As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito à complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador; da instituição intermediária responsável pela Oferta e, se for o caso, das instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição; das entidades administradoras de mercado organizado de valores mobiliários onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação e da CVM.

PROSPECTO PRELIMINAR DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA SEXTA EMISSÃO DE COTAS DO

CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 18.979.895/0001-13

no montante de, inicialmente,

R$350.000.025,30

(trezentos e cinquenta milhões, vinte e cinco reais e trinta centavos)

Autorregulação ANBIMA

Registro CVM/SRE/RFI/2020/[•], em [•] de [•] de 2020
Código ISIN das Cotas: BRCPTSCTF004
Código de Negociação das Cotas na B3: CPTS11B
Tipo ANBIMA: FII Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

O **CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("**Fundo**"), representado por seu administrador **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valoresmobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**Administrador**"), está realizando uma distribuição pública primária de, no mínimo, 331.346 (trezentas e trinta e uma mil, trezentas e quarenta e seis) e, no máximo, 3.865.695 (três milhões, oitocentas e sessenta e cinco mil, seiscentas e noventa e cinco) novas cotas ("**Novas Cotas**"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 6ª (sexta) emissão de Novas Cotas do Fundo ("**Oferta**" e "**Sexta Emissão**", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R$90,54 (noventa reais e cinquenta e quatro centavos) por Cota, perfazendo o montante de, inicialmente, R$350.000.025,30 (trezentos e cinquenta milhões, vinte e cinco reais e trinta centavos) ("**Montante Inicial da Oferta**"). No ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar uma taxa correspondente a R$3,56 (três reais e cinquenta e seis centavos) por Nova Cota ("**Taxa de Distribuição Primária**"). Dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R$94,10 (noventa e quatro reais e dez centavos) aos respectivos subscritores.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 331.346 (trezentas e trinta e uma mil, trezentas e quarenta e seis) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R$30.000.066,84 (trinta milhões, sessenta e seis reais e oitenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**Montante Mínimo da Oferta**"). O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R$70.000.005,06 (setenta milhões e cinco reais e seis centavos), correspondente a até 773.139 (setecentas e setenta e três mil, cento e trinta e nove) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder ("**Cotas do Lote Adicional**"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, neste Prospecto Preliminar (conforme definidos abaixo) e na legislação vigente. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme definido abaixo). Salvo exceções descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta" (página 41), cada Investidor (conforme definido abaixo) deverá subscrever a quantidade mínima de 277 (duzentas e setenta e sete) Novas Cotas, totalizando a importância de R$25.079,58 (vinte e cinco mil, setenta e nove reais e cinquenta e oito centavos) por Investidor, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária e R$26.065,70 (vinte e seis mil, sessenta e cinco reais e setenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Novas Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os detentores de Novas Cotas do Fundo.

Haverá Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto) no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais (conforme definidos neste Prospecto), sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto).

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado pelo Administrador em 12 de setembro de 2013, o qual foi registrado junto ao 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade Rio de Janeiro, estado Rio de Janeiro, sob o nº 1041058, em 13 de setembro de 2013. Posteriormente, por meio de procedimento de consulta formal, respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Instrução CVM 472, iniciado em 16 de janeiro de 2020, cujo resultado foi apurado em 24 de fevereiro de 2020, por meio de quórum representando 29,80% (vinte e nove inteiros e oitenta centésimos por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo, foi aprovada a nova versão do regulamento do Fundo ("**Regulamento**"). Em 24 de janeiro de 2020 e em 29 de abril de 2020, foram realizados os atos particulares do Administrador, por meio dos quais foram aprovados os termos e condições da Sexta Emissão e da Oferta, respeitado o Direito de Preferência ("**Ato do Administrador**").

Nos termos do artigo 29 do Regulamento do Fundo, e de acordo com a recomendação do Gestor, o Administrador está autorizado a realizar a Emissão e a presente Oferta Pública, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, observado o capital máximo autorizado do Fundo no valor de R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), respeitado o direito de preferência dos atuais Cotistas para a subscrição de Cotas.

O Fundo foi registrado na CVM em 12 de setembro de 2013, sob o código 0314016.

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 (**"Coordenador Líder"** ou **"XP Investimentos"**), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (**"Instrução CVM 472"**), na Instrução CVM 400 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais (conforme definidas neste Prospecto), credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão (**"B3"**), convidadas a participar da Oferta (**"Participantes Especiais"** e, em conjunto com o Coordenador Líder, as **"Instituições Participantes da Oferta"**). Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

As Novas Cotas serão **(i)** distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos (**"DDA"**); e **(ii)** negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pela **CAPITÂNIA S.A.**, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Tavares Cabral, nº 102, 6º andar, CEP 05423-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.274.010/0001-76, devidamente autorizada para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 7.245, expedido em 03 de junho de 2003 (**"Gestor"**).

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 OBJETIVO DO FUNDO VER SEÇÃO SUMÁRIO DO FUNDO, ITEM "OBJETIVO DO FUNDO", NA PÁGINA 75, DESTE PROSPECTO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES 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 NOVAS COTAS.

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 24 DE JANEIRO DE 2020, ESTANDO A OFERTA SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA CVM. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2020/[•], EM [•] DE [•] DE 2020. ADICIONALMENTE, O FUNDO SERÁ REGISTRADO 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 ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE A PARTIR DE 23 DE MAIO DE 2019 ("CÓDIGO ANBIMA").

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS NOVAS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO DE NOVAS COTAS.

O INVESTIMENTO NO 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 ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 89 A 118.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização/resgate de suas Novas 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 seção Regras de Tributação do Fundo, na página 121, deste Prospecto.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e este Prospecto poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, ao Administrador e à CVM.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS.

TODO INVESTIDOR, AO INGRESSAR NO FUNDO COMO COTISTA, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE GESTÃO DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

COORDENADOR LÍDER

xp investimentos

GESTOR	ADMINISTRADOR	ASSESSOR LEGAL DO GESTOR	ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER
CAPITÂNIA	BTG Pactual	TAUIL | CHEQUER MAYER | BROWN	Souza Mello Torres

A data deste Prospecto Preliminar é 06 de maio de 2020

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES ----------7

SUMÁRIO DA OFERTA ---------- **19**

IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA---- **37**

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA ---------- **41**

Posição Patrimonial após a Oferta **43**

Histórico das Negociações ---------- **44**

Dividendos ---------- **45**

Patrimônio Líquido.....**45**

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo ---------- **45**

Principais Características das Cotas da Primeira Emissão ----------*45*

Principais Características da Cotas da Segunda Emissão ----------*46*

Principais Características das Cotas da Terceira Emissão----------*46*

Principais Características das Cotas da Quarta Emissão ----------*46*

Principais Características das Cotas da Quinta Emissão ----------*46*

Características da Oferta **48**

Deliberação sobre a Oferta e a Sexta Emissão de Novas Cotas.....**48**

Montante Inicial da Oferta e quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta **48**

Lote Adicional **48**

Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada.....**49**

Regime de distribuição das Novas Cotas.....**49**

Direito de Preferência----------*50*

Preço de Emissão e Preço de Subscrição **51**

Taxa de Distribuição Primária **51**

Forma de subscrição e integralização **51**

Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo **52**

Características, vantagens e restrições das Novas Cotas.....**52**

Público Alvo da Oferta **53**

Destinação dos recursos **53**

Pedidos de Reserva **54**

Período de Distribuição **54**

Procedimento de Alocação **54**

Registro da Oferta **55**

Plano de Distribuição.....**55**

Oferta Não Institucional **57**

Critério de colocação da Oferta Não Institucional ----------*59*

Oferta Institucional ----------*59*

Critério de colocação da Oferta Institucional ----------*60*

Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional----------*61*

Alocação e liquidação da Oferta **62**

Formador de Mercado----------*62*

Negociação e custódia das Novas Cotas na B3 .....**64**

Inadequação de investimento ----------*65*

Contrato de Distribuição.....**65**

Regime de distribuição das Novas Cotas ----------*65*

Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais ----------*65*

Data de Liquidação ---------- *66*
Instituições Participantes da Oferta **66**
Cronograma indicativo da Oferta **67**
Demonstrativo dos custos da Oferta **69**
Outras informações **70**

SUMÁRIO DO FUNDO ---------- **73**
Base Legal **75**
Duração **75**
Público Alvo **75**
Objetivo **75**
Política de investimentos **75**
Taxa de Administração ---------- *78*
Remuneração da Administradora ---------- *78*
Remuneração do Escriturador ---------- *78*
Remuneração do Gestor ---------- *78*
Outras Taxas ---------- *78*
Política de distribuição de resultados **79**
Perfil do Administrador **79**
Perfil do Coordenador Líder **80**
Perfil do Gestor **81**
Cinco Principais Fatores de Riscos **84**

FATORES DE RISCO ---------- **89**
Riscos de mercado. ---------- **91**
Fatores macroeconômicos ---------- 91
Riscos institucionais. ---------- **92**
Risco de crédito. ---------- **93**
Riscos relacionados à liquidez. ---------- **93**
Liquidez Reduzida dos Investimentos. ---------- 93
Ausência de liquidez das cotas do Fundo e Restrição para resgate. ------- **94**
Riscos Relativos aos Ativos Alvo e aos Outros Ativos. ---------- 94
Restrição para resgate das cotas e de distribuição dos resultados. ------- **94**
Risco da Marcação a Mercado. ---------- 94
Riscos tributários. ---------- **94**
Riscos de alterações nas práticas contábeis. ---------- **95**
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas. -- **95**
Risco jurídico. ---------- **95**
Risco de decisões judiciais desfavoráveis. ---------- 96
Risco de desempenho passado. ---------- 96
Risco decorrente de alterações do Regulamento. ---------- **96**
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste. ---------- 96
Riscos de prazo. ---------- **96**
Risco de concentração da carteira do Fundo. ---------- **96**
Risco de desenquadramento passivo involuntário. ---------- 97
Risco de disponibilidade de caixa. ---------- **97**
Risco relativo à concentração e pulverização. ---------- 97
Concentração da carteira resultante das aplicações do FUNDO.---------- **97**

Inexistência de rendimento pré-determinado. ---------- 98
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários. ---------- 98
Risco decorrente da precificação dos Ativos. ---------- 98
Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo. ---------- 98
Risco operacional. ---------- 98
Risco de potenciais conflitos de interesse. ---------- 98
Risco de potenciais conflitos de interesse na assembleia geral. ---------- 99
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções. ---------- 99
Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo. ---------- 99
O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. ----------100
Risco de governança. ---------- 100
Risco relativo às novas emissões. ----------100
Risco de restrição na negociação. ---------- 100
Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante. ---------- 100
Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos. ---101
Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento. ---------- 101
Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras. ---------- 101
Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo. ----------102
Propriedade da COTA em contraposição à propriedade dos títulos e valores mobiliários. ----------102
Ausência de garantia para eliminação dos riscos. ----------102
Risco do Investimento nos Outros Ativos. ----------102
Os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo ----------102
Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo 103
Riscos relativos ao setor imobiliário. ----------103
Risco imobiliário ---------- 103
Risco de regularidade dos imóveis ---------- 104
Risco de sinistro ---------- 104
Risco de desapropriação ---------- 104
Risco do incorporador/construtor ---------- 104
Risco de vacância ---------- 105
Risco de desvalorização dos imóveis ---------- 105
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior 105
Riscos ambientais ---------- 105
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento ------ 106
Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo ---------- 106
Risco relacionado à aquisição de imóveis ---------- 107
Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis ---------- 107
Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis ---------- 107

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos ---------- 107
Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário ---------- 107
Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público -------- 108
Risco de desastres naturais e sinistro ---------- 108
Riscos relacionados à regularidade de área construída ---------- 109
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB") ---------- 109
Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários ---------- 109
Propriedade das Cotas e não dos Ativos. ---------- 110
Riscos de despesas extraordinárias ----------110
Não existência de garantia de eliminação de riscos.----------110
Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido. ----------110
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital. ----------111
Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI. ----------111
Risco de exposição associados à locação de imóveis ----------111
Risco Regulatório ----------111
Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH ----------112
Riscos Relativos aos CRI. ---------- 112
Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos ----------114
Risco relativo à Amortização/Liquidação antecipada das Cotas do Fundo --114
Amortização/resgate de Cotas do Fundo com relação à liquidação dos ativos da carteira do Fundo. ----------114
Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária ----------115
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo. ----------115
A importância do Gestor. ----------115
Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento. ----------115
Risco de uso de derivativos. ---------- 115
Riscos relativos à Oferta. ----------116
Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta ---------- 116
Risco de não concretização da Oferta ---------- 116
Risco de falha de liquidação pelos Investidores ---------- 116
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 ---------- 116
Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta ---------- 117
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta ---------- 117

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta ---------- 117
Risco de diluição imediata no valor dos investimentos: ---------- 117
Informações contidas neste Prospecto Preliminar. ----------118
Demais riscos. ----------118

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO ----------119
I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo ----------121
A) IOF/Títulos ---------- 121
B) IOF/Câmbio ---------- 121
C) IR ---------- 121
II. *Tributação aplicável ao Fundo ----------123*
A) IOF/Títulos ---------- 123
B) IR ---------- 123
C) Outras considerações ---------- 123

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA ----------125
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder 127
Relacionamento do Administrador com o Gestor..... 127
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor 127
Relacionamento do Administrador com o Escriturador 128
Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador 128
Relacionamento do Gestor com o Escriturador 128
Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder 128
Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador 128
Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor..... 128

ANEXOS

Anexo I	Instrumento Particular de Constituição do Fundo	131
Anexo II	Consulta formal e Regulamento	183
Anexo III	Ato do Administrador e Rerratificação do Ato do Administrador, que aprovaram a Sexta Emissão e a Oferta	241
Anexo IV	Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	257
Anexo V	Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	261
Anexo VI	Estudo de Viabilidade	265
Anexo VII	Informe Anual do Fundo – Anexo 39-V da Instrução CVM 472	283

DEFINIÇÕES

Para os fins deste Prospecto Preliminar, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula terão os significados atribuídos a eles abaixo.

Outros termos e expressões iniciados em letra maiúscula e contidos neste Prospecto Preliminar que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

"Administrador"	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006.
"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
"Anúncio de Encerramento"	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Anúncio de Início"	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Aplicação Mínima Inicial" ou "Investimento Mínimo por Investidor"	O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 277 (duzentas e setenta e sete) Novas Cotas, totalizando a importância de R$25.079,58 (vinte e cinco mil, setenta e nove reais e cinquenta e oito centavos) por Investidor, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária e R$26.065,70 (vinte e seis mil, sessenta e cinco reais e setenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 49 deste Prospecto Preliminar, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 59 deste Prospecto Preliminar.
"Assembleia Geral de Cotistas"	Indistintamente, uma Assembleia Geral Ordinária, uma Assembleia Geral Extraordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.
"Assembleia Geral Extraordinária"	Qualquer Assembleia Geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

"Assembleia Geral Ordinária"	A Assembleia Geral de Cotistas que deverá ser realizada, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador.
"Ativos"	Significam os Ativos Alvo e os Outros Ativos, quando considerados em conjunto.
"Ativos Alvo"	Significam os ativos nos quais o Fundo aplicará recursos, de acordo com o seu objeto, quais sejam: (i) CRI; (ii) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); (iii) letras de crédito imobiliárias ("LCI"); e (vi) letras hipotecárias ("LH").
"Ato do Administrador"	Atos particulares do Administrador realizados em 24 de janeiro de 2020 e em 29 de abril de 2020, por meio dos quais foram deliberadas e aprovadas a Sexta Emissão e a Oferta, respeitado o Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto).
"Auditor Independente"	**ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**, com endereço na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Norte – 8º andar, cidade do São Paulo, estado do São Paulo, CEP 04543-011**,** inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0002-06.
"Aviso ao Mercado"	O aviso ao mercado da Oferta, divulgado em 06 de março de 2020, republicado em 06 de maio de 2020 nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
"B3"	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"BACEN"	O Banco Central do Brasil.
"Base de Cálculo da Taxa de Administração"	Tem o significado atribuído na página 78 deste Prospecto Preliminar.
"Boletim de Subscrição"	O documento que formaliza a subscrição de Novas Cotas pelos Cotistas.
"Capital Autorizado"	O capital autorizado para novas emissões de Novas Cotas pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).
"Carta Convite"	É a carta convite por meio da qual os Participantes Especiais irão manifestar sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-los na celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
"CMN"	Conselho Monetário Nacional.

"CNPJ"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"Código Civil"	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
"Código ANBIMA"	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 23 de maio de 2019.
"Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência"	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; (e) do Fundos.net, administrado pela B3, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.
"Comunicado de Resultado Final de Alocação"	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; (e) do Fundos.net , administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e subscritas durante o Período de Reserva, de forma a informar se o Montante Inicial da Oferta foi totalmente atingido, se foi exercida a Opção de Lote Adicional ou se a Oferta contará com a distribuição parcial.
"Contrato de Distribuição"	Significa o "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Novas Cotas do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário – FII", celebrado entre o Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder, em 04 de março de 2020, conforme aditado em 04 de maio de 2020, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.
"Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04.
"Cotas"	Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo (incluindo as Cotas da Primeira Emissão, Cotas da Segunda Emissão, Cotas da Terceira Emissão, Cotas da Quarta Emissão, Cotas da Quinta Emissão e as Novas Cotas).
"Cotas da Primeira Emissão"	São as cotas objeto da primeira emissão do Fundo.

"Cotas da Segunda Emissão"	São as cotas objeto da segunda emissão do Fundo.
"Cotas da Terceira Emissão"	São as cotas objeto da terceira emissão do Fundo.
"Cotas da Quarta Emissão"	São as cotas objeto da quarta emissão do Fundo.
"Cotas da Quinta Emissão"	São as cotas objeto da quinta emissão do Fundo.
"Cotas do Lote Adicional"	São as Cotas emitidas no âmbito do Lote Adicional.
"Cotistas"	Os titulares de Cotas do Fundo.
"CRI"	São certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Critérios de Restituição de Valores"	Quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto serão acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.
"Custodiante"	O **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, nº 501, 5º, 6º e 7º andares, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45, devidamente credenciado na CVM para exercer as atividades de custódia de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003.
"Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência"	A partir do dia 29 de maio de 2020 (inclusive).
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários - CVM.
"Data de Emissão"	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a Data de Liquidação do Direito de Preferência.
"Data de Liquidação"	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 67 deste Prospecto Preliminar, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
"Data de Liquidação do Direito de Preferência"	Será em 18 de junho de 2020.
"DDA"	Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.

"Decreto nº 6.306/07"	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
"Dia(s) Útil(eis)"	Qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional, no estado ou na cidade de São Paulo, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3.
"Direito de Preferência"	O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do artigo 29, Parágrafo 3º do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.
"Distribuição Parcial"	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas colocadas no âmbito da Oferta, uma vez subscritas Novas Cotas correspondentes ao Montante Mínimo da Oferta. O Cotista, ao exercer seu Direito de Preferência, ou o Investidor, poderão, no ato de aceitação da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do inciso (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, do Pedido de Reserva, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, conforme o caso. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta. No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta e existência de subscrição condicionada, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Reserva ou ordem de investimento, e/ou o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, terá devolvido os valores já depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

	OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA" NA PÁGINA 116 DESTE PROSPECTO.
"Escriturador"	O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, Torre Corcovado, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo.
"Estudo de Viabilidade"	É o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme constante do Anexo VI deste Prospecto.
"Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas"	Significado o fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 1,24098361971, a ser aplicado sobre o número de Novas 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).
"FII" ou "Fundo de Investimento Imobiliário"	Fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e Instrução CVM 472.
"Fundo"	**CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 18.979.895/0001-13.
"Formador de Mercado"	Significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, 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 alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.
"Gestor" ou "Capitânia"	**CAPITÂNIA S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tavares Cabral, nº 102, 6º andar, CEP 05423-030, inscrita no CNPJ sob o nº 04.274.010/0001-76, devidamente autorizada para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 7.245, expedido em 03 de junho de 2003.

"Governo"	Governo da República Federativa do Brasil.
"Instituições Participantes da Oferta"	Em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
"Instrução CVM 400"	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 472"	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"Instrução CVM 494"	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
"Instrução CVM 516"	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
"Instrução CVM 505"	Instrução da CVM nº 505, de 27 e setembro de 2011, conforme alterada.
"Instrução CVM 539"	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
"Instrução CVM 555"	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
"Investidores"	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente, no âmbito da Oferta.
"Investidores Institucionais"	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva em valor igual ou superior a R$1.000.014,30 (um milhão, quatorze reais e trinta centavos), que equivale à quantidade mínima de 11.045 (onze mil e quarenta e cinco) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.
"Investidores Não Institucionais"	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R$1.000.014,30 (um milhão, quatorze reais e trinta centavos), que equivale à quantidade máxima de 11.044 (onze mil e quarenta e quatro) Novas Cotas.
"Investimentos Temporários"	Significa, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, a aplicação dos recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de

	distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, os quais 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.
"IOF/Câmbio"	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
"IOF/Títulos"	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
"IR"	Imposto de Renda.
"Lei n° 6.385/76"	Lei n° 6.385, de 7 de dezembro de 1976;
"Lei nº 6.404/76"	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
"Lei nº 8.668/93"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
"Lei nº 9.779/99"	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
"Limite de Concentração"	Conforme o Parágrafo Quinto do artigo 4º do Regulamento, o Fundo deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em CRI, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo Gestor previamente a cada aquisição de Ativos pelo Fundo.
"Lote Adicional"	São as Cotas adicionais que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas da Oferta, ou seja, até R$70.000.005,06 (setenta milhões e cinco reais e seis centavos), correspondente a 773.139 (setecentas e setenta e três mil, cento e trinta e nove) Novas Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Novas Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
"Montante Inicial da Oferta"	Montante inicial de até R$350.000.025,30 (trezentos e cinquenta milhões, vinte e cinco reais e trinta centavos), correspondente a, inicialmente, 3.865.695 (três milhões, oitocentas e sessenta e cinco mil, seiscentas e noventa e cinco) Novas Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
"Montante Mínimo da Oferta"	O volume mínimo da Oferta será de R$30.000.066,84 (trinta milhões, sessenta e seis reais e oitenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 331.346 (trezentas e trinta e uma mil, trezentas e quarenta e seis) Novas Cotas.

"Novas Cotas"	Inicialmente, 3.865.695 (três milhões, oitocentas e sessenta e cinco mil, seiscentas e noventa e cinco) Novas Cotas da presente Emissão, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
"Oferta"	Oferta pública de distribuição de Novas Cotas da Sexta Emissão do Fundo.
"Oferta Institucional"	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
"Oferta Não Institucional"	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
"Outros Ativos"	Significam: (i) cotas de fundos de investimento em renda fixa, curto prazo ou referenciados Depósitos Interbancários registrados perante a CVM, 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 (iv) certificados de depósito bancário, com liquidez compatível com as necessidades do fundo, de instituições financeiras de primeira linha. Os fundos de investimento referidos no inciso "i" acima, poderão ser administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou por quaisquer de suas afiliadas.
"Participantes Especiais"	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta por meio de Carta Convite, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas da Sexta Emissão, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
"Patrimônio Líquido"	Significa a soma do 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.
"Pedido de Reserva"	Significa cada formulário específico firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

"Período de Distribuição"	Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
"Período de Reserva"	Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 13 de março de 2020 (inclusive) e 19 de maio de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 67 deste Prospecto Preliminar.
"Período de Exercício do Direito de Preferência"	O período compreendido entre os dias 29 de maio de 2020 (inclusive) e 20 de junho de 2020 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na Seção "Características da Oferta", na página 48 deste Prospecto Preliminar.
"Pessoas Ligadas"	Para fins da Oferta, serão pessoas ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou consultor, 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.
"Pessoas Vinculadas"	Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais

	profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, 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, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS 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 "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 117 DESTE PROSPECTO.**
"Plano de Distribuição"	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 55 deste Prospecto Preliminar.
"Preço de Emissão"	O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R$90,54 (noventa reais e cinquenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.
"Preço de Subscrição"	O Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R$94,10 (noventa e quatro reais e dez centavos).
"Procedimento de Alocação"	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em que quantidade, das Cotas do Lote Adicional.
"Prospecto Definitivo"	O Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Sexta Emissão de Novas Cotas do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
"Prospecto Preliminar"	Este Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Sexta Emissão de Novas Cotas do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

"Prospecto"	Indistintamente, este Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
"Público Alvo da Oferta"	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.
"Regulamento"	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada por meio de procedimento de consulta formal, respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Instrução CVM 472, iniciado em 16 de janeiro de 2020, cujo resultado foi apurado em 24 de fevereiro de 2020, por meio de quórum representando 29,80% (vinte e nove inteiros e oitenta centésimos por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo.
"Sexta Emissão"	A 6ª (sexta) emissão de Novas Cotas do Fundo.
"Taxa de Administração"	Tem o significado atribuído na página 78 deste Prospecto Preliminar.
"Taxa de Administração Total"	Tem o significado atribuído na página 78 deste Prospecto Preliminar.
"Taxa de Distribuição Primária"	Taxa em montante equivalente a 3,93% (três inteiros e noventa e três centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R$3,56 (três reais e cinquenta e seis centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.
"Taxa de Gestão"	Tem o significado atribuído na página 78 deste Prospecto Preliminar.
"Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição"	Significa o termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelos Participantes Especiais, representados pela B3, para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

1. SUMÁRIO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Novas Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 89 a 118 deste Prospecto Preliminar. Recomenda - se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Novas Cotas.

