ainda o Investimento Mínimo por Investidor, ressalvado que, caso o montante alocado para cada Investidor da Oferta seja inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo pelos novos Investidores para que seja distribuída a totalidade das Cotas objeto da Oferta.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo investidores qualificados, nos termos do Artigo 9º-B, da Instrução CVM nº 539/13;
- (ii) após o protocolo do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do Artigo 50

da Instrução CVM nº 400/03, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no Artigo 50, § 5º, da Instrução CVM nº 400/03;

- (iv) cada um dos Investidores interessados (incluindo Pessoas Vinculadas) apresentará Pedido de Reserva indicando o volume financeiro de Cotas que pretende adquirir, durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta de sua preferência, observada o Investimento Mínimo por Investidor por Investidor e não sendo estipulados valores máximos de investimento. O Investidor que seja Pessoa Vinculada indicará, obrigatoriamente, no Pedido de Reserva, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta;
- (v) A quantidade de Cotas a ser subscrita por cada Investidor deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas. Eventual arredondamento no número de Cotas a ser subscrito por cada Cotista, em função da aplicação da proporção entre o volume financeiro de Cotas solicitado pelo Investidor e o volume total de Cotas objeto da Oferta, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
- (vi) no Pedido de Reserva, os Investidores que desejarem subscrever Cotas, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) da totalidade de Cotas; ou (b) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, correspondente, no mínimo, ao Montante Mínimo da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item “(b)” anterior deverá indicar no Pedido de Reserva: (1) o volume financeiro de Cotas que deseja adquirir; ou (2) a proporção entre o volume financeiro de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e o volume financeiro total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item “(b)” acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “(1)” acima. Caso a respectiva condição não seja implementada, o respectivo Investidor terá direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, sem remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador;
- (vii) Após as apresentações para potenciais Investidores e anteriormente à obtenção do registro da oferta na CVM, será conduzido pelo Coordenador Líder, no âmbito da Oferta, Procedimento de Alocação, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, por meio do qual será feita a verificação, junto aos Investidores da Oferta, considerando os Pedidos de Reserva e observada o Investimento Mínimo por Investidor por Investidor, se:
 - a. O Montante Mínimo da Oferta da Oferta foi atingido;
 - b. o Valor Total da Emissão foi atingido; e
 - c. houve excesso de demanda e, diante disso, a critério do Coordenador Líder, e comum acordo com o Administrador e Gestor, se serão emitidas as Cotas do Lote Suplementar e/ou as Cotas Adicionais, conforme o caso;

- (viii) serão aceitas intenções de investimentos de Pessoas Vinculadas, inclusive no Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO” NA PÁGINA 123 DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO.**
- (ix) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento não exceda o volume financeiro de Cotas destinada aos Investidores durante o Período de Reserva e durante o Período de Colocação, todos os investidores que participarem da Oferta serão integralmente atendidos em seus pedidos. No entanto, caso a Oferta tenha excesso de demanda será realizado o rateio proporcional das Cotas observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva e o volume financeiro de Cotas destinadas à Oferta, desconsiderando-se as frações de Cotas;
- (x) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; e (d) a disponibilização deste Prospecto aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03;
- (xi) iniciada a Oferta, os Investidores que manifestaram interesse na subscrição das Cotas durante o Período de Reserva por meio de preenchimento do Pedido de Reserva e tiveram suas ordens alocadas deverão assinar o Boletim de Subscrição e o termo de adesão.
- (xii) os Cotistas que tiverem interesse em exercer o Direito de Preferência deverão se manifestar no Período do Direito de Preferência e formalizar a sua ordem de investimento, observado que a tais Cotistas não se aplica a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor;
- (xiii) após os prazos para exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, informando o montante total de Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo no âmbito do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas a serem distribuídas ao mercado e iniciará o procedimento de colocação das cotas aos demais Investidores;
- (xiv) observado o disposto acima, não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por um único Investidor, ficando, entretanto, desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco - Risco Tributário” na página 109 deste Prospecto;

- (xv) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Cotas, cujo montante de Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência;
- (xvi) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados deverão assinar o boletim de subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, a critério do Administrador, do Gestor em conjunto com o Coordenador Líder;
- (xvii) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;
- (xviii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta;
- (xix) os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e deste Prospecto Preliminar que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nas quais poderá o referido Investidor desistir do Pedido de Reserva nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 400/03. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à Instituição Participante da Oferta, em conformidade com as previsões do respectivo Pedido de Reserva; e
- (xx) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 108 A 126 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO, E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

10.21 Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Valor Total da Emissão até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Valor Total da Emissão, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Em atendimento ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03 e observado o procedimento operacional da B3, o subscritor poderá indicar, no ato de celebração do Boletim de Subscrição, se deseja, havendo Distribuição Parcial, (a) as Cotas indicadas no seu Boletim de Subscrição; ou (b) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item “(ii)” acima, mas deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “(a)” acima. Caso a respectiva condição não se implementada, o respectivo Investidor terá direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, sem remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Nessa hipótese, o Cotista ao exercer seu Direito de Preferência e o Investidor da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, Pedidos de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, no ato de celebração do Boletim de Subscrição, condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, observando o procedimentos operacional da B3, que haja distribuição: (i) do Valor Total da Emissão, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (ii) de uma proporção entre a quantidade das Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em receber a totalidade das Cotas subscritas por tal Investidor da Oferta, sendo que, se o Investidor da Oferta tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se

existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta. Todos os Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência e os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência e os Investidores da Oferta que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto nos subitens (i) e (ii) da acima.

10.22 Prazo de Colocação

O prazo de distribuição pública das Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. **UMA VEZ QUE AS COTAS SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA, AS COTAS DA PRESENTE EMISSÃO TALVEZ APENAS POSSAM SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO 6 (SEIS) MESES APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO.**

10.23 Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas. O Fundo não possui atualmente Formador de Mercado.

10.24 Alocação e Liquidação Financeira

Observadas as liquidações financeiras que ocorrerão quando da Data de Liquidação do Direito de Preferência, as ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, conforme o item “70.20 - Plano de Distribuição”, acima, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400/03.

Com base nas ordens recebidas pelas Instituições Participantes da Oferta, o Coordenador Líder, na Data de Liquidação, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingida; (ii) o Valor Total da Emissão foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda e a eventual emissão de Cotas do Lote Suplementar e/ou Cotas Adicionais; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400/03, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados;. Esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua

liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no segundo Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão.

Eventualmente, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os recursos, acrescidos do Custo Unitário de Distribuição, deverão ser devolvidos aos Investidores da Oferta e aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, observado o disposto na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Distribuição Parcial”, na página 95 deste Prospecto.

Caso após a conclusão da liquidação da Oferta o Montante Mínimo da Oferta seja atingida, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

10.25 Inadequação da Oferta a Certos Investidores da Oferta

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 108 a 126 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES DA OFERTA QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

10.26 Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e

de que tem conhecimento das novas condições; (c) os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; ou (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da rescisão do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

11 CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

Evento	Etapas	Data prevista
1	Convocação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo	17/04/2018
2	Data da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo	03/05/2018
3	Protocolo dos documentos da Oferta na CVM e a B3	04/07/2018
4	Divulgação do Aviso ao Mercado e do Disponibilização do Prospecto Preliminar	04/07/2018
5	Início do Período de Reserva	11/07/2018
6	Recebimento das primeiras exigências formuladas pela CVM	02/08/2018
7	Cumprimento de exigências e segundo protocolo dos documentos da Oferta na CVM	09/08/2018
8	Divulgação de novo Aviso ao Mercado e Disponibilização de Nova Versão do Prospecto Preliminar	09/08/2018
9	Recebimento do Ofício da CVM com novas exigências (vícios sanáveis) CVM	23/08/2018
10	Cumprimento do ofício dos vícios sanáveis da CVM	30/08/2018
11	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	14/09/2018
12	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	17/09/2018
13	Início do período para exercício do Direito de Preferência	24/09/2018
14	Fim do período para exercício do Direito de Preferência na B3	03/10/2018
15	Fim do período para exercício do Direito de Preferência no Escriturador	05/10/2018
16	Liquidação das Cotas subscritas em decorrência do exercício do Direito de Preferência	05/10/2018
17	Divulgação da quantidade de Cotas subscritas em decorrência do exercício do Direito de Preferência e quantas Cotas serão distribuídas no mercado primário	08/10/2018
18	Término do Período de Reserva	19/11/2018

19	Procedimento de Alocação no mercado primário	20/11/2018
20	Liquidação das Cotas no mercado primário	21/11/2018
21	Divulgação do Anúncio de Encerramento	22/11/2018
22	Início da Negociação das Cotas na B3	23/11/2018

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja as seções “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Características das Cotas, da Emissão e da Oferta - Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta” deste Prospecto.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, nos endereços indicados abaixo nas páginas: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) dos Participantes Especiais; (e) da B3; e (f) da CVM.

12 CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pelo Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar na Oferta, incluindo para distribuir as Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, não sendo responsáveis por saldo de Cotas eventualmente não subscrito.

De acordo com o Contrato de Distribuição, poderão, ainda, ser contratadas outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, para participar da Oferta referida neste Prospecto, observado o disposto na regulamentação vigente.

O Coordenador Líder foi autorizado a representar o Fundo junto à CVM, bem como junto a outras instituições públicas ou privadas, podendo assinar todos os documentos necessários à implementação do objeto do Contrato de Distribuição.

A fim de possibilitar ao Coordenador Líder condições de cumprimento das atribuições que decorrem do Contrato de Distribuição, o Fundo nomeou seu procurador, investido de poderes especiais para dar quitação nos boletins de subscrição das Cotas cujo processamento venha a realizar, podendo o mesmo ser substabelecido, total ou parcialmente, única e exclusivamente, às demais Instituições Participantes da Oferta.

Regime de Colocação

As Cotas (incluindo as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, caso emitidas) serão distribuídas, pelo Coordenador Líder, no Brasil, sob regime de melhores esforços de colocação.

Comissionamento

Pelos serviços de coordenação e estruturação da Oferta, o Coordenador Líder fará jus ao recebimento de um comissionamento equivalente a 0,35% sobre o valor total das Cotas subscritas, incluídas as Cotas Adicionais e as Cotas do Lote Suplementar eventualmente emitidas

Pelos serviços de distribuição de Cotas da 4ª Emissão do Fundo descritos neste Contrato, o Coordenador Líder e as Instituições Contratadas farão jus ao recebimento de um comissionamento correspondente a um percentual fixo de 2,0% do valor da Cota por Cota subscrita por cada umas Instituições Participantes da Oferta, na data da subscrição das Cotas.

O pagamento do comissionamento previsto acima deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta, excluindo eventual parte do comissionamento que corresponder à distribuição das Cotas objeto do Direito de Preferência. Os valores oriundos da distribuição das Cotas objeto do Direito de Preferência serão revertidos ao Fundo. As retenções tributárias incidentes ou que venham a incidir sobre os pagamentos recebidos pelo Coordenador Líder ou pelas Instituições Contratadas serão retidas pelo responsável tributário, conforme definido pela legislação aplicável, sem que haja qualquer acréscimo das mesmas ao valor pago.

O comissionamento devido pelo Fundo às Instituições Contratadas deverá ser pago diretamente às Instituições Contratadas em questão, na Data de Liquidação da Oferta, excluindo eventual parte do comissionamento que corresponder à distribuição das Cotas objeto do Direito de Preferência, conforme procedimentos da B3, com base nos recursos pagos pelos Investidores a título de Custo Unitário de Distribuição.

Comissão de Distribuição: Pelos serviços de distribuição de Cotas da 4ª Emissão do Fundo descritos neste Contrato, o Coordenador Líder e as Instituições Contratadas farão jus ao recebimento de um comissionamento correspondente a um percentual fixo de 2,0% do valor da Cota por Cota subscrita por cada umas Instituições Participantes da Oferta, na data da subscrição das Cotas.

O custo de todos os tributos, atuais, incidentes diretamente sobre os pagamentos, comissionamento e reembolso devido ao Coordenador Líder no âmbito da Emissão serão arcados a partir do Custo Unitário de Distribuição pelo Fundo. Os pagamentos devidos serão líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie da Emissão, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, de forma que o Coordenador Líder receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*Gross up*).

O pagamento do Comissionamento acima descrito ao Coordenador Líder deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ao Coordenador Líder, nas contas de titularidade do Coordenador Líder, conforme indicadas no Contrato de Distribuição; ou qualquer outro procedimento acordado individualmente entre o Coordenador Líder e o Administrador e/ou o Gestor, em nome do Fundo, em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Liquidação.

Cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição

A cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão estarão disponíveis aos investidores, para consulta ou reprodução, na CVM, nas sedes ou escritório do Administrador e do Coordenador Líder, conforme o caso, nos endereços informados na seção “Informações Adicionais” na página 82 deste Prospecto.

Data de Liquidação

A Data de Liquidação das Cotas está prevista conforme Cronograma Estimado da Oferta, na página 99 deste Prospecto.