Fundo	Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Gestor	Capitânia S.A.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Autorização	Os termos e condições da Sexta Emissão e da Oferta, foram aprovados por meio do Ato do Administrador, observado o Direito de Preferência.
Número da Emissão	6ª (sexta) emissão de Novas Cotas do Fundo.
Montante Inicial da Oferta	Inicialmente, R$350.000.025,30 (trezentos e cinquenta milhões, vinte e cinco reais e trinta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Quantidade total de Novas Cotas da Oferta	3.865.695 (três milhões, oitocentas e sessenta e cinco mil, seiscentas e noventa e cinco) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 49 deste Prospecto Preliminar.
Montante Mínimo da Oferta	R$30.000.066,84 (trinta milhões, sessenta e seis reais e oitenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a Novas Cotas.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
Destinação dos recursos	Observada a política de investimentos do Fundo, prevista no Capítulo IV do Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas Adicionais serão destinados à aplicação pelo Fundo nos Ativos Alvo, a serem selecionados pelo Gestor, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, **observado o previsto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 53 deste Prospecto Preliminar**. **OS RECURSOS DA PRESENTE OFERTA PODERÃO SER DESTINADOS À AQUISIÇÃO DE ATIVOS QUE SE ENQUADREM NAS SITUAÇÕES DESCRITAS NESTE PARÁGRAFO**. **PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE" DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 98 DESTE PROSPECTO.**

POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, A ADMINISTRADORA CONSULTARÁ A CVM ACERCA DA NECESSIDADE DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS NO ÂMBITO DA CONSULTA FORMAL, SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, TENDO EM VISTA QUE A REALIZAÇÃO DE NOVA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DEPENDE DE UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA.

Características, vantagens e restrições das Novas Cotas

As Novas Cotas do Fundo, conforme disposto no Regulamento (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (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; (e) 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 (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Novas Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Novas Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Preço de Emissão por Nova Cota	R$90,54 (noventa reais e cinquenta e quatro centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.
Taxa de Distribuição Primária	Taxa em montante equivalente a 3,93% (três inteiros e noventa e três centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R$3,56 (três reais e cinquenta e seis centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo. **Para mais informações acerca da Taxa de Distribuição Primária ver seção "4. Termos e Condições da Oferta – Taxa de Distribuição Primária" na página 51 deste Prospecto.**
Preço de Subscrição	O Preço de Emissão de R$90,54 (noventa reais e cinquenta e quatro centavos), acrescido da Taxa de Distribuição Primária, de R$3,56 (três reais e cinquenta e seis centavos), totalizando R$94,10 (noventa e quatro reais e dez centavos).
Número de séries	Série única.
Data de Emissão	Será a data de emissão das Novas Cotas, que corresponderá à Data de Liquidação do Direito de Preferência.
Regime de distribuição das Novas Cotas	As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.
Distribuição Parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas. Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso.

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial.

No caso de não colocação do Montante Inicial da Oferta e existência de subscrição condicionada, nos termos dos parágrafos acima, e desde que já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas por parte dos Investidores, os valores já depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA" NA PÁGINA 116 DESTE PROSPECTO.

Forma de Subscrição e Integralização

As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção "Termos e Condições da Oferta" na página 41 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

Lote Adicional	O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Sexta Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.
Direito de Preferência	Será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de Cotas do Fundo na data do Aviso ao Mercado da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente a 1,24098361971, nos termos dos documentos da Oferta. **Para mais informações acerca do Direito de Preferência ver seção "4. Termos e Condições da Oferta – Direito de Preferência" na página 50 deste Prospecto.**
Procedimento de Alocação	Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens

	de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS 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 "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 117 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**
Período de Distribuição	O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de até 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.
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 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, 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 maiores informações sobre o Plano de Distribuição, veja a Seção "3. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 55 deste Prospecto Preliminar.**
Reservas	Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional indicará no Pedido de Reserva, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever.
Pedido de Reserva	Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

Período de Reserva	Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 13 de março de 2020 (inclusive) e 19 de maio de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 67 deste Prospecto Preliminar.
Investidores Não Institucionais	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R$1.000.014,30 (um milhão, quatorze reais e trinta centavos), que equivale à quantidade máxima de 11.044 (onze mil e quarenta e quatro) Novas Cotas.
Oferta Não Institucional	Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresenta-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. No mínimo, 2.705.987 (dois milhões, setecentas e cinco mil, novecentas e oitenta e sete) Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), ou seja, 70% (setenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas. Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção "Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional" na página 57 e seguintes deste Prospecto Preliminar.
Pessoas Vinculadas	Significam os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus

ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, 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, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 70% (setenta por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Novas Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas às Cotas Adicionais, conforme o caso), será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas

desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Reserva integralmente atendido o menor número de Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Reserva de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Reserva integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional" na página 59 deste Prospecto Preliminar.

Investidores Institucionais

Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva em valor igual ou superior a R$1.000.014,30 (um milhão, quatorze reais e trinta centavos), que equivale à quantidade mínima de 11.045 (onze mil e quarenta e cinco) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no

	Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.
Oferta Institucional	Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais e do encerramento do Período do Direito de Preferência, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto. **Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional" na página 59 deste Prospecto Preliminar.**
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional e do encerramento do Período do Direito de Preferência, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de Fundos de Investimento Imobiliário. Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Institucional" na página 60 deste Prospecto Preliminar.
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Com relação ao tratamento de recibo de cotas relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência veja a Seção "Direito de Preferência" na página 50 deste Prospecto. As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos

	Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS 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 "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 117 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR**. Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas. Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.
Taxa de ingresso e taxa de saída	Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.
Escriturador	O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, Torre Corcovado, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo.
Registro da Oferta	A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei n° 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 24 de janeiro de 2020.
Negociação e Custódia das Novas Cotas na B3	As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário,

exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Alocação e Liquidação da Oferta

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 400.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, ou dos Investidores da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas 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 as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias

Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

Para mais informações acerca da alocação e liquidação financeira das Novas Cotas ver seção "Alocação e Liquidação da Oferta" na página 62 deste Prospecto.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições

diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

	Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos. Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.
Público Alvo da Oferta	A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.
Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor	277 (duzentas e setenta e sete) Novas Cotas, totalizando a importância de R$25.079,58 (vinte e cinco mil, setenta e nove reais e cinquenta e oito centavos) por Investidor, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária e R$26.065,70 (vinte e seis mil, sessenta e cinco reais e setenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 49 deste Prospecto Preliminar e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 59 deste Prospecto Preliminar.

Inadequação de investimento	O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. 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 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "5. Fatores de Risco", nas páginas 89 a 118 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**
Fatores de risco	**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 89 A 118 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**
Informações adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, ao Gestor, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção "Termos e Condições da Oferta – Outras Informações", na página 70 deste Prospecto Preliminar.

2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

Administrador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte
CEP 22250-911 - Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Rodrigo Ferrari
Tel.: (11) 3383-2715
E-Mail: Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Website: www.btgpactual.com

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon
CEP 22440-032 - Rio de Janeiro – RJ
At.: Mercado de Capitais
Telefone: (11) 4871-4448
E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br

Gestor

CAPITÂNIA S.A.
Rua Tavares Cabral, nº 102, 6º andar
CEP 05423-030, São Paulo – SP
At.: Caio Conca
Telefone: (11) 2853-8801
E-mail: financasestruturadas@capitania.net
Website: https://www.capitania.net/

Custodiante

BANCO BTG PACTUAL S.A.
Praia de Botafogo, n. º 501, 5º, 6º e 7º andares
Torre Corcovado, Botafogo
CEP 22250-040, São Paulo - SP
At.: Sra. Carolina Cury Maia Costa
Tel.: (11) 3383-2715
Fax: (11) 3383-3100
E-Mail: Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Website: www.btgpactual.com

Escriturador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3477 – 14º andar – Itaim Bibi – São Paulo - SP
At.: Lorena Sapori
Tel.: (11) 338324-69 ou (11) 3383-2513
E-Mail: Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Website: www.btgpactual.com

Assessores Legais do Gestor	**TAUIL E CHEQUER ASSOCIADO MAYER BROWN LLP** Avenida Juscelino Kubitschek, nº1455, 6º andar CEP 04543-011 – São Paulo – SP At.: Bruno Cerqueira Telefone: (11) 2504-4694 E-mail: bcerqueira@mayerbrown.com Website: https://www.tauilchequer.com.br/pt
Assessores Legais do Coordenador Líder	**SOUZA, MELLO E TORRES ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 16º andar, Itaim Bibi CEP 04538-133 - São Paulo – SP At.: Vitor Arantes Telefone: (11) 3074-5700 E-mail: vitor.arantes@souzamello.com.br Website: www.souzamello.com.br
Auditor Independente do Fundo	**ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.** Endereço: Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Norte – 8º andar CEP: 04543-011 – São Paulo – SP At.: Rui Borges Telefone: (11) 2573-3384 E-mail: rui.borges@br.ey.com Website: www.ey.com

3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

Posição Patrimonial antes da Oferta

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (31/03/2020)	Patrimônio Líquido do Fundo (31/03/2020) (R$)	Valor Patrimonial das Cotas (31/03/2020) (R$)
3.115.025,00	297.212.758,92	95,41

Posição Patrimonial após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R$)
1	**331.346,00**	**3.446.371,00**	**327.212.825,76**	**94,94**
2	**3.865.695,00**	**6.980.720,00**	**647.212.784,22**	**92,71**
3	**4.638.834,00**	**7.753.859,00**	**717.212.789,28**	**92,50**

(*) Com base no último informe mensal divulgado pelo Administrador do Fundo, em março de 2020.
Cenário 1: Considera o Montante Mínimo da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.
Cenário 2: Considera a distribuição do Montante Inicial da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.
Cenário 3: Considera a distribuição do Montante máximo da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

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 novembro de 2019, 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 ao apontada na tabela acima. **PARA MAIS 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 117 DESTE PROSPECTO.

Histórico das Negociações

A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das cotas do Fundo para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos¹			
	Valor de negociação por cota (em Reais)		
Data	**Mín**	**Máx**	**Méd**
2020	80,00	119,06	104,64
2019	99,03	113,00	103,49
2018	96,75	103,09	99,5
2017	96	103,00	99,16
2016	95,03	112,00	101,5

¹Até 31 de março de 2020

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos¹			
	Valor de negociação por cota (em Reais)		
Data	**Mín**	**Máx**	**Méd**
1º tri 2020	80,00	119,06	104,64
4º tri 2019	104	107,99	106,34
3º tri 2019	100,28	113	107,01
2º tri 2019	99,03	105,19	100,47
1º tri 2019	100,56	102,85	101,68
4º tri 2018	99,05	103,09	101,36
3º tri 2018	98,65	100	99,28
2º tri 2019	96,75	99,99	98,82
1º tri 2019	98,34	98,9	98,57

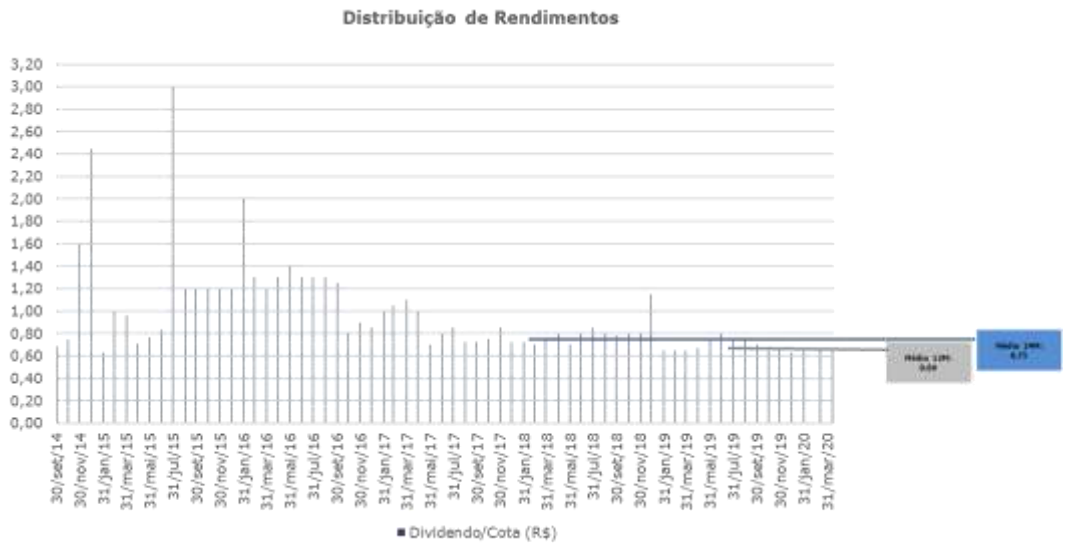
¹Até 31 de março de 2020

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses¹			
	Valor de negociação por cota (em Reais)		
Data	**Mín**	**Máx**	**Méd**
mar/20	80,00	106,85	93,01
fev/20	104,07	108,53	106,53
jan/20	107,75	119,06	114,72
dez/19	107,93	118,99	112,28
nov/19	106,50	109,49	108,17
out/19	104,00	107,99	106,34

¹Até 31 de março de 2020

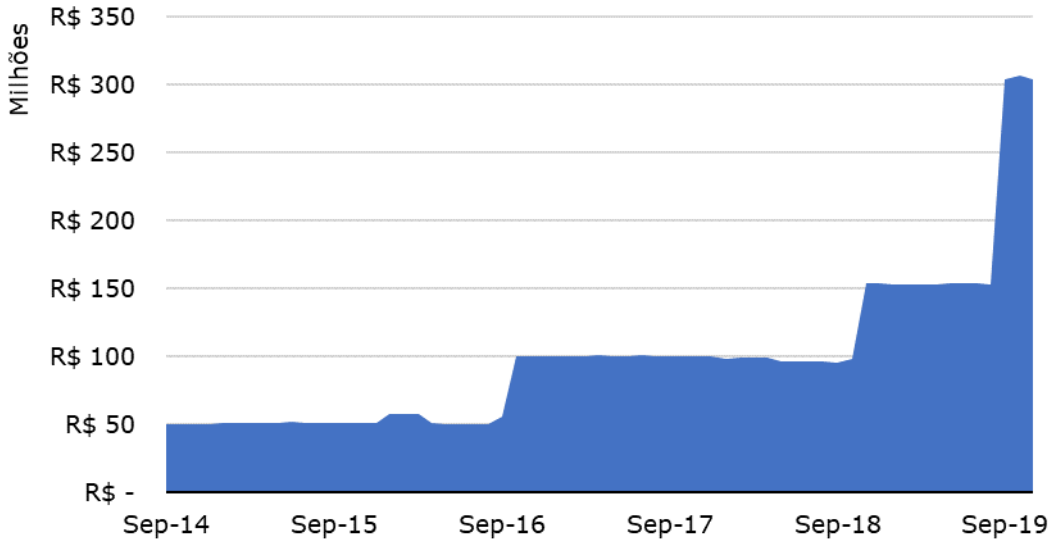
(1) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.
(2) Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.
(3) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

Dividendos



Fonte: Capitânia

Patrimônio Líquido



Fonte: Capitânia

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

Principais Características das Cotas da Primeira Emissão

A emissão das Cotas da Primeira Emissão foi aprovada através do "Instrumento Particular de Constituição do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário – FII", celebrado pelo Administrador em 12 de setembro de 2013, o qual foi registrado junto ao 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade Rio de Janeiro, estado Rio de Janeiro, sob o nº 1041058, em 13 de setembro de 2013, que aprovou o Regulamento. A emissão das Cotas da Primeira Emissão 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 Cotas da Segunda Emissão

A emissão das Cotas da Segunda Emissão foi aprovada pelos Cotistas através da consulta formal realizada 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 2º 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 das Cotas da Terceira Emissão

A emissão das Cotas da Terceira Emissão 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.

Principais Características das Cotas da Quarta Emissão

A emissão das Cotas da Quarta Emissão foi aprovada por meio da Assembleia Geral Extraordinária de 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. A emissão das Cotas da Quarta Emissão foi realizada por meio de oferta pública, aprovada em 12 de setembro de 2016, encerrada em 27 de novembro de 2018, 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.

Principais Características das Cotas da Quinta Emissão

A emissão das Cotas da Quinta Emissão foi realizada por meio de oferta pública com esforços restritos, aprovada por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 16 de agosto de 2019, encerrada em 27 de setembro de 2019, por meio da qual foram ofertadas 1.537.200 (um milhão, quinhentas e trinta e sete mil e duzentas) Cotas, em classe única, com valor unitário de R$98,47 (noventa e oito reais e quarenta e sete centavos) cada, atingindo o montante total de R$149.999.976,00 (cento e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e seis reais).

O Fundo utilizou os recursos das emissões anteriores para aquisição dos seguintes Ativos (Carteira com data base em janeiro de 2020):

Ativo	Produto	Segmento	Devedor	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R$)	% PL	Duration (anos)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)[2]
BTG Malls FII CRI Vert 1S 8E	CRI	Shopping	BTG Malls FII	CDI +	1.50%	24,531,709	7.96%	5.00	1.51%	7.41%
Vinci Logística CRI Habitasec 132S 1E	CRI	Logístico/Industrial	Vinci Logística FII	IPCA +	7.50%	20,884,223	6.78%	5.65	4.20%	10.46%
RBBV11 - JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista FII	FII	Residencial	FII	RV		16,474,989	5.35%	6.06	8.50%	13.39%
JHSF Malls CRI True Sec 182S	CRI	Shopping	JHSF Malls	IPCA +	6.45%	15,600,023	5.06%	6.30	3.35%	9.70%
JHSF Malls CRI True Sec 181S	CRI	Shopping	JHSF Malls	CDI +	2.45%	14,958,498	4.85%	7.09	2.09%	8.51%
RNDP11 - RB Renda de Papéis FII	FII	FII de CRI	FII	RV		14,252,715	4.62%	2.52	11.28%	16.56%
Caixa Econômica Federal CDB	Caixa	Caixa	CEF	% CDI	98.00%	14,014,881	4.55%	0.00	-0.23%	4.17%
3ds Park Shopping CRI Habitasec 32S 1E	CRI	Shopping	Tenco	IPCA +	9.68%	12,984,021	4.21%	3.39	7.67%	13.28%
Vitacon CRI ISEC 47S 4E	CRI	Shopping	Vitacon	CDI +	2.00%	12,398,160	4.02%	4.01	2.45%	8.06%
Bemni One II CRI Habitasec 102S 1E	CRI	Comercial	HRDI	IGPDI +	8.50%	10,923,015	3.54%	5.04	5.47%	11.61%
Helbor CRI ISEC 34S 4E	CRI	Comercial	Helbor	IPCA +	7.50%	9,054,039	2.94%	2.34	5.21%	10.57%
You Inc CRI Vert 2S 13E	CRI	Residencial	You Inc	CDI +	4.50%	8,945,819	2.90%	1.55	4.57%	9.19%
JPS CRI Habitasec 103S 1E	CRI	Shopping	JPS	IGPDI +	7.75%	8,513,818	2.76%	4.02	5.76%	11.55%
Vert CRI Ribeira 1S 2E	CRI	Logístico/Industrial	Ribeira	IPCA +	8.06%	8,470,841	2.75%	3.80	3.64%	9.23%
BARI11 - Barigui FII	FII	FII de CRI	FII	RV		8,442,305	2.74%	8.28	7.30%	13.72%
São Carlos CRI ISEC 296S 2E	CRI	Comercial	São Carlos	IPCA +	5.47%	8,202,450	2.66%	3.65	1.24%	6.64%
GSB CRI Habitasec 80S 1E	CRI	Shopping	General Shopping	IPCA +	6.50%	7,753,287	2.52%	3.30	3.75%	9.12%
RDPD11 - Renda de Papéis II FII	FII	FII de CRI	FII	RV		7,674,461	2.49%	3.43	4.80%	10.27%
LOG CP CRI Barigui Sec 66S 1E	CRI	Logístico/Industrial	LOG CP	CDI +	1.30%	7,038,211	2.28%	3.82	0.72%	6.16%
Refrescos Bandeirantes CRI Gaia 112S 4E	CRI	Indústria	Refrescos Bandeirantes	IPCA +	8.81%	6,748,707	2.19%	2.15	6.02%	10.97%
CVBI11 - VBI CRI FII	FII	FII de CRI	FII	RV		6,248,100	2.03%	4.00	4.50%	10.09%
GSB CRI Habitasec 27S 1E	CRI	Shopping	General Shopping	IPCA +	6.25%	6,166,864	2.00%	2.65	2.52%	7.53%
HBR CRI Habitasec 148S 1E	CRI	Comercial	HBR	IPCA +	6.00%	5,948,744	1.93%	5.75	4.14%	10.41%
SHOP11 - Multi Shoppings FII	FII	Shopping	FII	RV		5,613,668	1.82%			
Brasil Foods CRI ISEC 27S 4E	CRI	Logístico/Industrial	Brasil Foods	IPCA +	6.25%	4,901,307	1.59%	6.46	4.92%	11.41%
Gran Viver CRI True 57S 1E	CRI	Loteamento	Gran Viver	IPCA +	10.50%	4,782,368	1.55%	3.17	9.35%	14.98%
GSP CRI Gaia 27S 4E	CRI	Loteamento	GSP	IPCA +	10.50%	4,559,393	1.48%	0.53	3.71%	8.08%
FLCR13 - Faria Lima Capital FII	FII	FII de CRI	FII	RV		4,504,058	1.46%	4.50	5.50%	11.64%
Cipasa CRI Gaia 63S 4E	CRI	Loteamento	Cipasa	IGPM +	9.50%	3,389,342	1.10%	1.58	11.11%	16.03%
Shopping Sul CRI Gaia 52S 4E	CRI	Shopping	Shopping Sul	CDI +	4.25%	2,986,807	0.97%	1.57	4.31%	8.93%
Pilar CRI Habitasec 52S 1E	CRI	Loteamento	Pilar	IGPDI +	12.68%	2,949,557	0.96%	0.44	10.18%	13.98%
Damha CRI True 60S 1E	CRI	Loteamento	Damha Urbanizadora	CDI +	8.50%	2,835,468	0.92%	0.83	7.91%	12.48%
Itaú CDB	Caixa	Caixa	Itaú	% CDI	98.00%	2,348,243	0.76%	0.00	-0.23%	4.17%
Saldo em Tesouraria	Caixa					2,221,252	0.72%	0.00	-4.50%	0.00%
Ginco CRI ISEC 6S 1E	CRI	Loteamento	Ginco	IPCA +	6.25%	2,045,029	0.66%	0.82	39.46%	45.32%
Colorado CRI ISEC 1S 1E	CRI	Loteamento	Colorado	IPCA +	9.25%	1,838,897	0.60%	1.71	5.81%	10.54%
AGV CRI True 5S 1E	CRI	Loteamento	AGV	IGPDI +	14.80%	1,541,813	0.50%	1.34	12.80%	16.80%
Shopping Sul CRI Gaia 53S 4E	CRI	Shopping	Shopping Sul	CDI +	4.25%	1,501,905	0.49%	1.61	3.06%	7.65%
VOTS11 - Votorantim Securities Master FII	FII	FII de CRI	FII	RV		1,246,037	0.40%	1.70	3.01%	7.61%
RBVO11 - Rio Bravo Crédito Imobiliário II FII	FII	FII de CRI	FII	RV		831,708	0.27%	2.29	5.40%	10.38%
Colorado CRI ISEC 33S 1E	CRI	Loteamento	Colorado	IPCA +	23.06%	778,634	0.25%	1.77	16.98%	22.25%
PRTS11 - Multi Properties FII	FII	Shopping	FII	RV		634,037	0.21%			
Helbor CRI ISEC 33S 4E	CRI	Comercial	Helbor	IPCA +	6.50%	473,095	0.15%	6.02	4.66%	11.02%
Helbor CRI Habitasec 113S 1E	CRI	Residencial	Helbor	CDI +	3.00%	426,032	0.14%	1.18	3.00%	7.59%
Urbplan CRI Habitasec 12S 1E	CRI	Loteamento	Urbplan			109,726				
Urbplan CRI Habitasec 13S 1E	CRI	Loteamento	Urbplan			74,211				
Esser CRI Habitasec 41S 1E	CRI	Residencial	Esser			0				
PDG CRI PDG Sec 2S 1E	CRI	Residencial	PDG			0				
Contas a Receber/Pagar						-646,570				
Total	-	-	-	-	-	**308,188,498**	**100%**	**3.97**	**4.82%**	**10.36%**

Características da Oferta

A Oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472, os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

Deliberação sobre a Oferta e a Sexta Emissão de Novas Cotas

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário – FII", celebrado pelo Administrador em 12 de setembro de 2013, o qual foi registrado junto ao 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade Rio de Janeiro, estado Rio de Janeiro, sob o nº 1041058, em 13 de setembro de 2013.

Posteriormente, por meio de procedimento de consulta formal, respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Instrução CVM 472, iniciado em 16 de janeiro de 2020, cujo resultado foi apurado em 24 de fevereiro de 2020, por meio de quórum representando 29,80% (vinte e nove inteiros e oitenta centésimos por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo, foi aprovada a nova versão do regulamento do Fundo ("Regulamento").

Em 24 de janeiro de 2020 e em 29 de abril de 2020 foram realizados atos particulares do Administrador, por meio dos quais foram aprovados os termos e condições da Sexta Emissão e da Oferta, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para a subscrição de Novas Cotas ("Ato do Administrador").

Montante Inicial da Oferta e quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizarão a distribuição pública de, inicialmente, 3.865.695 (três milhões, oitocentas e sessenta e cinco mil, seiscentas e noventa e cinco) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R$90,54 (noventa reais e cinquenta e quatro centavos) por Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante total de, inicialmente, R$350.000.025,30 (trezentos e cinquenta milhões, vinte e cinco reais e trinta centavos), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Sexta Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.

Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta.

As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, o Cotista, ao exercer seu Direito de Preferência, ou os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso.

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta.

No caso de não colocação do Montante Inicial da Oferta e existência de subscrição condicionada, nos termos dos parágrafos acima, e desde que já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas por parte do Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, ou dos Investidores, os valores já depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial das Novas Cotas, veja a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante Mínima da Oferta", na página 116 deste Prospecto Preliminar.

Regime de distribuição das Novas Cotas

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Direito de Preferência

É assegurado aos atuais Cotistas, detentores de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente a 1,24098361971.

A quantidade máxima de Novas 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 Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas 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 de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 11º (décimo primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício 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 12º (décimo segundo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado no Escriturador; (ii) deverá ser enviada uma via física do boletim de subscrição assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima; e (iii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer uma das seguintes agências especializadas do Escriturador, conforme os dados abaixo para contato:

Para esclarecer dúvidas ou obter mais informações:
Email: Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Telefone: (11) 338324-69 ou (11) 3383-2513
Responsáveis pela área: Lorena Sapori.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 11º (décimo primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo; 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 no Seção "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada", na página 49 e seguintes deste Prospecto.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

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

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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.

Preço de Emissão e Preço de Subscrição

O Preço de Emissão no valor de R$90,54 (noventa reais e cinquenta e quatro centavos) foi aprovado por meio de atos próprios do Administrador, datados de 24 de janeiro de 2020 e 29 de abril de 2020, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento, sendo certo que, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar uma Taxa de Distribuição Primária correspondente a R$3,56 (três reais e cinquenta e seis centavos) por Nova Cota, dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R$94,10 (noventa e quatro reais e dez centavos) aos respectivos subscritores.

Taxa de Distribuição Primária

Será devida pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, taxa em montante equivalente a 3,93% (três inteiros e noventa e três centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R$3,56 (três reais e cinquenta e seis centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

Forma de subscrição e integralização

As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas deverão indicar em seus respectivos Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 277 (duzentas e setenta e sete) Novas Cotas, totalizando a importância de R$25.079,58 (vinte e cinco mil, setenta e nove reais e cinquenta e oito centavos) por Investidor, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária e R$26.065,70 (vinte e seis mil, sessenta e cinco reais e setenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 49 deste Prospecto Preliminar, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 59 deste Prospecto Preliminar.

Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando 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 Novas Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da Lei nº 9.779/99.

Características, vantagens e restrições das Novas Cotas

As Novas Cotas do Fundo, conforme previsto no Capítulo IV do Regulamento (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (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; (e) 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 (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Novas Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Novas Cotas do Fundo, podendo aprovar o

respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Novas Cotas.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

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 89 a 118 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Sexta Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.

Destinação dos recursos

Os recursos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão destinados para a aplicação dos Ativos Alvo, de acordo com o previsto no Regulamento, a serem selecionados pelo Gestor, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observado o Limite de Concentração estabelecido neste Prospecto Preliminar e na política de investimento do Fundo, prevista no Capítulo IV do Regulamento do Fundo.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos Outros Ativos.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

Todas as disponibilidades financeiras do Fundo são aplicadas tendo por objeto principal o investimento para a aquisição de CRI, desde que atendam aos critérios definidos na política de investimentos do Fundo.

A Administradora, em conjunto com o Gestor, submeteram a possibilidade de realização de operações conflitadas à deliberação pelos Cotistas, por meio de procedimento de consulta formal, respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Instrução CVM 472, os quais, após o procedimento de consulta formal iniciado em 16 de janeiro de 2020, cujo resultado foi apurado em 24 de fevereiro de 2020 ("Consulta Formal"), aprovaram, por meio de quórum representando 27,15% (vinte e sete inteiros e quinze centésimos por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo, a autorização para a aquisição pelo Fundo em situação em que o Administrador encontre-se em potencial conflito de interesses, nos termos

do Art. 18, inciso XII, da Instrução CVM 472, de cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador, pelo gestor do Fundo e/ou por sociedades de seu grupo econômico, bem como de Ativos-Alvo e Outros Ativos emitidos ou distribuídos pelo Administrador e/ou por sociedades de seu grupo econômico. **DESSA FORMA, OS RECURSOS DA PRESENTE OFERTA PODERÃO SER DESTINADOS À AQUISIÇÃO DE ATIVOS QUE SE ENQUADREM NAS SITUAÇÕES DESCRITAS NESTE PARÁGRAFO**. **PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE" DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 98 DESTE PROSPECTO.**

POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, A ADMINISTRADORA CONSULTARÁ A CVM ACERCA DA NECESSIDADE DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS NO ÂMBITO DA CONSULTA FORMAL, SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, TENDO EM VISTA QUE A REALIZAÇÃO DE NOVA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DEPENDE DE UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA.

Na data deste Prospecto, o Fundo não possui Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses.

Pedidos de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, indicará no(s) seu(s) Pedido(s) de Reserva, entre outras informações, (i) a quantidade de Novas Cotas e o volume financeiro que pretende subscrever em Novas Cotas (observada a Aplicação Mínima Inicial), bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Período de Distribuição

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS 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 "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 117 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Registro da Oferta

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei n° 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.

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 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, 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.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;

(ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM n.º 818, de 30 de abril de 2019;

(iv) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial;

(v) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional", na página 57 deste Prospecto Preliminar;

(vi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme

disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional", na página 59 deste Prospecto Preliminar;

(vii) no mínimo, 2.705.987 (dois milhões, setecentas e cinco mil, novecentas e oitenta e sete) Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 70% (setenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas;

(viii) até a data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;

(ix) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

(x) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;

(xi) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica o Investimento Mínimo;

(xii) no primeiro Dia Útil subsequente à data de Liquidação do Direito de Preferência, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas a serem distribuídas na Oferta;

(xiii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;

(xiv) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Boletim de Subscrição e o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso, bem como a declaração de investidor qualificado ou investidor profissional prevista na Instrução CVM 539, conforme o caso; e

(xv) 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 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas da Sexta Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

Não será contratado formador de mercado para fomentar a liquidez das Novas Cotas objeto da Oferta no mercado secundário.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresenta-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE RESERVA SERÁ ENCERRADO ANTERIORMENTE AO INÍCIO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR NÃO INSTITUCIONAL DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O(S) PEDIDO(S) DE RESERVA POR ELE ENVIADO(S) SOMENTE SERÃO ACATADO(S) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

No mínimo, 2.705.987 (dois milhões, setecentas e cinco mil, novecentas e oitenta e sete), ou seja, 70% (setenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS 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 "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 117 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR**;

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 49 deste Prospecto Preliminar;

(iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv)

abaixo limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio linear prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 59 deste Prospecto;

(iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;

(v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação; e

(vi) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cota correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 63 deste Prospecto e a possibilidade de rateio linear prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 59 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (v) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 63 deste Prospecto Preliminar.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 89 A 118 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À SEXTA EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) 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(S) PEDIDO(S) DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) 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(S) PEDIDO(S) 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.

Critério de colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 70% (setenta por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Novas Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas às Cotas Adicionais, conforme o caso), será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Reserva integralmente atendido o menor número de Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Reserva de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Reserva integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais e do encerramento do Período do Direito de Preferência, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo

admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS 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 "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 117 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR;**

(iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 49 deste Prospecto Preliminar;

(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas pelo valor indicado no inciso (v) acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 63 deste Prospecto Preliminar.

Critério de colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional e do encerramento do Período do Direito de Preferência, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor

atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de Fundos de Investimento Imobiliário.

Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS 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 "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 117 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR**.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Alocação e liquidação da Oferta

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 400.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta e existência de subscrição condicionada, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Reserva ou ordem de investimento, e/ou o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, terá devolvido os valores já depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, ou dos Investidores da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas 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 as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

Formador de Mercado

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, 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 alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério do Administrador e do Gestor, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Negociação e custódia das Novas Cotas na B3

As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. 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 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "5. Fatores de Risco", nas páginas 89 a 118 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta - Outras Informações" deste Prospecto Preliminar, na página 70 deste Prospecto.

Regime de distribuição das Novas Cotas

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta o Coordenador Líder e os Participantes Especiais farão jus ao comissionamento descrito no Contrato de Distribuição e nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, o qual será dividido da seguinte forma:

(i) Comissão de Coordenação e Estruturação: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de coordenação e estruturação, o valor correspondente a 1,00% (um inteiro por cento) sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas subscritas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas; e

(ii) Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de remuneração dos canais de distribuição, o valor correspondente a 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas subscritas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas ("Comissão de Distribuição").

O comissionamento dos Participantes Especiais será integralmente descontado dos montantes devidos ao Coordenador Líder a título de Comissão de Distribuição, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo em razão da contratação dos Participantes Especiais.

Para mais informações sobre o comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo dos custos da Oferta", na página 69 deste Prospecto Preliminar.

Data de Liquidação

A Data de Liquidação está prevista para ocorrer em 25 de junho de 2020 ("Data de Liquidação").

Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, o Coordenador Líder enviará uma Carta Convite às Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da Carta Convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

A quantidade de Novas Cotas a ser alocada aos Participantes Especiais será deduzida do número de Novas Cotas a ser distribuído pelo Coordenador Líder.

Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Novas Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, sendo cancelados todos os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição que tenha recebido. O Participante Especial deverá, ainda, informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens de investimento sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição sob a coordenação do Coordenador Líder. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento de valores em contrapartida às Novas Cotas, os valores já depositados serão devolvidos ao respectivo Investidor, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da ordem de investimento nas Novas Cotas, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição. O Participante Especial que deixar de integrar o consórcio de distribuição na forma aqui prevista será responsável por arcar integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações em ações propostas por investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais investidores. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1) (2)
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	24/01/2020
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	06/03/2020
3	Início das apresentações a potenciais Investidores	06/03/2020
4	Início do Período de Reserva	13/03/2020
5	Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre a alteração do cronograma indicativo	23/03/2020
6	Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM	06/05/2020
7	Nova divulgação do Aviso ao Mercado e nova disponibilização do Prospecto Preliminar	06/05/2020
8	Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre a Modificação da Oferta	06/05/2020
9	Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	07/05/2020
10	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	14/05/2020
11	Encerramento do Período de Reserva	19/05/2020
12	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	20/05/2020
13	Divulgação do Anúncio de Início e Disponibilização do Prospecto Definitivo	22/05/2020
14	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	29/05/2020
15	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	15/06/2020
16	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	16/06/2020
17	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	16/06/2020
18	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	17/06/2020
19	Data de Liquidação do Direito de Preferência	18/06/2020
20	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	19/06/2020
21	Procedimento de Alocação	22/06/2020
22	Data da Liquidação das Cotas	25/06/2020
23	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	18/11/2020

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

(2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados. 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 Novas Cotas, veja a Seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", página 63 deste Prospecto.

O Aviso ao Mercado foi divulgado em 06 de março de 2020, republicado em 06 de maio de 2020 e o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, dos demais Participantes Especiais, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, nos endereços indicados abaixo:

(i) Administrador: https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual , (neste website clicar em "Fundos BTG Pactual" e na sequência "Capitania Securities II" e, então, clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou a opção desejada);

(ii) Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA 6ª EMISSÃO DE COTAS" e, então, clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou a opção desejada);

(iii) CVM: http://www.cvm.gov.br (neste website acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2020" e clicar em "Entrar", acessar em "R$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII", e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou a opção desejada);

(iv) B3: www.b3.com.br (neste site acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", localizar "Ofertas públicas" e selecionar "Saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou a opção desejada).

(v) Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos Indicativos da Oferta FII - Base (R$)		% em relação à Oferta (2)	Valor por Cota (R$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Distribuição (Volume Base - Com *Gross Up*) (1) (3)	7.747.648,60	2,21%	2,00	2,21%
Tributos sobre Comissão de Distribuição	747.648,09	0,21%	0,19	0,21%
Comissão de Estruturação (Volume Base - Com *Gross Up*) (1) (3)	3.873.824,30	1,11%	1,00	1,11%
Tributos sobre Comissão de Estruturação	413.751,02	0,12%	0,11	0,12%
Assessores Legais	260.000,00	0,07%	0,07	0,07%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,09%	0,08	0,09%
Custo de Marketing	50.000,00	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	12.097,03	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (fixa)	36.291,11	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (variável)	147.000,01	0,04%	0,04	0,04%
TOTAL	**12.444.175,40**	**3,56%**	**3,22**	**3,56%**

(1) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.
(2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R$350.000.025,30 (trezentos e cinquenta milhões, vinte e cinco reais e trinta centavos). Em caso de exercício da Opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.
(3) O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Novas Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Novas Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais. Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, veja esta seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição – Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais", na página 65 deste Prospecto Preliminar.

Taxa de Distribuição Primária (em R$)

Preço de Subscrição (R$)	Custo por Cota (R$)	Taxa primária de Distribuição	% em relação ao valor unitário da Cota	Valor Liquido por Cota (R$)(1)
94,10	3,56	3,93%	3,93%	90,54

[1]O preço a ser pago pelas Cotas é líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta, uma vez que serão arcados pela Taxa de Distribuição Primária.

Outras informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e dos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, da CVM, da B3 e/ou das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

Administrador:

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte
CEP 22250-911 – Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Rodrigo Ferrari
Tel.: (11) 3383-2715
E-Mail: Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Website: https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual (neste website clicar em Fundos BTG Pactual" e na sequência "Capitania Securities II" e, então, clicar em, "Prospecto Preliminar");

Coordenador Líder:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon
CEP 22440-032 - Rio de Janeiro – RJ
At.: Mercado de Capitais
Telefone: (11) 4871-4448
E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br (neste website clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA 6ª EMISSÃO DE COTAS" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar").

Gestor:

CAPITÂNIA S.A.
Rua Tavares Cabral, nº 102, 6º andar
CEP 05423-030, São Paulo – SP
At.: Caio Conca
Telefone: (11) 2853-8801
E-mail: financasestruturadas@capitania.net

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro	São Paulo
Rua Sete de Setembro, nº 111	Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares	Edifício Delta Plaza
CEP 20050-901 - Rio de Janeiro, RJ	CEP 01333-010 – São Paulo, SP
Tel.: (21) 3554-8686	Tel.: (11) 2146-2000
Website: www.cvm.gov.br	

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: http://www.cvm.gov.br (neste website acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2020" e clicar em "Entrar", acessar em "R$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar");

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 2565-5000
Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.b3.com.br (neste site acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", localizar "Ofertas públicas" e selecionar "Saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, localizar o "Prospecto Preliminar").

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto Preliminar nos Anexos IV e V.

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

À parte do Administrador e do Gestor, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pelo Administrador, mediante prévia consulta ao Gestor. Maiores informações sobre a política de substituição do Administrador e do Gestor poderão ser encontradas no Capítulo VIII do Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. SUMÁRIO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO FUNDO

A seguir se apresenta um sumário dos negócios do Fundo, incluindo suas informações operacionais e financeiras, suas vantagens competitivas e estratégias de seu negócio. Este sumário é apenas um resumo das informações do Fundo e não contém todas as informações que o Investidor deve considerar antes de investir em Novas Cotas do Fundo. O Investidor do Fundo deve ler atentamente todo o Prospecto, incluindo as demonstrações financeiras, suas respectivas notas explicativas, e as informações contidas na seção "Fatores de Risco"

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Base Legal

O **CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto no Regulamento.

Público Alvo

O Fundo destina-se ao público em geral, quais sejam, pessoas naturais ou jurídicas em geral, residentes ou domiciliadas ou com sede no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Objetivo

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, de acordo com o previsto no Regulamento, conforme a política de investimento definida no Capítulo IV do Regulamento.

Política de investimentos

Nos termos do artigo 4º do Regulamento, o Gestor se compromete a observar os limites de concentração por modalidade de ativos e por emissor, nos termos abaixo relacionados.

Na verificação de enquadramento da carteira do Fundo aos limites por emissor descritos no Parágrafo Oitavo, abaixo, o Administrador observará o disposto nos §§ do Art. 102 da Instrução CVM 555.

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.

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.

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.

O Fundo deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo Gestor previamente a cada aquisição de Ativos pelo Fundo.

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

Sem prejuízo do disposto no Parágrafo Sexto, acima, o Fundo deverá, ainda, observar os limites de concentração por emissor previstos na Instrução CVM 555, excetuados os limites de concentração relativos às modalidades de ativos financeiros, referidos no Art. 45, parágrafo sexto da Instrução CVM 472.

Na aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo, o Gestor embasar-se-á em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade de seu exclusivo critério.

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, 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

IV. certificados de depósito bancário, com liquidez compatível com as necessidades do fundo, de instituições financeiras de primeira linha.

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 no 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.

O objetivo definido no 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.

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.

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.

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

Nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo BACEN ou pela CVM, as posições detidas pelo Fundo em operações com uma mesma contraparte serão consolidadas, observando-se, nesse caso, as posições líquidas de exposição, caso a compensação bilateral não tenha sido contratualmente afastada.

EM, 16 DE JANEIRO DE 2020, O ADMINISTRADOR INICIOU PROCESSO DE CONSULTA FORMAL, COM O OBJETIVO DE REALIZAR DETERMINADAS ALTERAÇÕES AO REGULAMENTO DO FUNDO, CUJO RESULTADO FOI APURADO EM 24 DE FEVEREIRO DE 2020. DENTRE OUTRAS ALTERAÇÕES, HOUVE MUDANÇAS PONTUAIS NA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, AS QUAIS FORAM DEVIDAMENTE REFLETIDAS NESTE ITEM.

Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços

Taxa de Administração

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração total equivalente a 1.05% a.a. (um inteiro e cinco centésimos por cento ao ano) calculada sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); que engloba os serviços de administração, gestão e escrituração e que deverá ser paga diretamente à Administradora ("Taxa de Administração Total"), observado o valor mínimo mensal de R$ 30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de transferência do Fundo.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Administradora pode 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 o montante total da Taxa de Administração devida ao Gestor.

Remuneração da Administradora

Pela prestação de serviços de administração ao Fundo, a Administradora receberá uma remuneração, deduzida da Taxa de Administração Total, equivalente ao percentual variável ao ano, conforme definido na tabela abaixo, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sujeito, contudo, a um mínimo de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M.

Percentual	**Faixa de Valor do Patrimônio Líquido do Fundo**
0,12% ao ano	De 0 a R$ 250.000.000,00
0,11% ao ano	De R$250.000.000,01 a R$ 500.000.000,00
0,10% ao ano	De R$500.000.000,01 a R$ 750.000.000,00
0,09% ao ano	De R$750.000.000,01 a R$ 1.000.000.000,00
0,08% ao ano	Acima de R$ 1.000.000.000,00

Remuneração do Escriturador

Pela prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, o Escriturador receberá uma remuneração, deduzida da Taxa de Administração Total, equivalente a 0,03% (três centésimos por cento) ao ano, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sujeito, contudo, a um mínimo de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M.

Remuneração do Gestor

O Gestor fará jus a uma remuneração mensal, por seus serviços de gestão do Fundo, equivalente à diferença entre a Taxa de Administração Total e o montante total devido à Administradora e ao Escriturador no mês em questão, nos termos previstos acima ("Taxa de Gestão").

Outras Taxas

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

A Administradora deverá prover o Fundo com o serviço de Auditoria, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente e sendo pago os honorários pelo Fundo.

Não haverá cobrança de taxa de performance.

Política de distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) 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 em até 15 (quinze) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação do Gestor.

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

Farão jus aos rendimentos de que trata o caput deste artigo os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos Imobiliários, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Imobiliários do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

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

EM, 16 DE JANEIRO DE 2020, O ADMINISTRADOR INICIOU PROCESSO DE CONSULTA FORMAL, COM O OBJETIVO DE REALIZAR DETERMINADAS ALTERAÇÕES AO REGULAMENTO DO FUNDO, CUJO RESULTADO FOI APURADO EM 24 DE FEVEREIRO DE 2020. DENTRE OUTRAS ALTERAÇÕES, HOUVE MUDANÇAS NA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, AS QUAIS FORAM DEVIDAMENTE REFLETIDAS NESTE ITEM.

Perfil do Administrador

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ou simplesmente "BTG PSF", controlada integral pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros.

A BTG PSF administra R$ 150 bilhões (dados Anbima, outubro/2019,) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 1800 fundos dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

É líder em Administradores de Recursos de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R$ 25,2 bilhões e 69 fundos sob Administração, detendo 21% do total do mercado, considerando os dados disponíveis em outubro de 2019. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Diferenciais da estrutura na administração de fundos:

a. Grupo BTG: total interação com a plataforma do maior Banco de Investimentos da América Latina;
b. Atendimento: estrutura consolidada com pontos de contato definidos, facilitando o dia a dia;
c. Qualificação da Equipe: equipe experiente com alta qualificação técnica e acadêmica;
d. Tecnologia: investimento em tecnologia é um fator chave de nossa estratégia; e
e. Produtos customizados: desenvolvimento de produtos customizados para diversas necessidades dos clientes

Perfil do Coordenador Líder

A XP Investimentos iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor. O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma ampla gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais.

Em 2018, as principais ofertas que a XP participou como coordenador líder foram: FIDC em duas séries da 1ª Emissão Light S.E.S.A (R$ 1.400.000.000,00), FIDC em duas séries da 1ª Emissão da Contour (R$ 475.000.000,00), Debêntures simples em três séries da 13ª Emissão da Copasa (R$ 700.000.000,00), Debêntures simples em série única da 2ª Emissão da XP Investimentos (R$400.000.000,00), FII em série única da 4ª Emissão da VINCI (R$500.000.000,00), FII em série única da 2ª Emissão da XP Log (R$367.000.000,00), CRA da 1ª série da 24ª emissão da São Martinho (R$287.000.000,00), CRA da 161ª série da 1ª emissão da Coruripe (R$255.000.000,00), CRI da 1ª série da 8ª emissão da Cyrela (R$ 395.000.000,00), CRI da 104ª série da 1ª emissão da Tenda (R$266.000.000,00).

Atualmente o Coordenador Líder possui presença no atendimento do investidor pessoa física e institucional, com mais de 892.000 (oitocentos e noventa e dois mil) clientes ativos, resultando em um volume próximo a R$240.000.000.000,00 (duzentos e quarenta bilhões de reais) de ativos sob custódia.