13 CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na Data de Emissão, considerando a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual emissão das Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)(3)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Custo de Distribuição (1) e (2)			
- Comissão e Estruturação	350.000,00	0,35	0,35%
- Comissão de Colocação	2.000.000,00	1,97	2,00%
- Advogados	94.117,65	0,09	0,09%
- Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,31	0,32%
- Taxa de Registro e de Distribuição na B3	11.210,52	0,01	0,01%
- Taxa de Registro na ANBIMA	3.887,00	0,003887	0,003887%
- Publicação	50.000,00	0,05	0,05%
- Cartório	149,36	0,0001	0,0001%
- Outras Despesas(4)	100.000,00	0,10	0,10%
TOTAL	2.922.642,53	2,88	2,92%

- (1) O custo da Oferta por Cotas corresponde ao quociente obtido pela divisão do custo total da Oferta pelo número de Cotas.
- (2) Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder, veja esta seção “Contrato de Distribuição - Comissionamento”, na página 101 deste Prospecto.
- (3) Os custos da distribuição primária das Cotas será arcada por meio do Custo Unitário de Distribuição, sendo que caso após a Data de Liquidação seja verificado que o valor total arrecadado com a Custo Unitário de Distribuição seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

- (4) Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, impressões, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de registro da Oferta. Os eventuais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Cotas da 4ª Emissão, serão revertidos em benefício do Fundo.

A tabela abaixo apresenta o custo unitário de distribuição das Cotas objeto da Emissão:

	Valor Nominal Unitário (R\$)	Custo da Distribuição (R\$)	Custo da Distribuição Unitário (R\$)	% em relação ao Preço de Emissão	Valor Líquido por Cota (R\$)(1)
Por Cota	101,55	2.991.884,10	2,95	2,99%	98,6

(1) O preço a ser pago pelas Cotas é líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta, uma vez que os custos da distribuição serão arcados pela Custo Unitário de Distribuição.

14 RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Para fins do disposto no Item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03, são descritos abaixo o relacionamento do Administrador e Custodiante, do Escriturador e do Gestor com o Coordenador Líder e as sociedades de seus respectivos grupos econômicos, além do relacionamento referente à presente Oferta, conforme a seguir descrito.

RELACIONAMENTO ENTRE O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, a CM Capital., na qualidade de Coordenador Líder da Oferta, e o Fundo não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição desta Oferta. O Fundo e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Oferta.

RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, a Capitânia, na qualidade de Gestora do Fundo, e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição desta Oferta. A Gestora e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE O ESCRITURADOR E O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, a CM Capital., na qualidade de Coordenador Líder da Oferta, e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição desta Oferta. O Escriturador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo

RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, o BNY Mellon, na qualidade de Administrador do Fundo, e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição desta Oferta. O Administrador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE O ESCRITURADOR E O ADMINISTRADOR

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Escriturador não possuem qualquer relação societária. O Administrador e o Escriturador mantêm, na data deste Prospecto, as seguintes relações: (i) o Escriturador presta os serviços de escrituração para o Fundo; e (ii) o Escriturador presta serviços de escrituração para outros fundos de investimento administrados pelo Administrador. O Administrador e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E O CUSTODIANTE

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Custodiante não possuem qualquer relação societária. O Administrador e o Custodiante mantêm, na data deste Prospecto, as seguintes relações: (i) o Custodiante foi contratado pelo Administrador para prestação de serviços de custódia do Fundo; e (ii) o Custodiante presta serviços de custódia de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador. O Administrador e o

Custodiante não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.**RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O ADMINISTRADOR**

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer relação societária. O Administrador e o Gestor mantêm, na data deste Prospecto, as seguintes relações: (i) o Gestor foi contratado pelo Administrador para prestação de serviços de gestão de carteira do Fundo; e (ii) o Gestor presta serviços de gestão de carteiras de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador.

RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR COM O AUDITOR INDEPENDENTE

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Auditor não possuem qualquer relação societária. O Administrador e o Auditor mantêm, na data deste Prospecto, as seguintes relações: (i) o Auditor presta os serviços de auditoria independente para o Fundo; e (ii) o Auditor presta serviços de auditoria para outros fundos de investimento administrados pelo Administrador. O Administrador e o Auditor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo

RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O CUSTODIANTE

Na data deste Prospecto, a CM Capital., na qualidade de Coordenador Líder da Oferta, e o Custodiante não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição desta Oferta. O Custodiante e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo

RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER COM O AUDITOR INDEPENDENTE

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Auditor não possuem qualquer relação societária. O Coordenador Líder e o Auditor mantêm, na data deste Prospecto, as seguintes relações: (i) o Auditor presta os serviços de auditoria independente para o Fundo; e (ii) o Auditor presta serviços de auditoria para outros fundos de investimento administrados pelo Coordenador Líder. O Coordenador Líder e o Auditor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo

Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

A contratação do Coordenador Líder para realizar a Oferta atende os requisitos da Instrução CVM nº 472/08, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração do Coordenador Líder, serão integralmente arcados pelos Investidores da Oferta que subscreverem as Cotas, mediante o pagamento do Custo Unitário de Distribuição.

15 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento.

Os referidos recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários. Eventuais recursos não utilizados para o objetivo acima serão aplicados em Ativos-Alvo.

Na data deste Prospecto, o Fundo não celebrou qualquer instrumento vinculante que lhe garanta o direito na aquisição, com os recursos decorrentes da Oferta, de quaisquer novos Ativos Imobiliários pré-determinados, de modo que a destinação de recursos ora descrita é estimada, não configurando qualquer compromisso do Fundo, do Administrador ou do Gestor em relação à efetiva aplicação dos recursos obtidos no âmbito da 4ª Emissão, cuja concretização dependerá, dentre outros fatores, da existência de Ativos Imobiliários disponíveis para investimento pelo Fundo. Do mesmo modo, as oportunidades de investimento (descritas no item “Oportunidade de Investimento” da seção “Política e Estratégia de Investimento do Fundo”, na página 77 deste Prospecto, bem como conforme Estubo de Viabilidade disponibilizado na forma do Anexo IV ao presente Prospecto) tratam-se de ativos em relação aos quais o Fundo pode eventualmente realizar a aquisição, não existindo, contudo, na data deste Prospecto, quaisquer instrumentos que garantam ao Fundo o direito, a preferência ou a exclusividade na aquisição de tais ativos.

16 FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para o Fundo, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS COTAS.

Fatores de Risco Relacionados ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico

Risco Macroeconômico

Há uma alta correlação entre o mercado imobiliário e a atividade macroeconômica brasileira. O mercado imobiliário tem sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros raticadas e baixas taxas de crescimento do Brasil. As medidas do BACEN e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas através de controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do BACEN para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. Assim, o desempenho dos ativos que compõem a carteira do Fundo pode ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo BACEN e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, dentre os quais se incluem, sem limitação, os seguintes:

- crescimento da economia nacional;
- inflação;
- flutuações nas taxas de câmbio;
- políticas de controle cambial;
- política fiscal e alterações na legislação tributária;
- taxas de juros;
- liquidez dos mercados de capitais; e
- outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País.

Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do País e, consequentemente, para o desempenho do Fundo. Dentre tais consequências, podem ser elencadas, o alongamento do período de amortização ou liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos Cotistas, do valor de suas aplicações. Nem o Fundo, nem o Administrador e nem o Gestor responderão a qualquer Cotista por quaisquer danos ou prejuízos resultantes de tais eventos. O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:

- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário, aos Cotistas do Fundo e à carteira do Fundo.

Risco Tributário

Nos termos da Lei nº 8.668/93, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Conforme Lei nº 11.033/04, os rendimentos pagos ao Cotista pessoa física, residente no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20%.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de FII na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%, entendimento este que está sendo questionado pelo Administrador. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Ausência de liquidez das cotas do FUNDO e Restrição para resgate

Os Cotistas do Fundo estão aptos a negociar suas cotas do Fundo em mercado secundário, porém, pode não haver liquidez em tais mercados, tendo em vista a ausência de histórico no mercado de capitais brasileiro das atividades de negociação de cotas envolvendo fundos de investimento fechados. Considerando a natureza de condomínio fechado do Fundo, aos Cotistas não será permitido o resgate das suas Cotas antes do término do prazo do Fundo ou série de cotas. Essa característica do Fundo poderá afetar negativamente a atratividade das cotas do Fundo como investimento e, conseqüentemente, reduzir a liquidez de tais Cotas no mercado secundário. Ademais, os Cotistas poderão apenas negociar suas cotas com investidores que estejam enquadrados nas qualificações previstas no Regulamento, o que poderá resultar em restrições adicionais à transferência das cotas pelos Cotistas.

Restrição para resgate das cotas e de distribuição dos resultados.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, de modo que os Cotistas não poderão realizar quaisquer resgates das suas Cotas antes do prazo de vencimento de suas respectivas Cotas.

Riscos de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Ademais, os Ativos Imobiliários terão seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos Ativos Imobiliários. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de imóveis, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, inclusive, mas não se limitando, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um Ativo Imobiliário pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos imóveis dos quais decorrem os Ativos Imobiliários. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no Fundo

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis dos quais decorrem os Ativos Imobiliários podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados pelo Fundo e seus resultados

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados pelo Fundo e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos

investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

O Brasil passou recentemente pelo processo de *impeachment* contra a ex-presidente Dilma Rousseff. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do governo do Presidente Michel Temer em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Ativos Imobiliários.

As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados em relação aos Ativos Imobiliários. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o atual presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma

permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do fundo.

Fatores de Riscos relacionados ao Fundo

Concentração da carteira resultante das aplicações do Fundo

O risco de perdas para os investidores do Fundo é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações. A carteira do Fundo poderá se concentrar em títulos e valores mobiliários emitidos por determinados emissores, relacionando diretamente o resultado dos investimentos do FUNDO ao resultado dos respectivos emissores.

Inexistência de rendimento pré-determinado.

O Fundo não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos, sendo certo que tal rendimento não é garantido aos Cotistas pelo Administrador, pelo Gestor, pelo FGC - Fundo Garantidor de Créditos ou por qualquer mecanismo de seguro.

Risco relacionado a corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários.

O Fundo poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira do Fundo, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.

Risco decorrente da precificação dos Ativos.

A precificação dos Ativos do Fundo será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e do Regulamento, sendo que dado a iliquidez de alguns Ativos, esses poderão ser marcados por modelos de precificação ou até mesmo na curva de aquisição, o que poderá fazer com que sua valorização não reflita seu exato valor de mercado. Além disso, tais critérios de avaliação poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e poderá resultar em redução dos valores das Cotas

Risco de restrição na negociação.

Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a restrições de negociação pela B3 ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, à participação nas operações, às flutuações máximas de preço e às condições de oferta do ativo. Em situações em que tais restrições sejam aplicáveis, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo.

As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do BACEN e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do Fundo estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em de pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez. ESTE FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS DO FUNDO.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes adicionais de recursos.

Existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo, nas hipóteses em que o valor dos Ativos do Fundo venha a ser inferior ao valor das obrigações assumidas pelo Fundo perante terceiros, exemplificativamente, nos casos em que os Ativos-Alvo venham a ser objeto de inadimplemento, por exemplo as LCI, de modo que as obrigações assumidas pelo Fundo atinjam montante superior ao valor de tais ativos. Neste caso, os Cotistas poderão ser obrigados a aportar capital no Fundo, caso o Administrador, conforme orientação prévia do Gestor, realize Chamadas de Capital, de forma que o Administrador possua recursos financeiros suficientes para arcar com as obrigações financeiras do Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos.

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo que exclusivamente com a finalidade de proteger a carteira do Fundo, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados bem como poderá provocar significativas perdas do patrimônio do Fundo e dos Cotistas.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e

mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das cotas do Fundo, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros. Além disso, a aplicação das leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo.

Propriedade da Cota em contraposição à propriedade dos títulos e valores mobiliários.

Não obstante o Fundo deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as cotas do Fundo não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos Ativos-Alvo do Fundo.

Amortização/resgate de Cotas do Fundo com relação à liquidação dos ativos da carteira do Fundo

O Fundo está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições, o Gestor não consiga se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos Cotistas para amortização, a critério do Administrador e do Gestor, das cotas total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do Fundo nos Ativos-Alvo, conforme previsto no artigo 31 do Regulamento, ou resgate das Cotas, exclusivamente, em caso de liquidação do Fundo, ou de qualquer outra forma de distribuição de resultados aos Cotistas.

Ausência de garantia para eliminação dos riscos

O investimento no Fundo sujeita o investidor a riscos aos quais o próprio Fundo e sua carteira estão sujeitos, que poderão causar perdas no capital investido pelos Cotistas do Fundo. Não há garantia de eliminação de possível perda ao Fundo e aos Cotistas. O desempenho do Fundo não conta com a garantia do Administrador, do Gestor, nem por qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito.

Liquidez Reduzida dos Investimentos

A aplicação do Fundo nos Ativos-Alvo e nos Outros Ativos tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo.

Riscos Relativos aos Ativos-Alvo e aos Outros Ativos

Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos nos Ativos-Alvo e nos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito e/ou operacionais das contrapartes, incluindo a eventual incapacidade de os respectivos devedores honrarem suas obrigações, podendo, assim, gerar perdas para o Fundo até o montante das operações contratadas e não liquidadas. O Administrador e/ou o Gestor, ou qualquer de suas respectivas Afiliadas não podem, em hipótese alguma ser responsabilizados, entre outros eventos, (i) por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo; (ii) pela inexistência de mercado secundário para os Ativos-Alvo e os Outros Ativos; ou (iii) por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou resgate de suas Cotas, nos termos do Regulamento.

Risco relativo às novas emissões

Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição dos Cotistas da sua participação no patrimônio do Fundo, é importante que os Cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de cotas que poderão ocorrer. A ausência do Cotista na subscrição de Cotas ensejará a diluição, cujo resultado é a perda de capacidade política nas decisões do Fundo.

Risco relativo à Amortização/Liquidação antecipada das Cotas do Fundo

As Cotas do Fundo estão sujeitas a eventos de amortização ou liquidação antecipada total ou parcial, com a respectiva devolução proporcional do valor de principal investido pelos Cotistas. Na ocorrência de amortização ou liquidação antecipada das Cotas, não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Risco de potenciais conflitos de interesse

O Regulamento prevê a contratação do distribuidor para a prestação de serviços de distribuição das Cotas do Fundo, que é a mesma entidade que o Administrador do Fundo. Não obstante o Regulamento preveja que o Administrador possa agir em situações que configurem conflito de interesse somente mediante aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas, há o risco de eventuais situações de conflito de interesse envolvendo o Distribuidor/Administrador.

Risco de potenciais conflitos de interesse na Assembleia Geral

Ressalvado o disposto no Parágrafo Único do Artigo 44 do Regulamento, não poderão votar nas Assembleias Gerais: (i) o Administrador e o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; e (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários. Caso essas pessoas sejam cotistas do Fundo e votem nas Assembleias Gerais, poderão existir potenciais conflitos de interesse em tais Assembleias Gerais.

Risco de desvalorização

Como os recursos do Fundo destinam-se preponderantemente à aplicação em Ativos Imobiliários, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo dos Ativos Imobiliários. A análise do potencial econômico dos Ativos Imobiliários deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico do mercado no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica do mercado imobiliário, com impacto direto sobre o valor dos imóveis dos quais decorrem os Ativos Imobiliários e, por consequência, sobre as Cotas.

Risco sistêmico e do setor imobiliário

O preço dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis dos quais decorrem os Ativos Imobiliários, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em

decorrência de arrendamentos, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Risco de não realização do investimento

O Fundo não possui um Ativo Imobiliário específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar Ativos Imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de Ativos Imobiliários, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos de crédito

Os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo

Os Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ter aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco operacional

Os recursos do Fundo poderão ser investidos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento.

Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Risco relativos aos Ativos Financeiros e aos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer

impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos destes emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos em outros fundos de investimento, podendo não ser possível ao gestor identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que o Fundo pode vir a sofrer prejuízos em decorrência do investimento em tais fundos investidos.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários

Os Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários

Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização de tal aquisição resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Gestor decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Imóveis e/ou pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, da amortização e/ou negociação dos Ativos Imobiliários em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Risco de Crédito a que está sujeito os Ativos

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco de Pulverização de Cotistas e Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral somente serão aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que os FII tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco relativo à concentração de Cotistas

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações da mesma natureza da presente Emissão e Oferta, em situações de estresse poderá haver perdas

por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual necessário no âmbito da estruturação da arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo.

Riscos Relativos aos CRI.

Dentre os Ativos-Alvo objeto da política de investimento do Fundo, encontra-se a possibilidade de aquisição de CRI. Tais CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM, desde que possuam valor unitário superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) e em conformidade com a Instrução CVM nº 414/04 e suas alterações posteriores. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Art. 76 estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.” Em seu Parágrafo Único, referida medida provisória prevê que “permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Apesar de a companhia securitizadora instituir regime fiduciário sobre os créditos imobiliários, e ter por propósito específico a emissão de CRI, caso prevaleça o entendimento previsto no item acima, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com os titulares dos CRI sobre o produto de realização dos créditos imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas nas emissões. Os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, juros acrescidos às parcelas serão abatidos, proporcionalmente, levando-se em conta o período entre a data de vencimento e a data do pagamento antecipado. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como diminuir a rentabilidade do Fundo. Os imóveis que fazem lastro aos CRI poderão ser objeto de desapropriação por órgãos públicos, o que ensejará o vencimento antecipado do contrato imobiliário e, caso o devedor não tenha recursos suficientes para liquidar o saldo devedor do contrato imobiliário, os CRI somente poderão ser amortizados na proporcionalidade do pagamento realizado pelo devedor, até a efetivação de sua liquidação total. Caso os imóveis que fazem lastro aos CRI sejam objeto de algum tipo de catástrofe como incêndio, alagamento ou outro fator que constitua impedimento aos devedores de exercer suas atividades, apesar da existência dos seguros que efetuam a cobertura para esses riscos, temporariamente, até que os imóveis estejam em condições para os devedores exercerem suas atividades, as rendas dos aluguéis ou o pagamento dos créditos imobiliários podem ser prejudicados e consequentemente afetar o pagamento dos CRI. Para CRI que possuam a garantia da cessão fiduciária das locações garantindo o pagamento dos créditos imobiliários que constituem o seu lastro, a vacância de um ou mais imóveis poderá afetar a garantia consistente da cessão fiduciária e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos créditos imobiliários. Os contratos imobiliários dos quais se originam os créditos imobiliários normalmente preveem que em caso de inadimplência dos devedores, será executada a alienação fiduciária nos termos da Lei nº 9.514/97. Este processo poderá se alongar e a retomada efetiva do imóvel, que gerará recursos financeiros para pagamento dos CRI pode demandar tempo ou mesmo perda financeira em função dos ônus verificados com a retomada do imóvel. Os devedores, ao longo do período em que vigora o

prazo dos CRI podem ter seus nomes incluídos na SERASA, ou mesmo ter sua capacidade de pagamento diminuídos em função de diversos fatores externos, que podem ser resultado de fatores que variam desde natureza socioeconômica como também em decorrência de fatores de política externa, como inflação, câmbio, entre outros. Deste modo, no decorrer do tempo, aumenta-se a predisposição por parte do devedor em não efetuar o pagamento dos créditos que fazem lastro ao CRI e assim, aumentar o nível de inadimplência da carteira. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos destes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento), bem como os investimentos em CRI poderão incorrer numa dificuldade de reinvestimento dos recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI. A capacidade da securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo devedor dos créditos imobiliários. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o devedor, correspondentes aos saldos do contrato imobiliário, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O patrimônio separado ou de afetação constituído em favor dos titulares dos CRI normalmente não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização de créditos, depende do recebimento das quantias devidas em função do contrato imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do devedor poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora. Para os CRI cujo lastro seja em contratos de locação, nos termos da Lei do Inquilinato, os locatários poderão pleitear a revisão judicial do valor do aluguel para adequá-lo ao valor de mercado. Caso os aluguéis tenham seus valores diminuídos, haverá uma redução do fluxo de pagamento dos aluguéis, o que poderá afetar, total ou parcialmente, a capacidade de pagamento das obrigações sob os CRI. Para os CRI que possuam a condição da companhia Securitizadora tornar-se única e exclusiva beneficiária dos seguros relacionados a cada emissão de CRI, caso esta obrigação não se cumpra e ocorra algum sinistro que prejudique a operação dos imóveis e a manutenção dos recursos financeiros necessários para o pagamento dos créditos imobiliários, e o devedor, na qualidade de beneficiário da apólice, não aplique os recursos do sinistro na reconstrução dos imóveis ou mesmo para mantê-los operando tal como originalmente, poderá haver queda total ou parcial das rendas locatícias, causando impacto negativo no pagamento das remunerações dos CRI. Para os CRI que possuam a garantia da cessão fiduciária das locações garantindo o pagamento dos créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI, caso o devedor não honre o pagamento dos créditos imobiliários e as rendas advindas da locação dos imóveis sejam insuficientes para o pagamento dos CRI, em virtude do nível de inadimplência dos locatários, ou mesmo se ocorrer algum fato que impeça o funcionamento dos imóveis, pode não haver recursos financeiros suficientes para pagamento dos CRI, caso o devedor não aporte outros recursos para o pagamento dos créditos imobiliários, e nesta hipótese tais valores não pagos serão absorvidos pelos detentores dos CRI.

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Imóveis e Ativos Imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá

resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Imóveis e/ou Ativos Imobiliários e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

Conforme disposto no Regulamento e no presente Prospecto, o Fundo poderá, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, em Ativos Financeiros que incluem, mas não se limitam a CRI, a LCI e das LH. Por força da Lei nº 12.024, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

A importância do Gestor

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O ganho do Fundo provem em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos Imobiliários. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos Cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas “a” a “d”, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo

que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários. A ausência de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em Ativos Imobiliários. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Valor Total da Emissão

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas inicialmente ofertada pelo Fundo, nos termos do presente Prospecto, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo de diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

Risco de Não Concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, caso os Investidores da Oferta já tenham realizado o pagamento do Preço de Emissão para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 e no item “Distribuição Parcial” na página 95 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário

A participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta

Conforme disposto na Seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - “Colocação e Procedimento de Distribuição” na página **88** deste Prospecto, as Cotas de titularidade do Investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a divulgação, pelo Administrador, da distribuição de rendimentos do Fundo. Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Subscrição e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial e tal Corretora Consorciada, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Coordenador(es) Contratado(s) e/ou a(s) Corretora(s) Consorciada(s) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição e boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados do descredenciamento.

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

O Fundo, representado pelo Administrador, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Cotas. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor do Coordenador Líder para que o Fundo os indenize, caso estes venham a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta.

Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de FII é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco de Diluição Imediata no Valor dos Investimentos

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem a Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja inferior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Não contratação de auditores independentes para emissão de carta conforto no âmbito da Oferta.

No âmbito desta Emissão não houve a contratação dos auditores independentes para emissão da carta conforto, nos termos acima descritos. Consequentemente, os auditores independentes do Fundo não se manifestaram sobre a consistência das informações financeiras do Fundo constantes do presente Prospecto.

Risco Referente ao Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo IV desse Prospecto foi elaborado pelo Gestor existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O estudo de viabilidade relativo à presente Oferta foi elaborado pelo Gestor e o investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas no estudo de viabilidade que foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo. Dessa forma, o Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestor, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta da Oferta:

A Oferta pode vir a ser cancelada caso não seja subscrita o Montante Mínimo da Oferta da Oferta, equivalente à 507.099 (quinhenta e sete mil e noventa e nove) Cotas.

Ocorrendo a distribuição parcial, as Cotas que não forem colocadas serão canceladas após o término do Período de Colocação, o que poderá afetar a liquidez das Cotas detidas pelos Investidores.

ANEXO I - MINUTA DA DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

DECLARAÇÃO DO EMISSOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.979.895/0001-13, na qualidade de emissor e ofertante ("**Fundo**"), representado por sua Administradora, **BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Wilson, nº 231, 11º andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.201.501/0001-61, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 4.620, de 19 de dezembro de 1997, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 4ª emissão do Fundo ("**Oferta**"), conforme exigido pelo Artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que (i) o prospecto da Oferta ("**Prospecto**") contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto, foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 09 de agosto de 2018.

Marcus Vinicius Mathias Pereira
Diretor

Carlos Alberto Saraiva
Diretor

CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII representado
por sua Administradora **BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

DOCS - 1008828v1

ANEXO II - MINUTA DA DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDE

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, sala 2B, CEP 04547-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.671.743/0001-19, neste ato representado na forma de seu Contrato Social, na qualidade de instituição líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição de cotas da 4ª emissão do **CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.979.895/0001-13, na qualidade de emissor e ofertante ("Fundo"), administrado pelo **BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Wilson, nº 231, 11º andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.201.501/0001-61, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 4.620, de 19 de dezembro de 1997 ("Administrador"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") declara que:

- (i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii) foram disponibilizados pelo Fundo, o Administrador e Gestor os documentos que consideram relevantes para a Oferta;
- (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, o Administrador e ao Gestor;
- (iv) o Administrador confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seu assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;
- (v) o Administrador e o Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio do seu assessor legal;
- (vi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o prospecto da Oferta ("Prospecto"), inclusive

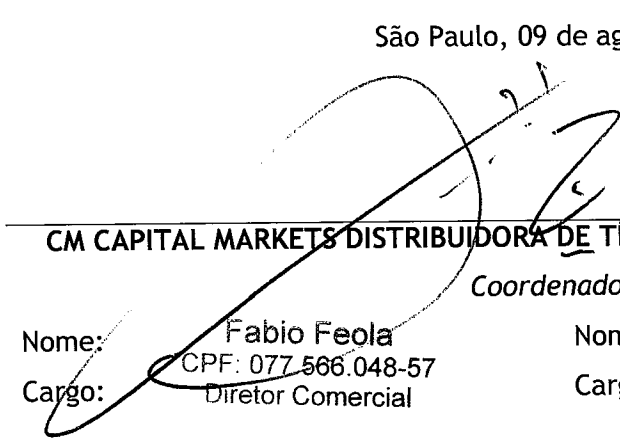
DOCS - 1008830v1



suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, e conterà, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM nº 400/03.

São Paulo, 09 de agosto de 2018.


CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Coordenador Líder

Nome: Fabio Feola
CPF: 077.566.048-57
Cargo: Diretor Comercial

Nome: Ocimar Venâncio Godinho
CPF: 066.594.968-58
Cargo: Diretor Administrativo

DOCS - 1008830v1



ANEXO III - REGULAMENTO DO FUNDO



BNY MELLON

**CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII**



BNY MELLON

**REGULAMENTO DO
CAPITÂNIA SECURITIES II
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**



BNY MELLON

ÍNDICE

Definições	04
Capítulo I Do FUNDO	08
Capítulo II Do Público-Alvo	08
Capítulo III Do Prazo de Duração	08
Capítulo IV Objetivo e Política de Investimento do FUNDO	08
Capítulo V Da Administração do FUNDO	11
Capítulo VI Da Gestão do FUNDO	16
Capítulo VII Custódia, Controladoria e Distribuição	18
Capítulo VIII Da Substituição do ADMINISTRADOR do FUNDO	18
Capítulo IX Da Taxa de Administração	19
Capítulo X Dos Fatores de Risco	20
Capítulo XI Do Patrimônio do FUNDO	27
Capítulo XII Das Cotas do FUNDO e da sua Negociação	28
Capítulo XIII Da Primeira Emissão de Cotas	29
Capítulo XIV Da Emissão de Novas Cotas do FUNDO	31
Capítulo XV Da Amortização de Cotas e Liquidação do FUNDO	32
Capítulo XVI Da Distribuição de Resultados	33
Capítulo XVII Da Divulgação de Informações	33
Capítulo XVIII Da Assembleia Geral de Cotistas	36
Capítulo XIX Dos Representantes de Cotistas	39
Capítulo XX Das Demonstrações Financeiras e Informações Contábeis do FUNDO	39
Capítulo XXI Dos Encargos do FUNDO	41
Capítulo XXII Da Tributação Aplicável	42
Capítulo XXIII Do Foro	43



DEFINIÇÕES

ADMINISTRADOR	BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. com sede social na Avenida Presidente Wilson, nº 231, 11º, 13º e 17º (parte) andares, Centro, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 02.201.501/0001-61, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 4.620, expedido em 19 de dezembro de 1997.
ASSEMBLEIA GERAL	Assembleia Geral dos COTISTAS conforme Capítulo XVIII deste REGULAMENTO .
ATIVOS-ALVO	Ativos financeiros de origem imobiliária determinados no Artigo 4º deste REGULAMENTO , tais como, mas não limitado a, (i) certificados de recebíveis imobiliários (“ CRI ”); (ii) cotas de fundos de investimentos imobiliário (“ FII ”); (iv) letras de crédito imobiliárias (“ LCI ”); (v) letras hipotecárias (“ LH ”);
ATIVOS	Em conjunto os ATIVOS-ALVO e os OUTROS ATIVOS .
BACEN	Banco Central do Brasil.
BM&FBOVESPA	BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
CETIP	CETIP S.A. – Mercados Organizados.
CHAMADA DE CAPITAL	Cada chamada de capital que será realizada para solicitar que os COTISTAS realizem aportes no FUNDO , mediante a integralização parcial ou total das COTAS que tenham sido subscritas por cada um dos COTISTAS , nos termos do respectivo Compromisso de Investimento. As CHAMADAS DE CAPITAL serão realizadas pelo ADMINISTRADOR , conforme orientação prévia do GESTOR , na medida em que sejam necessários aportes de recursos no FUNDO para (i) realização de investimentos em ATIVOS-ALVOS ; ou (ii) pagamento de despesas e encargos do FUNDO .
COTAS	Frações ideais não fracionárias do PATRIMÔNIO LÍQUIDO que serão nominativas e escriturais.
COTISTA	Titular da COTA .
CRI	Certificados de Recebíveis Imobiliários.



BNY MELLON

CONTRATO DE GESTÃO	Contrato de gestão celebrado entre o FUNDO , representado pelo ADMINISTRADOR , e o GESTOR .
CUSTODIANTE	Instituição contratada pelo ADMINISTRADOR para realizar a custódia dos ATIVOS do FUNDO .
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
DIA ÚTIL	Qualquer dia que não seja (i) sábados e domingos, (ii) feriados de âmbito nacional ou no Estado de São Paulo e/ou na Cidade de São Paulo e (iii) quando não houver expediente na BM&FBOVESPA.
DISTRIBUIDOR	O próprio ADMINISTRADOR ou Instituição contratada pelo ADMINISTRADOR para realizar a distribuição das COTAS do FUNDO , que será realizada em regime de melhores esforços.
EMIÇÃO DE NOVAS COTAS	Novas Cotas em diferentes emissões e séries, em valor equivalente a até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) a serem distribuídas após a Primeira Emissão, sem que seja necessária a alteração do REGULAMENTO , e desde que aprovado previamente pela ASSEMBLEIA GERAL , sendo certo que todos os direitos conferidos aos investidores que subscreverem cotas relativas à nova emissão serão idênticos aos direitos dos investidores que subscreverem cotas da PRIMEIRA EMISSÃO , observado o disposto nos Artigos 29 e 30 deste REGULAMENTO , sem prejuízo do pedido de registro na CVM de novas emissões de Cotas (no caso de emissões feitas com base na INSTRUÇÃO CVM Nº 400) e pagamento de nova taxa de fiscalização por emissão.
ENCARGOS	Despesas que constituem encargos do FUNDO , nos termos do Capítulo XXI deste REGULAMENTO .
FATORES DE RISCO	Fatores de risco relacionados ao FUNDO nos termos do Capítulo X deste REGULAMENTO .
FUNDO	Este FUNDO de Investimento Imobiliário.
GESTOR	CAPITÂNIA S.A. 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/MF sob o nº 04.274.010/0001-76, credenciada como Administradora de Carteira de Valores Mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM pelo Ato Declaratório no 7.245, de 03 de junho de 2003.



BNY MELLON

INSTRUÇÃO CVM 472	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
INSTRUÇÃO CVM 539	Instrução CVM 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
INSTRUÇÃO CVM 555	Instrução CVM 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário.
LEI 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
LH	Letra Hipotecária.
OBJETIVO DO FUNDO	O FUNDO tem como objetivo buscar, no longo prazo, rentabilidade proveniente de títulos e valores mobiliários geradores de renda, ligados ao setor imobiliário e indicados como ATIVOS-ALVO , observados os fatores de risco inerentes ao FUNDO .
OUTROS ATIVOS	Ativos adquiridos pelo FUNDO que não sejam aqueles elencados nos ATIVOS-ALVO , conforme definição apresentada no Parágrafo Primeiro do artigo 5º deste REGULAMENTO .
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os ATIVOS da carteira de investimentos do FUNDO , subtraído de todas as exigibilidades, despesas e provisões do FUNDO inclusive das provisões referentes à TAXA DE ADMINISTRAÇÃO do FUNDO .
PATRIMÔNIO MÍNIMO	Valor mínimo de subscrição de, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), para que o FUNDO entre em funcionamento, sendo certo que o ADMINISTRADOR , conforme recomendação do GESTOR , poderá encerrar a distribuição da Primeira Emissão a partir do momento em que o PATRIMÔNIO MÍNIMO for atingido.
POLÍTICA DE INVESTIMENTO	Conforme o Capítulo IV, o FUNDO tem como Política de Investimento a aquisição dos ATIVOS-ALVO , sendo certo que pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez. Ainda, o FUNDO não investirá diretamente em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis. No entanto, é possível que



BNY MELLON

	eventualmente o FUNDO detenha imóveis ou direitos reais sobre 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 .
PREÇO DA PRIMEIRA EMISSÃO E QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS	Montante da PRIMEIRA EMISSÃO na quantidade de 1.000.000 (um milhão) de COTAS , com valor inicial de R\$ 100,00 (cem reais), equivalentes a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).
PRIMEIRA EMISSÃO	Primeira emissão de cotas do FUNDO .
PUBLICO-ALVO	O FUNDO é destinado exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do Art. 9º-B da INSTRUÇÃO CVM 539 .
REGULAMENTO	Este REGULAMENTO do FUNDO .
REPRESENTANTE DE COTISTAS	O representante de COTISTAS eleitos nos termos do art. 25 da INSTRUÇÃO CVM 472 .
SEMESTRE CIVIL	Semestre civil encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	Remuneração do ADMINISTRADOR e do GESTOR conforme disposto no Artigo 17 deste REGULAMENTO .



CAPÍTULO I DO FUNDO

Artigo 1º. O **CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário e, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente **REGULAMENTO**, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

CAPÍTULO II DO PÚBLICO ALVO

Artigo 2º. O **FUNDO** é destinado exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do Art. 9º-B da **INSTRUÇÃO CVM 555**, que buscam, no longo prazo, rentabilidade proveniente de títulos e valores mobiliários relacionados ao setor imobiliário, observados os fatores de risco inerentes ao Fundo. A verificação da condição de investidor qualificado do **COTISTA** será realizada de acordo com o Art. 54 da Instrução CVM 472, de forma que a responsabilidade por tal verificação, no mercado primário, será do **ADMINISTRADOR**. No caso do **FUNDO** negociar suas **COTAS** no mercado secundário, a qualidade de investidor qualificado será verificada pelo intermediário, sendo certo que, em ambos os casos, a declaração anexa a este **REGULAMENTO** (Anexo II), deverá ser firmada por todo **COTISTA** do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. É permitida a permanência e a realização de novas aplicações, no **FUNDO**, por Cotistas que não se enquadrem no conceito de investidor qualificado previsto na **INSTRUÇÃO CVM 539**, desde que tenham ingressado no **FUNDO** antes de 1º de outubro de 2015 em concordância com os critérios de admissão anteriormente vigentes (a saber: enquadramento no conceito de investidor qualificado previsto na **INSTRUÇÃO CVM 409**).

Parágrafo Segundo. Em razão do seu **PÚBLICO ALVO**, e nos termos do Art. 55 da **INSTRUÇÃO CVM Nº 472**, o Fundo:

- I. dispensa a elaboração de prospecto; e
- II. dispensa a publicação de anúncio de início, de encerramento de distribuição e de aviso ao mercado.

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 objetivo do **FUNDO** é proporcionar rentabilidade aos seus **COTISTAS** através da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem imobiliária, conforme permitido pelo Art. 45 da **INSTRUÇÃO CVM Nº 472** e conforme ativos listados nos **ATIVOS-ALVO** e o **GESTOR** se compromete a observar os limites de concentração por modalidade de ativos e por emissor abaixo relacionados, caso os investimentos do **FUNDO** em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO**, segundo o artigo 45 da **INSTRUÇÃO CVM Nº 472**:

I. Limites por Emissor:

Instituições Financeiras	20%
Companhias Abertas	10%
Fundos de Investimento	10%
Pessoas Físicas	5%
Outras Pessoas Jurídicas de Direito Privado	5%
União Federal	100%

II. Limites por Modalidade:

Cotas de FIP e Cotas de FIA (atividades permitidas aos FII)		0%
Cotas de FII		100%
CRI		100%
FIDC (atividades permitidas aos FII)		0%
Letras Hipotecárias, Letras de Crédito Imobiliário e Letras Imobiliárias Garantidas		100%
Ação, Debêntures, Bônus, Direitos e Recibos de Subscrição (Companhia Aberta)		0%
Ação ou Cotas de Sociedade (atividades permitidas aos FII)		0%
Conjunto dos seguintes Ativos:	Cotas de FI e Cotas de FIC registrados com base na INSTRUÇÃO CVM 555; Cotas de FI e Cotas de FIC destinados exclusivamente a investidores qualificados registrados com base na INSTRUÇÃO CVM 555 Ativos não listados acima de Emissão ICVM 476	40%
Dentro do limite de 40% mencionado acima, para o conjunto dos seguintes ativos:	Cotas de FI e Cotas de FIC destinados exclusivamente a investidores profissionais registrados com base na INSTRUÇÃO CVM 555	10%

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



BNY MELLON

Parágrafo Segundo. O **FUNDO** não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou de empresas a eles ligadas.

Parágrafo Terceiro. O **FUNDO** não investirá diretamente em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis. No entanto, é possível que eventualmente o **FUNDO** detenha imóveis ou direitos reais sobre 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 Quarto. 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 Quinto. Não obstante o Parágrafo Quarto 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.

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

- I. cotas de fundos de investimento em renda fixa, curto prazo ou referenciados DI registrados perante a **CVM**, geridos ou não, pelo **GESTOR** e administrados ou não, pelo **ADMINISTRADOR**, com liquidez compatível com as necessidades do fundo;
- II. títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez compatível com as necessidades do fundo;
- III. derivativos, desde que para fins de proteção patrimonial, e que não gerem exposição superior a uma vez o valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**; e/ou



BNY MELLON

- IV. certificados de depósito bancário, com liquidez compatível com as necessidades do fundo, de instituições financeiras de grande porte, quais sejam: Banco Bradesco S.A., Banco Itaú Unibanco S.A., Caixa Econômica Federal, HSBC Bank Brasil S.A. – Banco Múltiplo, Banco do Brasil S.A. e Banco Santander S.A..

Parágrafo Segundo. Os fundos de investimento referidos no inciso I do Parágrafo Primeiro, acima, poderão ser administrados e/ou geridos pelo **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR** ou por quaisquer de suas afiliadas.

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 no exterior recursos captados no País; (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO** e (iii) 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**.

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,



BNY MELLON

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** 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**;
 - e) a documentação relativa às operações do **FUNDO**;
 - f) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e
 - g) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**, observada a hipótese do Parágrafo Dez do Artigo 25 do presente **REGULAMENTO**.
- II. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, 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;



BNY MELLON

- 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;



BNY MELLON

- XIV. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** prevista **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**;
- (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**.

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;



BNY MELLON

- 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**, 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**;
- 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 de emissão do Tesouro Nacional, títulos de emissão do **BACEN** e créditos securitizados pelo Tesouro Nacional, 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**.



BNY MELLON

Parágrafo Sétimo. 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 Oitavo. 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.

Parágrafo Nono. O **FUNDO** não contratará instituição(ões) financeira(s) para o serviço de formador de mercado para as **COTAS** do **FUNDO**.

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 má gestão ou gestão temerária do **FUNDO**; e (ii) atos de quaisquer naturezas que configurem violação da lei, da **INSTRUÇÃO CVM 472**, deste **REGULAMENTO**, da deliberação 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



BNY MELLON

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. A gestão da carteira do **FUNDO** é exercida pelo **GESTOR**. O **GESTOR** será responsável pela gestão da carteira do Fundo e 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 do **FUNDO**, 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 do **FUNDO**.



BNY MELLON

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**:

- 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.

Parágrafo Terceiro. O **GESTOR** receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima de 0,85% a.a. (zero vírgula oitenta e cinco por cento) sobre o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**.