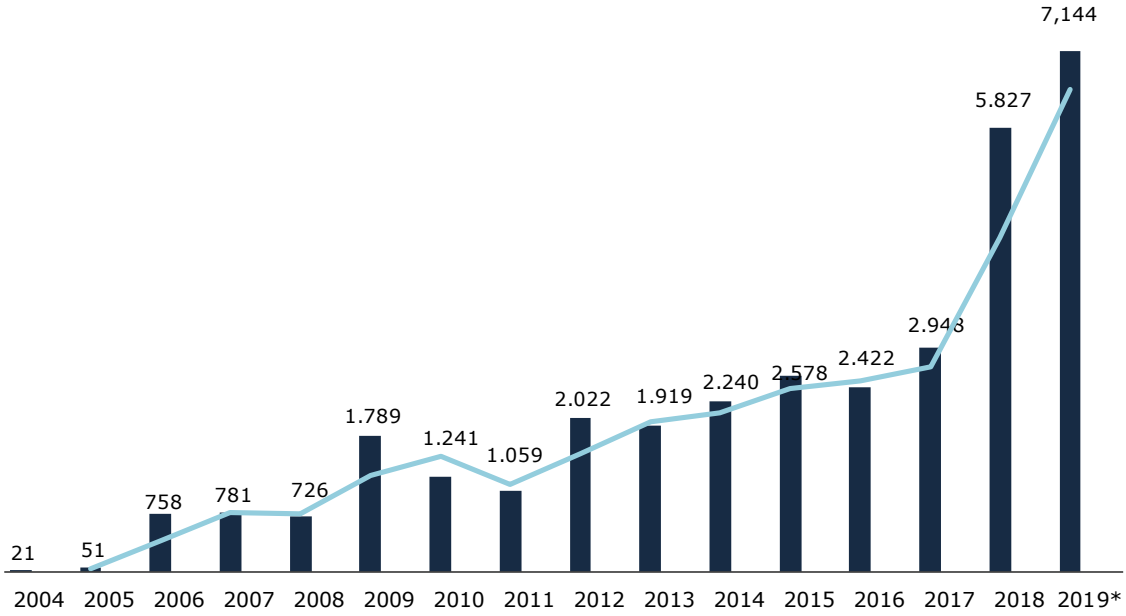
Ainda, o Coordenador Líder possui cerca de 660 (seiscentos e sessenta) escritórios afiliados e cerca de 3.950 (três mil, novecentos e cinquenta) agentes autônomos.

No ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos até o mês de abril de 2019 o Coordenador Líder estava em 5º (quinto) lugar em número de operações, 7º (sétimo) lugar em volume de originação e 6º (sexto) lugar em distribuição.

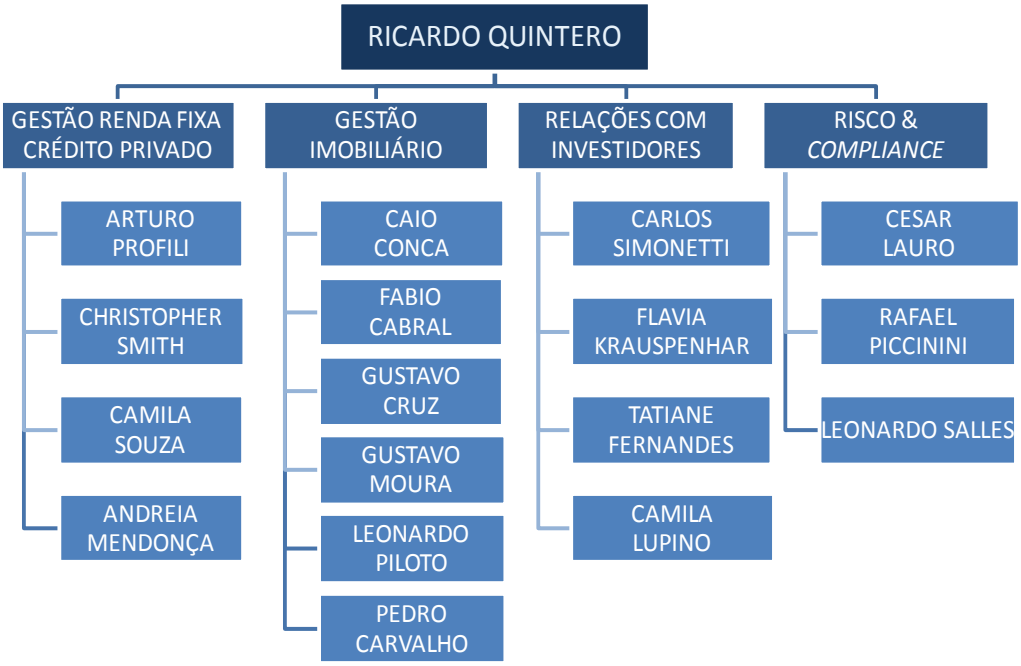
Perfil do Gestor

Atualmente com cerca de R$ 7,1 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 18 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.

Ativos sob Gestão em R$ MM:



Fonte: Anbima. Data-base dezembro/2019.



Abaixo um resumo dos principais membros da companhia:

RICARDO QUINTERO, é Sócio-fundador e Presidente da Capitânia S/A. Foi Diretor do Bank of America no Brasil no período de 1999 a 2003, coordenando as atividades de tesouraria e mercado de capitais. Antes do Bank of America, foi Vice-Presidente do Banco ING no Brasil de 1996 a 1998. Quintero também trabalhou no Banco Pactual como operador de ações e derivativos durante 1994 e 1995. Iniciou sua carreira em 1987 como trainee com experiência em diversas áreas nos bancos Citibank e Lloyds no Brasil. Possui MBA pela UCLA, concluído em 1994. É graduado em Engenharia Metalúrgica pela Escola Politécnica na Universidade de São Paulo.

CÉSAR LAURO DA COSTA, é Sócio-fundador e Vice-Presidente da Capitânia S/A. Antes de fundar a Capitânia, foi Vice-Presidente do Bank of America responsável pela área de produtos estruturados no Brasil. César Lauro também foi gestor de fundos de investimento na JGP, e trabalhou no Banco Pactual como gestor de produtos estruturados e derivativos. Iniciou sua carreira em finanças em 1991 como operador de derivativos. Antes de iniciar sua carreira em finanças, César trabalhou por quatro anos como pesquisador na área de matemática computacional. É graduado em Engenharia de Produção pela Universidade Federal do Rio de Janeiro. Foi professor de derivativos no IBMEC no Rio de Janeiro até 2001, e é autor do livro "Opções – Operando a Volatilidade".

ARTURO PROFILI é Sócio-fundador da Capitânia S/A, tendo como responsabilidade primária o desenvolvimento e gestão de fundos de investimento focados em ativos de renda fixa, crédito privado e securitização. Atuou junto ao Bank of America (1999-2003) e junto ao ING Barings Bank (1996-1999), participando da implementação das áreas de vendas e estruturação de produtos de tesouraria e de mercados de capitais destas duas instituições, sempre focado no atendimento a grandes empresas e investidores institucionais locais e internacionais. Foi membro de diversos comitês e sub-comitês da ANBIMA e ANDIMA. Formado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas e especializado em finanças pela *NY University*. FLÁVIA KRAUSPENHAR é sócia-fundadora da Capitânia S/A e Diretora da Empresa. Anteriormente trabalhou no Bank of America e no Banco J.P Morgan, onde atuou nas áreas de trading e vendas de produtos de tesouraria. Iniciou sua carreira em 1998 na Cotia Trading, atuando na equipe financeira e de trading. É formada em Administração de Empresas com Pós-Graduação em Finanças, ambos pela FGV-SP.

CAIO CONCA trabalha na Capitânia desde Fevereiro de 2010, na qual ingressou como estagiário, sempre tendo atuado junto a área de Renda Fixa Crédito Privado. Atualmente é sócio responsável pelo segmento Imobiliário. Formado em Economia pelo Insper.

FÁBIO CABRAL integrou a equipe de Renda Fixa Crédito Privado da Capitânia como estagiário em Fevereiro de 2011 e atualmente é analista de investimentos. Formado em Administração de Empresas pela Universidade de São Paulo. Possui Certificado de Gestores da Anbima (CGA).

CAMILA SOUZA trabalha na Capitânia desde 2010, na qual ingressou como estagiária. Integrou a equipe de Renda Fixa Crédito Privado da Capitânia em 2013. Atualmente é analista de investimentos. Formada em Matemática Aplicada pela Universidade de São Paulo.

CHRISTOPHER SMITH integrou a equipe de Multimercado da Capitânia de Maio de 2012 até Janeiro de 2015 e atualmente é analista de investimentos da equipe de Renda Fixa Crédito Privado. Formado em Física pela Universidade de São Paulo. Possui o certificado *CFA.*

GUSTAVO CRUZ trabalha na Capitânia desde 2017 e é estagiário da equipe de Renda Fixa Crédito Privado e em dezembro de 2018 concluiu o curso de Adminsitração pela UNIFESP. Anteriormente trabalhou no Banco Itaú BBA.

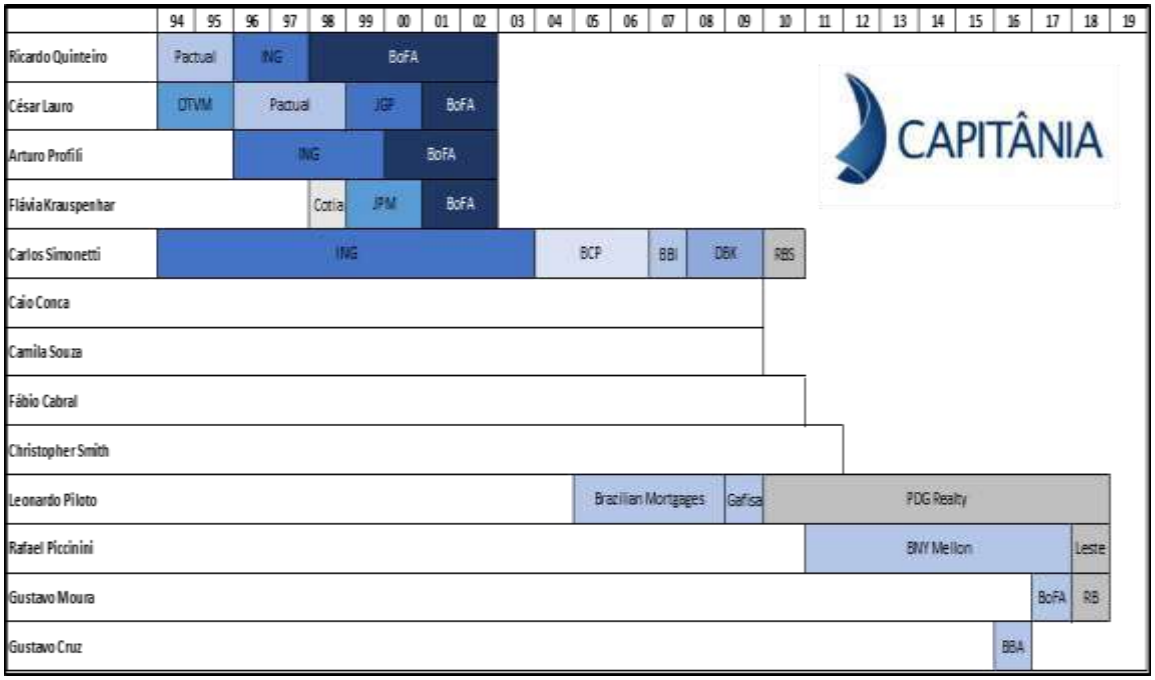
RAFAEL PICCININI trabalha na Capitânia desde 2019 e é responsável por *Operations* e Risco. Anteriormente trabalhou na BNY Mellon e no Banco Leste. Formado em Administração pela UFSC. MBA em Finanças e mestrado em Economia pelo IBMEC.
GUSTAVO MOURA integrou a equipe de Renda Fixa Estruturada em Maio de 2019. Anteriormente trabalhou no Bank Of Amercia Merrill Lynch e na RB Capital Asset Management. É formado em Economia pelo Insper.

LEONARDO PILOTO ingressou a equipe de Renda Fixa Estruturada em setembro de 2019 como analista. É formado em Administração de Empresas pela FECAP e pós-graduado em Finanças pela FIA. Anteriormente trabalhou na PDG Realty tendo como último cargo, o de Diretor Financeiro (CFO). Também trabalhou como analista na Gafisa.

ANDREIA MENDONÇA entrou na equipe de Renda Fixa Crédito Privado em dezembro de 2019. É formada em Economia pelo IBMEC. Anteriormente trabalhou como estagiária na Mesa de Crédito Privado na Mongeral Aegon Investimentos e como Analista de Preços e Índices na Anbima.

PEDRO CARVALHO entrou na Capitânia em dezembro de 2019 e é analista na equipe de Imobiliário. É formado em Administração pela FGV. Anteriormente trabalhou como estagiário em Credit Research na Journey Capital.

LEONARDO SALLES entrou na Capitânia em dezembro de 2019. Cursa Economia na UNESP.



Cinco Principais Fatores de Riscos

- *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, conforme definido em Regulamento, 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 do FUNDO ("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, conforme definidos em Regulamento, 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.

- *Riscos Relativos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).* Dentre os ATIVOS-ALVO objeto da política de investimento do FUNDO, conforme definido em Regulamento, 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, de 30 de dezembro de 2004, 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 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Preliminar e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

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 o Administrador e o Gestor 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.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador o do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Riscos de mercado.

Fatores macroeconômicos

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.

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.

Risco resultante do impacto da pandemia mundial do Coronavírus

As informações contidas neste Prospecto Preliminar e no Estudo de Viabilidade 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, foram elaboradas antes da pandemia de Coronavírus que atualmente afeta o mercado brasileiro e a economia global. Desta forma, não foram previstos ou projetados os possíveis resultados do Fundo considerando este cenário. Diante disso, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade.

A ocorrência da pandemia de Coronavírus, ainda em seu estágio inicial no Brasil, já afetou e pode afetar ainda mais, de forma negativa, o mercado de capitais nacional. Assim, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar sua rentabilidade.

Riscos institucionais.

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 Ativos podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis 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 e pelo governo do ex-presidente Michel Temer sem grandes mudanças do ponto de vista econômico. O governo do Presidente Jair Bolsonaro enfrentará 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 novo governo do Presente Jair Bolsonaro 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 do Fundo.

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 pelo Fundo. Os mercados brasileiros vêm registando 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.

Risco de crédito.

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores 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 desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos relacionados à liquidez.

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. 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. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Liquidez Reduzida dos Investimentos.

A aplicação do Fundo nos Ativos Alvo e nos Outros Ativos têm 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.

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 no Regulamento, o que poderá resultar em restrições adicionais à transferência das cotas 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 Cotistas quando da amortização ou resgate de suas Cotas, nos termos do Regulamento.

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.

Risco da Marcação a Mercado.

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuir baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Riscos tributários.

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com

multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis.

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco 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 jurídico.

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis.

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco de desempenho passado.

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 ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e 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 e variação cambial.

Risco decorrente de alterações do Regulamento.

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste.

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Riscos de prazo.

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Risco de concentração da carteira do Fundo.

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento

lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco de desenquadramento passivo involuntário.

Sem prejuízo do quanto estabelecido neste regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao administrador do Fundo, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo; ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos e dos ativos de liquidez do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como 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 disponibilidade de caixa.

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco relativo à concentração e pulverização.

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial 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.

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar 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.

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.

Riscos relacionados ao investimento em 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 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. O 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.

Risco operacional.

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Risco de potenciais conflitos de interesse.

O Regulamento prevê a contratação de 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

Conforme aprovado na Consulta Formal, o Fundo poderá aplicar seus recursos em ativos em situação em que o Administrador encontre-se em potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, da Instrução CVM 472, por meio da aquisição de cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador, pelo gestor do Fundo e/ou por sociedades de seu grupo econômico, bem como de Ativos-Alvo e Outros Ativos emitidos ou distribuídos pelo Administrador e/ou por sociedades de seu grupo econômico. Ainda, na data deste Prospecto Preliminar, o Fundo não possui Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses. Tais situações, ainda que aprovadas pelos Cotistas, podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Administrador e do Gestor pode não ser imparcial, podendo, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Risco de potenciais conflitos de interesse na assembleia geral.

Não poderão votar nas assembleias gerais: (i) o Administrador e o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e o Gestor; e (iii) empresas ligadas ao Administrador e o 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 decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.

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

Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo.

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

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; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário 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 votação de tais assembleias.

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 Fundo.

Risco de restrição na negociação.

Alguns dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

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

Durante a vigência do Fundo, o Administrador e/ou o Gestor e/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.

Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos.

O Fundo não possui um ativo específico ou Ativos pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico", de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de Ativos, 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.

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

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos 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. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras.

O Fundo deverá 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, consequentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do fundo.

Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo.

Os Ativos que comporão a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores 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 desses 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 e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

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.

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.

Risco do Investimento nos Outros Ativos.

O Fundo poderá investir em Outros Ativos e tais Outros Ativos, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Outros Ativos serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo

O investimento em cotas de um FII 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 integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo

é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo

O Fundo adquirirá valores mobiliários com retorno atrelado à exploração de imóveis e, em situações extraordinárias, poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRIs ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCIs e LHs pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

Além disso, como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em CRI, 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, da região onde estão localizados os imóveis que gerarão os recebíveis dos CRIs componentes de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

Riscos relativos ao setor imobiliário.

O Fundo adquirirá valores mobiliários com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá excepcionalmente se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Risco de regularidade dos imóveis

O resultado da exploração de Empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis podem estar diretamente vinculados a ativos investidos pelo Fundo. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar prejuízos aos títulos ou veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis atrelados a investimentos feitos pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis atrelados a títulos de investimento detidos pelo Fundo ou excepcionalmente integrantes da sua carteira poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens atrelados a investimentos do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Risco de vacância

A prospecção de locatários, arrendatários ou adquirentes do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) atrelados a títulos nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente pode não ser bem sucedida, o que poderá reduzir a rentabilidade ou o valor do respectivo título e, consequentemente, do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do respectivo título e, consequentemente do Fundo.

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis que comporão o lastro ou as garantias dos títulos objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel vinculado ao investimento do Fundo.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos de valores mobiliários do Fundo vinculados à exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos ambientais

Os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de : (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R$ 500,00 a R$ 10.000.000,00.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos valores mobiliários (especialmente CRI) cujo valor e/ou a rentabilidade esteja atrelada à renda gerada por imóveis que sejam alugados ou arrendados. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente o retorno dos valores mobiliários investidos pelo Fundo impactando, consequentemente, o Fundo e seus Cotistas.

Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos Ativos que comporão a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas da Sexta Emissão objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Outros Ativos, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco relacionado à aquisição de imóveis

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil, sendo que estas hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos nos investimentos realizados pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

Os bens imóveis que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se esse cenário prejudicar o fluxo de amortização dos CRI ou demais papéis detidos pelo Fundo, os ativos objeto da carteira do Fundo podem não gerar a receita esperada pelo Administrador e a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos ativos objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade de alienar, locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, impactando também a rentabilidade e o valor das suas Cotas.

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que pode comprometer a exploração de tais imóveis e, portanto, a rentabilidade ou valor dos títulos detidos pelo Fundo que estejam vinculados a essa exploração, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de desastres naturais e sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, nos casos em que excepcionalmente for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à regularidade de área construída

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis vinculados a investimentos feitos pelo Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos Shoppings, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB")

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para os títulos do Fundo a ele vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários

Em ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação, parcelas do preço ou repasses de financiamento e consequente rentabilidade de títulos em que o Fundo investiu, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos.

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos.

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

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.

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

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 de Execução das Garantias Atreladas aos CRI.

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco de exposição associados à locação de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis detidos direta ou indiretamente pelo Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco Regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no

Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRIs, LCIs e LHs, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRIs, das LCIs e das LHs para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCIs e das LHs auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRIs, as LCIs e as LHs, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRIs, às LCIs e às LHs, poderão afetar negativamente a rentabilidade 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 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 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.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos 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 ao Limite de Concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

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.

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.

Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária

Nos termos da Lei 9.779, para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua pelo menos 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, e (ii) não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

Ademais, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em Outros Ativos sujeitam-se à incidência do IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas aplicações efetuadas pelo Fundo em LHs, LCIs, desde que o Fundo atenda às exigências legais aplicáveis.

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo.

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda 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. Os ganhos do Fundo provêm 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. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

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 CRI. 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 ativos 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.

Risco de uso 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 relativos à Oferta.

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas 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 pelos Investimentos Temporários realizados no período.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Reserva, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item "Distribuição Parcial" na página 49 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Reserva, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

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 fundos de investimento imobiliário 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, consequentemente, 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.

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Em complemento ao previsto no item "Negociação e Custódia das Cotas no Mercado" na página 64 deste Prospecto, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. 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.

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 Reserva 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, 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) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva 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, 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 do descredenciamento.

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos:

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer

diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Informações contidas neste Prospecto Preliminar.

Este Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Preliminar em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Demais riscos.

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Preliminar. Alguns titulares de Novas Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Preliminar para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Novas Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Novas Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Novas Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

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.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Regra geral, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Novas Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento), independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica.

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação do IR devido, gerando o direito à dedução do IR apurado em cada período de apuração.

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IR e da CSLL. As alíquotas do IR correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o valor resultante da multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, enquanto que a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em Novas Cotas do Fundo de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IR à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

II. *Tributação aplicável ao Fundo*

A) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, sendo possível a sua majoração pelo Poder Executivo a qualquer tempo até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados 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 Novas Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IR, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404/76.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Sexta Emissão mantêm relacionamento comercial com o Administrador, o Gestor, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pelo Administrador de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, o Administrador não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

No últimos 12 (doze) meses anteriores a presente data, o Coordenador Líder atuou como coordenador em emissões de outros fundos administrados pelo Administrador, incluindo na 5ª emissão do Fundo.

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 do Administrador com o Gestor

Atualmente, exceto pelo relacionamento mantido em virtude da prestação de serviços de Administrador do Fundo, na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

No últimos 12 (doze) meses anteriores a presente data, o Coordenador Líder atuou como coordenador na 5ª emissão do Fundo, bem como de outros fundos geridos pelo Gestor.

O Coordenador Líder e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Escriturador

Na data deste Prospecto, os serviços de administração e escrituração são prestados pelo Administrador.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Coordenador Líder 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 do Gestor com o Escriturador

O Gestor não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Escriturador. O Gestor e o Escriturador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Coordenador Líder e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor

O Gestor não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Auditor Independente. O Gestor e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

ANEXOS

ANEXO I	**-**	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
ANEXO II	**-**	CONSULTA FORMAL E REGULAMENTO
ANEXO III	**-**	ATO DO ADMINISTRADOR E RERRATIFICAÇÃO DO ATO DO ADMINISTRADOR, QUE APROVARAM A SEXTA EMISSÃO E A OFERTA
ANEXO IV	**-**	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO V	**-**	DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO VI	**-**	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO VII	**-**	INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BNY MELLON

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Por este instrumento particular, **BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na Av. Presidente Wilson, nº 231, 11º andar, Centro, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.201.501/0001-61 ("ADMINISTRADOR"), instituição devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 4.628, de 19 de dezembro de 1997, resolve:

1. Constituir o **CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** ("Fundo"), na forma da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, sob a forma de condomínio fechado e com prazo indeterminado de duração.

2. Designar como Diretor responsável perante a CVM, pela administração do Fundo, nos termos da regulamentação pertinente, o Sr. José Carlos Lopes Xavier de Oliveira, brasileiro, divorciado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 04.668.892-6, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 003.888.737-10.

3. O Diretor ora indicado declara que a administração do Fundo ficará sob a sua supervisão e responsabilidade direta.

4. Designar para a gestão da carteira do Fundo a **Capitânia S.A.**, sociedade por ações, com sede na Rua Tavares Cabral, nº 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.

5. Designar para os serviços de custódia, escrituração e liquidação das cotas do Fundo o **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, s/n, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12.

6. Designar para os serviços de auditoria independente o **KPMG AUDITORES INDEPENDENTES**, sociedade com sede na idade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 33, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.775.217/0001-29.

7. Promulgar o Regulamento do Fundo, o qual vigorará na forma anexa ao presente instrumento, assim como o suplemento da emissão inicial de cotas parte integrante e complementar do anexo.

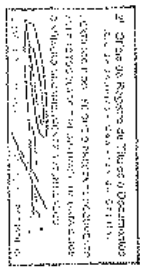
Rio de Janeiro, 12 de setembro de 2013

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

Av. Presidente Wilson, 231/ 11º andar – Rio de Janeiro, RJ
SAC: sac@bnymellon.com.br ou (21) 3219-2600, (11) 3050-8010, 0800 725 3219
Ouvidoria: www.bnymellon.com.br/sf ou 0800 725 3219
Caixa Postal 140, CEP 20.010-974 – Rio de Janeiro, RJ

BNY MELLON

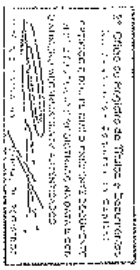
CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

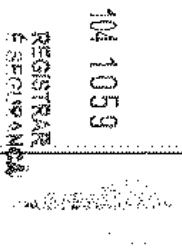


Av. Presidente Wilson, 231/ 11º andar – Rio de Janeiro, RJ
SAC: sac@bnymellon.com.br ou (21) 3219-2600, (11) 3050-8010, 0800 725 3219
Ouvidoria: www.bnymellon.com.br/sf ou 0800 725 3219
Caixa Postal 140, CEP 20.010-974 – Rio de Janeiro, RJ

BNY MELLON

REGULAMENTO DO
CAPITÂNIA SECURITIES II
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII





BNY MELLON

ÍNDICE

Definições		07
Capítulo I	Do FUNDO	11
Capítulo II	Do Público-Alvo	11
Capítulo III	Do Prazo de Duração	11
Capítulo IV	Objetivo e Política de Investimento do FUNDO	11
Capítulo V	Da Administração do FUNDO	16
Capítulo VI	Da Gestão do FUNDO	21
Capítulo VII	Custódia, Controladoria e Distribuição	22
Capítulo VIII	Da Substituição do ADMINISTRADOR do FUNDO	22
Capítulo IX	Da Taxa de Administração	24
Capítulo X	Dos Fatores de Risco	25
Capítulo XI	Do Patrimônio do FUNDO	31
Capítulo XII	Das Cotas do FUNDO e da sua Negociação	32
Capítulo XIII	Da Primeira Emissão de Cotas	33
Capítulo XIV	Da Emissão de Novas Cotas do FUNDO	35
Capítulo XV	Da Amortização de Cotas e Liquidação do FUNDO	37
Capítulo XVI	Da Distribuição de Resultados	38
Capítulo XVII	Da Divulgação de Informações	38
Capítulo XVIII	Da Assembleia Geral de Cotistas	41
Capítulo XIX	Das Demonstrações Financeiras e Informações Contábeis do FUNDO	44
Capítulo XX	Dos Encargos do FUNDO	45
Capítulo XXI	Da Tributação Aplicável	46
Capítulo XXII	Do Foro	47

REGISTRADO SOB Nº 1.059 NO 2º RTD DE JANEIRO - RJ 13/X/13

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.