CAPÍTULO VII

CUSTÓDIA, ESCRITURAÇÃO DE COTAS, AUDITORIA E DISTRIBUIÇÃO

Artigo 13. As atividades de custódia, bem como a escrituração de cotas do **FUNDO**, serão exercidas por Instituição contratada pelo **ADMINISTRADOR** para realizar a custódia e escrituração dos **ATIVOS** do **FUNDO**.



BNY MELLON

Parágrafo Primeiro. O Custodiante receberá pelos seus serviços uma remuneração de até 0.034 % (zero vírgula zero trinta e quatro por cento) a.a. sobre o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 600,00 (seiscentos reais).

Parágrafo Segundo. O **FUNDO** contará com os serviços de auditoria que serão realizados pela KPMG Auditores Independentes, sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 33, 17º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 57.755.217/0001-29.

Parágrafo Terceiro. O auditor independente receberá pelos seus serviços uma remuneração de até R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por hora trabalhada.

Artigo 14. A distribuição das **COTAS** do **FUNDO** será realizada em regime de melhores esforços 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**.

Parágrafo Único. A remuneração pela distribuição das **COTAS** do **FUNDO** integra o valor pago a título de **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**.

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) dias, 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 eventuais bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela **CVM** e registrada 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 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,



BNY MELLON

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, devidamente aprovada e registrada na **CVM**, constitui documento hábil para averbação, nos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO**, sendo certo que referida sucessão não constitui transferência de propriedade.

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 TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 17. Pelos serviços de administração o **FUNDO** pagará a quantia global equivalente a 1.05% (um ponto zero cinco por cento) ao ano sobre o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por outro índice que vier a substituí-lo), sendo que a referida taxa de administração será dividida entre o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** nos termos do respectivo contrato de gestão, sendo estabelecido, ainda, que a remuneração devida ao escriturador pelos serviços de escrituração das **QUOTAS** será descontado da parcela da taxa de administração devida ao **GESTOR**.



BNY MELLON

Parágrafo Primeiro. A **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** será calculada e apropriada por Dia Útil, com base no percentual referido no Parágrafo Primeiro acima sobre o valor diário do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** do dia anterior apurado com base em 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), e será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, para o **ADMINISTRADOR** e para o **GESTOR**, diretamente pelo **FUNDO**.

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**.

Artigo 18. O **FUNDO** não possui taxa de desempenho.

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

CAPÍTULO X DOS FATORES DE RISCOS

Artigo 20. O investimento em cotas do **FUNDO** apresenta risco de significativas perdas patrimoniais para seus **COTISTAS**. Tais perdas podem ocorrer devido aos riscos resumidamente enumerados nos parágrafos a seguir, dentre outros. Nenhum fator de risco abaixo descrito deverá ser considerado como alteração ou limitação a qualquer cláusula deste **REGULAMENTO**, incluindo, mas não se limitando, a qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR** aqui previstas.

Parágrafo Primeiro. A aplicação em cotas do **FUNDO** está sujeita a diversos riscos de mercado, dentre os quais destacam-se:

- Risco macroeconômico. há uma alta correlação entre o mercado imobiliário e a atividade macroeconômica brasileira. O mercado imobiliário tem sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento do Brasil. As medidas do **BACEN** e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas através de controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do **BACEN** para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. Assim, o desempenho dos ativos que compõem a carteira do Fundo pode ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo **BACEN** e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, dentre os quais se incluem, sem limitação, os seguintes:

- crescimento da economia nacional;
- inflação;
- flutuações nas taxas de câmbio;
- políticas de controle cambial;
- política fiscal e alterações na legislação tributária;
- taxas de juros;
- liquidez dos mercados de capitais; e
- outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País.



BNY MELLON

Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do País e, consequentemente, para o desempenho do **FUNDO**. Dentre tais consequências, podem ser elencadas, o alongamento do período de amortização ou liquidação do **FUNDO**, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos **COTISTAS**, do valor de suas aplicações. Nem o **FUNDO**, nem o **ADMINISTRADOR** e nem o **GESTOR** responderão a qualquer **COTISTA** por quaisquer danos ou prejuízos resultantes de tais eventos. O **FUNDO** estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:

- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário, aos **COTISTAS** do **FUNDO** e à carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo. O investimento em cotas do **FUNDO** está sujeito aos seguintes riscos de liquidez:

- Ausência de liquidez das cotas do FUNDO e Restrição para resgate. Os **COTISTAS** do **FUNDO** estão aptos a negociar suas cotas do **FUNDO** em mercado secundário, porém, pode não haver liquidez em tais mercados, tendo em vista a ausência de histórico no mercado de capitais brasileiro das atividades de negociação de cotas envolvendo fundos de investimento fechados. Considerando a natureza de condomínio fechado do **FUNDO**, aos **COTISTAS** não será permitido o resgate das suas **COTAS** antes do término do prazo do **FUNDO** ou série de cotas. Essa característica do **FUNDO** poderá afetar negativamente a atratividade das cotas do **FUNDO** como investimento e, consequentemente, reduzir a liquidez de tais **COTAS** no mercado secundário. Ademais, os **COTISTAS** poderão apenas negociar suas cotas com investidores que estejam enquadrados nas qualificações previstas neste **REGULAMENTO**, o que poderá resultar em restrições adicionais à transferência das cotas pelos **COTISTAS**.
- Restrição para resgate das cotas e de distribuição dos resultados. O **FUNDO** foi constituído como condomínio fechado, de modo que os **COTISTAS** não poderão realizar quaisquer resgates das suas **COTAS** antes do prazo de vencimento de suas respectivas **COTAS**.

Parágrafo Terceiro. O investimento em cotas do **FUNDO** está sujeito a uma série de riscos específicos às suas atividades, dentre os quais se aplicam, sem limitação:

- Concentração da carteira resultante das aplicações do FUNDO: o risco de perdas para os investidores do **FUNDO** é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações. A carteira do **FUNDO** poderá se concentrar em títulos e valores mobiliários emitidos por determinados emissores, relacionando diretamente o resultado dos investimentos do **FUNDO** ao resultado dos respectivos emissores.
- Inexistência de rendimento pré-determinado. O **FUNDO** não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se o **FUNDO** gerará algum rendimento dos seus investimentos, sendo certo que tal rendimento não é garantido aos **COTISTAS** pelo **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR**, pelo FGC – Fundo Garantidor de Créditos ou por qualquer



BNY MELLON

mecanismo de seguro.

- Risco relacionado a corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. O **FUNDO** poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira do **FUNDO**, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.
- Risco decorrente da precificação dos ATIVOS. A precificação dos **ATIVOS** do **FUNDO** será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e deste **REGULAMENTO**, sendo que dado a iliquidez de alguns **ATIVOS**, esses poderão ser marcados por modelos de precificação ou até mesmo na curva de aquisição, o que poderá fazer com que sua valorização não reflita seu exato valor de mercado. Além disso, tais critérios de avaliação poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do **FUNDO** e poderá resultar em redução dos valores das **COTAS**
- Risco de crédito dos investimentos da carteira do FUNDO. As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do **BACEN** e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do Fundo estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em de pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez. ESTE FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS DO FUNDO.
- Riscos de o FUNDO vir a ter PATRIMÔNIO LÍQUIDO negativo e de os COTISTAS terem que efetuar aportes adicionais de recursos. Existe o risco de o **FUNDO** vir a ter **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** negativo, nas hipóteses em que o valor dos **ATIVOS** do **FUNDO** venha a ser inferior ao valor das obrigações assumidas pelo **FUNDO** perante terceiros, exemplificativamente, nos casos em que os **ATIVOS-ALVO** venham a ser objeto de inadimplemento, por exemplo as **LCI**, de modo que as obrigações assumidas pelo **FUNDO** atinjam montante superior ao valor de tais ativos. Neste caso, os **COTISTAS** poderão ser obrigados a aportar capital no **FUNDO**, caso o **ADMINISTRADOR**, conforme orientação prévia do **GESTOR**, realize **CHAMADAS DE CAPITAL**, de forma que o **ADMINISTRADOR** possua recursos financeiros suficientes para arcar com as obrigações financeiras do **FUNDO**. Não há como mensurar o montante de capital que os **COTISTAS** podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o **FUNDO** passará a gerar alguma rentabilidade aos **COTISTAS**.
- Risco decorrente das operações no mercado de derivativos. A contratação de instrumentos



BNY MELLON

derivativos pelo **FUNDO**, mesmo que exclusivamente com a finalidade de proteger a carteira do **FUNDO**, poderá aumentar a volatilidade do **FUNDO**, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados bem como poderá provocar significativas perdas do patrimônio do **FUNDO** e dos **COTISTAS**.

- Risco de restrição na negociação. Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do **FUNDO** podem estar sujeitos a restrições de negociação pela BM&FBOVESPA ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, à participação nas operações, às flutuações máximas de preço e às condições de oferta do ativo. Em situações em que tais restrições sejam aplicáveis, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.
- Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos COTISTAS. A legislação aplicável ao **FUNDO**, aos **COTISTAS** e aos investimentos do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das cotas do **FUNDO**, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros. Além disso, a aplicação das leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do **FUNDO**.
- Risco de que o FUNDO não inicie suas atividades. Existe a possibilidade de que o **FUNDO** não inicie suas atividades se o número de cotas do **FUNDO** necessárias para o alcance do patrimônio inicial mínimo definido neste **REGULAMENTO** não seja subscrito.
- Propriedade da COTA em contraposição à propriedade dos títulos e valores mobiliários. Não obstante o **FUNDO** deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as cotas do **FUNDO** não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos **ATIVOS-ALVO** do **FUNDO**.
- Amortização/resgate de COTAS do FUNDO com relação à liquidação dos ativos da carteira do FUNDO. O **FUNDO** está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições, o **GESTOR** não consiga se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos **COTISTAS** para amortização, a critério do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, das cotas total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do **FUNDO** nos **ATIVOS-ALVO**, conforme previsto no artigo 31 deste **REGULAMENTO**, ou resgate das **COTAS**, exclusivamente, em caso de liquidação do **FUNDO**, ou de qualquer outra forma de distribuição de resultados aos **COTISTAS**.
- Ausência de garantia para eliminação dos riscos. O investimento no **FUNDO** sujeita o investidor a riscos aos quais o próprio **FUNDO** e sua carteira estão sujeitos, que poderão causar perdas no capital investido pelos **COTISTAS** do **FUNDO**. Não há garantia de eliminação de possível perda ao **FUNDO** e aos **COTISTAS**. O desempenho do **FUNDO** não conta com a garantia do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, nem por qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo



BNY MELLON

Garantidor de Crédito - FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito.

- Liquidez Reduzida dos Investimentos. A aplicação do **FUNDO** nos **ATIVOS-ALVO** e nos **OUTROS ATIVOS** tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o **FUNDO** necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do **FUNDO** e, consequentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos **COTISTAS**.
- Riscos Relativos aos ATIVOS-ALVO e aos OUTROS ATIVOS. Não obstante a diligência do **ADMINISTRADOR** em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos nos **ATIVOS-ALVO** e nos **OUTROS ATIVOS** integrantes da carteira do **FUNDO**, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito e/ou operacionais das contrapartes, incluindo a eventual incapacidade de os respectivos devedores honrarem suas obrigações, podendo, assim, gerar perdas para o **FUNDO** até o montante das operações contratadas e não liquidadas. O **ADMINISTRADOR** e/ou o **GESTOR**, ou qualquer de suas respectivas Afiliadas não podem, em hipótese alguma ser responsabilizados, entre outros eventos, (i) por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo; (ii) pela inexistência de mercado secundário para os **ATIVOS-ALVO** e os **OUTROS ATIVOS**; ou (iii) por eventuais prejuízos incorridos pelos **QUOTISTAS** quando da amortização ou resgate de suas **QUOTAS**, nos termos deste **REGULAMENTO**.
- Riscos Relativos aos CRI. Dentre os **ATIVOS-ALVO** objeto da política de investimento do **FUNDO**, encontra-se a possibilidade de aquisição de **CRI**. Tais **CRI** poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela **CVM**, desde que possuam valor unitário superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) e em conformidade com a **INSTRUÇÃO CVM Nº 414** e suas alterações posteriores. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes **CRI** deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos **CRI**, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os **CRI**. A Medida Provisória no 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Art. 76 estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.” Em seu Parágrafo Único, referida medida provisória prevê que “*permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*”. A despeito de a companhia securitizadora instituir regime fiduciário sobre os créditos imobiliários, e ter por propósito específico a emissão de **CRI**, caso prevaleça o entendimento previsto no item acima, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com os titulares dos **CRI** sobre o produto de realização dos créditos imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos **CRI** após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas nas emissões. Os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, juros acrescidos às parcelas serão abatidos, proporcionalmente, levando-se em conta o período entre a data de vencimento e a data do