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.
DATA-BASE	Conforme definida no Parágrafo Terceiro do Artigo 18.
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.
EMISSÃO 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 todas as condições relativas à nova emissão serão idênticas às condições da **PRIMEIRA EMISSÃO**, observado o disposto nos Artigos 29 e 30 deste **REGULAMENTO** e sem prejuízo do pedido de registro na **CVM** de novas emissões de Cotas e pagamento de nova taxa de fiscalização por emissão.
ENCARGOS	Despesas que constituem encargos do **FUNDO**, nos termos do Capítulo XX 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.

REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
404 1059
2º R.T.D. - 12º - TABELIONATO

INSTRUÇÃO CVM 409	Instrução CVM 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
INSTRUÇÃO CVM 472	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, 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 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

BNY MELLON

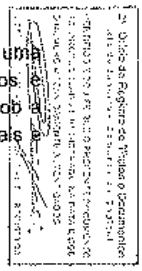
	dos devedores dos **ATIVOS-ALVO** detidos pelo **FUNDO**.
PREÇO DA PRIMEIRA EMISSÃO E QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS	Montante da **PRIMEIRA EMISSÃO** na quantidade de 1.000.000 (um milhão) de **COTAS**, com valor inicial de R$ 100,00 (cem reais), equivalentes a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).
PRIMEIRA EMISSÃO	Primeira emissão de cotas do **FUNDO**.
PÚBLICO-ALVO	O **FUNDO** é destinado exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do Art. 109, inciso V, da **INSTRUÇÃO CVM 409**.
REGULAMENTO	Este **REGULAMENTO** do **FUNDO**.
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**.

REGISTRADO SOB Nº 1041059 E SEGUINTES
2º RTD - RIO DE JANEIRO 13/IX/13

BNY MELLON

CAPÍTULO I
DO FUNDO

Artigo 1. 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.



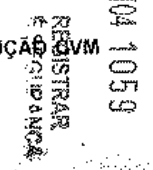
CAPÍTULO II
DO PÚBLICO ALVO

Artigo 2. 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. 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 Único. 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 3. O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO IV
OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

Artigo 4. 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% (cinqüenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, segundo o artigo 45 da ICVM 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:

Títulos Públicos		100%
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 e Letras de Crédito Imobiliário		100%
Outros ativos de Emissão de Instituição Financeira		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	40%
	Ativos não listados acima de Emissão ICVM 476	

Parágrafo Primeiro. Considera-se como emissor a pessoa física ou jurídica, o fundo de investimento ou patrimônio separado na forma da lei, obrigados ou co-obrigados pela liquidação do ativo financeiro.

Parágrafo Segundo. 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 Terceiro. Especialmente nas hipóteses em que os devedores dos **ATIVOS-ALVO** estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado, a contabilização do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** poderá ensejar no desenquadramento passivo involuntário do **FUNDO**. Nestas hipóteses, o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**, conforme previsto no Art. 89 da **INSTRUÇÃO CVM 409**, não estarão sujeitos às penalidades aplicáveis pelos critérios de concentração e diversificação da carteira discriminados no *caput* deste artigo, e concentração de risco, definidos no **REGULAMENTO** e na legislação vigente, desde que tal desenquadramento não ultrapasse o prazo máximo de 15 (quinze) dias consecutivos e não implique alteração do tratamento

tributário conferido ao **FUNDO** ou aos **COTISTAS**.

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

Artigo 5. 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**;

II. títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional;

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

IV. certificados de depósito bancário 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 qualquer 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 conseqüentes 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.

BNY MELLON

Parágrafo Quinto. Na verificação de enquadramento da carteira do **FUNDO** aos limites por emissor descritos no *caput* e em seus incisos, o **ADMINISTRADOR** utilizará, para os efeitos do disposto no *caput*, as definições estipuladas no § 1º do Art. 86 da **INSTRUÇÃO CVM 409**.

Parágrafo Sexto. 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 Sétimo. 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 Oitavo. 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 exposições detidas pelo **FUNDO**.

Parágrafo Nono. Nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo **BACEN** ou pela **CVM**, as posições detidas pelo Fundo em operações com uma mesma contraparte serão consolidadas, observando-se, nesse caso, as posições líquidas de exposição, caso a compensação bilateral não tenha sido contratualmente afastada.

CAPÍTULO V
DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

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

Artigo 7. Sem prejuízo das obrigações previstas na **INSTRUÇÃO CVM Nº 472** e na regulamentação aplicável, incluem-se entre as obrigações do **ADMINISTRADOR**:

manter atualizados, e em perfeita ordem:

a) o registro de cotistas e de transferência de cotas;

b) o livro de atas das assembléias gerais;

c) o livro ou lista de presença de cotistas;

d) os pareceres do auditor independente;

e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**;

f) a documentação relativa às operações do **FUNDO**, pelo prazo de cinco anos; e

g) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**.

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 do **FUNDO**;

IV. entregar, sempre que solicitado, ao **COTISTA**, gratuitamente, exemplar do **REGULAMENTO** do **FUNDO**, bem como cientificá-lo do nome do periódico utilizado para divulgação de informações, se houver, e da taxa de administração praticada;

V. 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**;

VI. 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;

VII. observar as disposições constantes do **REGULAMENTO**, bem como as deliberações da **ASSEMBLÉIA GERAL**; e

VIII. 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**;

IX. cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes deste **REGULAMENTO** e da assembleia geral de **COTISTAS**;

X. no caso de instauração de procedimento administrativo pela **CVM**, manter a documentação referida no inciso I até o término do procedimento;

XI. cumprir as obrigações de prestação de informações previstas no Capítulo VII da **INSTRUÇÃO CVM 472** e neste **REGULAMENTO**;

XII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela **CVM**, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;

XIII. manter atualizada junto à **CVM** a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

BNY MELLON

XIV. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados; e

XV. nos termos do Artigo 4 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;

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 direlamente 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,

BNY MELLON

"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;

III. contrair ou efetuar empréstimo;

IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;

V. aplicar no exterior recursos captados no País;

VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;

VII. vender à prestação as cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. prometer rendimentos predeterminados aos **COTISTAS** do **FUNDO**;

IX. sem prejuízo do disposto neste **REGULAMENTO**, e na **INSTRUÇÃO CVM 472**, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**;

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

BNY MELLON

XIII. praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Quinto. Excetuam-se do disposto no Inciso IV do parágrafo anterior a utilização de títulos de emissão do Tesouro Nacional, títulos de emissão do **BACEN** e créditos securitizados pelo Tesouro Nacional, integrantes da carteira do **FUNDO**, para cobertura de margem de garantia de operações com derivativos, desde que observados os limites dispostos no presente **REGULAMENTO**.

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

Parágrafo Sétimo. O **ADMINISTRADOR** tem amplos e gerais poderes para, em nome do FUNDO, abrir contas bancárias, representar em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este **REGULAMENTO**, pelas deliberações tomadas em **ASSEMBLEIA GERAL** e demais disposições legais ou regulamentares aplicáveis.

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

Artigo 8. 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 qualquer natureza 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 9. 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 dos **COTISTAS**, pelo **ADMINISTRADOR**, para conhecimento de qualquer reclamação, para que tome as devidas providências a ela relacionadas, de acordo com o que o **FUNDO**, por meio dos representantes de **COTISTAS** ou de deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**, venha razoavelmente a requerer, ficando o **ADMINISTRADOR** desde logo autorizado a constituir, *ad referendum*, a provisão necessária e suficiente para o **FUNDO** cumprir essa obrigação.

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

CAPÍTULO VI
DA GESTÃO DO FUNDO

Artigo 10. 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 Único. 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 assembléias gerais afinentes aos ativos que integrem a carteira do **FUNDO**, assim como firmar contratos de compra e venda de valores mobiliários e outros instrumentos correlatos. Fica estabelecido que o **GESTOR** do **FUNDO** adota Política de Exercício de Direito de Voto em participações societárias do **FUNDO** (registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA e 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 participações societárias relativas aos **ATIVOS-ALVO**.

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 **ASSEMBLÉIA 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 dos 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, nº33, 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 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, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação

BNY MELLON

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 conseqüência 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**.

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 cinqüenta e dois avos), e será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subseqüente ao vencido, para o **ADMINISTRADOR** e para o **GESTOR**, diretamente pelo **FUNDO**.

BNY MELLON

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.

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.

Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária, entre outras, poderão resultar em conseqüências adversas para a economia do País e, consequentemente, para o desempenho do **FUNDO**. Dentre tais conseqüências, 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:

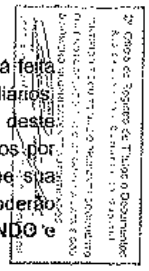
• *Concentração da carteira resultante das aplicações do FUNDO*: o risco de perdas para os investidores do **FUNDO** é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações. A carteira do **FUNDO** poderá se concentrar em títulos e valores mobiliários emitidos por determinados emissores, 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 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

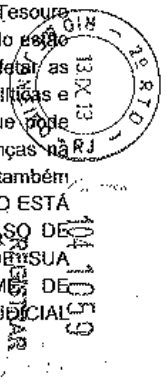
BNY MELLON

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.



• *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**.

• *Risco de restrição na negociação*. Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do **FUNDO** podem estar sujeitos a restrições de negociação pela Bolsa de Mercadorias e Futuros 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 ou resgate das **COTAS**, 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.

2º RTD - RJ - 13.IX.13 - RIO DE JANEIRO
104 1059

BNY MELLON

• *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, conseqüentemente, 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 sócio-econômica 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

BNY MELLON

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 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**.

BNY MELLON

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 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. 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, mais precisamente na **BM&FBOVESPA**.

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

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

Parágrafo Quinto. 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.

BNY MELLON

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

Parágrafo Sétimo. 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. 109 da **INSTRUÇÃO CVM 409**. 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 Oitavo. 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 Nono. A efetivação de quaisquer negociações de cotas do **FUNDO** estará sujeita à verificação, pelo **ADMINISTRADOR**, do cumprimento pelos novos **COTISTAS** de requisitos de *Suitability, Know Your Client* e Prevenção à Lavagem de Dinheiro estabelecidos pela **CVM**, pelo **BACEN** e pelo próprio **ADMINISTRADOR**. Caso a transferência de cotas não seja aprovada pelo **ADMINISTRADOR** e a seu exclusivo critério, a negociação deverá ser revertida ou cancelada, não cabendo ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** ou ao **FUNDO** a responsabilização pelos custos de transação, cancelamento ou quaisquer prejuízos que o **COTISTA** vier a sofrer em decorrência de referida reversão.

Parágrafo Décimo. 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.

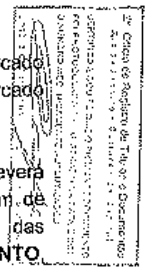
CAPÍTULO XIII
DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS

Artigo 26. A **PRIMEIRA EMISSÃO** será no montante de 1.000.000 (um milhão de cotas), com valor 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 quotas 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.

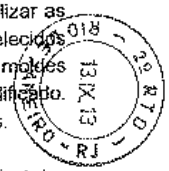
BNY MELLON

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 colas 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 (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, pelo valor da cota no dia da efetiva integralização.

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 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

BNY MELLON

II. Proceder à liquidação do **FUNDO**, anexando a seu requerimento à **CVM** o comprovante da divisão a que se refere o inciso I, acima.

Parágrafo Quarto. No ato de subscrição das **COTAS** do **FUNDO**, o subscritor assinará o **BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO** de **COTAS** do **FUNDO**, que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas. Ademais, o subscritor deverá assinar termo de adesão ao **REGULAMENTO** do **FUNDO** e de ciência das características e riscos do **FUNDO**.

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, sendo certo que todas as condições relativas à nova emissão serão idênticas às da PRIMEIRA EMISSÃO (observadas as regras do artigo 30, abaixo) e 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**.

Parágrafo Quarto. A distribuição da **EMISSÃO 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 **EMISSÃO 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;

BNY MELLON

II. Público Alvo: destinada exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do Art. 109, inciso V, da **INSTRUÇÃO CVM 409**, sendo certo que, para o caso de emissões realizadas com base na **INSTRUÇÃO CVM Nº 476** deverá ser observado o disposto nos artigos 3º e 4º da referida instrução;

III. Data de Emissão: a data da **ASSEMBLEIA GERAL** que aprovar a **EMISSÃO DE NOVAS COTAS**;

IV. Valor de Emissão: o valor da cota do **FUNDO** na data da **ASSEMBLÉIA GERAL** que aprovar a **EMISSÃO DE NOVAS COTAS**;

V. Volume mínimo e máximo da emissão: serão determinados pela **ASSEMBLÉIA GERAL** que aprovar a **EMISSÃO 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 ASSEMBLÉIA GERAL que aprovar a emissão;

VII. Data de Início da Distribuição das Cotas: 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**;

VIII. Data de Encerramento da Distribuição de Cotas: 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**. A distribuição poderá ser encerrada após o alcance do valor mínimo da emissão;

IX. Prazo para Subscrição das Cotas da Emissão: até 6 (seis) meses após a disponibilização do anúncio de início de distribuição, podendo ser prorrogada pela **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS** e 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. Sem prejuízo do disposto acima, e nos termos do Parágrafo Terceiro do Artigo 15 o **GESTOR** poderá determinar a liquidação antecipada da totalidade do **FUNDO**, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias da data determinada para a liquidação, mediante comunicação a ser enviada à **ADMINISTRADOR**, de forma que esta tome todas as providências necessárias para a liquidação do **FUNDO**, incluindo, mas não limitado, à respectiva comunicação de liquidação a ser enviada aos **COTISTAS**.

Artigo 34. 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**.

Parágrafo Único. Os valores calculados nos termos do *caput* 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 a seus **COTISTAS**, até o 10º (décimo) DIA ÚTIL após o encerramento do mês, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados 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

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

I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

a) Valor do patrimônio do **FUNDO**, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e

b) Valor dos investimentos do **FUNDO**, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;

II. trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento de obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, caso o **FUNDO** apresente empreendimentos imobiliários em sua carteira, nos termos deste **REGULAMENTO**.

III. até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de **COTISTAS** ou desses contra a administração do **FUNDO**, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV. até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

a) o balancete semestral;
b) o relatório do **ADMINISTRADOR**, observado o disposto no Parágrafo Segundo deste artigo.

V. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras
b) o relatório do **ADMINISTRADOR**, observado o disposto no Parágrafo Segundo deste artigo; e
c) o parecer do auditor independente.

VI. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária.

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

Parágrafo Segundo. Os relatórios previstos na alínea "b" do inciso IV acima e alínea "b" do inciso V deste artigo devem conter, no mínimo:

I. descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

II. programa de investimentos para o semestre seguinte;

III. informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do **FUNDO**, relativas ao semestre findo;

b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;

IV. relação das obrigações contraídas no período;

V. rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;

VI. o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

VII. a relação dos encargos debitados ao **FUNDO** em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** médio semestral em cada exercício.

Parágrafo Terceiro. A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página do **ADMINISTRADOR** na rede mundial de computadores www.bnymellon.com.br e mantida disponível aos **COTISTAS** em sua sede.

Parágrafo Quarto. O **ADMINISTRADOR** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste artigo à entidade **ADMINISTRADOR** a do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à **CVM**, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da **CVM** na rede mundial de computadores (http://www.cvm.gov.br).

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

I. edital de convocação 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; e

III. fatos relevantes.

Parágrafo Primeiro. A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos **COTISTAS** e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar **COTAS** do **FUNDO**, sendo vedado ao **ADMINISTRADOR** valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das **COTAS** do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo. A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página do **ADMINISTRADOR** na rede mundial de computadores www.bnymellon.com.br e mantida disponível aos **COTISTAS** em sua sede, bem como enviadas ao mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação e à **CVM**, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da **CVM** na rede mundial de computadores (http://www.cvm.gov.br).

Artigo 38. O **ADMINISTRADOR** deverá enviar a cada **COTISTA**, preferencialmente via correio eletrônico (e-mail):

I. no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela assembleia geral;

II. semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito das cotas, acompanhado do valor do patrimônio do **FUNDO** no início e no fim do período, o valor patrimonial da **COTA**, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e

III. anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

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

CAPÍTULO XVIII
DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

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

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

II. a alteração do **REGULAMENTO**;

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, a transformação ou a liquidação do **FUNDO**;

VII. a eleição e destituição de representante dos **COTISTAS**, conforme disposto no Art. 25 da **INSTRUÇÃO CVM Nº 472**;

VIII. aumento das despesas e encargos do **FUNDO**, que se encontram descritas de forma pormenorizada no Artigo 55, adiante;

IX. análise de situações com potencial conflito de interesses, conforme o disposto nos Arts. 34 e 20 da **INSTRUÇÃO CVM Nº 472**;

X. alteração do prazo de duração do Fundo; e

XI. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**.

Artigo 41. A **ASSEMBLEIA GERAL** será convocada pelo **ADMINISTRADOR** por meio de anúncio no periódico utilizado para divulgações relativas ao **FUNDO**, por correspondência encaminhada aos condôminos ou por correio eletrônico com, no mínimo, 10 (dez) dias corridos de antecedência de sua realização, na qual deve constar dia, hora e local em que será realizada a assembleia geral.

Parágrafo Único. A presença da totalidade dos condôminos supre a falta de convocação.

Artigo 42. A **ASSEMBLEIA GERAL** será instalada com a presença de qualquer número de condôminos, sendo as deliberações tomadas pela maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo Primeiro. Dependem de aprovação de **COTISTAS** que representem, no mínimo, metade das cotas emitidas, as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, VI, IX e XI do Artigo 40, acima.

Parágrafo Segundo. Dependem de aprovação de, no mínimo, a maioria de votos dos **COTISTAS** presentes à Assembléia Geral, as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos III e IV do Artigo 40 acima.

Parágrafo Terceiro. As demais deliberações dependem de aprovação de **COTISTAS** que representem, no mínimo, a maioria simples dos **COTISTAS** presentes.

Parágrafo Quarto. Sem prejuízo das demais disposições deste **REGULAMENTO**, as reuniões de **ASSEMBLÉIA GERAL**, a critério do **ADMINISTRADOR**, poderão ser presenciais e/ou não presenciais (vídeo conferência, teleconferência ou por meio eletrônico) podendo os **COTISTAS** votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, caso o administrador esteja operacionalmente preparado para realizar a **ASSEMBLÉIA GERAL** não presencial.

Artigo 43. Sem prejuízo do disposto neste **REGULAMENTO**, o **ADMINISTRADOR** poderá determinar a substituição da assembleia geral por processo de consulta formal, sendo dispensadas, neste caso, a convocação e a realização de reunião do condômino.

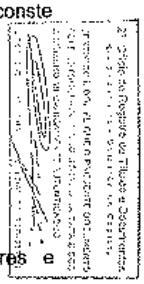
Parágrafo Primeiro. A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos condôminos, com a descrição da matéria a ser deliberada. Os condôminos deverão responder a consulta ao **ADMINISTRADOR** no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento do referido correio eletrônico.

Parágrafo Segundo. Para fins do disposto neste artigo, será considerado consultado o condômino para o qual for enviado o correio eletrônico.

Parágrafo Terceiro. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive o prazo para resposta.

BNY MELLON

Parágrafo Quarto. Considerar-se-á que os quotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido pela **ADMINISTRADOR** a no respectivo processo de consulta, estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão da **ADMINISTRADOR** a, desde que tal observação conste expressamente do referido processo de consulta.



Artigo 44. Não podem votar nas **ASSEMBLEIAS GERAIS** de **COTISTAS** do **FUNDO**:

I. o **ADMINISTRADOR** e 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; e

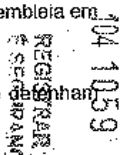
IV. os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo Único. Não se aplica a vedação prevista neste artigo 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. o **GESTOR** estiver representando fundos de investimento sob a sua gestão que detenham cotas do **FUNDO**.



Artigo 45. A **ASSEMBLEIA GERAL** dos **COTISTAS** pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos **COTISTAS**, nos termos dos Arts. 25 e 26 da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Artigo 46. Somente pode exercer as funções de representante dos **COTISTAS**, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. ser **COTISTAS**, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do **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; e

III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

BNY MELLON

CAPÍTULO XIX
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES CONTÁBEIS DO FUNDO

Artigo 47. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada do **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 48. 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 Único 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**.

Artigo 49. O **ADMINISTRADOR** deve remeter, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da **CVM** na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, conforme modelos disponíveis na referida página:

I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

a) valor do patrimônio do fundo, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período e

b) valor dos investimentos do fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II. trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;

III. até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV. até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

a) demonstração dos fluxos de caixa do período;

b) o relatório do administrador, observado o disposto no parágrafo 1º e

V. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras
b) o relatório do administrador, observado o disposto no parágrafo 1º e
c) o parecer do auditor independente.

BNY MELLON

Parágrafo Primeiro. Os relatórios previstos nas alínea "b" do inciso IV e aliena "b" do inciso V devem conter, no mínimo:

I – descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

II – programa de investimentos para o semestre seguinte;

III – informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte e

c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;

IV – relação das obrigações contraídas no período;

V – rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres

VI – o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário e

VII – a relação dos encargos debitados ao fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

CAPÍTULO XX
DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 50. 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 e outros expedientes de interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações aos **COTISTAS** previstas no **REGULAMENTO** ou na legislação aplicável;

IV. gastos de distribuição primária de cotas do **FUNDO**, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, incluindo, mas não

limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** na distribuição primária de cotas do **FUNDO**, bem como no respectivo registro para negociação;

V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;

VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis e títulos e valores mobiliários que 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, nos termos da **INSTRUÇÃO CVM 472**;

XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, desde que expressamente previstas neste **REGULAMENTO** ou autorizadas pela **ASSEMBLEIA GERAL**; e

XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento de que o **FUNDO** seja **COTISTA**, se for o caso.

Parágrafo Primeiro. Quaisquer despesas não expressamente previstas neste artigo ou 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

BNY MELLON

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 XXI
DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 51. 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 52. 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 nos parágrafos abaixo.

Parágrafo Terceiro. 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 administrado pela BM&FBOVESPA.

BNY MELLON

CAPÍTULO XXII
DO FORO

Artigo 53. Fica eleito o foro central 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 consolidado por meio de Instrumento de Constituição datado de 12 de setembro de 2013

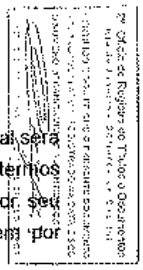
2º OFÍCIO
Registro de Títulos e Documentos
Averbado hoje na coluna de averbações do registro nº 1041058
Rio de Janeiro, 13 SET. 2013

BNY MELLON

ANEXO I

SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

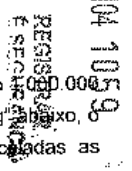
CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



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 da **COTA** no dia da efetiva integralização.

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 **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.

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:**

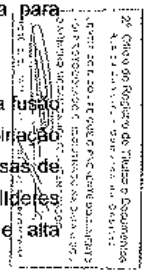
Histórico do Gestor: Empresa independente, não ligada a conglomerados financeiros, fundada em 2003, focada na prestação de serviços financeiros. Foco em gestão de recursos de renda fixa e renda variável, e assessoria financeira. Equipe de 35 profissionais com sólida formação acadêmica, ampla experiência 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.

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,

BNY MELLON

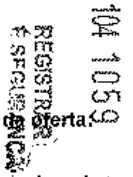
preponderantemente fundações, seguradoras e sociedades de capitalização. O BNY Mellon Serviços Financeiros combina atendimento especializado com tecnologia de ponta para prestar serviços ricos em informação e sistemas.



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, 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

REGISTRAR E SEGURANÇA 104 1059
2º RTD - RJ - RIO DE JANEIRO 13/IX/13

ANEXO II

DECLARAÇÃO DE CONDIÇÃO DE INVESTIDOR QUALIFICADO

[[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 [•], ao assinar este termo, afirma(o) a condição de investidor qualificado nos termos do artigo 109 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada ("**Investidor Qualificado**"), e declara(o) possuir conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que possa investir no **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 [•] ("**Fundo**").

Na qualidade de Investidor Qualificado, atesta(o) ser capaz de entender, ponderar e assumir os riscos financeiros relacionados à aplicação de meus recursos no Fundo, conforme destinado a Investidores Qualificados.

[Data e Local]

_____

[COTISTA]

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

CONSULTA FORMAL E REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/ME nº 18.979.895/0001-13

PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL
INICIADO EM 16 DE JANEIRO DE 2020

TERMO DE APURAÇÃO

Na qualidade de instituição administradora do **CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 18.979.895/0001-13 ("Fundo"), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo nº 501, 5º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob nº 59.281.253/0001-23 ("Administrador"), por meio deste instrumento, apura o resultado dos votos proferidos pelos titulares de cotas do Fundo ("Cotistas"), no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada por meio da **consulta formal enviada aos Cotistas pelo Administrador no dia 16 de janeiro de 2019**, conforme autorizado pelo Art. 47 do regulamento do Fundo (respectivamente, "Consulta Formal" e "Regulamento") e pelo Art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472").

A Consulta Formal convocou os Cotistas a manifestarem-se a respeito das seguintes matérias:

1) A alteração do Regulamento de forma a adequá-lo às necessidades operacionais do Administrador, na qualidade de novo administrador fiduciário do Fundo, nos termos abaixo:

a) Inclusão do Parágrafo Único do Artigo 1º do Capítulo I do Regulamento, para constar a classificação ANBIMA do Fundo, nos termos do Código Anbima de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros ("Código Anbima");

b) alteração do Artigo 4º do Capítulo IV do Regulamento, de forma a (i) excluir seu parágrafo segundo, de modo a atender ao Art. 34, parágrafo primeiro, inciso V, da Instrução CVM nº 472, renumerando-se os demais parágrafos; e (ii) adequar o atual parágrafo oitavo ao disposto na Instrução CVM 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555") e no Parágrafos Quinto e Sexto do Artigo 45 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472");

c) alteração do inciso I do Parágrafo Primeiro do Artigo 5º do Capítulo IV do Regulamento, bem como a exclusão do Parágrafo Segundo do mencionado Artigo 5º, de maneira a excluir a possibilidade de aquisição de cotas de fundos de investimento de renda fixa, curto prazo ou referenciados DI registrados perante a CVM, que sejam geridos pelo gestor do Fundo ou administrados pelo Administrador, de modo a atender ao Art. 34, parágrafo primeiro, inciso V, da Instrução CVM nº 472;

d) Alteração do inciso IV do Parágrafo Primeiro do Artigo 5º do Capítulo IV do Regulamento, para que conste com a seguinte redação: "*certificados de depósito bancário, com liquidez compatível com as necessidades do fundo, de instituições financeiras de primeira linha*";

e) exclusão do Parágrafo Terceiro do Artigo 12 do Capítulo VI do Regulamento, de forma a excluir a menção à remuneração máxima do gestor do Fundo, tendo em vista que esta estará englobada na taxa de administração conforme alterações constantes no item (f) abaixo;

f) alteração do Capítulo VII do Regulamento, de forma a prever as novas condições para a prestação dos serviços de custódia, escrituração de cotas, auditoria e distribuição de cotas;

g) alteração do Capítulo IX, de forma a prever novas condições para a taxa de administração;

h) alteração do item (i), constante do Parágrafo Oitavo do Artigo 25 do Capítulo XII do Regulamento, de modo a ressalvar o disposto na regulamentação aplicável;

i) alteração do Capítulo XVI referente à forma de distribuição de resultados do Fundo, para, em especial, refletir a regulamentação aplicável e estabelecer as condições a serem observadas na constituição de reserva de contingência para arcar com as despesas extraordinárias do Fundo;

j) alteração do Capítulo XVII referente à divulgação de informações do Fundo, de forma a adequá-lo à regulamentação aplicável;

k) alteração do Artigo 56 do Capítulo XX do Regulamento do Fundo, para alterar o encerramento do exercício social de cada ano da escrituração contábil própria para 30 de junho de cada ano;

2) A possibilidade de aquisição pelo Fundo, em situação em que o Administrador encontre-se em potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, da Instrução CVM 472, de cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador, pelo gestor do Fundo e/ou por sociedades de seu grupo econômico, bem como de Ativos-Alvo e Outros Ativos (conforme termos definidos no Regulamento) emitidos ou distribuídos pelo Administrador e/ou por sociedades de seu grupo econômico; e

3) A autorização ao Administrador e ao gestor do Fundo para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

Foram recebidas respostas à Consulta Formal de Cotistas representando, aproximadamente, 34,13% (trinta e quatro inteiros e treze centésimos por cento) das cotas de emissão do Fundo, sendo que as **matérias colocadas em deliberação, conforme descrito acima, foram aprovadas pela maioria dos votos recebidos, contando-se um voto por cota, representando mais 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, conforme quóruns abaixo:**

Percentual de votos em relação ao total de cotas emitidas				
	Voto Aprovação	**Voto Não Aprovação**	**Abstenção**	**Resultado**
Matéria 1	29,8%	0,81%	1,82%	Aprovada
Matéria 2	27,15%	2,36%	2,89%	Aprovada
Matéria 3	29,2%	0,91%	2,33%	Aprovada

A Administradora esclarece que as cotas de titularidade dos Cotistas que se declararam em situação de conflito de interesse para exercer seu direito de voto nas deliberações da Consulta Formal não foram consideradas para o cálculo dos quóruns acima.

Nesses termos, a Administradora aprova a nova versão do Regulamento, consolidando as alterações aprovadas nos itens (i) e (ii) acima, de modo que o Regulamento passará a vigorar, a partir do fechamento dos mercados do dia 26 de fevereiro de 2020, nos termos do Anexo I a este instrumento.

Rio de Janeiro, 24 de fevereiro de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, administradora do **CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

REGULAMENTO DO

CAPITÂNIA SECURITIES II

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

DEFINIÇÕES

ADMINISTRADOR	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23.
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"**); (iii) letras de crédito imobiliárias (**"LCI"**); e (iv) letras hipotecárias (**"LH"**);
ATIVOS	Em conjunto os **ATIVOS-ALVO** e os **OUTROS ATIVOS**.
BACEN	Banco Central do Brasil.
B3	B3 S.A – BRASIL, BOLSA, BALCÃO
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.
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 B3.
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.
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.
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 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 ao público em geral, quais sejam, pessoas naturais ou jurídicas em geral, residentes ou domiciliadas **ou com sede** no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores

	não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
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.

Parágrafo Único. Para fins do Código Anbima de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros ("Código Anbima"), o FUNDO é classificado como "FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa".

CAPÍTULO II
DO PÚBLICO ALVO

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

CAPÍTULO III
DO PRAZO DE DURAÇÃO

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

CAPÍTULO IV
OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

Artigo 4º. O 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, nos termos dos parágrafos quinto e sétimo abaixo, abaixo.

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

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

Parágrafo Quarto. Não obstante o Parágrafo Terceiro acima, na hipótese de vir a não ser possível o reenquadramento do **FUNDO** no prazo acima pelo fato de a execução de tal garantia no prazo de 15 (quinze) dias ser inviável jurídica e processualmente ou que a execução de tal prazo venha a ser

prejudicial aos **COTISTAS**, o **ADMINISTRADOR** deverá comunicar à **CVM**, depois de ultrapassado o referido prazo, a ocorrência do desenquadramento passivo involuntário, com as devidas justificativas, obrigando-se, ainda, a informar à **CVM** do reenquadramento do Fundo, no momento que ocorrer.

Parágrafo Quinto. O **FUNDO** deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo **GESTOR** previamente a cada aquisição de Ativos pelo **FUNDO**.

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

Parágrafo Oitavo. Sem prejuízo do disposto no Parágrafo Quinto, acima, o **FUNDO** deverá, ainda, observar os limites de concentração por emissor e modalidades de ativos financeiros previstos na Instrução CVM 555, excetuados os limites de concentração relativos às modalidades de ativos financeiros referidos no Art. 45, parágrafo sexto, da Instrução CVM 472.

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**, 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

IV. certificados de depósito bancário, com liquidez compatível com as necessidades do fundo, de instituições financeiras de primeira linha

Parágrafo Segundo. 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 Terceiro. 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 Quarto. 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 Quinto. 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 Sexto. 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 Sétimo. Nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo **BACEN** ou pela **CVM**, as posições detidas pelo Fundo em operações com uma mesma contraparte serão consolidadas, observando-se, nesse caso, as posições líquidas de exposição, caso a compensação bilateral não tenha sido contratualmente afastada.

CAPÍTULO V
DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

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

Artigo 7º. Sem prejuízo das obrigações previstas na **INSTRUÇÃO CVM Nº 472** 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;

VI. sem prejuízo da observância dos procedimentos relativos às demonstrações financeiras, previstas na regulamentação em vigor, manter, separadamente, registros com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre o **ADMINISTRADOR** e o **FUNDO**;

VII. cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes deste **REGULAMENTO** e da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**;

VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela **CVM**, manter a documentação referida no inciso I acima até o término do procedimento;

IX. cumprir as obrigações de prestação de informações previstas no Capítulo VII da **INSTRUÇÃO CVM 472** e neste **REGULAMENTO**;

X. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela **CVM**, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;

XI. manter atualizada junto à **CVM** a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

XIII. nos termos do Artigo 4º deste **REGULAMENTO**, caso o **FUNDO** venha a deter diretamente imóveis ou direitos reais sobre imóveis nos casos excepcionais previstos no referido dispositivo, o **ADMINISTRADOR** deverá providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:

a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**;

c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR;**

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

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

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**.

Parágrafo Sexto. O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei n° 8.668, o proprietário fiduciário de bens imóveis que eventualmente integrem a carteira do **FUNDO**,

administrando e dispondo de tais bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste **REGULAMENTO**, ou, ainda, conforme as determinações da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Sétimo. O **ADMINISTRADOR** tem amplos e gerais poderes para, em nome do **FUNDO**, abrir contas bancárias, representar em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este **REGULAMENTO**, pelas deliberações tomadas em **ASSEMBLEIA GERAL** e demais disposições legais ou regulamentares aplicáveis.

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

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

CAPÍTULO VI
DA GESTÃO DO FUNDO

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

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

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

Parágrafo Primeiro. O **ADMINISTRADOR** pode delegar os poderes de representação ao **GESTOR**, sem prejuízo do dever de informação ao **ADMINISTRADOR**, mediante instrumento próprio e caso a caso, de modo que o **GESTOR** possa, diretamente, comparecer e votar em assembleias gerais atinentes aos ativos que integrem a carteira do **FUNDO**, assim como firmar contratos de compra e venda de valores mobiliários e outros instrumentos correlatos.

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

Parágrafo Terceiro. A Política de Voto destina-se, em resumo, a definir: os casos em que o comparecimento e o exercício do direito de voto do **GESTOR** são obrigatórios e os que são facultativos, os parâmetros para a tomada de decisão do **GESTOR** no melhor interesse dos cotistas 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**.

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.

CAPÍTULO VII
CUSTÓDIA, ESCRITURAÇÃO DE COTAS, AUDITORIA E DISTRIBUIÇÃO

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

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

Artigo 14. A distribuição das **COTAS** do **FUNDO** será realizada 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**.

CAPÍTULO VIII
DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR DO FUNDO

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

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

I. convocar imediatamente, por meio da mesma notificação de comunicação da renúncia aos **COTISTAS**, a **ASSEMBLEIA GERAL** para eleger seu substituto ou o substituto do **GESTOR** ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia; e

II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IX
DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Artigo 17. A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração total equivalente a 1.05% a.a. (um inteiro e cinco centésimos por cento ao ano) calculada sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO**, **ou** (b) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); que engloba os serviços de administração, gestão e escrituração e que deverá ser paga diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R$ 30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de transferência do **FUNDO**.

§1º - A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode 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 o montante total da Taxa de Administração devida.

§ 4º. 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.

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 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 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 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.

- *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 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 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 de execução das garantias atreladas aos CRI*. o investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo fundo, na qualidade de investidor dos cri. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos cri pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal cri.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos cri poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no fundo.

• *Risco de desenquadramento passivo involuntário*. sem prejuízo do quanto estabelecido neste regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao administrador do **FUNDO**, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de **COTISTAS** para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do **FUNDO**, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo; ou (iii) liquidação do **FUNDO**.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do **FUNDO**. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos e dos ativos de liquidez do **FUNDO** será favorável aos **COTISTAS**, bem como 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 relativo às novas emissões*. *C*omo 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 á 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 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 serão avaliados conforme a legislação em vigor e conforme a classificação do investimento. Os investimentos destinados para renda serão avaliados inicialmente a custo e posteriormente a valor de mercado conforme laudo de avaliação fornecido por empresa independente e atualizado, no mínimo, em periodicidade anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor. Os Ativos cujos investimentos sejam destinados para venda serão avaliados a valor de custo executado e amortizados segundo as frações ideais vendidas;

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

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

a) Caso o ativo possua taxa divulgada pela ANBIMA, serão utilizadas essas taxas para calcular o preço unitário de mercado;

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

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

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

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

CAPÍTULO XII
DAS COTAS DO FUNDO E DA SUA NEGOCIAÇÃO

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

Parágrafo Primeiro. A escrituração das cotas do **FUNDO** será realizada por instituição contratada pelo **ADMINISTRADOR**, que emitirá extratos de contas de depósito em nome de seus titulares, com a finalidade de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

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

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

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

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

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

Parágrafo Oitavo. A efetivação de quaisquer negociações de cotas do **FUNDO** estará sujeita à verificação, pelo **ADMINISTRADOR**, do cumprimento pelos novos **COTISTAS** de requisitos de *Suitability, Know Your Client* e Prevenção à Lavagem de Dinheiro estabelecidos pela **CVM**, pelo **BACEN** e pelo próprio **ADMINISTRADOR**. Caso a transferência de cotas não seja aprovada pelo **ADMINISTRADOR** e a seu exclusivo critério, a negociação deverá ser revertida ou cancelada, não cabendo ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** ou ao **FUNDO** a responsabilização pelos custos de transação, cancelamento ou quaisquer prejuízos que o **COTISTA** vier a sofrer em decorrência de referida reversão. Os adquirentes das cotas que ainda não sejam cotistas deverão igualmente (i) aderir aos termos e condições do Fundo por meio da assinatura e entrega ao Administrador dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos cotistas, sendo certo que na transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas no regulamento e na regulamentação aplicável; (ii) informar o preço de aquisição das cotas adquiridas; e (iii) enviar cópia da nota de negociação das cotas adquiridas, sob pena do preço de aquisição de tais cotas ser coniderado zero para fins de tributação

Parágrafo Nono. Observado que o **FUNDO** não investirá diretamente em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis, sendo possível, no entanto, que eventualmente os detenha em sua carteira devido (i) à execução ou substituição de garantias, (ii) renegociação de dívidas, e (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 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 B3.

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**, quando aplicável. 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 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 **ADMINISTRADOR** poderá realizar a emissão de novas **COTAS**, em diferentes emissões e séries, **(i)** em valor equivalente a até R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) em cotas do **FUNDO**, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de **COTISTAS** e mediante proposta do **GESTOR**, desde que observadas as características constantes no Artigo 30, abaixo.; ou **(ii)** sem limitação de capital, mediante aprovação prévia em assembleia geral de **COTISTAS**.

Parágrafo Primeiro. O valor de cada nova Cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista a média do preço das cotas do **FUNDO** no mercado secundário, podendo os **COTISTAS** ou o

ADMINISTRADOR, conforme o caso, contudo, deliberar que o valor de cada nova cota será fixado com base: (i) na média do preço de fechamento das cotas do **FUNDO** no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do **FUNDO** sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; (ii) no valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas; e / ou (iii) nas perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**.

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 os **COTISTAS** poderão ceder seu direito de preferência entre os **COTISTAS** ou a terceiros. Para tanto, a forma de exercício do direito de preferência será definida na própria **ASSEMBLEIA GERAL** ou no ato do **ADMINISTRADOR** 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.

Parágrafo Quarto. A distribuição da emissão de novas **COTAS** será realizada por meio de oferta pública destinada exclusivamente ao **PUBLICO-ALVO** do **FUNDO**, nos termos estabelecidos na **INSTRUÇÃO CVM Nº 400** ou na **INSTRUÇÃO CVM Nº 476** de 16 de janeiro de 2009, conforme decidido pelo **ADMINISTRADOR,** bem como nos termos estabelecidos na **INSTRUÇÃO CVM Nº 472**.

Artigo 30. Na emissão de novas **COTAS**, o ato que deliberar pela nova emissão de Cotas deverá disposto sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(i) Capital Máximo Autorizado e Preço de Emissão. O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do **FUNDO** mediante ato do **ADMINISTRADOR** será de R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), sendo que o preço unitário de emissão será definido conforme Parágrafo Terceiro acima.

(ii) Lote Adicional. Se assim aprovado pelo **ADMINISTRADOR** no ato pelo qual aprovar a nova emissão, o montante total da oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), a critério

do **ADMINISTRADOR**, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo **GESTOR**, conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, que serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta.

(iii) Subscrição. No ato da subscrição o subscritor assinará o boletim de subscrição. Será admitido o direito de subscrição de sobras das cotas objeto da oferta, caso assim permitido pela regulamentação aplicável, observado os prazos e procedimentos operacionais disponibilizados pela B3.

(iv) Negociação das Cotas. As Cotas objeto da oferta serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.

(v) Amortizações e Resgate. O **FUNDO**, por se tratar de um condomínio fechado, não admite a possibilidade de resgate antes de sua liquidação, observado o disposto no Capítulo XV, abaixo.

(vi) Custos da oferta. Os custos da oferta estão estimados em até 5% (cinco por cento) do montante total da oferta.

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** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) 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 em até 15 (quinze) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**, com base em recomendação do **GESTOR**.

§ 1º - O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

§ 2º - Farão jus aos rendimentos de que trata o caput deste artigo os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 3º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos Imobiliários, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Imobiliários do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

§ 4º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 5º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO XVII
DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 36. A ADMINISTRADORA prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472**.**

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

Artigo 38. As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos **COTISTAS** por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

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

CAPÍTULO XVIII
DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

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

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

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

III. a destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** 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 alteração do mercado em que as **COTAS** são admitidas à negociação;

IX. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de **COTAS**, na hipótese deste Regulamento vir a ser alterado de modo a permitir a integralização de COTAS em condições diversas daquelas especificadas no Art. 26, parágrafo quarto, acima;

X. 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;

XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da **INSTRUÇÃO CVM Nº 472**;

XII. alteração do prazo de duração do Fundo; e

XIII. 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;

II. for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

III. envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

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

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

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

Parágrafo Primeiro. A **ASSEMBLEIA GERAL** também pode ser convocada diretamente por **COTISTAS** que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das **COTAS** emitidas ou pelo **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, observados os requisitos estabelecidos neste **REGULAMENTO**.

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo Sétimo. Por ocasião da **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das **COTAS** emitidas ou o **REPRESENTANTE DE COTISTAS** podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da **ASSEMBLEIA GERAL**, que passará a ser ordinária e extraordinária.

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

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

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

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

I. em sua página na rede mundial de computadores;

II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as **COTAS** sejam admitidas à negociação.

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

Parágrafo Segundo. Sempre que a **ASSEMBLEIA GERAL** for convocada para eleger **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, as informações de que trata o caput incluem:

I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 52; e

II. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

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, IV, VI, VII, IX, XI e XIII 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**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. ser **COTISTA**;

II. não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR**, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e

IV. não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

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

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

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

I. fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à **ASSEMBLEIA GERAL**, relativas à emissão de novas **COTAS**, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à **ASSEMBLEIA GERAL**, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de **COTAS** detida por cada um dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**; e

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

Parágrafo Primeiro. O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do *caput*.

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

Parágrafo Terceiro. Os pareceres e opiniões dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do *caput* e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Artigo 54. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** devem comparecer às **ASSEMBLEIAS GERAIS** e responder aos pedidos de informações formulados pelos **COTISTAS**.

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

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

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

CAPÍTULO XX
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES CONTÁBEIS DO FUNDO

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

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

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

CAPÍTULO XXI
DOS ENCARGOS DO FUNDO

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

I. a taxa de administração prevista neste **REGULAMENTO**;

II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;

III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos **COTISTAS**, inclusive comunicações aos **COTISTAS** previstas no **REGULAMENTO** ou na legislação aplicável;

IV. gastos de distribuição primária de cotas do **FUNDO**, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** na distribuição primária de cotas do **FUNDO**, bem como no respectivo registro para negociação;

V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;

VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis e títulos e valores mobiliários que 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**.

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

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

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

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 n° 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.

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 exclusivamente 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**.

Rio de Janeiro, 24 de fevereiro de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

ANEXO III

ATO DO ADMINISTRADOR E RERRATIFICAÇÃO DO ATO DO ADMINISTRADOR, QUE APROVARAM A SEXTA EMISSÃO E A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1º RTD-RJ Protocolo1932405 Selo EDID15080-FEB. RJ,05/03/2020
Nº de controle: b555a0dc8e9ac29a2524f4a9abb64ae7

ATO DO ADMINISTRADOR DO
CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/ME nº 18.979.895/0001-13

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador"), do **CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 18.979.895/0001-13, resolve, nos termos do artigo 30, do regulamento do Fundo ("Regulamento"), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), para o fim exclusivo de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas e, mediante recomendação da **CAPITÂNIA S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tavares Cabral, nº 102, 6º andar, CEP 05423-030, inscrita no CNPJ sob o nº 04.274.010/0001-76, devidamente autorizada para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 7.245, expedido em 03 de junho de 2003, na qualidade de gestor da carteira do Fundo ("Gestor"), **aprovar** a 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo 500.000 (quinhentas mil) novas cotas, e, no máximo 3.500.000 (três milhões e quinhentas) novas cotas ("Novas Cotas"), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definição no Anexo I, abaixo), totalizando, R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), e, no mínimo, R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição de Lote Adicional (conforme definido no Anexo I, abaixo) ("6ª Emissão"), a serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM nº 400/03"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor ("Instrução CVM nº 472/08"), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"). Nos termos do Regulamento, fica assegurado aos cotistas do Fundo ("Cotistas") detentores de cotas subscritas e integralizadas do Fundo na data de divulgação do aviso ao mercado, a ser elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400/03 ("Direito de Preferência"), na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na presente data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a

1º RTD-RJ Protocolo1932405 Selo EDID15080-FEB. RJ,05/03/2020
Nº de controle: b555a0dc8e9ac29a2524f4a9abb64ae7

1,12358648806, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da Oferta. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente. As demais características da Oferta são ora aprovadas nos termos do suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

São Paulo, 24 de janeiro de 2020.

[Restante da página intencionalmente deixada em branco. Assinatura segue na aproxima página]

1º RTD-RJ Protocolo1932405 Selo EDID15080-FEB. RJ,05/03/2020
Nº de controle: b555a0dc8e9ac29a2524f4a9abb64ae7

[PÁGINA DE ASSINATURA DO ATO DO ADMINISTRADOR DO CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, DATADO DE 24 DE JANEIRO DE 2020]

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2020.03.05 16:58:38 -03'00'

Nome:

Cargo:

REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Date: 2020.03.05 16:58:56 -03'00'

Nome:

Cargo:

1º RTD-RJ Protocolo1932405 Selo EDID15080-FEB. RJ,05/03/2020
Nº de controle: b555a0dc8e9ac29a2524f4a9abb64ae7

ANEXO I

SUPLEMENTO DA SEXTA EMISSÃO DE COTAS DO

CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Este suplemento ("Suplemento") se refere à **6ª EMISSÃO** de **COTAS** do **FUNDO**, aprovada por meio do Ato do Administrador datado de 24 de janeiro de 2020, a qual será realizada por meio de oferta pública destinada ao público em geral, nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento"), de qual este Suplemento da **6ª EMISSÃO** é parte integrante e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas.

(i) Montante Inicial da Oferta: inicialmente R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme definido abaixo), ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

(ii) Lote Adicional: Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 700.000 (setecentas) Novas Cotas adicionais, no montante de até R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), nas mesmas condições das novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Lote Adicional"). Tais novas Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

(iii) Colocação e Procedimento de Distribuição: A Oferta consistirá na distribuição pública primária, no Brasil, das novas cotas do Fundo, sob coordenação e distribuição da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços. Adicionalmente, a Oferta poderá contar, ainda, com a contratação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro na distribuição de valores mobiliários, por meio da celebração de termos de adesão ao contrato de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

(iv) Preço de Emissão: O preço de cada Nova Cota, objeto da 6ª Emissão, equivalente a R$ 100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo) ("Preço de Emissão");

(v) Taxa de Distribuição Primária: Taxa em montante equivalente a 3,56% (três inteiros e cinquenta e seis centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R$3,56 (três reais e cinquenta e seis centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às instituições participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo ("Taxa de Distribuição Primária");

(vi) Montante Mínimo da Oferta: Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial, observado o montante mínimo de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) para a manutenção da Oferta, sendo que caso não seja atingido referido valor, a Oferta será cancelada. As cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas ("Montante Mínimo da Oferta");

(vii) Público Alvo: A Oferta será destinada a: (i) Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem pedido de reserva durante o período de reserva, junto a uma única instituição participante da Oferta, em valor inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) Novas Cotas ("Investidores Não Institucionais"); e (ii) Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem pedido de reserva em valor igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 10.000 (dez mil) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011,

conforme alterada. ("Investidores Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, os "Investidores");

(viii) Investimento Mínimo por Investidor: R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que (i) não haverá investimento máximo por investidor (ii) o investimento mínimo não será aplicado para o exercício do direito de preferência;

(ix) Negociação das Cotas: As novas cotas serão registradas para negociação na **B3 S.A. – BRASIL. BOLSA. BALCÃO** ("B3"), observado o disposto no regulamento do Fundo;

(x) Forma de Liquidação/Integralização: As cotas serão integralizadas conforme procedimentos definidos pela B3;

(xi) Período de Colocação: A distribuição das novas cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. A integralização das cotas ocorrerá em data a ser fixada oportunamente pelo Coordenador Líder nos documentos da Oferta;

(xii) Direito de Preferência: Será assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam integralizadas na data de divulgação do aviso ao mercado, a ser elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400/03, o direito de preferência na subscrição e integralização das novas cotas objeto da Oferta, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência a ser definido nos documentos da Oferta; e

(xiii) Destinação dos Recursos: Observada a política de investimentos do Fundo, os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de determinados Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento.

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da **6ª EMISSÃO**.

*** * ***

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: b555a0dc8e9ac29a2524f4a9abb64ae7

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

1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1932405

CUSTAS:
Emolumentos: R$ 144,97
Distribuidor: R$ 0,42
Lei 3217/99: R$ 32,69
Lei 4.664/05: R$ 8,16
Lei 111/06: R$ 8,16
Lei 6281/12: R$ 6,53
ISSQN: R$ 8,77
Total: R$ 231,08

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalizaçao Eletrônico
EDID15080-FEB
Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Dou fé, Rio de Janeiro 05/03/2020
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725

Características do documento original

Arquivo: 18979895000113_SOCIET_24.01.2020_ATO DO ADMINISTRADOR.pdf
Páginas: 6
Nomes: 1
Descrição: Ato do Administrador

Assinaturas digitais do documento original

Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=10967573000142, OU=AR CONSYSTE, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 10/02/2020 à 09/02/2021
Data/Hora computador local: 05/03/2020 11:58:38
Carimbo do tempo: Não

Certificado:
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=10967573000142, OU=AR CONSYSTE, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 10/02/2020 à 09/02/2021
Data/Hora computador local: 05/03/2020 11:58:56
Carimbo do tempo: Não

5º RTD-RJ Protocolo993894 Selo EDHO21824-BUJ. RJ,30/04/2020
Nº de controle: c734f7c0dec6fcfe8006d920e0ab2820

ATO DO ADMINISTRADOR DO
CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/ME nº 18.979.895/0001-13

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador"), do **CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 18.979.895/0001-13, resolve, nos termos do artigo 30, do regulamento do Fundo ("Regulamento"), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), para o fim exclusivo de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas e, mediante recomendação da **CAPITÂNIA S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tavares Cabral, nº 102, 6º andar, CEP 05423-030, inscrita no CNPJ sob o nº 04.274.010/0001-76, devidamente autorizada para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 7.245, expedido em 03 de junho de 2003, na qualidade de gestor da carteira do Fundo ("Gestor"), **retificar e ratificar** o "*ato do Administrador do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", datado de 24 de janeiro de 2020, que aprovou a 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo, a qual passará a ter o montante de, no mínimo 331.346 (trezentos e trinta e um mil, trezentos e quarenta e seis) novas cotas, e, no máximo 3.865.695 (três milhões, oitocentas e sessenta e cinco mil, seiscentas e noventa e cinco) novas cotas ("Novas Cotas"), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R$ 90,54 (noventa reais e cinquenta e quatro centavos) cada Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definição no Anexo I, abaixo), totalizando, R$ 350.000.025,30 (trezentos e cinquenta milhões, vinte e cinco reais e trinta centavos), e, no mínimo, R$ 30.000.066,84 (trinta milhões, sessenta e seis reais e oitenta e quatro centavos), sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição de Lote Adicional (conforme definido no Anexo I, abaixo) ("6ª Emissão"), a serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM nº 400/03"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor ("Instrução CVM nº 472/08"), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"). Nos termos do Regulamento, fica assegurado aos cotistas

5º RTD-RJ Protocolo993894 Selo EDHO21824-BUJ. RJ,30/04/2020
Nº de controle: c734f7c0dec6fcfe8006d920e0ab2820

do Fundo ("Cotistas") detentores de cotas subscritas e integralizadas do Fundo na data de divulgação do anúncio de início, a ser elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400/03 ("Direito de Preferência"), na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na presente data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 1,24098361971, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da Oferta. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente. As demais características da Oferta são ora retificadas e ratificadas nos termos do suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

São Paulo, 29 de abril de 2020.

[Restante da página intencionalmente deixada em branco. Assinatura segue na aproxima página]

5º RTD-RJ Protocolo993894 Selo EDHO21824-BUJ. RJ,30/04/2020
Nº de controle: c734f7c0dec6fcfe8006d920e0ab2820

[PÁGINA DE ASSINATURA DO ATO DO ADMINISTRADOR DO CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, DATADO DE 29 DE ABRIL DE 2020]

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2020.04.29 17:41:14 -03'00'

Nome:

Cargo:

REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Date: 2020.04.29 17:41:28 -03'00'

Nome:

Cargo:

5º RTD-RJ Protocolo993894 Selo EDHO21824-BUJ. RJ,30/04/2020
Nº de controle: c734f7c0dec6fcfe8006d920e0ab2820

ANEXO I

SUPLEMENTO DA SEXTA EMISSÃO DE COTAS DO
CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Este suplemento ("Suplemento") se refere à **6ª EMISSÃO** de **COTAS** do **FUNDO**, aprovada por meio do Ato do Administrador datado de 24 de janeiro de 2020 e retificado e ratificado por meio do Ato do Administrador datado de 29 de abril de 2020, a qual será realizada por meio de oferta pública destinada ao público em geral, nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento"), de qual este Suplemento da **6ª EMISSÃO** é parte integrante e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas.

(i) Montante Inicial da Oferta: inicialmente R$ 350.000.025,30 (trezentos e cinquenta milhões, vinte e cinco reais e trinta centavos) ("Montante Inicial da Oferta"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme definido abaixo), ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

(ii) Lote Adicional: Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 773.139 (setecentas e setenta e três mil, cento e trinta e nove) Novas Cotas adicionais, no montante de até R$ 70.000.005,06 (setenta milhões, cinco reais e seis centavos), nas mesmas condições das novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Lote Adicional"). Tais novas Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

(iii) Colocação e Procedimento de Distribuição: A Oferta consistirá na distribuição pública primária, no Brasil, das novas cotas do Fundo, sob coordenação e distribuição da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços. Adicionalmente, a Oferta poderá contar, ainda, com a contratação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro na distribuição de valores mobiliários, por meio da celebração de termos de adesão ao contrato de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

5º RTD-RJ Protocolo993894 Selo EDHO21824-BUJ. RJ,30/04/2020
Nº de controle: c734f7c0dec6fcfe8006d920e0ab2820

(iv) Preço de Emissão: O preço de cada Nova Cota, objeto da 6ª Emissão, equivalente a R$ 90,54 (noventa reais e cinquenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo) ("Preço de Emissão");

(v) Taxa de Distribuição Primária: Taxa em montante equivalente a 3,93% (três inteiros e noventa e três centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R$3,56 (três reais e cinquenta e seis centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às instituições participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo ("Taxa de Distribuição Primária");

(vi) Montante Mínimo da Oferta: Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial, observado o montante mínimo de R$ 30.000.066,84 (trinta milhões, sessenta e seis reais e oitenta e quatro centavos) para a manutenção da Oferta, sendo que caso não seja atingido referido valor, a Oferta será cancelada. As cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas ("Montante Mínimo da Oferta");

(vii) Público Alvo: A Oferta será destinada a: (i) Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem pedido de reserva durante o período de reserva, junto a uma única instituição participante da Oferta, em valor inferior a R$ 1.000.014,30 (um milhão, quatorze reais e trinta centavos), que equivale à quantidade máxima de 11.044 (onze mil e quarenta e quatro) Novas Cotas ("Investidores Não Institucionais"); e (ii) Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem pedido de reserva em valor igual ou superior a R$ 1.000.014,30 (um milhão, quatorze reais e trinta centavos), que equivale à quantidade mínima de 11.045 (onze mil e quarenta e cinco) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal

investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada. ("Investidores Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, os "Investidores");

(viii) Investimento Mínimo por Investidor: R$ 25.079,58 (vinte e cinco mil, setenta e nove reais e cinquenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que (i) não haverá investimento máximo por investidor (ii) o investimento mínimo não será aplicado para o exercício do direito de preferência;

(ix) Negociação das Cotas: As novas cotas serão registradas para negociação na **B3 S.A. – BRASIL. BOLSA. BALCÃO** ("B3"), observado o disposto no regulamento do Fundo;

(x) Forma de Liquidação/Integralização: As cotas serão integralizadas conforme procedimentos definidos pela B3;

(xi) Período de Colocação: A distribuição das novas cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. A integralização das cotas ocorrerá em data a ser fixada oportunamente pelo Coordenador Líder nos documentos da Oferta;

(xii) Direito de Preferência: Será assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam integralizadas na data de divulgação do anúncio de início, a ser elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400/03, o direito de preferência na subscrição e integralização das novas cotas objeto da Oferta, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência a ser definido nos documentos da Oferta; e

(xiii) Destinação dos Recursos: Observada a política de investimentos do Fundo, os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de determinados Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento.

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da **6ª EMISSÃO**.

*** * ***

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: c734f7c0dec6fcfe8006d920e0ab2820

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

5o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 993894

CUSTAS:
Emolumentos: R$ 144,97
Distribuidor: R$ 0,42
Lei 3217/99: R$ 32,69
Lei 4.664/05: R$ 8,16
Lei 111/06: R$ 8,16
Lei 6281/12: R$ 6,53
ISSQN: R$ 8,77
Total: R$ 231,08

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalizaçao Eletrônico
EDHO21824-BUJ
Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Dou fé, Rio de Janeiro 30/04/2020
FABIANO ALVES BARBOSA:02351938798

Características do documento original

Arquivo:	18979895000113_SOCIET_29.04.2020_ ATO DO ADMINISTRADOR.pdf
Páginas:	6
Nomes:	1
Descrição:	Ato do Administrador

Assinaturas digitais do documento original

Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=10967573000142, OU=AR CONSYSTE, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 10/02/2020 à 09/02/2021
Data/Hora computador local: 29/04/2020 13:41:14
Carimbo do tempo: Não

Certificado:
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=10967573000142, OU=AR CONSYSTE, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 10/02/2020 à 09/02/2021
Data/Hora computador local: 29/04/2020 13:41:28
Carimbo do tempo: Não

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER,
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

(ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM 400)

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22.440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, neste ato representado na forma de seu estatuto social, na qualidade de intermediário líder ("Coordenador Líder") da distribuição pública primária da sexta emissão de cotas do **CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** ("Oferta"), constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 18.979.895/0001-13 ("Fundo"), administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, no âmbito da Oferta, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o prospecto preliminar e o prospecto definitivo da Oferta, incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o prospecto preliminar da Oferta contém e o prospecto definitivo da oferta conterá, na sua respectiva data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) o prospecto preliminar da Oferta foi, e o prospecto definitivo da oferta será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 5 de março de 2020

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

BERNARDO AMARAL BOTELHO
Diretor

Coordenador Líder

FAUSTO ASSIS DA SILVA
Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR,
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

(ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM 400)

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para administrar recursos de terceiros de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de administrador do **CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 18.979.895/0001-13 ("Fundo"), no âmbito da distribuição pública primária da sexta emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") declara que (i) o prospecto preliminar da Oferta contém e o prospecto definitivo da Oferta conterá, na sua respectiva data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o prospecto preliminar da Oferta foi e o prospecto definitivo da Oferta conterá será elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta, e aquelas a serem prestadas no prospecto definitivo da Oferta, 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; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM 400.

São Paulo, 5 de março de 2020

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Nome: Gustavo Cotta Piersanti
Cargo: Diretor

Nome: Ana Cristina Ferreira da Costa
Cargo: Diretora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Objetivo

O presente estudo de viabilidade ("Estudo de Viabilidade") foi elaborado pela **CAPITÂNIA S.A**, inscrita no CNPJ sob nº 61.809.182/0001-30 ("Capitânia" ou "Gestor"), a gestora do **CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob nº 18.979.895/0001-12 ("Fundo"), em 04 de maio de 2020, com o objetivo de analisar a viabilidade da 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo, veículo de investimento que tem por objetivo o investir em (i) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (ii) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); letras de crédito imobiliárias ("LCI"); (v) letras hipotecárias ("LH").

Para a realização dessa análise foram usados dados econômico-financeiros históricos, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa da Capitânia existente à época do estudo. Assim sendo, esse estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. A Capitânia não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo. Antes de subscrever as cotas do Fundo, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto, abaixo definido, em especial os seguintes fatores de risco: (i) "Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções", em razão da não obrigação do Gestor de atualizar quaisquer projeções constantes desse Estudo de Viabilidade; e (ii) "Risco do Estudo de Viabilidade", em razão de o Estudo de Viabilidade ter sido elaborado pela pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo e não por um terceiro independente.

As análises desse Estudo de Viabilidade foram baseadas nas projeções de investimento de parte dos recursos provenientes da 6ª Emissão na aquisição de certificado de recebíveis imobiliários. Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões desse Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Capitânia não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo de Viabilidade 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 documento.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção "Fatores de Risco" do Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo de Viabilidade. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Capitânia não assume 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 da Capitânia.

As informações contidas neste Estudo de Viabilidade foram elaboradas antes da pandemia do novo coronavírus que atualmente afeta o mercado brasileiro e a economia global, de forma que as provisões deste Estudo de Viabilidade podem vir a ser afetadas pelo impacto da pandemia no mercado brasileiro. Diante disso, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Estudo de Viabilidade.

Exceto quando especificamente definidos neste Estudo de Viabilidade, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no "Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Sexta Emissão de Cotas do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário" ("Prospecto", sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

As análises contidas neste Estudo de Viabilidade irão contemplar a análise das distribuições de rendimento esperadas para os cotistas bem como da taxa interna de retorno ("TIR").

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O presente Estudo de Viabilidade reflete a visão da Capitânia à época do estudo (data-base a ser considerada 20/01/2020). Tais informações não devem ser interpretadas como rentabilidade garantida ou rentabilidade-alvo.

Características Gerais

Volume da Oferta

Captação máxima da oferta primária de R$ 350.000.025,30 (trezentos e cinquenta milhões, vinte e cinco reais e trinta centavos), considerando a captação de Cotas do Lote Adicional, conforme descrito no Prospecto.

Taxa de Administração

A taxa de administração será de 1,05% a.a. calculada sobre o valor de mercado do Fundo, conforme descrito no Prospecto.

Administrador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIRAS S.A. DTVM, inscrito sob o CNPJ nº 59.281.253/0001-23.

Taxa de Performance

Não há cobrança de taxa de performance.

Gestor

CAPITÂNIA S.A., inscrito sob o CNPJ nº 04.274.010/0001-76.

Valor Unitário por Cota

R$ 90,54 (noventa reais e cinquenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição.

Número de Cotas

Inicialmente, 3.865.695 de Cotas, conforme descrito no Prospecto, considerando as Cotas do Lote Adicional.

Público Alvo

Investidores em geral, conforme descrito no Prospecto.

Coordenador Líder da Oferta

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita sob o CNPJ nº 02.332.886/0011-78.

Sobre a Gestora e sobre o CPTS

A Capitânia S/A é uma gestora de recursos focada em crédito privado e imobiliário. Atua no segmento desde 2009. Em 2019, atingiu R$ 7,144 bilhões sob gestão:

Fonte: Anbima

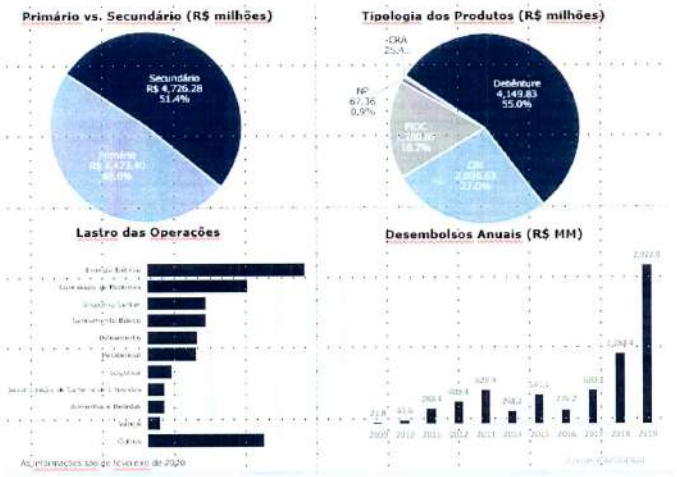
O processo de investimento da gestora é bastante minucioso, seguindo as seguintes etapas:

ETAPA	DESCRIÇÃO	RESPONSABILIDADE
RESEARCH	Macro Setores e empresas Transações (CRIs, FIDCs, Debêntures e FIIs)	Diretor de Investimento, Gestores e Analistas
ESTRUTURAÇÃO	Contato com bankers e empresas Termsheet Definição de prestadores de serviços Due diligence	Gestores e Analistas
DECISÃO DE INVESTIMENTO	Investment memo Comitê de Crédito	Membros do Comitê de Crédito e Analistas
DESEMBOLSO	Pré-trading compliance Procedimentos legais para liquidação	Diretor de Risco e Analistas
GESTÃO DE PORTFOLIO	Pós-trading compliance	Diretor de Risco e Analistas
MONITORAMENTO	Processo contínuo de monitoramento Verificação de enquadramento da operação Acompanhamento de rating	Analistas
WORKOUT	Definição e execução de action plan (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

O processo de aprovação de novas operações é pautado em práticas de governança bastante sólidas:

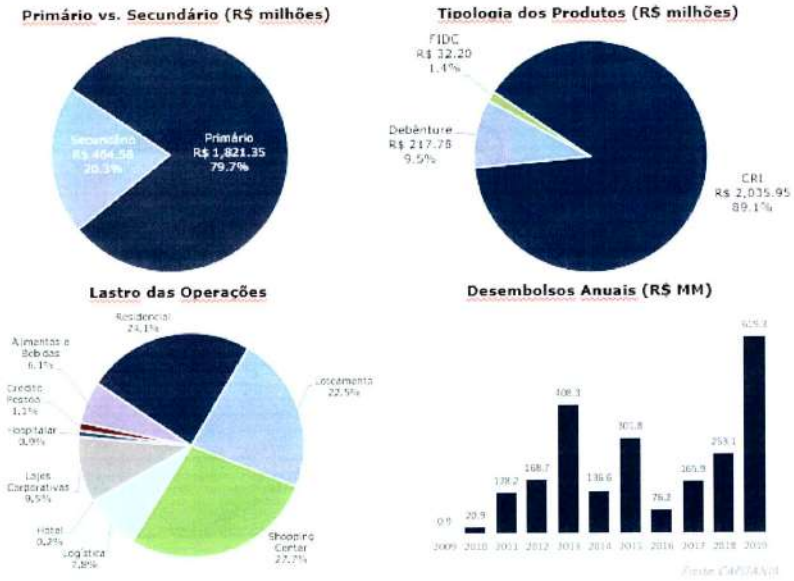
A ampla experiência da gestora pode ser observada pelo nível de desembolsos e resultados obtidos ao longo dos anos:

Desembolsos Capitânia (Crédito Total)



As informações são de fevereiro de 2020.

Desembolsos Capitânia (Imobiliário)



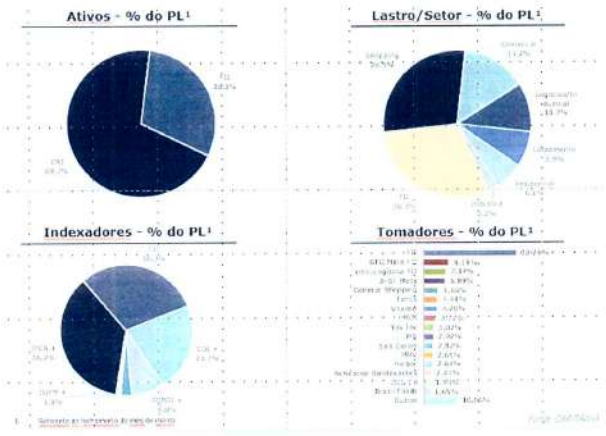
As informações são de fevereiro de 2020.

Performance do CPTS versus Índices de Mercado

Rentabilidade acumulada desde o início do Capitânia Securities II FII e dos seus principais *benchmarks*, desde agosto de 2014

A liquidez do fundo vem crescendo muito nos últimos anos, assim como a quantidade de cotistas:

Um dos motivos para o bom desempenho do fundo diz respeito à diversificação da sua carteira, seja em número de casos, segmentos, modalidade (CRIs, FIIs):



Premissas

Metodologia

Para o Estudo de Viabilidade em questão, o Gestor utilizou o método do Fluxo de Caixa Descontado para fazer a avaliação do investimento.

Tempo de Alocação

Diante do cenário atual do mercado de fundos imobiliários, o Gestor utilizou um cenário-base de quatro (4) meses para a alocação de 95% do patrimônio Líquido em Certificado de Recebíveis Imobiliários e Cotas de Fundos Imobiliários.

Composição da Alocação

O Gestor estima que, em média, cerca de 5% do patrimônio Líquido ficará alocado em Ativos de Liquidez e 95% em Certificado de Recebíveis Imobiliários e Cotas de Fundos Imobiliários.

Custos Operacionais

Os Custos Operacionais refletem a cobrança da taxa de administração, 1,05% a.a. sobre o Valor de Mercado do fundo somado a um montante estimado que engloba: (i) Custódia; (ii) Cetip; (iii) CBLC; (iv) Taxas CVM; (v) Taxas B3; (vi) Auditoria; (viii) Advogados; (ix) Outros.

Reserva de Contingência

A Reserva de Contingência está estimada em 1% do resultado do fundo.

Tributação

A Tributação dos cotistas do fundo é isenta do imposto de renda para os rendimentos distribuídos, conforme descrito no Regulamento.

Horizonte de Investimento

Para o Estudo de Viabilidade em questão, o Gestor projetou o fluxo de caixa para o horizonte de 10 (dez) anos.

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.

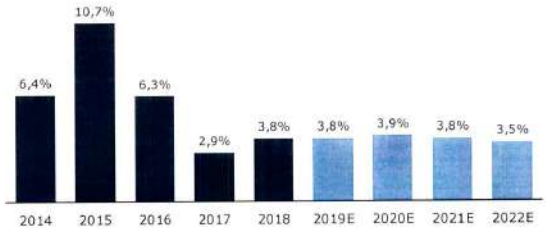
Cenário Macroeconômico

Expectativa de retomada do crescimento econômico

(Estimativa de crescimento PIB - YoY - Relatório Focus)

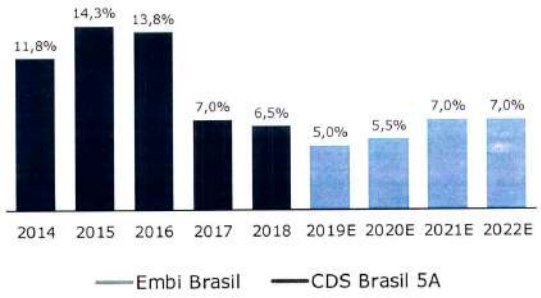
Inflação projetada ancorada

(Estimativa do IPCA - Relatório Focus)



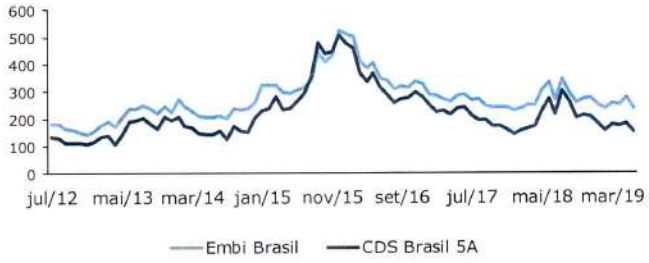
Taxa de juros na mínima histórica

(Taxa SELIC - Relatório Focus Bacen)



Redução da perspectiva do Risco Brasil

(Índice Embi Brasil e CDS Brasil)



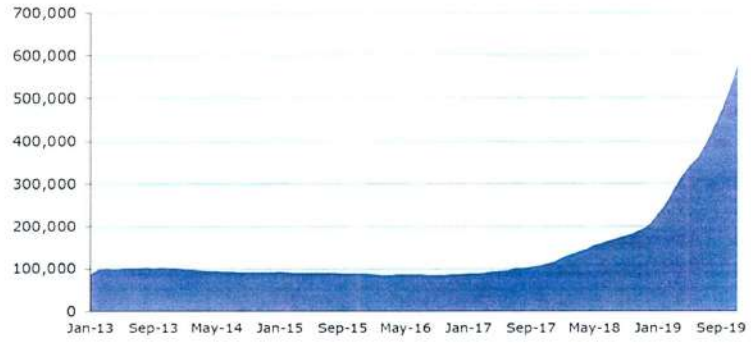
Mercado de FIIs

Aumento no número de Fundos Listados

(Boletim Mensal - B3 - Nov/2019)

Número de investidores aumentou significativamente

(Boletim Mensal - B3 - Nov/2019)



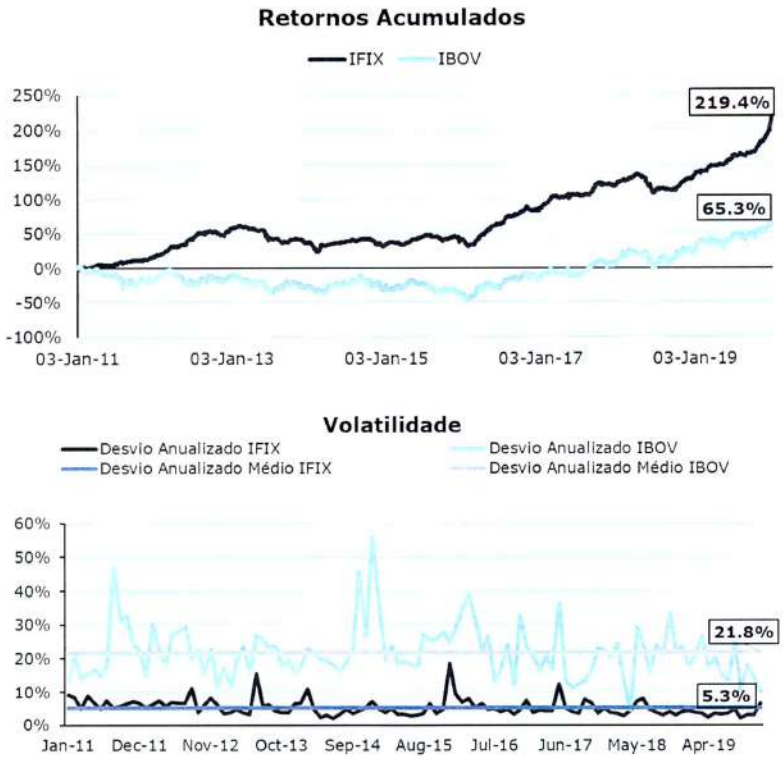
Mercado dos FIIs

(Boletim Mensal - B3 - Nov/2019)

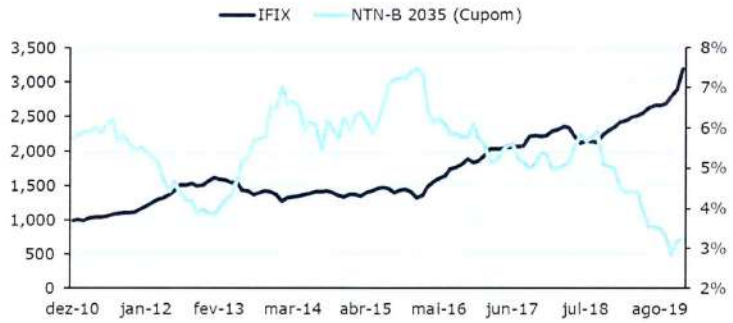
Média de R$ 114 MM negociados por dia

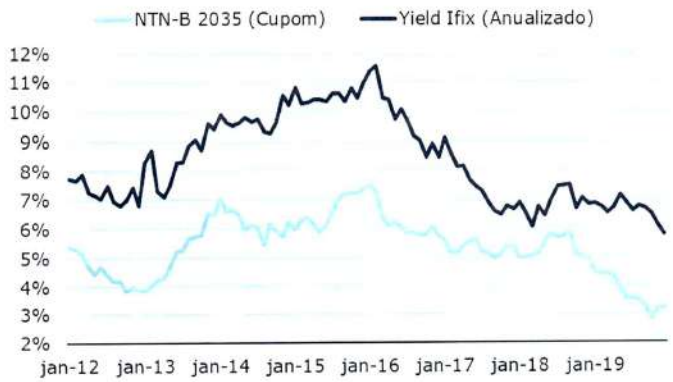
(Boletim Mensal - B3 - Nov/2019)

O índice IFIX, principal benchmark do mercado de FIIs, possui um retorno acumulado desde seu início de 164,1% vs. um retorno de 45,5% no mesmo período do índice Ibovespa, principal benchmark do mercado acionário. Adicionalmente, o Ibovespa possui uma volatilidade média anualizada de 22,1% vs. volatilidade do IFIX de 5,4%. O mercado de FIIs brasileiro demonstrou maior rentabilidade com menos volatilidade nos últimos anos. Dados abaixo até o fechamento de dezembro de 2019.

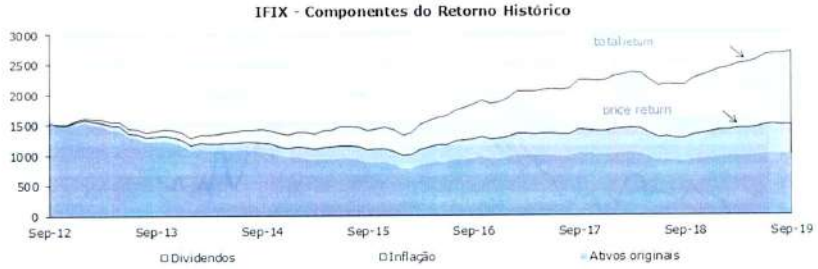


O mercado de FIIs (representado pelo índice IFIX) possui uma alta correlação negativa com a taxa de juros, cenário que, na visão do Gestor, deve beneficiar o setor no curto-médio prazo. Adicionalmente, o *Dividend Yield* dos FIIs que compõem o IFIX sempre estiveram acima do pagamento de cupons da NTN-B 2035.

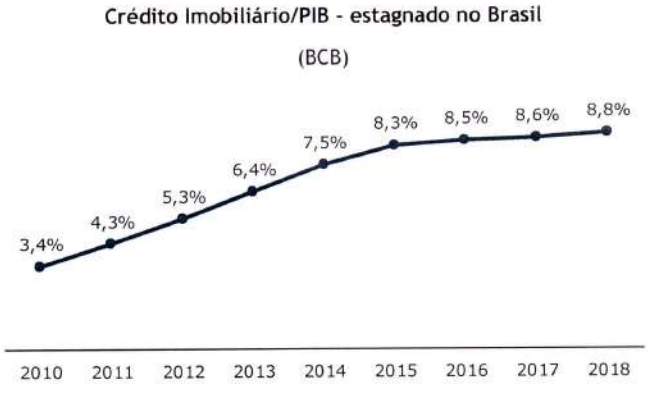




Todo o retorno do IFIX desde 09/2012 proveio do reinvestimento dos dividendos dos FIIs (antes de 09/2012 essa informação não estava disponível). Descontada a inflação no período, os ativos imobiliários do IFIX (inclui FIIs de Dívida/CRI) ainda estão muito próximo das mínimas dos últimos 7 anos em termos reais.

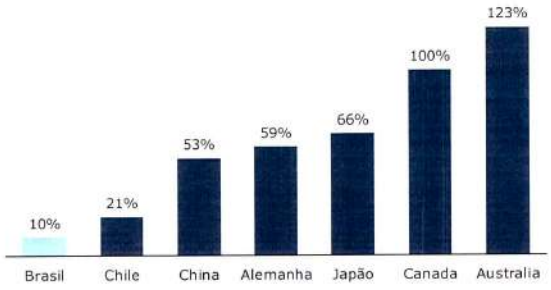


Tese de Investimentos - Crédito Imobiliário



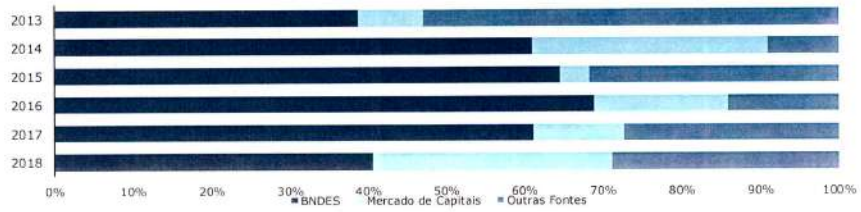
Crédito Imobiliário/PIB - potencial de expansão

(BCB)



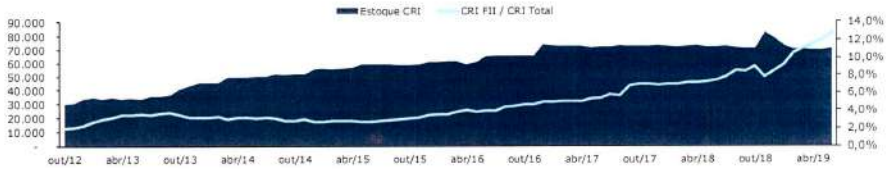
Queda da participação dos Financiamentos BNDES deve fomentar cada vez mais o Mercado de Capitais

(Fontes de financiamento desembolsadas de longo prazo - Anbima)



Mercado de FIIs já detem cerca de 13% do estoque total de CRIs, comparado a menos de 3% em 2012

(Fonte: Capitânia)

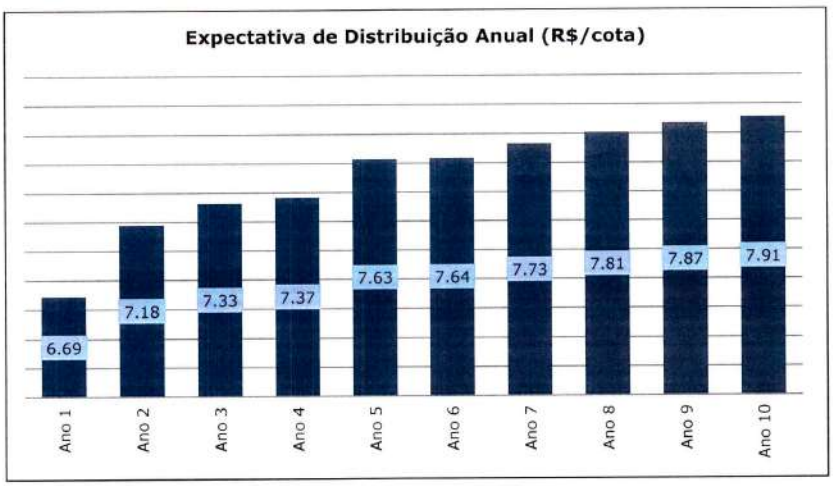


Patrimônio Líquido e Número de Cotistas de FIIs de Recebíveis Imobiliários, na visão do Gestor, estão em Forte Tendência de Alta

(Fonte: Capitânia)

Volume captado: consideramos que foi captado 100% da emissão, além de lote adicional, líquido dos custos da oferta.

Resultado

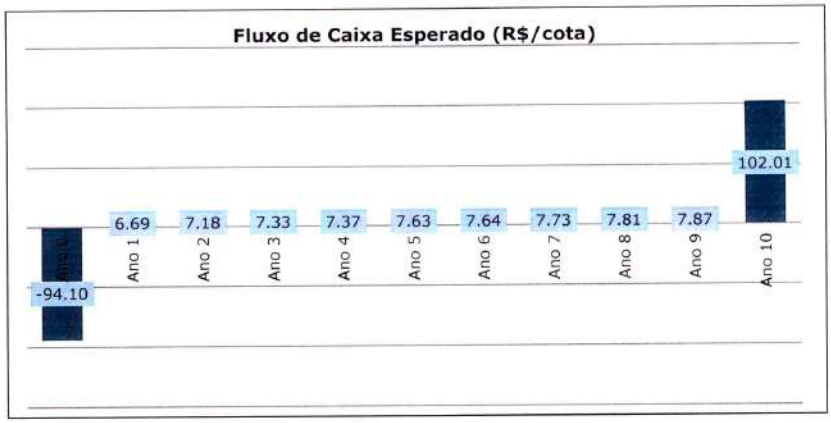


Para o cálculo da TIR, foram consideradas as seguintes premissas:

1) Preço de entrada: R$ 94,10 (Oferta + Custos)

2) Dividendos: conforme gráfico acima

3) Preço de saída: mesmo de entrada



Com base no fluxo de caixa acima, a TIR do investidor da oferta seria de 7,91% a.a.

São Paulo, 04 de maio de 2020

CAPITÂNIA S/A

Ricardo Quintero
Diretor Presidente
CPF: 117.741.878-92

Rafael Piccinini da Silva
Diretor
CPF: 048.318.479-92

Elaborado por Fábio Cabral Góes, CGA.

ANEXO VII

INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo:	CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	**CNPJ do Fundo:**	18.979.895/0001-13
Data de Funcionamento:	12/09/2013	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRCPTSCTF004	**Quantidade de cotas emitidas:**	3.115.025,00
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Títulos e Valores Mobiliários **Segmento de Atuação:** Títulos e Val. Mob. **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	Dezembro
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	**Entidade administradora de mercado organizado:**	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	**CNPJ do Administrador:**	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	**Telefones:**	(11) 3383-3441
Site:	www.btgpactual.com	**E-mail:**	sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Competência:	12/2019		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: Capitânia S/A	04..27.4.0/10/0-00	Rua Tavares Cabral, 102 - 6º andar - Pinheiro - SP	11 2853-8800
1.2	Custodiante: BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM	59..28.1.2/53/0-00	Praia de Botafogo, 501 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ	11 3383-2000
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG TERCO AUDITORES INDEPENDENTES	61..36.6.9/36/0-00	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909 - Vila Olimpia - SP - CEP: 04543-011	11 2573-3000
1.4	Formador de Mercado: n/a	n/.a./-	n/a	n/a
1.5	Distribuidor de cotas: n/a	n/.a./-	n/a	n/a
1.6	Consultor Especializado: n/a	n/.a./-	n/a	n/a
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: n/a	n/.a./-	n/a	n/a
1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**			
	Não possui informação apresentada.			

2. Investimentos FII

2.1 **Descrição dos negócios realizados no período**

Relação dos Ativos adquiridos no período	**Objetivos**	**Montantes Investidos**	**Origem dos recursos**
CRI 11D0025379	Lucro na Venda	1.460.496,38	Capital
CRI 13C0041677	Lucro na Venda	605.809,97	Capital
CRI 13D0463613	Lucro na Venda	762.383,34	Capital
CRI 13D0463614	Lucro na Venda	1.528.224,51	Capital
CRI 13F0056986	Lucro na Venda	13.066.996,54	Capital
CRI 14G0401387	Lucro na Venda	621.184,80	Capital
CRI 15C0088187	Lucro na Venda	1.821.337,28	Capital
CRI 17K0161325	Lucro na Venda	3.666.300,42	Capital
CRI 17L0735098	Lucro na Venda	3.280.551,71	Capital
CRI 18G0745619	Lucro na Venda	8.403.420,93	Capital
CRI 18L1299235	Lucro na Venda	7.055.184,07	Capital

	CRI 18L1300313	Lucro na Venda	5.552.252,86	Capital
	CRI 19A0093844	Lucro na Venda	20.826.731,66	Capital
	CRI 19E0311712	Lucro na Venda	15.528.900,66	Capital
	CRI 19E0322333	Lucro na Venda	14.951.003,27	Capital
	CRI 19E0967405	Lucro na Venda	883.178,53	Capital
	CRI 19E0967406	Lucro na Venda	16.577.525,46	Capital
	CRI 19G0228153	Lucro na Venda	6.052.131,32	Capital
	CRI 19H0000001	Lucro na Venda	24.652.650,13	Capital
	CRI 19H0204332	Lucro na Venda	10.933.582,94	Capital
	CRI 19I0330498	Lucro na Venda	8.933.751,71	Capital
	CRI 19I0739560	Lucro na Venda	15.140.371,14	Capital
	CDB419FFARB	Lucro na Venda	2.340.000,00	Capital
	CDB419FN8HV	Lucro na Venda	636.000,00	Capital
	BB RENDA DE PAPEIS IMOB II FDO INV IMOB - FII (RDPD11)	Lucro na Venda	7.335.676,00	Capital
	CSHG RENDA URBANA - FDO INV IMOB - FII (HGRU14)	Lucro na Venda	4.500.105,16	Capital
	BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII (RNDP11)	Lucro na Venda	13.583.811,53	Capital
	JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAP. PROT. - FII (RBBV11)	Lucro na Venda	15.728.964,51	Capital
	FDO INV IMOB BARIGUI RENDIMENTOS IMOB I FII (BARI11)	Lucro na Venda	8.215.900,31	Capital
	FARIA LIMA CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FLCR13)	Lucro na Venda	4.500.000,00	Capital
	RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FDO INV IMOB - FII (RBVO11)	Lucro na Venda	1.008.777,45	Capital
	VOTORANTIM SECURITIES MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (VOTS11)	Lucro na Venda	1.123.437,60	Capital
	MULTI SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	Lucro na Venda	219.487,86	Capital

3. Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:

GESTOR: Capitânia S/A CNPJ: 04.274.010/0001-76 Rua Tavares Cabral, 102 - 6º andar - Pinheiro - SP TEL: (11) 2853-8800

4. Análise do administrador sobre:

4.1 **Resultado do fundo no exercício findo**

O resultado do Fundo para o exercício social findo em 31/12/2019 é de R$21.173.516,20

4.2 **Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**

A equipe de gestão do fundo está otimista com o segmento imobiliário como um todo para o ano de 2019, principalmente devido a i) recuperação econômica; ii) maior acesso a financiamento imobiliário em função de juros mais baixos por um tempo prolongado; iii) maior equilíbrio de oferta e demanda de espaços corporativos; iv) recuperação gradual do varejo; v) inflação controlada. Dito isto, acreditamos que o valor das garantias das operações de crédito ganham bastante valor, assim como melhora a qualidade de crédito das empresas tomadoras.

4.3 **Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**

A equipe de gestão entende que tem uma carteira de CRIs de boa qualidade com garantias resilientes. Em dezembro de 2018 os ativos do fundo possuiam um spread de crédito ponderado de aproximadamente CDI + 3.21%, o equivalente a aproximadamente inflação + 6.38% considerando o duration equivalente. Ainda, em janeiro de 2019 o fundo já tinha alocado todo seu caixa disponível, elevando este spread para CDI + 4.28% ou inflação + 7.38%. Esta carteira permite entregar um retorno em linha com o objetivo, que é de CDI + 2.0%, ou o equivalente em inflação.

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. Anexos

6.

Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	**Valor (R$)**		
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	236.410.905,55	SIM	112,39%
BB RENDA DE PAPEIS IMOB II FDO INV IMOB - FII (RDPD11)	7.388.534,40	SIM	0,72%
CSHG RENDA URBANA - FDO INV IMOB - FII (HGRU14)	5.440.504,46	SIM	20,90%

	BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII (RNDP11)	13.682.880,00	SIM	0,73%
	JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAP. PROT. - FII (RBBV11)	16.023.693,63	SIM	1,87%
	FDO INV IMOB BARIGUI RENDIMENTOS IMOB I FII (BARI11)	8.516.700,50	SIM	3,66%
	FARIA LIMA CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FLCR13)	4.500.000,00	SIM	0,00%
	RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FDO INV IMOB - FII (RBVO11)	823.774,29	SIM	-18,34%
	VOTORANTIM SECURITIES MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (VOTS11)	1.131.592,00	SIM	0,73%
	MULTI SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	5.693.604,24	SIM	-10,35%
	MULTI PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	687.007,85	SIM	-12,08%

6.1	**Critérios utilizados na referida avaliação**
	Métodos utilizados para cotas de FII mercado valor das cotas dos fundos divulgadas na B3, para ações de companhia fechada reconhecimento por meio do resultado utilizando como base o seu respectivo valor justo, para imóveis destinados à venda custo de aquisição e para CRI taxa de negociação
7.	**Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes**
	Não possui informação apresentada.
8.	**Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes**
	Não possui informação apresentada.
9.	**Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:**
	Não possui informação apresentada.
10.	**Assembleia Geral**
10.1	**Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:**
	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Os documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 e do Banco BTG Pactual conforme endereços abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual
10.2	**Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.**
	Disponibilizamos aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
10.3	**Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.**
	(i) O cotista é apto ao voto caso conste da base de cotistas na data da convocação da AGC. No dia da AGC, a qualidade de cotista é comprovada através de documento de identificação com foto (RG, RNE, CNH) para PF. No caso da PJ, é exigido (1)Cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida);(2)Documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is);(c) no caso de Fundos de Investimento é exigido (1)Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); (2)Documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (d)caso o Cotista seja representado, o procurador deverá estar munido de procuração válida, com poderes específicos e firma reconhecida pelo cotista outorgante. Adotamos, ainda, o procedimento de verificar a Base de cotistas antes da assembleia buscando identificar possíveis cotistas impedidos de votar para que possamos informar caso estejam presentes na AGC. Adicionalmente, iniciamos questionando se algum cotista presente se considera conflitado. Ainda relacionado a plateia, caso exista um convidado de cotista ou outro presente apenas telespectador, solicitamos aos cotistas presentes autorização para que o mesmo assista a AGC. Previamente ainda, verificamos se o Fundo possui representantes de cotistas eleitos para que possamos identificá-los. (ii) Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais consultas são realizadas por meio do envio de uma carta consulta para toda a base de cotistas, na qual consta a exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação bem como documentos que devem ser anexados. Além disso, segue uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura. Estabelecemos um mínimo de 5 dias após o prazo final para apuração dos votos dos cotistas que postaram seus votos dentro do prazo mas que por algum motivo tenham demorado um pouco mais para chegar até a Administradora. (iii) Para AGCs não realizamos o operacional de participação à distância, uma vez que tais procedimentos ainda não estão previstos no regulamento do Fundo e as entidades nas quais as cotas do Fundo estão registradas ainda não disponibilizaram sistemas e operacionais para tanto. Caso o cliente deseje, pode fornecer procuração concedendo a um procurador, ou mesmo à Administradora, o direito de exercer seu voto em Assembleia presencial, sendo certo que de tal procuração pode constar expressa a declaração de voto do cotista (o que no caso de procurações à Administradora é mandatório).
10.3	**Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.**
	Não realizamos assembleias por meio eletrônico para os fundos imobiliários dado que entendemos que não é do perfil de grande parte dos cotistas que acabariam prejudicados pelo modelo eletrônico

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

A Instituição Administradora receberá por seus serviços uma Taxa de Administração equivalente a 0,90% a.a. (noventa centésimos por cento ao ano), sendo que a Taxa de Administração não poderá representar um valor inferior a R$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por mês, e será calculada: (a) sobre o valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo; ou (b) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, desde que não seja atendida a condição do item (a), observado o valor mínimo mensal, valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
-2.070.588,67	0,00%	0,00%

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Allan Hadid	**Idade:**	43 anos
Profissão:	Economista	**CPF:**	071.913.047-66
E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com	**Formação acadêmica:**	Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997.
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	29/09/2016

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2014 até hoje	Ingressou como partner no Banco BTG Pactual S.A. na posição de COO (Chief Operations Officer) da área de Merchant Banking e, atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management	Atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management.
BRZ Investimentos	De junho de 2011 até junho de 2014	CEO (Chief Executive Officer)	Atuou na área de gestão de recursos

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	Não há
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não há

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	11.327,00	3.115.025,00	100,00%	87,06%	12,94%
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.	
15.	**Política de divulgação de informações**
15.1	**Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**
	De acordo com o previsto na IN CVM 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos de vacância que possam representar 5% ou mais da Receita do Fundo na data da divulgação. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com nossa política. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos/fundos.html https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btgpactual
15.2	**Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**
	https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual
15.3	**Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**
	https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual
15.4	**Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**
	Bruno Duque Horta Nogueira
16.	**Regras e prazos para chamada de capital do fundo:**
	Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)