pagamento antecipado. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos **CRI**, bem como diminuir a rentabilidade do **FUNDO**. Os imóveis que fazem lastro aos **CRI** poderão ser objeto de desapropriação por órgãos públicos, o que ensejará o vencimento antecipado do contrato imobiliário e, caso o devedor não tenha recursos suficientes para liquidar o saldo devedor do contrato imobiliário, os **CRI** somente poderão ser amortizados na proporcionalidade do pagamento realizado pelo devedor, até a efetivação de sua liquidação total. Caso os imóveis que fazem lastro aos **CRI** sejam objeto de algum tipo de catástrofe como incêndio, alagamento ou outro fator que constitua impedimento aos devedores de exercer suas atividades, apesar da existência dos seguros que efetuam a cobertura para esses riscos, temporariamente, até que os imóveis estejam em condições para os devedores exercerem suas atividades, as rendas dos aluguéis ou o pagamento dos créditos imobiliários podem ser prejudicados e consequentemente afetar o pagamento dos **CRI**. Para **CRI** que possuam a garantia da cessão fiduciária das locações garantindo o pagamento dos créditos imobiliários que constituem o seu lastro, a vacância de um ou mais imóveis poderá afetar a garantia consistente da cessão fiduciária e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos créditos imobiliários. Os contratos imobiliários dos quais se originam os créditos imobiliários normalmente preveem que em caso de inadimplência dos devedores, será executada a alienação fiduciária nos termos da Lei no 9.514/97. Este processo poderá se alongar e a retomada efetiva do imóvel, que gerará recursos financeiros para pagamento dos **CRI** pode demandar tempo ou mesmo perda financeira em função dos ônus verificados com a retomada do imóvel. Os devedores, ao longo do período em que vigora o prazo dos **CRI** podem ter seus nomes incluídos na SERASA, ou mesmo ter sua capacidade de pagamento diminuídos em função de diversos fatores externos, que podem ser resultado de fatores que variam desde natureza socioeconômica como também em decorrência de fatores de política externa, como inflação, câmbio, entre outros. Deste modo, no decorrer do tempo, aumenta-se a predisposição por parte do devedor em não efetuar o pagamento dos créditos que fazem lastro ao **CRI** e assim, aumentar o nível de inadimplência da carteira. Para os **CRI** que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos **CRI**, a companhia securitizadora promoverá o resgate antecipado dos **CRI**, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos destes **CRI** poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento), bem como os investimentos em **CRI** poderão incorrer numa dificuldade de reinvestimento dos recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do **CRI**. A capacidade da securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos **CRI** depende do pagamento pelo devedor dos créditos imobiliários. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o devedor, correspondentes aos saldos do contrato imobiliário, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O patrimônio separado ou de afetação constituído em favor dos titulares dos **CRI** normalmente não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos **CRI** dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização de créditos, depende do recebimento das quantias devidas em função do contrato imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos **CRI**. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do devedor poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos **CRI** pela companhia securitizadora. Para os **CRI** cujo lastro seja em contratos de locação, nos termos da Lei do Inquilinato, os locatários poderão pleitear a revisão judicial do valor do aluguel para adequá-lo ao valor de mercado. Caso os aluguéis tenham seus valores diminuídos, haverá uma redução do fluxo de



BNY MELLON

pagamento dos aluguéis, o que poderá afetar, total ou parcialmente, a capacidade de pagamento das obrigações sob os **CRI**. Para os **CRI** que possuam a condição da companhia securitizadora tornar-se única e exclusiva beneficiária dos seguros relacionados a cada emissão de **CRI**, caso esta obrigação não se cumpra e ocorra algum sinistro que prejudique a operação dos imóveis e a manutenção dos recursos financeiros necessários para o pagamento dos créditos imobiliários, e o devedor, na qualidade de beneficiário da apólice, não aplique os recursos do sinistro na reconstrução dos imóveis ou mesmo para mantê-los operando tal como originalmente, poderá haver queda total ou parcial das rendas locatícias, causando impacto negativo no pagamento das remunerações dos **CRI**. Para os **CRI** que possuam a garantia da cessão fiduciária das locações garantindo o pagamento dos créditos imobiliários que constituem o lastro dos **CRI**, caso o devedor não honre o pagamento dos créditos imobiliários e as rendas advindas da locação dos imóveis sejam insuficientes para o pagamento dos **CRI**, em virtude do nível de inadimplência dos locatários, ou mesmo se ocorrer algum fato que impeça o funcionamento dos imóveis, pode não haver recursos financeiros suficientes para pagamento dos **CRI**, caso o devedor não aporte outros recursos para o pagamento dos créditos imobiliários, e nesta hipótese tais valores não pagos serão absorvidos pelos detentores dos **CRI**.

- Risco relativo às novas emissões. Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição dos **COTISTAS** da sua participação no patrimônio do **FUNDO**, é importante que os **COTISTAS** tenham condições de acompanhar as novas subscrições de cotas que poderão ocorrer. A ausência do **COTISTA** na subscrição de novas cotas ensejará a diluição, cujo resultado é a perda de capacidade política nas decisões do **FUNDO**.

- Risco relativo à Amortização/Liquidação antecipada das COTAS do FUNDO. As **COTAS** do **FUNDO** estão sujeitas a eventos de amortização ou liquidação antecipada total ou parcial, com a respectiva devolução proporcional do valor de principal investido pelos **COTISTAS**. Na ocorrência de amortização ou liquidação antecipada das **COTAS**, não há como assegurar que os **COTISTAS** conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas **COTAS** do **FUNDO**.

- Risco de potenciais conflitos de interesse. O Regulamento prevê a contratação do **DISTRIBUIDOR** para a prestação de serviços de distribuição das **COTAS** do **FUNDO**, que é a mesma entidade que o **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**. Não obstante este Regulamento preveja que o **ADMINISTRADOR** possa agir em situações que configurem conflito de interesse somente mediante aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas, há o risco de eventuais situações de conflito de interesse envolvendo o **DISTRIBUIDOR/ADMINISTRADOR**.

- Risco de potenciais conflitos de interesse na ASSEMBLEIA GERAL. Ressalvado o disposto no Parágrafo Único do Artigo 44 deste **REGULAMENTO**, não poderão votar nas **ASSEMBLEIAS GERAIS**: (i) o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**; (ii) os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**; e (iii) empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários. Caso essas pessoas sejam cotistas do **FUNDO** e votem nas **ASSEMBLEIAS GERAIS**, poderão existir potenciais conflitos de interesse em tais **ASSEMBLEIAS GERAIS**.

Parágrafo Quarto. Sem prejuízo dos riscos acima mencionados, poderá haver outros no investimento em cotas do **FUNDO** no futuro não previstos por este **REGULAMENTO**. As aplicações



BNY MELLON

realizadas no **FUNDO** não contam com garantia do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou outros fundos garantidores, não podendo o **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR** ser responsabilizado por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez, ou de negociação atípica nos mercados de atuação do **FUNDO**. Não poderá ser imputada ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR** qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de suas **COTAS**.

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 Imobiliários 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 Imobiliários 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;



BNY MELLON

- 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. 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 Terceiro. 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 Quarto. O **COTISTA** do **FUNDO** (i) não poderá exercer quaisquer direitos sobre os **ATIVOS-ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO**, e (ii) não responde 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 Quinto. 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**.



BNY MELLON

Parágrafo Sexto. Ao aderir aos termos deste **REGULAMENTO**, os **COTISTAS** declaram-se cientes de que as **COTAS** do **FUNDO** só poderão ser negociadas com outros investidores qualificados, nos termos do Art. 9º-B da **INSTRUÇÃO CVM 539**. Caso a negociação seja realizada, a efetiva transferência das **COTAS** do **FUNDO** entre as contrapartes, a ser implementada pelo **ADMINISTRADOR**, está sujeita à verificação desta condição.

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 Após o devido registro de constituição e funcionamento do **FUNDO** e a integralização de suas cotas, os titulares das cotas do **FUNDO** poderão, desde que exclusivamente em mercado de balcão organizado, negociar suas cotas no mercado secundário, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA. Caberá ao intermediário, no caso de operações de aquisição de cotas no mercado secundário, assegurar a condição de Investidor Qualificado do adquirente de cotas.

Parágrafo Nono. A efetivação de quaisquer negociações de cotas do **FUNDO** será verificada pelo **ADMINISTRADOR** quanto ao cumprimento pelos novos **COTISTAS** de requisitos legais e regulamentares 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 o **COTISTA** vier a sofrer em decorrência de referida reversão.

Parágrafo Dez. Os adquirentes das cotas que ainda não sejam cotistas deverão igualmente (i) preencher o conceito de Investidor Qualificado, (ii) 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, (iii) informar o preço de aquisição das cotas adquiridas; e (iv) 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 Onze. 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 (iii) 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 no montante de 1.000.000 (um milhão de cotas), com valor



BNY MELLON

inicial de R\$ 100,00 (cem reais) por cota, sendo, portanto, o **PREÇO DA PRIMEIRA EMISSÃO** da oferta total equivalente a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de 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 **PATRIMÔNIO MÍNIMO** de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo certo que, a critério do **GESTOR**, a distribuição da **PRIMEIRA EMISSÃO** poderá ser encerrada a partir do momento em que o **PATRIMÔNIO MÍNIMO** for atingido.

Parágrafo Terceiro. A distribuição das cotas da Primeira Emissão do Fundo será realizada através de oferta pública destinada exclusivamente a investidores qualificados, nos termos estabelecidos na **INSTRUÇÃO CVM 400** e na **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Quarto. As cotas serão sempre integralizadas em moeda corrente nacional. No mercado primário as **COTAS** serão liquidadas via Transferência Eletrônica Disponível – TED. No mercado secundário, as **COTAS** serão sempre liquidadas via **BM&FBOVESPA**.

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**, anexo ao boletim de subscrição de quotas, 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); (ii) o compromisso de investimento por meio do qual o investidor se obrigará a integralizar as cotas subscritas de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e neste **REGULAMENTO**; e, se aplicável, (iii) declaração, nos moldes do Anexo II a este **REGULAMENTO**, atestando a respectiva condição de investidor qualificado. 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. Mediante prévia orientação do **GESTOR**, as **COTAS** do **FUNDO** deverão ser integralizadas, sempre em números inteiros de cotas, em até 10 (dez) Dias Úteis contados das datas de **CHAMADAS DE CAPITAL** realizadas pelo **ADMINISTRADOR**, observado o prazo máximo para a realização de chamadas de capital nos termos do compromisso de investimento.

Parágrafo Primeiro. O valor da **COTA** será calculado a partir do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do final do dia (“**COTA DE FECHAMENTO**”).

Parágrafo Segundo. O período de distribuição da **PRIMEIRA EMISSÃO** de cotas será de até 180 (cento e oitenta) dias. Entretanto, o período de distribuição poderá ser encerrado a qualquer tempo, a critério do **GESTOR** após a subscrição do **PATRIMÔNIO MÍNIMO**. Neste caso, o **ADMINISTRADOR** cancelará o saldo de cotas não colocado e providenciará a publicidade do anúncio de encerramento



BNY MELLON

de distribuição aos potenciais investidores que o **DISTRIBUIDOR** tenha acessado durante o processo de distribuição.

Parágrafo Terceiro. Caso não sejam colocadas cotas suficientes para a constituição do **PATRIMÔNIO 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**; 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 **FUNDO** poderá, desde que aprovado previamente pela **ASSEMBLEIA GERAL**, realizar a **EMISSÃO DE NOVAS COTAS**, em diferentes emissões e séries, em valor equivalente a até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) em cotas do **FUNDO**. Observado o disposto no Artigo 30 abaixo, todos os direitos conferidos aos investidores que subscreverem cotas relativas à nova emissão serão idênticos aos direitos dos investidores que subscreveram cotas da **PRIMEIRA EMISSÃO**, sem prejuízo do pedido de registro na CVM (no caso de emissões feitas com base na **INSTRUÇÃO CVM Nº 400**) de novas emissões de Cotas e pagamento de nova taxa de fiscalização por emissão.

Parágrafo Primeiro. O preço de emissão das **COTAS** será o valor determinado pela assembleia de cotistas que deliberará a nova emissão de cotas.

Parágrafo Segundo. O ato de subscrição de **COTAS** do **FUNDO**, mediante assinatura do boletim de subscrição e do termo de adesão, será considerada 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 possuírem na data da deliberação de emissão de novas cotas, sendo certo que este direito de preferência é personalíssimo, ou seja, não é passível de cessão a outros **COTISTAS** ou terceiros. Para tanto, a forma de exercício do direito de preferência será definida na própria **ASSEMBLEIA GERAL** que deliberar sobre a **EMISSÃO DE NOVAS COTAS**. O direito de preferência referido neste parágrafo deverá ser exercido pelo **COTISTA** em prazo não superior a 10 (dez) **DIAS ÚTEIS** a ser previamente informado aos **COTISTAS** pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao **FUNDO**, nos termos do Capítulo XVII abaixo.



BNY MELLON

Parágrafo Quarto. A distribuição da **EMIÇÃO DE NOVAS COTAS** será realizada por meio de oferta pública destinada exclusivamente a investidores qualificados, nos termos estabelecidos na **INSTRUÇÃO CVM Nº 400** ou na **INSTRUÇÃO CVM Nº 476** de 16 de janeiro de 2009, conforme decidido pela **ADMINISTRADOR**, bem como nos termos estabelecidos na **INSTRUÇÃO CVM Nº 472**.

Artigo 30. Na **EMIÇÃO DE NOVAS COTAS** serão observadas as condições e características listadas a seguir:

- I. As cotas objeto das novas emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das **COTAS** já existentes;
- II. Público Alvo: destinada exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do Art. 9º-B, da **INSTRUÇÃO CVM 539**, sendo certo que, para o caso de emissões realizadas com base na **INSTRUÇÃO CVM Nº 476** deverá ser observado o nela disposto;
- III. Data de Emissão: a data da **ASSEMBLEIA GERAL** que aprovar a **EMIÇÃO DE NOVAS COTAS**;
- IV. Valor de Emissão: o valor da cota do **FUNDO** na data da **ASSEMBLEIA GERAL** que aprovar a **EMIÇÃO DE NOVAS COTAS**;
- V. Volume mínimo e máximo da emissão: serão determinados pela **ASSEMBLEIA GERAL** que aprovar a **EMIÇÃO DE NOVAS COTAS**, sendo que o mínimo nunca será inferior a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) e o máximo superior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). Estes volumes, assim como o total de cotas emitidos, serão apurados levando em conta o Valor de Emissão;
- VI. Preço de Integralização: será definido na **ASSEMBLEIA GERAL** que aprovar a emissão;
- VII. Data de Início da Distribuição das Cotas: em se tratando de oferta nos termos da **INSTRUÇÃO CVM Nº 400**, conforme data de disponibilização do Anúncio de Início de Distribuição no site da **CVM**, vez que o **FUNDO** está dispensado de publicação de anúncios de distribuição, conforme Art. 55 da **INSTRUÇÃO CVM 472**. Em se tratando de oferta nos termos da **INSTRUÇÃO CVM Nº 476**, conforme data informada à CVM nos termos de tal norma;
- VIII. Data de Encerramento da Distribuição de Cotas: em se tratando de oferta nos termos da **INSTRUÇÃO CVM Nº 400**, conforme data da disponibilização do Anúncio de Encerramento de Distribuição no site da **CVM**, vez que o **FUNDO** está dispensado de publicação de anúncios de distribuição, conforme Art. 55 da **INSTRUÇÃO CVM Nº 472**. Em se tratando de oferta nos termos da **INSTRUÇÃO CVM Nº 476**, conforme data informada à CVM nos termos de tal norma. A distribuição poderá ser encerrada após o alcance do valor mínimo da emissão;



BNY MELLON

- IX. Prazo para Subscrição das Cotas da Emissão: até 6 (seis) meses após o início da distribuição, podendo ser prorrogada pela **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS** e, se aplicável, mediante autorização da **CVM**;
- X. Negociação Secundária: os titulares das cotas do **FUNDO** poderão, desde que exclusivamente em mercado de balcão organizado, negociar suas cotas no mercado secundário da **BM&FBOVESPA**; e
- XI. A aplicação mínima no **FUNDO**, por **COTISTA**, será de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

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** distribuirá mensalmente, até o 10º (décimo) DIA ÚTIL após o encerramento do mês, aos **COTISTAS** que estiverem inscritos no registro de **COTISTAS** ou registrados na conta de depósito como **COTISTAS** no último DIA ÚTIL do respectivo mês encerrado, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados financeiros líquidos auferidos a cada semestre civil, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente.

Parágrafo Único. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos **COTISTAS** as parcelas distribuídas e/ou pagas em virtude de resultados auferidos nos termos deste artigo.

CAPÍTULO XVII **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**



BNY MELLON

Artigo 36. O **ADMINISTRADOR** deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o **FUNDO**:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da ICVM 472;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da ICVM 472;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a. as demonstrações financeiras
 - b. o relatório do auditor independente.
 - c. o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da ICVM 472;
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

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

Parágrafo Segundo. O **ADMINISTRADOR** deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da ICVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

Artigo 37. O **ADMINISTRADOR** deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o **FUNDO**:

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- III. fatos relevantes;
- IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo **FUNDO**, nos termos do art. 45, § 4º, da ICVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da ICVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do **FUNDO**;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e



BNY MELLON

- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, com exceção daquele mencionado no inciso VI do art. 39 da ICVM 472.

Artigo 38. A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores (<https://www.bnymellon.com.br/sf> em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Artigo 39. O **ADMINISTRADOR** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no Artigo 38 acima, enviar as informações referidas neste Capítulo à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da autarquia na rede mundial de computadores bem como à entidade administradora do mercado de bolsa ou balcão organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, quando aplicável.

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**;
- III. a destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**, bem como a escolha de seus substitutos;
- IV. a destituição ou substituição do **GESTOR** do **FUNDO**, bem como a escolha de seu substituto;
- V. a emissão de novas cotas do **FUNDO**;
- VI. a fusão, a incorporação, a cisão e a transformação do **FUNDO**;
- VII. a dissolução e a liquidação do **FUNDO**;
- VIII. 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;
- IX. 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**;
- X. alteração do prazo de duração do Fundo; e



BNY MELLON

XI. 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 ou de adequação a normas legais ou regulamentares; e
- 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.

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

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 Periódico Valor Econômico e disponibilizada nas páginas do **ADMINISTRADOR** e, se houver oferta em andamento, do distribuidor na rede mundial de computadores. A substituição do jornal aqui previsto será objeto de fato relevante a ser divulgado, inclusive, em referido jornal.

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:



BNY MELLON

- 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**.



BNY MELLON

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, VI, VII, IX e XI 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**.



BNY MELLON

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** no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data de sua expedição.

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



BNY MELLON

- 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**.

CAPÍTULO XIX

DOS REPRESENTANTES DE COTISTAS



BNY MELLON

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:



BNY MELLON

- 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**.



BNY MELLON

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 31 de dezembro 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 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;



BNY MELLON

- 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 componham seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas 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**.



BNY MELLON

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 BM&FBovespa; (iii) honorários advocatícios relativos à constituição do **FUNDO**; e (iv) taxa de serviços da BM&FBovespa; e (iv) despesas de registro em cartório.

CAPÍTULO XXII

DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 59. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO**, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer **COTISTA**, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo Primeiro. Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o **COTISTA** pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos, desde que:

- I. o **FUNDO** possua número igual ou superior a 50 (cinquenta) **COTISTAS**;
- II. o **COTISTA** pessoa natural, individualmente, não possua participação em **COTAS** do **FUNDO** em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do **FUNDO**, ou não seja detentor de **COTAS** que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo **FUNDO** no período; e
- III. as **COTAS** do **FUNDO** sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Segundo. O investidor pessoa natural, ao subscrever ou adquirir cotas deste **FUNDO** no mercado secundário, deverá observar se as condições previstas no Parágrafo Primeiro, acima, são atendidas para fins de obtenção da isenção fiscal descrita no referido parágrafo.

Artigo 60. Nos termos da Lei no 8.668/93, conforme alterada, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do **FUNDO** em aplicações financeiras sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas.

Parágrafo Primeiro. Caso o tratamento tributário do **FUNDO** sofra alterações, o **ADMINISTRADOR** comunicará tal evento por meio de fato relevante, observado o disposto no parágrafo abaixo.



BNY MELLON

Parágrafo Segundo. Observado o disposto acima, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do **ADMINISTRADOR**, no sentido de manter o **FUNDO** com as características previstas nos incisos I e II do Parágrafo Primeiro do Artigo 51, acima; já quanto ao inciso III, o **ADMINISTRADOR** manterá as **COTAS** registradas para negociação secundária no mercado de balcão organizado

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**.

**BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS S.A.
“ADMINISTRADOR”**

Regulamento alterado por Instrumento Particular de Alteração firmado pelo Administrador em 29 de dezembro de 2016.



ANEXO I
SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DO
CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
(redação de acordo com as normas vigentes à época da Primeira Emissão)

Este suplemento ("Suplemento") se refere à **PRIMEIRA EMISSÃO** de **COTAS** do **FUNDO** a qual será realizada através de oferta pública destinada exclusivamente a investidores qualificados, nos termos estabelecidos na **INSTRUÇÃO CVM 400** e na **INSTRUÇÃO CVM 472**, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento da **PRIMEIRA EMISSÃO** é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

- a) **Público Alvo da Emissão Inicial:** O **FUNDO** é destinado exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do Art. 109 da **INSTRUÇÃO CVM 409**, que buscam, no longo prazo, rentabilidade proveniente de títulos e valores mobiliários relacionados ao setor imobiliário, observados os fatores de risco inerentes ao **FUNDO**.
- b) **Inadequação de Investimento:** O investimento neste **FUNDO** é inadequado para investidores não qualificados, que não estejam dispostos a correr os riscos do mercado imobiliário e que necessitem de liquidez no curto prazo.
- c) **Quantidade de Cotas:** No mínimo 500.000 (quinhentas mil) **COTAS** e no máximo 1.000.000 (um milhão) de **COTAS**. Uma vez subscrito o montante mínimo disposto no item "g" abaixo, o **FUNDO** poderá iniciar suas atividades, podendo, ao final da oferta, ser canceladas as **COTAS** remanescentes não subscritas.
- d) **Data de Deliberação da Emissão:** Na data de registro do Regulamento do **FUNDO**, juntamente com o presente Suplemento, no cartório de títulos e documentos.
- e) **Valor Unitário de Emissão:** 100,00 (cem reais) por **COTA**.
- f) **Preço de Integralização:** As **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO** serão integralizadas pelo valor fixo da **COTA** de R\$ 100,00 (cem reais).
- g) **Valor Mínimo e Máximo da Emissão:** R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) e R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), respectivamente.
- h) **Forma e Prazo para Integralização:** Mediante prévia orientação do **GESTOR**, as **COTAS** do **FUNDO** deverão ser integralizadas, sempre em números inteiros de cotas, em até 10 (dez) Dias Úteis contados das datas de **CHAMADAS DE CAPITAL** realizadas pelo



BNY MELLON

ADMINISTRADOR, observado o prazo máximo para a realização de chamadas de capital nos termos do compromisso de investimento, pelo valor da cota no dia da efetiva integralização.

- i) **Prazo de Distribuição:** até 180 (cento e oitenta) dias após a disponibilização do anúncio de início de distribuição nos termos estabelecidos na **INSTRUÇÃO CVM 400**. Entretanto, o período de distribuição poderá ser encerrado a qualquer tempo, a critério do **GESTOR** após a subscrição do **PATRIMÔNIO 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. O anúncio de início de distribuição e o anúncio de encerramento de distribuição previstos neste item serão divulgados no site do **ADMINISTRADOR**, quando aplicável: <https://www.bnymellon.com.br/sf/default.aspx>, opção “Fundos Administrados”, selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, em seguida selecionar “Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, em seguida escolher “Documentos Relacionados” e clicar em “Anúncio de Início de Distribuição da 1ª Emissão” ou “Anúncio de Encerramento de Distribuição da 1ª Emissão” ou outro documento da Oferta a ser visualizado.

- j) **Distribuidor das Cotas:** a distribuição das **COTAS** do **FUNDO** será realizada em regime de melhores esforços pelo **ADMINISTRADOR**, na qualidade de **DISTRIBUIDOR** das **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO**, 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**.

A remuneração pela distribuição das **COTAS** do **FUNDO** integra o valor pago a título de **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**.

- k) **Histórico dos Prestadores de Serviços do Fundo:**

Histórico do Gestor: Empresa independente, não ligada a conglomerados financeiros, fundada em 2003, focada na prestação de serviços financeiros. Foco em gestão de recursos de renda fixa e renda variável, e assessoria financeira. Equipe de 35 profissionais com sólida formação acadêmica, ampla experiência e destacada atuação no mercado financeiro. Sócios seniores diretamente responsáveis por todas as áreas de negócio e de suporte da empresa. Acima de R\$ 2.0 bilhões em fundos de investimento sob gestão.

Histórico do Distribuidor e da Instituição Administradora: O BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. é uma empresa subsidiária do The Bank of New York Mellon Corporation, constituída especificamente para a administração de fundos de investimento no Brasil, autorizada a administrar carteiras através do Ato Declaratório n.º 4.620, de 19 de dezembro de 1997.



BNY MELLON

O BNY Mellon Serviços Financeiros é um dos maiores prestadores de serviços financeiros para gestores independentes e investidores institucionais, provendo serviços de administração fiduciária de fundos de investimento para mais de 70% (setenta por cento) dos gestores independentes associados à ANBIMA e uma gama de investidores institucionais, preponderantemente fundações, seguradoras e sociedades de capitalização. O BNY Mellon Serviços Financeiros combina atendimento especializado com tecnologia de ponta para prestar serviços ricos em informação e sistemas.

O The Bank of New York Mellon Corporation foi constituído em julho de 2007 a partir da fusão do The Bank of New York Company, Inc. com a Mellon Financial Corporation. A combinação dessas duas instituições financeiras tradicionais resultou em uma das maiores empresas de serviços financeiros no mundo. Juntas, as duas instituições tornaram-se uma das líderes globais em administração e gestão de ativos, comprometidas com excelência e alta performance de seus serviços.

Atualmente, o The Bank of New York Mellon Corporation é uma empresa global de serviços financeiros focada na gestão de ativos financeiros, opera em 34 (trinta e quatro) países e atende a mais de 100 mercados. A nova instituição é uma das maiores em serviços financeiros para pessoas físicas e pessoas jurídicas, nos segmentos de gestão de ativos, gestão de patrimônio, administração e controladoria fiduciária de fundos de investimento. O The Bank of New York Mellon Corporation utiliza-se de uma equipe global exclusivamente voltada para atender às necessidades de seus clientes.

l) Valor Mínimo de Subscrição por Cotista: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

m) Condições para Modificação do Regulamento do Fundo, durante a realização da oferta:

Os investidores que já tiverem aderido à oferta de Cotas do Fundo, mediante a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição poderão, em conjunto com os demais Cotistas do Fundo, caso existentes, por meio de Assembleia Geral de Cotistas, proceder alterações no Regulamento do Fundo, respeitadas as demais condições previstas no Regulamento. As alterações deverão ser comunicadas a todos os Cotistas ingressantes na respectiva oferta para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento, através de correspondência protocolada na sede da Instituição Administradora, o interesse em manter a aceitação da oferta, presumida a intenção de sua manutenção na hipótese de silêncio.

Na hipótese do investidor manifestar a intenção de revogar sua aceitação à presente oferta, terá direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas subscritas,



BNY MELLON

acrescidos da respectiva remuneração incidente desde a data de subscrição até a data da efetiva restituição.

n) Custos da Distribuição (de responsabilidade do Fundo, passíveis de reembolso, como despesas de constituição do Fundo):

CUSTOS	CUSTO TOTAL (EM R\$)
Assessoria Legal	R\$ 75.000,00
Despesas de Registro de registro em Cartório	Até R\$ 5.000,00
Tarifa de Análise CVM	Até 82.870,00
Assessoria Legal Administrador	R\$ 23.100,00
Taxa de Registro na BM&FBovespa:	R\$ 7.700,00
Total:	Até R\$ 193.670,00



ANEXO II

DECLARAÇÃO DE CONDIÇÃO DE INVESTIDOR QUALIFICADO

Ao assinar este termo, [[NOME DO SUBSCRITOR/ADQUIRENTE PESSOA JURÍDICA], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [•], inscrito no CNPJ/MF sob o nº [•], neste ato representada nos termos do seu [Contrato Social/Estatuto Social]] ou [[NOME DO SUBSCRITOR/ADQUIRENTE PESSOA FÍSICA], portador da Cédula de Identidade RG nº [•] [órgão expedidor], inscrito no CPF/MF sob o nº [•], domiciliado na Cidade de [•], Estado de [•], na [•], afirmo minha condição de investidor qualificado e declaro possuir conhecimento sobre o mercado financeiro suficiente para que não me sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas aos investidores que não sejam qualificados.

Como investidor qualificado, atesto ser capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de meus recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por investidores qualificados, como é o caso das cotas de emissão do **CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, destinado exclusivamente a investidores qualificados e inscrito no CNPJ/MF sob nº 18.979.895/0001-13 ("**Fundo**").

Declaro, sob as penas da lei, que possuo investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

[Data e Local]

[COTISTA]

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: df149994113295b7d7418d798506288e

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro	Características do documento original
	Arquivo: 7252_Regulamento - Capitânia FII.pdf.p7s Páginas: 52 Nomes: 1 Descrição: Regulamento Registro: Vinculado Protocolo averbado: 1089278
	Assinaturas digitais do documento original
	 Certificado: CN=MARCELO ROSSI MOREIRA:85933090700, OU=Autenticado por Certisign Certificadora Digital, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR Integridade da assinatura: Válida Validade: 06/06/2016 à 06/06/2019 Data/Hora computador local: 02/01/2017 04:40:36 Carimbo do tempo: Não
	 Certificado: CN=PRISCILA ARAUJO:05335266716, OU=RFB e-CPF A3, OU=ARMAXXDATA, OU=MAXXDATA, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR Integridade da assinatura: Válida Validade: 10/04/2014 à 09/04/2017 Data/Hora computador local: 02/01/2017 04:49:52 Carimbo do tempo: Não

ANEXO IV - ESTUDO DE VIABILIDADE

Estudo de Viabilidade

4ª Oferta do Capitânia Securities II FII

Estudo de viabilidade referente à 4ª emissão de cotas do Capitânia Securities II FII, elaborado pela gestora do fundo, Capitânia S/A, em julho de 2018. Este estudo foi realizado levando em consideração a captação do lote principal da oferta apenas, sem incluir os lotes adicional e suplementar e já considerando a carteira atual do fundo.

Premissas de Indicadores Econômicos

As premissas para IPCA, IGPM e CDI foram extraídas considerando as curvas de swap de DIXPRÉ, DIXIPCA, DIXIGPM da B3.

	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12
Premissas												
IPCA	0.33%	0.32%	0.32%	0.27%	0.29%	0.27%	0.23%	0.26%	0.28%	0.33%	0.33%	0.33%
IGPM	0.15%	0.19%	0.22%	0.24%	0.26%	0.27%	0.29%	0.30%	0.30%	0.15%	0.15%	0.15%
CDI	0.52%	0.52%	0.53%	0.54%	0.54%	0.55%	0.56%	0.57%	0.58%	0.59%	0.60%	0.61%

Receitas

Pipeline

Após o encerramento da captação do fundo, a gestora buscará, em melhores esforços, alocar os recursos da 4ª emissão de cotas em ativos que reflitam os termos do pipeline abaixo.

Pipeline						
Ativo	Indexador	Taxa	Volume	Tipo	Prazo	PMT
Ativo 1	IGPDI +	7.75%	8,500,000.00	Shopping Center	60	Mensal
Ativo 2	CDI +	6.50%	8,500,000.00	Comercial	48	Mensal
Ativo 3	IGPDI +	16.58%	4,000,000.00	Loteamento	6,752,949	Mensal
Ativo 4	IPCA +	10.00%	4,000,000.00	Loteamento	84	Mensal
Ativo 5	CDI +	8.59%	4,000,000.00	Loteamento	85,000,000	Mensal
Ativo 6	IPCA +	0.85%	4,000,000.00	Residencial	202,500,000	Bullet
Ativo 7	IPCA +	9.71%	4,000,000.00	Loteamento	41,600,000	Mensal
Ativo 8	IPCA +	7.31%	4,000,000.00	Shopping Center	36,965,252	Mensal
Ativo 9	IPCA +	8.26%	4,000,000.00	Shopping Center	70,518,000	Mensal
Ativo 10	IPCA +	8.36%	4,000,000.00	Loteamento	32,598,688	Mensal
Ativo 11	IGPDI +	6.15%	4,000,000.00	Hospitalar	212,596,000	Mensal
Ativo 12	IPCA +	6.63%	4,000,000.00	Logístico	100,000,000	Mensal
Ativo 13	IGPDI +	9.00%	8,500,000.00	Logístico	60	Mensal
Ativo 14	IPCA +	11.00%	8,500,000.00	Residencial	36	Mensal
Ativo 15	IGPDI +	12.00%	8,500,000.00	Loteamento	48	Mensal
Ativo 16	IPCA +	8.00%	8,500,000.00	Shopping Center	60	Mensal
Ativo 17	IGPDI +	10.00%	8,500,000.00	Comercial	48	Mensal
Ativo 18	IPCA +	9.00%	8,500,000.00	Logístico	60	Mensal
Ativo 19	IGPDI +	11.00%	8,500,000.00	Residencial	36	Mensal
Ativo 20	IPCA +	12.00%	8,500,000.00	Loteamento	48	Mensal

Outros Ativos

Além dos investimentos em CRI que serão o foco principal do fundo, a gestora buscará aplicar o caixa do fundo, que ainda não estiver em alocado em CRI, em Títulos Públicos Federais com rentabilidade aproximada de 100% do CDI e instrumentos de liquidez diária.

Despesas

Despesas da oferta

As despesas pontuais para emissão e oferta do fundo, foram estimadas em aproximadamente 3% do valor total ofertado, estando inclusos taxa de registro CVM e Bovespa, advogados, taxa de estruturação e distribuição entre outros custos usuais as ofertas públicas.

Despesas Recorrentes

Os custos recorrentes do fundo foram estimados em aproximadamente R\$180.000/mês, estando inclusos, taxa de administração e gestão, custódia, Cetip, ANBIMA, CVM dentre outras despesas usuais aos fundos imobiliários.

Reinvestimento

Foi considerada uma taxa de amortização mensal da carteira de CRI em aproximadamente 2% ao mês, sendo que estes valores serão reinvestidos preferencialmente em CRI. Todo o resultado apurado pelo fundo, tanto juros como correção monetária dos ativos, serão distribuídos como dividendo aos cotistas.

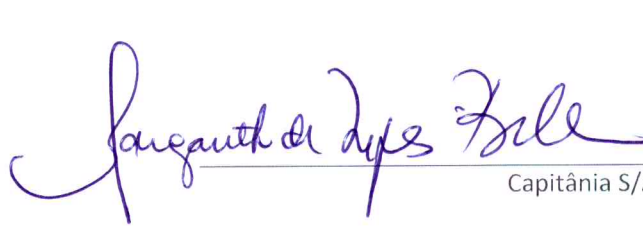
Resultado

Após a alocação dos recursos captados pela 4ª emissão de cotas do fundo, apresentada por este estudo de viabilidade, considerando a distribuição média esperada de dividendos pelo fundo nos próximos 12 meses de R\$ 0,69 mensais/cota, e considerando o valor de aquisição de R\$ 101,55/cota, **a taxa de retorno média esperada dos dividendos será de 8,40% a.a.**

A RENTABILIDADE ESPERADA SERÁ CONSIDERADA PELO ADMINISTRADOR E O GESTOR COMO MERO PARAMETRO PARA A RENTABILIDADE DAS COTAS DO



FUNDO, NÃO HAVENDO QUALQUER OBRIGAÇÃO OU GARANTIA POR PARTE DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR EM ALCANÇAR OU REPRODUZIR A RENTABILIDADE ALVO PARA AS COTAS DO FUNDO.

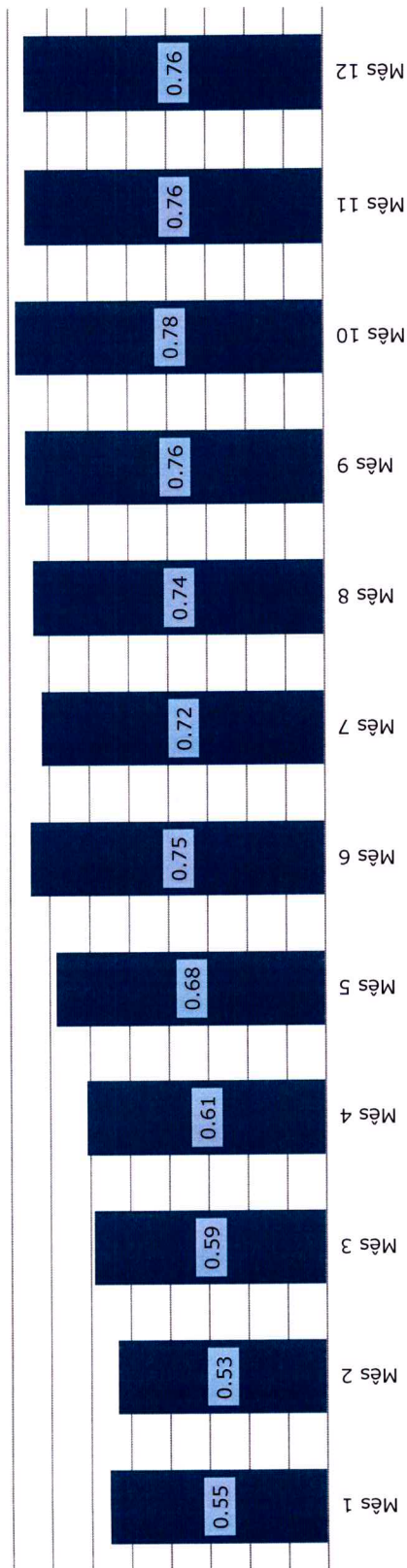
 
Capitânia S/A



	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12
Balanco (R\$)												
CRI	81,983,144.57	108,935,852.15	126,505,821.32	158,578,778.50	197,319,489.76	195,701,402.78	194,064,232.63	192,004,140.86	190,431,947.40	187,226,985.44	183,356,009.16	179,818,040.04
FII	7,480,645.59	7,480,645.59	7,480,645.59	7,480,645.59	7,480,645.59	7,480,645.59	7,480,645.59	7,480,645.59	7,480,645.59	7,480,645.59	7,480,645.59	7,480,645.59
LCI	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Títulos Públicos	108,026,729.25	81,074,021.67	63,504,052.50	31,431,095.32	-7,309,615.94	-5,691,528.96	-4,054,358.81	-1,994,267.04	-422,073.58	2,782,888.38	6,653,864.66	10,191,833.78
PL (antes distribuição)	197,490,519.41	197,490,519.41	197,490,519.41	197,490,519.41	197,490,519.41	197,490,519.41	197,490,519.41	197,490,519.41	197,490,519.41	197,490,519.41	197,490,519.41	197,490,519.41
PL (após a distribuição)	196,375,704.41	196,419,757.68	196,301,266.18	196,265,635.11	196,113,040.08	195,981,837.12	196,040,435.90	195,999,682.73	195,961,965.22	195,914,706.65	195,963,078.76	195,960,203.41
Resultado (R\$)												
Remuneração Ativos	1,295,846.98	1,251,793.71	1,370,285.21	1,405,916.27	1,558,511.31	1,689,714.26	1,631,115.48	1,671,868.66	1,709,586.17	1,756,844.74	1,708,472.63	1,711,347.98
Custos e Despesas	-181,032.98	-181,032.98	-181,032.98	-181,032.98	-181,032.98	-181,032.98	-181,032.98	-181,032.98	-181,032.98	-181,032.98	-181,032.98	-181,032.98
Resultado Líquido	1,114,815.00	1,070,761.73	1,189,253.23	1,224,884.30	1,377,479.33	1,508,682.29	1,450,083.51	1,490,836.68	1,528,554.19	1,575,812.76	1,527,440.65	1,530,316.00
Distribuição	1,114,815.00	1,070,761.73	1,189,253.23	1,224,884.30	1,377,479.33	1,508,682.29	1,450,083.51	1,490,836.68	1,528,554.19	1,575,812.76	1,527,440.65	1,530,316.00
# Cotas	2,014,198.00	2,014,198.00	2,014,198.00	2,014,198.00	2,014,198.00	2,014,198.00	2,014,198.00	2,014,198.00	2,014,198.00	2,014,198.00	2,014,198.00	2,014,198.00
Distribuição/Cota	0.55	0.53	0.59	0.61	0.68	0.75	0.72	0.74	0.76	0.78	0.76	0.76

O ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS.

Expectativa de Distribuição Mensal (R\$/cota)



A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS.