

# PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA OITAVA EMISSÃO DE COTAS DO

## CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 18.979.895/0001-13

no montante de, no mínimo, 320.959 (trezentas e vinte mil, novecentas e cinquenta e nove), e, no máximo, 4.177.545 (quatro milhões, cento e setenta e sete mil, quinhentas e quarenta e cinco) Novas Cotas, totalizando um valor de inicialmente,

# R\$ 390.475.131,15

(trezentos e noventa milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil, cento e trinta e um reais e quinze centavos)

Registro CVM/SRE/RFI/2020/059, em 18 de novembro de 2020

Código ISIN das Cotas: BRCPSTCTF004

Código de Negociação das Cotas na B3: CPTS11

Typo 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. 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, 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 valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública primária de, no mínimo 320.959 (trezentas e vinte mil, novecentas e cinquenta e nove) e, no máximo, 4.177.545 (quatro milhões, cento e setenta e sete mil, quinhentas e quarenta e cinco) novas cotas ("Novas Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 8ª (oitava) emissão de Novas Cotas do Fundo ("Oferta" e "Oitava Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 93,47 (noventa e três reais e quarenta e sete centavos) por Cota, perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$390.475.131,15 (trezentos e noventa milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil, cento e trinta e um reais e quinze 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\$2,28 (dois reais e vinte e oito centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"). Dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$95,75 (noventa e cinco reais e setenta e cinco centavos) aos respectivos subscritores.

As informações contidas neste Prospecto estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. 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 320.959 (trezentas e vinte mil, novecentas e cinquenta e nove) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 30.000.037,73 (trinta milhões, trinta e sete reais e setenta e três 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\$ 78.095.026,23 (setenta e oito milhões, noventa e cinco mil, vinte e seis reais e vinte e três centavos), correspondente a até 835.509 (oitocentas e trinta e cinco mil, quinhentas 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 Definitivo (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 47), cada Investidor (conforme definido abaixo) deverá subscrever a quantidade mínima de 105 (cento e cinco) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$9.814,35 (nove mil, oitocentos e quinze reais e quinze centavos) por Investidor, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária e R\$10.053,75 (dez mil e cinquenta e três reais e cinco 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), posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início, 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 Subscrição 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 Subscrição e ordens 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 centavos) percentual do total de cotas emitidas pelo Fundo, foi aprovada a nova versão do regulamento do Fundo, conforme alterado pelo ato do Administrador datado de 20 de maio de 2020 ("Regulamento"). Em 28 de outubro de 2020 foi realizado o ato particular do Administrador, por meio do qual foram aprovados os termos e condições da Oitava 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 é 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 esteve 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 contou, 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 estão 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 ("**CRIs**"); (ii) cotas de fundos de investimento imobiliário ("**FII**"); (iii) letras de crédito imobiliárias ("**LCI**"); e (iv) 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 85, DESTA PROSPECTO.

**ESTE PROSPECTO DEFINITIVO 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.**

**A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2020/059, EM 18 DE NOVEMBRO DE 2020. ADICIONALMENTE, O FUNDO É 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 DESDE 20 DE JULHO DE 2020 ("CÓDIGO ANBIMA").**

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

**ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ DISPONÍVEL 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.**

**NÃO SERÁ ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS.**

**O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS AO 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" DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 97 A 128.**

**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 129, DESTA 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 CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.**

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, 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 DESTA PROSPECTO DEFINITIVO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS.**

**TODOS OS INVESTIDORES, AO INGRESSAR NO FUNDO COMO COTISTA, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADEÇÃO 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 VARIACÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.**

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, 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 DISTRIBUÍDAS.**

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL DO GESTOR



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>DEFINIÇÕES</b> .....	7
<b>1. SUMÁRIO DA OFERTA</b> .....	<b>21</b>
<b>2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA</b> .....	<b>43</b>
<b>3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA</b> .....	<b>47</b>
Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta .....	49
Posição Patrimonial após a Oferta .....	49
Histórico das Negociações .....	50
Dividendos .....	51
Patrimônio Líquido .....	51
Emissões Anteriores de Cotas do Fundo .....	51
<i>Principais Características das Cotas da Primeira Emissão</i> .....	51
<i>Principais Características das Cotas da Segunda Emissão</i> .....	52
<i>Principais Características das Cotas da Terceira Emissão</i> .....	52
<i>Principais Características das Cotas da Quarta Emissão</i> .....	52
<i>Principais Características das Cotas da Quinta Emissão</i> .....	52
<i>Principais Características das Cotas da Sexta Emissão</i> .....	53
<i>Principais Características das Cotas da Sétima Emissão</i> .....	53
Características da Oferta.....	56
A Oferta.....	56
Regulamento.....	56
Deliberação sobre a Oferta e a Oitava Emissão de Novas Cotas .....	56
Montante Inicial da Oferta e quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta .....	56
Lote Adicional.....	56
Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada .....	57
Regime de distribuição das Novas Cotas .....	58
<i>Direito de Preferência</i> .....	58
Preço de Emissão e Preço de Subscrição .....	60
Taxa de Distribuição Primária .....	60
Forma de subscrição e integralização.....	60
Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo.....	60
Características, vantagens e restrições das Novas Cotas .....	61
Público Alvo da Oferta .....	61
Destinação dos Recursos.....	62
Período de Distribuição .....	63
Procedimento de Alocação.....	63
Registro da Oferta .....	64
Plano de Distribuição .....	64
Oferta Não Institucional .....	66
<i>Critério de colocação da Oferta Não Institucional</i> .....	68
<i>Oferta Institucional</i> .....	69
<i>Critério de colocação da Oferta Institucional</i> .....	70
<i>Disposições comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</i> .....	70
Alocação e liquidação da Oferta .....	71
<i>Formador de Mercado</i> .....	71
<i>Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta</i> .....	72
Negociação e custódia das Novas Cotas na B3 .....	74

Inadequação de investimento .....	74
Contrato de Distribuição .....	74
<i>Regime de distribuição das Novas Cotas</i> .....	75
<i>Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais</i> .....	75
<i>Data de Liquidação</i> .....	75
Instituições Participantes da Oferta .....	75
Cronograma indicativo da Oferta .....	77
Demonstrativo dos custos da Oferta .....	79
Taxa de Distribuição Primária (em R\$).....	79
Outras informações .....	80
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....	81
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo .....	81
Demonstrações Financeiras do Fundo .....	81
<b>4. SUMÁRIO DO FUNDO .....</b>	<b>83</b>
Base Legal .....	85
Duração.....	85
Público Alvo .....	85
Objetivo.....	85
Política de investimentos.....	85
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços .	88
<i>Taxa de Administração</i> .....	88
<i>Remuneração da Administradora</i> .....	88
<i>Remuneração do Escriturador</i> .....	89
<i>Remuneração do Gestor</i> .....	89
<i>Outras Taxas</i> .....	89
Política de distribuição de resultados .....	89
Perfil do Administrador .....	90
Perfil do Coordenador Líder .....	90
Perfil do Gestor.....	91
Cinco Principais Fatores de Riscos .....	93
• <i>Amortização/resgate de COTAS do FUNDO com</i> <i>relação à liquidação dos ativos da carteira do FUNDO</i> .....	93
• <i>Ausência de garantia para eliminação dos riscos</i> .....	94
• <i>Liquidez Reduzida dos Investimentos</i> .....	94
• <i>Riscos Relativos aos Ativos-Alvo do FUNDO ("ATIVOS-ALVO")</i> <i>e aos outros ativos</i> .....	94
• <i>Riscos Relativos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)</i> .....	94
<b>5. FATORES DE RISCO.....</b>	<b>97</b>
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças.....	99
Riscos de mercado. ....	100
<i>Fatores macroeconômicos</i> .....	100
Riscos institucionais. ....	100
Risco de crédito. ....	101
Riscos relacionados à liquidez. ....	102
Liquidez Reduzida dos Investimentos. ....	102
Ausência de liquidez das cotas do Fundo e Restrição para resgate. ....	102
Riscos Relativos aos Ativos Alvo e aos Outros Ativos. ....	103
Restrição para resgate das cotas e de distribuição dos resultados. ....	103
Risco da Marcação a Mercado. ....	103
Riscos tributários. ....	103
Riscos de alterações nas práticas contábeis. ....	104



Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.....	104
Risco jurídico.....	104
Risco de decisões judiciais desfavoráveis. ....	105
Risco de desempenho passado. ....	105
Risco decorrente de alterações do Regulamento.....	105
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste.....	105
Riscos de prazo. ....	105
Risco de concentração da carteira do Fundo. ....	106
Risco de desenquadramento passivo involuntário. ....	106
Risco de disponibilidade de caixa. ....	106
Risco relativo à concentração e pulverização. ....	106
Concentração da carteira resultante das aplicações do Fundo. ....	107
Inexistência de rendimento pré-determinado.....	107
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários. ....	107
Risco decorrente da precificação dos Ativos. ....	107
Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo. ....	107
Risco operacional. ....	108
Risco de potenciais conflitos de interesse. ....	108
Risco de potenciais conflitos de interesse na assembleia geral. ....	108
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções. ....	108
Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo. ....	109
Risco de governança. ....	109
Risco relativo às novas emissões. ....	109
Risco de restrição na negociação.....	110
Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante. ....	110
Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos.....	110
Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento. ....	110
Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras. ....	110
Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo. ....	111
Propriedade da COTA em contraposição à propriedade dos títulos e valores mobiliários. ....	111
Ausência de garantia para eliminação dos riscos. ....	111
Risco do Investimento nos Outros Ativos. ....	112
Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo.....	112
Riscos relativos ao setor imobiliário. ....	113
Risco imobiliário.....	113
Risco de regularidade dos imóveis.....	113
Risco de sinistro .....	113
Risco de desapropriação .....	114
Risco do incorporador/construtor .....	114
Risco de vacância.....	114
Risco de desvalorização dos imóveis.....	114
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior .....	115
Riscos ambientais .....	115
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento .....	116
Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo .....	116
Risco relacionado à aquisição de imóveis .....	116
Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis.....	117
Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário.....	117

Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público .....	118
Risco de desastres naturais e sinistro .....	118
Riscos relacionados à regularidade de área construída .....	118
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB")	119
Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários .....	119
Propriedade das Cotas e não dos Ativos. ....	119
Riscos de despesas extraordinárias .....	119
Não existência de garantia de eliminação de riscos.....	120
Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido. ....	120
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital. ....	120
Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI. ....	121
Risco de exposição associados à locação de imóveis .....	121
Risco Regulatório .....	121
Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH .....	122
Riscos Relativos aos CRI. ....	122
Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos .....	124
Risco relativo à Amortização/Liquidação antecipada das Cotas do Fundo. ....	124
Amortização/resgate de Cotas do Fundo com relação à liquidação dos ativos da carteira do Fundo.....	124
Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária .....	124
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo. ....	125
A importância do Gestor. ....	125
Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento. ....	125
Risco de uso de derivativos. ....	125
Riscos relativos à Oferta. ....	125
<i>Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta .....</i>	<i>125</i>
<i>Risco de não concretização da Oferta .....</i>	<i>126</i>
<i>Risco de falha de liquidação pelos Investidores.....</i>	<i>126</i>
<i>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 .....</i>	<i>126</i>
<i>Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta .....</i>	<i>126</i>
<i>Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.....</i>	<i>127</i>
<i>Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta .....</i>	<i>127</i>
<i>Risco de diluição imediata no valor dos investimentos:.....</i>	<i>127</i>
Informações contidas neste Prospecto Definitivo.....	128
Demais riscos. ....	128
<b>6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO .....</b>	<b>129</b>
I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo.....	131
A) IOF/Títulos .....	131
B) IOF/Câmbio .....	131
C) IR .....	131
II. Tributação aplicável ao Fundo .....	133
A) IOF/Títulos .....	133
B) IR.....	133
C) Outras considerações.....	133

**7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS  
COM O FUNDO E COM A OFERTA ..... 135**

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder .....	137
Relacionamento do Administrador com o Gestor .....	137
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor .....	137
Relacionamento do Administrador com o Escriturador.....	138
Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador.....	138
Relacionamento do Gestor com o Escriturador .....	138
Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder .....	138
Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador .....	138
Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor.....	138

**ANEXOS**

---

Anexo I	Instrumento Particular de Constituição do Fundo .....	141
Anexo II	Consulta formal e Regulamento .....	193
Anexo III	Ato do Administrador que aprovou a Oitava Emissão e a Oferta, e Fato Relevante.....	251
Anexo IV	Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	261
Anexo V	Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	265
Anexo VI	Estudo de Viabilidade .....	269
Anexo VII	Informe Anual do Fundo – Anexo 39-V da Instrução CVM 472 .....	291

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DEFINIÇÕES

Para os fins deste Prospecto Definitivo, 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 Definitivo que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

" <u>Administrador</u> "	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b> , instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ 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.
" <u>ANBIMA</u> "	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
" <u>Anúncio de Encerramento</u> "	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.
" <u>Anúncio de Início</u> "	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, 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.
" <u>Aplicação Mínima Inicial</u> " ou " <u>Investimento Mínimo por Investidor</u> "	O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que é de 105 (cento e cinco) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$9.814,35 (nove mil oitocentos e catorze reais e trinta e cinco centavos) por Investidor, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária e R\$10.053,75 (dez mil e cinquenta e três reais e dezessete 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 57 deste Prospecto Definitivo, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 68 deste Prospecto Definitivo.

<u>"Assembleia Geral de Cotistas"</u>	Indistintamente, uma Assembleia Geral Ordinária, uma Assembleia Geral Extraordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.
<u>"Assembleia Geral Extraordinária"</u>	Qualquer Assembleia Geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.
<u>"Assembleia Geral Ordinária"</u>	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.
<u>"Ativos"</u>	Significam os Ativos Alvo e os Outros Ativos, quando considerados em conjunto.
<u>"Ativos Alvo"</u>	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 (" <u>FII</u> "); (iii) letras de crédito imobiliárias (" <u>LCI</u> "); e (vi) letras hipotecárias (" <u>LH</u> ").
<u>"Ato do Administrador"</u>	Atos particulares do Administrador realizado em 28 de outubro de 2020, por meio do qual foram deliberadas e aprovadas a Oitava Emissão e a Oferta, respeitado o Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto).
<u>"Auditor Independente"</u>	<b>ERNST &amp; YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.</b> , 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.
<u>"Aviso ao Mercado"</u>	O aviso ao mercado da Oferta, divulgado em 04 de novembro 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.
<u>"B3"</u>	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<u>"BACEN"</u>	O Banco Central do Brasil.
<u>"Base de Cálculo da Taxa de Administração"</u>	Tem o significado atribuído na página 88 deste Prospecto Definitivo.
<u>"Boletim de Subscrição"</u>	O documento que formaliza a subscrição de Novas Cotas pelos Cotistas.
<u>"Capital Autorizado"</u>	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). Deste total, foi utilizado o montante de R\$484.667.812,44 (quatrocentos e oitenta e quatro milhões, seiscentos e sessenta e sete mil, oitocentos e doze reais e quarenta e quatro centavos), já considerando a presente Oferta que será computada para fins de utilização do capital autorizado.

" <u>Carta Convite</u> "	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.
" <u>CMN</u> "	Conselho Monetário Nacional.
" <u>CNPJ</u> "	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
" <u>Código Civil</u> "	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
" <u>Código ANBIMA</u> "	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 20 de julho de 2020.
" <u>Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência</u> "	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.
" <u>Comunicado de Resultado Final de Alocação</u> "	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 Subscrição, 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.
" <u>Contrato de Distribuição</u> "	Significa o " <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, da 8ª Emissão de Cotas, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário – FII</i> ", celebrado entre o Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder, em 03 de novembro de 2020, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta é realizada.

" <u>Coordenador Líder</u> " ou " <u>XP Investimentos</u> "	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , 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.
" <u>Cotas</u> "	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, Cotas da Sexta Emissão, Cotas da Sétima Emissão e as Novas Cotas).
" <u>Cotas da Primeira Emissão</u> "	São as cotas objeto da primeira emissão do Fundo.
" <u>Cotas da Segunda Emissão</u> "	São as cotas objeto da segunda emissão do Fundo.
" <u>Cotas da Terceira Emissão</u> "	São as cotas objeto da terceira emissão do Fundo.
" <u>Cotas da Quarta Emissão</u> "	São as cotas objeto da quarta emissão do Fundo.
" <u>Cotas da Quinta Emissão</u> "	São as cotas objeto da quinta emissão do Fundo.
" <u>Cotas da Sexta Emissão</u> "	São as cotas objeto da sexta emissão do Fundo.
" <u>Cotas da Sétima Emissão</u> "	São as cotas objeto da sétima emissão do Fundo.
" <u>Cotas do Lote Adicional</u> "	São as Cotas emitidas no âmbito do Lote Adicional.
" <u>Cotistas</u> "	Os titulares de Cotas do Fundo.
" <u>CRI</u> "	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.
" <u>Crítérios de Restituição de Valores</u> "	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 <i>pro rata temporis</i> , 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.
" <u>Custodiante</u> "	O <b>BANCO BTG PACTUAL S.A.</b> , 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.



" <u>Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência</u> "	A partir do dia 25 de novembro de 2020 (inclusive).
" <u>CVM</u> "	A Comissão de Valores Mobiliários - CVM.
" <u>Data de Emissão</u> "	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a Data de Liquidação do Direito de Preferência.
" <u>Data de Liquidação</u> "	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 77 deste Prospecto Definitivo, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
" <u>Data de Liquidação do Direito de Preferência</u> "	Será em 09 de dezembro de 2020.
" <u>DDA</u> "	Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.
" <u>Decreto nº 6.306/07</u> "	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
" <u>Dia(s) Útil(eis)</u> "	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.
" <u>Direito de Preferência</u> "	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.
" <u>Distribuição Parcial</u> "	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 terceiro cessionário do 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, o Cotista que exerceu o seu Direito de Preferência ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência 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, do Cotista ou do terceiro cessionário do Direito de Preferência, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, do Pedido de Subscrição, 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 Subscrição e das ordens 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 Subscrição ou ordem de investimento, e/ou o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência 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 125 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 0,49484625106, 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).

" <u>FII</u> " ou " <u>Fundo de Investimento Imobiliário</u> "	Fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e Instrução CVM 472.
" <u>Fundo</u> "	<b>CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII</b> , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 18.979.895/0001-13.
" <u>Formador de Mercado</u> "	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.
" <u>Gestor</u> " ou " <u>Capitânia</u> "	<b>CAPITÂNIA S.A.</b> , 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.
" <u>Governo</u> "	Governo da República Federativa do Brasil.
" <u>Instituições Participantes da Oferta</u> "	Em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
" <u>Instrução CVM 400</u> "	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 472</u> "	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 494</u> "	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 516</u> "	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

<u>"Instrução CVM 505"</u>	Instrução da CVM nº 505, de 27 e setembro de 2011, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM 539"</u>	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM 555"</u>	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<u>"Investidores"</u>	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente, no âmbito da Oferta.
<u>"Investidores Institucionais"</u>	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 Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.035,53 (um milhão e trinta e cinco reais e cinquenta e três centavos reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 10.699 (dez mil, seiscentas e noventa e nove) 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.
<u>"Investidores Não Institucionais"</u>	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$1.000.035,53 (um milhão e trinta e cinco reais e cinquenta e três centavos reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 10.699 (dez mil, seiscentas e noventa e nove) Novas Cotas.
<u>"Investimentos Temporários"</u>	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.

" <u>IOF/Câmbio</u> "	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
" <u>IOF/Títulos</u> "	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
" <u>IR</u> "	Imposto de Renda.
" <u>Lei nº 6.385/76</u> "	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976;
" <u>Lei nº 6.404/76</u> "	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
" <u>Lei nº 8.668/93</u> "	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
" <u>Lei nº 9.779/99</u> "	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
" <u>Limite de Concentração</u> "	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.
" <u>Lote Adicional</u> "	São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas da Oferta, ou seja, até R\$78.095.026,23 (setenta e oito milhões, noventa e cinco mil e vinte e seis reais e vinte e três centavos), correspondente a 835.509 (oitocentas e trinta e cinco mil, quinhentas 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.
" <u>Montante Inicial da Oferta</u> "	Montante inicial de até R\$390.475.131,15 (trezentos e noventa milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil, cento e trinta e um reais e quinze centavos), correspondente a, no máximo, 4.177.545 (quatro milhões, cento e setenta e sete mil, quinhentas e quarenta e cinco) Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e as Cotas do Lote Adicional.
" <u>Montante Mínimo da Oferta</u> "	O volume mínimo da Oferta é de R\$30.000.037,73 (trinta milhões e trinta e sete reais e setenta e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 320.959 (trezentos e vinte mil, novecentas e cinquenta e nove) Novas Cotas.
" <u>Novas Cotas</u> "	Inicialmente, 4.177.545 (quatro milhões, cento e setenta e sete mil, quinhentas e cinquenta e cinco) Novas Cotas da presente Emissão, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.

" <u>Oferta</u> "	Oferta pública de distribuição de Novas Cotas da Oitava Emissão do Fundo.
" <u>Oferta Institucional</u> "	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
" <u>Oferta Não Institucional</u> "	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
" <u>Outros Ativos</u> "	<p>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.</p> <p>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.</p>
" <u>Participantes Especiais</u> "	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 Oitava 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.
" <u>Patrimônio Líquido</u> "	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.
" <u>Pedido de Subscrição</u> "	Significa cada pedido 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 Subscrição, no âmbito da Oferta Não Institucional, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.
" <u>Período de Distribuição</u> "	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 Subscrição"

Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período compreendido entre os dias 25 de novembro de 2020 (inclusive) e 09 de dezembro de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 77 deste Prospecto Definitivo.

"Período de Exercício do Direito de Preferência"

O período compreendido entre os dias 25 de novembro de 2020 (inclusive) e 08 de dezembro de 2020 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na Seção "Características da Oferta", na página 56 deste Prospecto Definitivo.

"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 127 DESTE PROSPECTO.**

<u>"Plano de Distribuição"</u>	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 64 deste Prospecto Definitivo.
<u>"Preço de Emissão"</u>	O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$93,47 (noventa e três reais e quarenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.
<u>"Preço de Subscrição"</u>	O Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R\$95,75 (noventa e cinco reais e setenta e cinco centavos).
<u>"Oitava Emissão"</u>	A 8ª emissão de Novas Cotas do Fundo.
<u>"Procedimento de Alocação"</u>	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início 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 Subscrição 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.



<u>"Prospecto Definitivo"</u>	Este Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Oitava Emissão de Novas Cotas do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
<u>"Prospecto Preliminar"</u>	O Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Oitava Emissão de Novas Cotas do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
<u>"Prospecto"</u>	Indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou este Prospecto Definitivo.
<u>"Público Alvo da Oferta"</u>	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento, a saber, investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.
<u>"Regulamento"</u>	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, conforme alterado pelo ato do Administrador datado de 20 de maio de 2020.
<u>"Taxa de Administração"</u>	Tem o significado atribuído na página 88 deste Prospecto Definitivo.
<u>"Taxa de Administração Total"</u>	Tem o significado atribuído na página 88 deste Prospecto Definitivo.

"Taxa de Distribuição Primária"

Taxa em montante equivalente a 2,44% (dois inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$2,28 (dois reais e vinte e oito centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de 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. A comissão de estruturação devida ao Coordenador Líder será de responsabilidade do Fundo.

"Taxa de Gestão"

Tem o significado atribuído na página 89 deste Prospecto Definitivo.

"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 Definitivo, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 97 a 128 deste Prospecto Definitivo. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Novas Cotas.*

<b>Fundo</b>	Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
<b>Administrador</b>	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
<b>Gestor</b>	Capitânia S.A.
<b>Coordenador Líder</b>	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Autorização</b>	Os termos e condições da Oitava Emissão e da Oferta, foram aprovados por meio do Ato do Administrador, observado o Direito de Preferência.
<b>Número da Emissão</b>	8ª (oitava) emissão de Novas Cotas do Fundo.
<b>Montante Inicial da Oferta</b>	Inicialmente, R\$390.475.131,15 (trezentos e noventa milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil, cento e trinta e um reais e quinze centavos reais), 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.
<b>Quantidade Total de Novas Cotas da Oferta</b>	4.177.545 (quatro milhões, cento e setenta e sete mil, quinhentas e quarenta 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 57 deste Prospecto Definitivo.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	R\$30.000.037,73 (trinta milhões, trinta e sete reais e setenta e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a Novas Cotas.
<b>Ambiente da Oferta</b>	A Oferta é 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 do Lote Adicional serão destinados à aplicação pelo Fundo nos Ativos Alvo, a serem selecionados pelo Gestor de forma ativa e discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, **observado o previsto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 62 deste Prospecto Definitivo.**

**POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, COM BASE EM ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITADAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.**

**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\$93,47 (noventa e três reais e quarenta e sete centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

**Taxa de Distribuição Primária**

Taxa em montante equivalente a 2,44% (dois inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$2,28 (dois reais e vinte e oito centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de 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. A comissão de estruturação devida ao Coordenador Líder será 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 60 deste Prospecto.**

**Preço de Subscrição**

O Preço de Emissão de R\$93,47 (noventa e três reais e quarenta e sete centavos), acrescido da Taxa de Distribuição Primária, de R\$2,28 (dois reais e vinte e oito centavos), totalizando R\$95,75 (noventa e cinco reais e setenta e cinco centavos).

<b>Número de séries</b>	Série única.
<b>Data de Emissão</b>	Será a data de emissão das Novas Cotas, que corresponderá à Data de Liquidação do Direito de Preferência.
<b>Regime de distribuição das Novas Cotas</b>	As Novas Cotas objeto da Oferta são distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
<b>Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez</b>	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.
<b>Distribuição Parcial</b>	<p>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.</p> <p>As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas.</p> <p>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.</p> <p>No caso do item (ii) acima, o Investidor, o Cotista que exerceu o seu Direito de Preferência ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência 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, do Cotista ou do terceiro cessionário do Direito de Preferência, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme o caso.</p> <p>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.</p> <p>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</p>



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 125 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 47 e seguintes deste Prospecto Definitivo.

#### **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 Oitava 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 de divulgação do Anúncio de Início e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuem, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente a 0,49484625106, 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 58 deste Prospecto.**

#### **Procedimento de Alocação**

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início 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 Subscrição 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 Subscrição 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 127 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

- 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, 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 64 deste Prospecto Definitivo.
- Pedido de Subscrição** Significa cada pedido 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 Subscrição, no âmbito da Oferta Não Institucional, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor
- Período de Subscrição** Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período compreendido entre os dias 25 de novembro de 2020 (inclusive) e 09 de dezembro de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 77 deste Prospecto Definitivo.

**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 Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$1.000.035,53 (um milhão, trinta e cinco reais e cinquenta e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 10.699 (dez mil, seiscentas e noventa e nove) Novas Cotas.

**Oferta Não Institucional**

Durante o Período de Subscrição, 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 Subscrição, conforme o caso, 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 Subscrição, conforme o caso, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição, conforme o caso, ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 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 66 e seguintes deste Prospecto Definitivo.

**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 Subscrição 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 Subscrição 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 Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Novas Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas às Cotas do Lote 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 Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição, conforme o caso, 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

Subscrição 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 Subscrição.

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 Subscrição integralmente atendido o menor número de Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição 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 Subscrição 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.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, conforme o caso, os Pedidos de Subscrição, conforme o caso, serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição, conforme o caso, 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 68 deste Prospecto Definitivo.

**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 Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.035,53 (um milhão, trinta e cinco reais e cinquenta e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 10.699 (dez mil, seiscentas e noventa e nove) 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 Subscrição 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 69 deste Prospecto Definitivo.

**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 70 deste Prospecto Definitivo.

**Disposições Comuns ao  
Direito de Preferência, 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 58 deste Prospecto.

As Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição 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 Subscrição 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 127 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

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 foi registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 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 automático da Oferta na CVM foi requerido em 04 de novembro 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 71 deste Prospecto.**

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

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, caput, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. 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 adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro, por iniciativa da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. 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 e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela 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 Participantes Especiais deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Subscrição, dos Boletins de Subscrição ou dar ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

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 comprovado que lhes foi encaminhada diretamente e que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá 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 nº 400/03, 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 nº 400/03 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 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 nº 400/03, 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 serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da 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 data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, 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 data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários,

calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, 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 da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM nº 400/03.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste 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 serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, 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 data da respectiva revogação.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

#### **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, a saber investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

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**

105 (cento e cinco) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$9.814,35 (nove mil oitocentos e catorze reais e trinta e cinco centavos por Investidor, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária e R\$ 10.053,75 (dez mil e cinquenta e três reais e setenta e cinco 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 57 deste Prospecto Definitivo e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 68 deste Prospecto Definitivo.

**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 97 a 128 deste Prospecto Definitivo, 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 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 97 a 128 DESTES 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 80 deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**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**

<b>Administrador</b>	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b> 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: <a href="mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com">ri.fundoslistados@btgpactual.com</a> Website: <a href="http://www.btgpactual.com">www.btgpactual.com</a>
<b>Coordenador Líder</b>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> 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: <a href="mailto:dcm@xpi.com.br">dcm@xpi.com.br</a> / <a href="mailto:juridicomc@xpi.com.br">juridicomc@xpi.com.br</a> Website: <a href="http://www.xpi.com.br">www.xpi.com.br</a>
<b>Gestor</b>	<b>CAPITÂNIA S.A.</b> Rua Tavares Cabral, nº 102, 6º andar CEP 05423-030, São Paulo – SP At.: Caio Conca Telefone: (11) 2853-8801 E-mail: <a href="mailto:financasestruturadas@capitania.net">financasestruturadas@capitania.net</a> Website: <a href="https://www.capitania.net/">https://www.capitania.net/</a>
<b>Custodiante</b>	<b>BANCO BTG PACTUAL S.A.</b> 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: <a href="mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com">ri.fundoslistados@btgpactual.com</a>   <a href="mailto:OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com">OL- Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com</a> Website: <a href="http://www.btgpactual.com">www.btgpactual.com</a>
<b>Escriturador</b>	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b> Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte CEP 22250-911 - Rio de Janeiro, RJ At.: Sra. Lorena Saporì Tel.: (11) 3383-2715 E-Mail: <a href="mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com">ri.fundoslistados@btgpactual.com</a> Website: <a href="http://www.btgpactual.com">www.btgpactual.com</a>

**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 / João Bertanha  
Telefone: (11) 2504-4694  
E-mail: bcerqueira@mayerbrown.com /  
jbertanha@mayerbrown.com  
Website: <https://www.tauilchequer.com.br/pt>

**Assessores Legais do Coordenador Líder**

**SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE 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](http://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](mailto:rui.borges@br.ey.com)  
Website: [www.ey.com](http://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:

<b>Quantidade de Cotas do Fundo (30/09/2020)</b>	<b>Patrimônio Líquido do Fundo (30/09/2020) (R\$)</b>	<b>Valor Patrimonial das Cotas (30/09/2020) (R\$)</b>
8.442.107,00	789.101.448,06	93,472097

#### 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:

<b>Cenários</b>	<b>Quantidade de Cotas Emitidas</b>	<b>Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta</b>	<b>Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)</b>	<b>Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)</b>
<b>1</b>	<b>320,959.00</b>	<b>8,763,066.00</b>	<b>819,101,485.79</b>	<b>93.472021</b>
<b>2</b>	<b>4,177,545.00</b>	<b>12,619,652.00</b>	<b>1,179,576,579.21</b>	<b>93.471403</b>
<b>3</b>	<b>5,013,054.00</b>	<b>13,455,161.00</b>	<b>1,257,671,605.44</b>	<b>93.471316</b>

(\*) Com base no último informe mensal divulgado pelo Administrador do Fundo, em 30 de setembro 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 setembro de 2020, 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 127 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:

<b>Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos<sup>1</sup></b>			
<b>Valor de negociação por cota (em Reais)</b>			
<b>Data</b>	<b>Mín</b>	<b>Máx</b>	<b>Méd</b>
<b>2020</b>	73,74	107,38	93,98
<b>2019</b>	99,03	113,00	103,49
<b>2018</b>	96,75	103,09	99,5
<b>2017</b>	96	103,00	99,16
<b>2016</b>	95,03	112,00	101,5

<sup>1</sup>Até 30 de outubro de 2020

<b>Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos<sup>1</sup></b>			
<b>Valor de negociação por cota (em Reais)</b>			
<b>Data</b>	<b>Mín</b>	<b>Máx</b>	<b>Méd</b>
<b>3º Tri 2020</b>	92,77	101,02	95,29
<b>2º Tri 2020</b>	78,53	100,06	90,01
<b>1º tri 2020</b>	80,00	119,06	104,64
<b>4º tri 2019</b>	104,00	107,99	106,34
<b>3º tri 2019</b>	100,28	113,00	107,01
<b>2º tri 2019</b>	99,03	105,19	100,47
<b>1º tri 2019</b>	100,56	102,85	101,68
<b>4º tri 2018</b>	99,05	103,09	101,36

<sup>1</sup>Até 30 de outubro de 2020

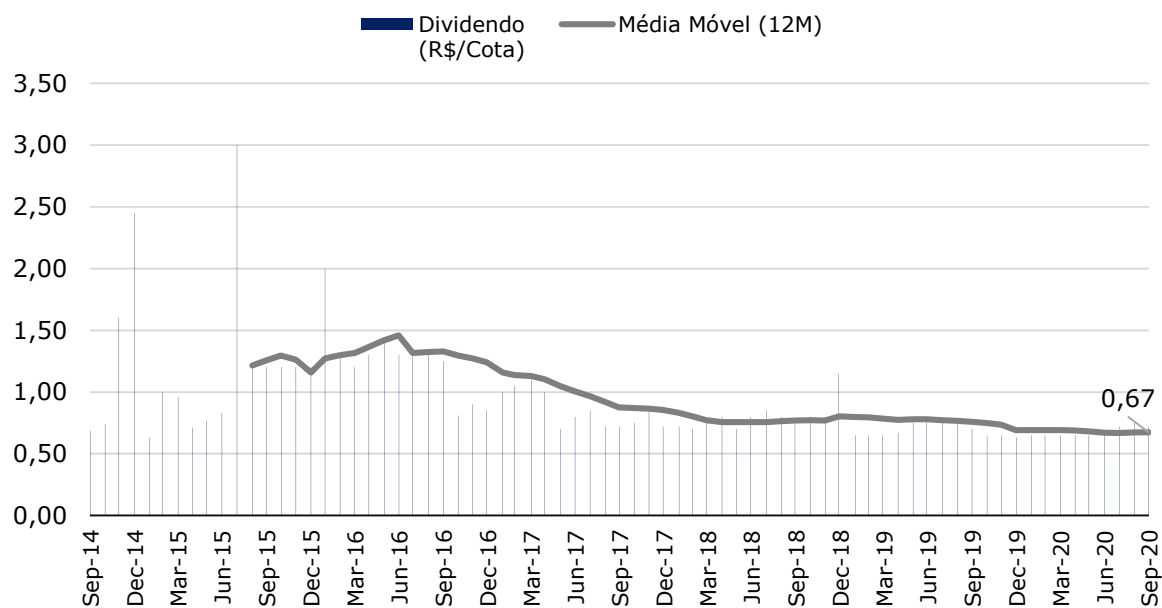
<b>Cotações Mensais - Últimos Seis Meses<sup>1</sup></b>			
<b>Valor de negociação por cota (em Reais)</b>			
<b>Data</b>	<b>Mín</b>	<b>Máx</b>	<b>Méd</b>
<b>out/20</b>	95,99	99,50	98,36
<b>set/20</b>	94,10	96,13	95,14
<b>ago/20</b>	92,77	94,27	93,62
<b>jul/20</b>	93,91	101,02	96,94
<b>jun/20</b>	90,84	100,06	93,54
<b>mai/20</b>	88,79	92,84	90,78

<sup>1</sup>Até 30 de outubro 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.

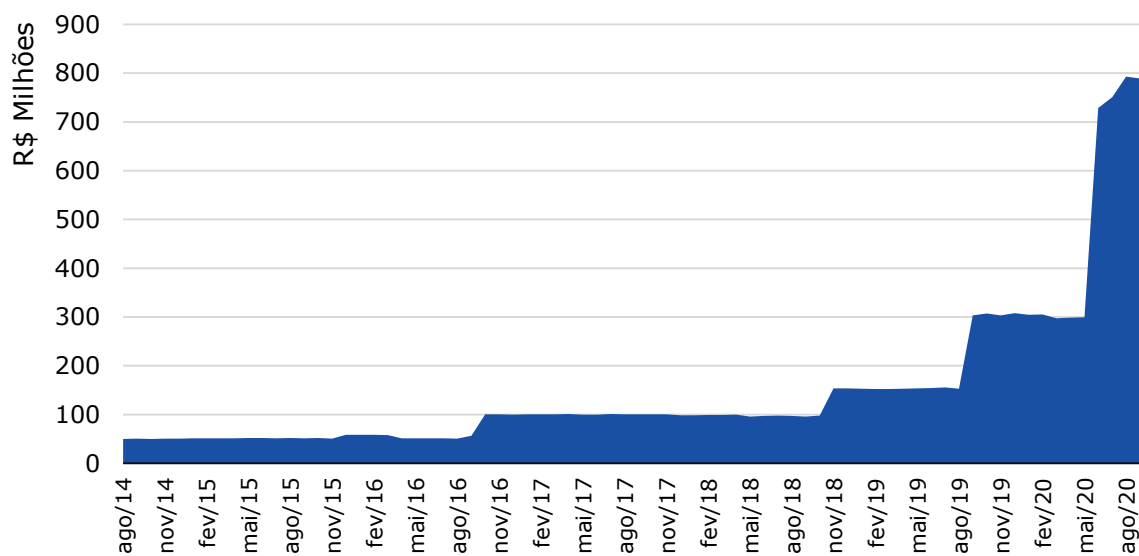


## Dividendos



Fonte: Capitânia (data base setembro de 2020)

## Patrimônio Líquido



Fonte: Capitânia (data base setembro de 2020)

## 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 2ª emissão, em razão da não colocação do volume mínimo da oferta no valor de R\$51.250.000,00 (cinquenta e um milhões e duzentos e cinquenta mil reais).

#### *Principais Características 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).

### Principais Características das Cotas da Sexta Emissão

A emissão de Cotas da Sexta Emissão foi aprovada por meio dos atos particulares do Administrador, realizados em 24 de janeiro de 2020, em 29 de abril de 2020 e em 25 de maio de 2020. A emissão das Cotas da Sexta Emissão foi realizada por meio de oferta pública aprovada em 20 de maio de 2020, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 3.865.695 (três milhões, oitocentas e sessenta e cinco mil, seiscentas e noventa e cinco) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 94,10 (noventa e quatro reais e dez centavos) cada, sendo subscritas e integralizadas 4.638.834 (quatro milhões, seiscentas e trinta e oito mil, oitocentas e trinta e quatro) Cotas, atingindo o montante total de R\$ 420.000.030,36 (quatrocentos e vinte milhões e trinta reais e trinta e seis centavos), considerando as novas cotas do lote adicional.

### Principais Características das Cotas da Sétima Emissão

A emissão das Cotas da Sétima Emissão foi realizada por meio de oferta pública com esforços restritos, aprovada pelo Administrador em 10 de julho de 2020, encerrada em 04 de setembro de 2020 por meio da qual foram subscritas e integralizadas 688.248 (seiscentas e oitenta e oito mil e duzentas e quarenta e oito) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$93,96 (noventa e três reais e noventa e seis centavos) cada, atingindo o montante total de R\$64.667.782,08 (sessenta e quatro milhões, seiscentos e sessenta e sete mil, setecentos e oitenta e dois reais e oito centavos).

O Fundo utilizou os recursos das emissões anteriores para aquisição dos seguintes Ativos (Carteira com data base em 30 de setembro de 2020):

Ativo	Produto	Lastro	Tomador	Volume
CRI GSFI True 236S 1E	CRI	Shopping Center	General Shopping	60,344,151.38
BTG - Cash	Títulos Públicos Federais	Caixa	República Federativa do Brasil	57,219,473.12
CRI JHSF Malls True Sec 182S	CRI	Imob. / Shopping Center	JHSF Malls S/A	51,917,752.81
TRXF11 - TRX Real Estate	FII	Renda Urbana	TRX	48,501,230.40
CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E	CRI	Logística / Galpões	Vinci Logística FII	37,742,298.50
CRI GPA TRX 82S 1E	CRI	Varejo	TRXF11	35,092,971.99
CRI Bluecap	CRI	Comercial	Bluecap Renda Logística FII	32,119,915.74
TRXB11 - TRX REAL ESTATE II	FII	Renda Urbana	TRX	25,127,847.00
CRI CM Shopping Boa Vista RB 227S 1E	CRI	Shopping Center	Shopping Boa Vista	24,723,583.75
CRI BTG Malls Vert 1S 8E	CRI	Imob. / Shopping Center	BTG Malls FII	23,372,911.90
JPPA11 - JPP ALLOCATON MOGNO	FII	CRI	JPP Capital Gestão de Recursos Ltda.	22,806,847.00
CRI HBR Habitasec 148S 1E	CRI	Imob. / Comercial	HBR Holding Brasil	22,514,829.15
CRI Habitasec JPS 103S 1E	CRI	Imob. / Shopping Center	Jps Empreendimentos Imobiliarios	19,967,221.35

CRI Apogee	CRI	Imob. / Lajes Corporativas	Apogee	19,532,557.28
PVBI11 - VBI Prime Properties	FII	Lajes Corporativas	VBI Real Estate	17,785,280.15
SADI11 - SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS CDI FII - SADI11	FII	CRI	Santander	17,757,527.50
CRI Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E	CRI	Imob. / Shopping Center	Tenco	17,370,142.71
LFTT11 - LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	FII	Residencial	Loft	17,125,494.00
PLCR11 - PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII - PLCR11	FII	CRI	BRASIL PLURAL	16,484,879.00
CRI Berrini One II Habitasec 102S 1E	CRI	Imob. / Lajes Corporativas	HRDI Empreendimentos Imobiliários Ltda	16,147,966.12
RNDP11 - BB Renda de Papéis	FII	CRI	Votorantim	15,741,292.50
BTCR11 - BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII - BTCR11	FII	CRI	BTG Pactual	15,561,972.80
HBRH11 - MULTI RENDA URBANA	FII	Lajes Corporativas	BRL Trust	14,042,238.70
CRI Vitacon ISEC 47S 4E	CRI	Imob. / Shopping Center	Vitacon Participações S/A	13,019,835.81
FEXC11 - BTG Pactual Fundo de CRI	FII	CRI	BTG Pactual	12,886,368.45
RDPD11 - Renda de Papéis II	FII	CRI	Votorantim	10,341,873.44
CRI YOU INC Vert 2S 13E	CRI	Imob. / Residencial	YOU INC	10,018,954.26
CRI AGV Ápice 4S 1E	CRI	Imob. / Loteamento	AGV	9,421,697.03
CRI Brasil Foods ISEC 27S 4E	CRI	Alimentos e Bebidas	Brasil Foods S/A	9,037,383.39
CVBI11 - VBI CRI FII - CVBI11	FII	CRI	VBI Real Estate	8,951,733.00
CRI MRV Gaia 113S 4E	CRI	Imob. / Residencial	MRV Engenharia e Participações S/A	7,917,457.09
RBRR15 - FII RBR Rendimento High Grade	FII	CRI	RBR Asset Management	7,145,499.00
RBIV11 - Rio Bravo Crédito Imobiliário IV	FII	CRI	Rio Bravo	6,581,442.56
CRI LOG CP Barigui Sec 66S 1E	CRI	Logística / Galpões	Log Commercial Properties	5,404,480.92
CRI Gran Viver Ápice 57S 1E	CRI	Imob. / Loteamento	Gran Viver	4,641,136.73
CRI JHSF Malls True Sec 181S	CRI	Imob. / Shopping Center	JHSF Malls S/A	4,575,229.10
FLCR13 - FARIA LIMA CAPITA LTDA	FII	CRI	Faria Lima Capital	4,500,000.00
CRI Cipasa Gaia 63S 4E	CRI	Imob. / Loteamento	Cipasa	3,423,067.31
VILG11 - Vinci Logística	FII	Logística	Vinci	3,384,176.00
QAGR11 - Quasar Agro	FII	Agro	Quasar	3,344,137.50

SHOP11 - FII Multi Shoppings	FII	Shoppings	Capitânia	3,054,560.24
TRXF26 - TRX Real Estate	FII	Renda Urbana	TRX	2,931,667.20
TRXF16 - TRX Real Estate	FII	Renda Urbana	TRX	2,930,256.00
CRI Shopping Sul Gaia 52S 4E	CRI	Imob. / Shopping Center	Shopping Sul	2,606,094.65
CRI Damha Ápice 60S 1E	CRI	Imob. / Loteamento	Damha Urbanizadora	2,319,251.93
PATC11 - Pátria Edifícios Corporativos	FII	Lajes Corporativas	Pátria	2,153,491.20
VSEC11 - Votorantim Securities	FII	CRI	Votorantim	2,107,372.00
CRI Ginco SCCI 6S 1E	CRI	Imob. / Loteamento	Ginco	2,054,382.60
CRI GSP Gaia 27S 4E	CRI	Imob. / Loteamento	GSP	1,858,514.85
CRI Pillar Habitasec 52S 1E	CRI	Imob. / Loteamento	Pillar	1,832,873.70
CRI AGV Ápice 5S 1E	CRI	Imob. / Loteamento	AGV	1,804,008.26
CRI Colorado SCCI 1S 1E	CRI	Imob. / Loteamento	Colorado	1,561,613.03
BRCR11 - BTG Pactual Corporate Office Fund	FII	Lajes Corporativas	BTG Pactual	1,305,668.00
CRI Shopping Sul Gaia 53S 4E	CRI	Imob. / Shopping Center	Shopping Sul	1,300,776.83
VOTS11 - Votorantim Securities Master	FII	CRI	Votorantim	1,230,639.75
TRXF25 - TRX Real Estate	FII	Renda Urbana	TRX	976,248.00
BTLG11 - BTG LOGÍSTICA FII	FII	Logística	BTG Pactual	945,028.80
RBVO11 - Rio Bravo Crédito Imobiliário II	FII	CRI	Rio Bravo	618,580.80
CRI Colorado SCCI 33S 1E	CRI	Imob. / Loteamento	Colorado	501,750.38
CRI Refrescos Bandeirantes Gaia 112S 4E	CRI	Alimentos e Bebidas	Refrescos Bandeirantes Ind e Com Ltda	441,446.23
CRI Helbor Habitasec 113S 1E	CRI	Imob. / Residencial	Helbor	323,956.09
VVPR11 - V2 FII	FII	Renda Urbana	BTG Pactual	302,960.64
FII Multi Properties	FII - CRI	Imob. / Shopping Center	SC B. Gonçalves, Aldeia Praia Shopping, Max SC, Bagé City Hotel	300,640.45
CRI Urbplan Habitasec 12S 1E	CRI	Imob. / Loteamento	Urbplan	102,344.93
VVPR13 - V2 FII	FII	Renda Urbana	BTG Pactual	98,126.90
CRI Urbplan Habitasec 15S 1E	CRI	Imob. / Loteamento	Urbplan	51,303.31
PRTS11 - FII Multi Properties	FII	Lajes Corporativas	Capitânia	39,663.94
BTLG12 - BTG LOGÍSTICA FII	FII	Logística	BTG Pactual	5,832.00

## **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.

### **Regulamento**

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, conforme alterado pelo ato do Administrador datado de 20 de maio de 2020 ("Regulamento").

### **Deliberação sobre a Oferta e a Oitava Emissão de Novas Cotas**

Em 28 de outubro de 2020 foi realizado o ato particular do Administrador, por meio do qual foram aprovados os termos e condições da Oitava 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, 4.177.545 (quatro milhões, cento e setenta e sete mil, quinhentas e quarenta e cinco) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$ 93,47 (noventa e três reais e quarenta e sete centavos) por Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$390.475.131,15 (trezentos e noventa milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil, cento e trinta e um reais e quinze 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 Oitava 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, o Cotista que exerceu o seu Direito de Preferência ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência 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, do Cotista ou do terceiro cessionário do Direito de Preferência, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição, 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 Subscrição e das ordens 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.

Caso sejam subscritas e integralizadas cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas não correspondente ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, 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 do Comunicado de Resultado Final da Alocação.

**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 125 deste Prospecto Definitivo.**

### **Regime de distribuição das Novas Cotas**

As Novas Cotas objeto da Oferta são 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 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 0,49484625106.

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 9º (nono) 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 10º (décimo) 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: [ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com)

Telefone: (11) 3383-2469 ou (11) 3383-2513

Responsáveis pela área: Sra. Lorena Spori.



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 7º (sétimo) 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 9º (nono) 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 57 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 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação 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\$93,74 (noventa e três reais e setenta e quatro centavos) foi aprovado por meio do ato próprio do Administrador, datado de 28 de outubro 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\$2,28 (dois reais e vinte e oito) por Nova Cota, dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$95,75 (noventa e cinco reais e setenta e cinco 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 2,44% (dois inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$2,28 (dois reais e vinte e oito centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de 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. A comissão de estruturação devida ao Coordenador Líder será 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 Subscrição 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, é de 105 (cento e cinco) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$9.814,35 (nove mil, oitocentos e catorze reais e trinta e cinco centavos) por Investidor, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária e R\$10.053,75 (dez mil e cinquenta e três reais e setenta e cinco 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 57 deste Prospecto Definitivo, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 68 deste Prospecto Definitivo.

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, a saber investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

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 97 a 128 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Oitava 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 do Lote Adicional, 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 Definitivo 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.

Em caso de distribuição parcial das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção. 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 108 DESTES PROSPECTO.**

**POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, COM BASE EM ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITADAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.**

Na data deste Prospecto, o Fundo possui 16,12% (dezesesseis vírgula doze por cento) do Patrimônio Líquido aplicado em cotas de FII e CRI administrados, estruturados, distribuídos ou que possuam como devedor o Administrador ou suas pessoas ligadas.

### **Período de Distribuição**

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, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início 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 Subscrição 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 Subscrição 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 127 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

## **Registro da Oferta**

A Oferta foi registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 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 de distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, 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, a saber investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos;
- (ii) após o registro da Oferta e a disponibilização do Prospecto Definitivo e a divulgação do Anúncio de Início, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores;
- (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 Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais 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 Subscrição, conforme o caso, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional", na página 68 deste Prospecto Definitivo;
- (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 66 deste Prospecto Definitivo;

- (vii) no mínimo, 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 o Dia Útil imediatamente anterior à 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, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início, 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 Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (x) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente teve início com (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 do 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. CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OS PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO OU AS ORDENS DE INVESTIMENTO ENVIADAS SOMENTE SERÃO ACATADAS ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL;
- (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 Subscrição 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 Subscrição 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 Oitava 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 Subscrição, 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 Subscrição, conforme o caso, 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 Subscrição, conforme o caso, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição, conforme o caso, ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

**CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR NÃO INSTITUCIONAL DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO 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, 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 Subscrição, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição 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 127 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO;**



- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Subscrição condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 57 deste Prospecto Definitivo;
- (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 Subscrição do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição 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 Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 68 deste Prospecto;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição 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 Subscrição, 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 72 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 68 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 Subscrição 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 72 deste Prospecto Definitivo.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 97 A 128 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À OITAVA EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS, OS QUAIS 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 SUBSCRIÇÃO, 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 SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, 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 SUBSCRIÇÃO 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 Subscrição 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 Subscrição 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 Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Novas Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas às Cotas do Lote Adicional, 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 Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição 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 Subscrição 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 Subscrição.

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 Subscrição integralmente atendido o menor número de Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição 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 Subscrição 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.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

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

#### *Oferta Institucional*

Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição 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 127 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO;**
- (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 57 deste Prospecto Definitivo;
- (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 72 deste Prospecto Definitivo.

#### *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 ao Direito de Preferência, 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 são responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição 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 Subscrição 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 127 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

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 Subscrição 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 autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, caput, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. 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 adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro, por iniciativa da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. 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 e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela 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 Participantes Especiais deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Subscrição, dos Boletins de Subscrição ou dar ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

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 comprovado que lhes foi encaminhada diretamente e que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá 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 nº 400/03, 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 nº 400/03 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 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 nº 400/03, 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 serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da 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 data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, 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 data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, 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 da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM nº 400/03.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste 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 serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, 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 data da respectiva revogação.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

## **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 97 a 128 deste Prospecto Definitivo, 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 Definitivo, na página 80 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 Novas Cotas objeto de Direito de Preferência e Cotas do Lote Adicional, se emitidas. A comissão de estruturação devida ao Coordenador Líder será de responsabilidade do Fundo; e
- (ii) Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, por meio da Taxa de Distribuição Primária, 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 Novas Cotas objeto de Direito de Preferência e 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 79 deste Prospecto Definitivo.

### *Data de Liquidação*

A Data de Liquidação está prevista para ocorrer em 16 de dezembro 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 Subscrição 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 Subscrição 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:

<b>Ordem dos Eventos</b>	<b>Eventos</b>	<b>Data Prevista (1) (2)</b>
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar	04/11/2020
2	Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre a Modificação da Oferta	09/11/2020
3	Nova divulgação do Aviso ao Mercado e nova disponibilização do Prospecto Preliminar	09/11/2020
4	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	18/11/2020
5	Divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo Data de identificação dos Cotistas que terão Direito Preferência	19/11/2020
6	Início das apresentações a potenciais investidores	19/11/2020
7	Início do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)	25/11/2020
8	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	25/11/2020
9	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	03/12/2020
10	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	07/12/2020
11	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	07/12/2020
12	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	08/12/2020
13	Data de Liquidação do Direito de Preferência	09/12/2020
14	Encerramento do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)	10/12/2020
15	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	10/12/2020
16	Procedimento de Alocação	11/12/2020
17	Data de Liquidação das Cotas	16/12/2020
18	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento	18/05/2021

(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 de registro da Oferta perante 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 e do Anúncio de Início, 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 72 deste Prospecto.

**O Aviso ao Mercado divulgado em 04 de novembro de 2020, 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/administracao-fiduciaria/FII%20CAPIT%20NIA%20SECURITIES%20II%20> (neste website clicar em "Aviso ao Mercado" ou "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](http://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 8ª EMISSÃO DE COTAS" e, então, clicar em "Aviso ao Mercado" ou "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 "Aviso ao Mercado", "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](http://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 "Aviso ao Mercado", "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](http://www.b3.com.br)).

## Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo, sendo que, com exceção da Comissão de Estruturação, os demais custos serão arcados por meio da Taxa de Distribuição Primária:

Custos Indicativos da Oferta FII - Base (R\$)		% em relação à Oferta (4)	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Estruturação (1)	3.904.751,31	1,00%	0,93	1,00%
Tributos sobre Comissão de Estruturação	417.054,24	0,11%	0,10	0,11%
Comissão de Distribuição (2) (3)	7.809.502,62	2,00%	1,87	2,00%
Tributos sobre Comissão de Distribuição	834.108,47	0,21%	0,20	0,21%
Assessores Legais	239.850,24	0,06%	0,06	0,06%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,08%	0,08	0,08%
Custo de Marketing	60.000,00	0,02%	0,01	0,02%
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)	168.000,00	0,04%	0,04	0,04%
<b>TOTAL</b>	<b>13.808.781,81</b>	<b>3,54%</b>	<b>3,31</b>	<b>3,54%</b>

(1) A comissão de estruturação será de responsabilidade do Fundo, de forma que a referida comissão não será considerada para fins de cálculo da Taxa de Distribuição Primária a ser paga pelos Investidores.

(2) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.

(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 75 deste Prospecto Definitivo.

(4) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$390.475.131,15 (trezentos e noventa milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil, cento e trinta e um reais e quinze 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.

## 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 Líquido por Cota (R\$) <sup>(1)</sup>
95,75	2,28	2,44%	2,44%	93,47

<sup>1</sup>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 Definitivo, 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. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS VALORES MOBILIÁRIOS**

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: [ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com)

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/FII%20CAPIT%C3%82NIA%20SECURITIES%20II%20> (neste website clicar em "Prospecto Definitivo");

### 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](mailto:dcm@xpi.com.br) / [juridicomc@xpi.com.br](mailto:juridicomc@xpi.com.br)

Website: [www.xpi.com.br](http://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 8ª EMISSÃO DE COTAS" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").

### 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](mailto:financasestruturadas@capitania.net)

### Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111

CEP 20050-901 - Rio de Janeiro, RJ

Tel.: (21) 3554-8686

Website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares  
Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010 – São Paulo, SP

Tel.: (11) 2146-2000

Para acesso a este Prospecto Definitivo, 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 Definitivo");

#### 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](http://www.b3.com.br)

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: [www.b3.com.br](http://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 Definitivo").

#### **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 Definitivo 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.

#### **Demonstrações Financeiras do Fundo**

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços:

[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) – na página principal, clicar em "Informações sobre regulados", clicar em "Fundos de investimento", clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual";

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção no Prospecto das informações previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400.

(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 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.

## **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.

<b>Percentual</b>	<b>Faixa de Valor do Patrimônio Líquido do Fundo</b>
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.

### **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\$ 242,6 bilhões (dados Anbima, Agosto/2020,) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 2435 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\$ 31,43 bilhões e 90 fundos sob Administração, detendo 22% do total do mercado, considerando os dados disponíveis em agosto de 2020. 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. 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\$ 7,8 bilhões de ativos sob gestão (fonte ANBIMA, setembro/2020), 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. Abaixo um resumo dos principais membros da companhia:

## Quem somos

*Equipe altamente qualificada e complementar*

- ✓ 18 profissionais com 9 anos de casa em média e com nível de *turnover* muito baixo
- ✓ Os membros dos comitês trabalham juntos há 15 anos na média

**COORDENAÇÃO**  
Ricardo Quintero\*

**GESTÃO DE CRÉDITO PRIVADO**  
Arturo Profili\*  
Camila Souza  
Christopher Smith, CFA  
Gustavo Cruz  
Andreia Golbspan

**GESTÃO DE IMOBILIÁRIO**  
Caio Conca\*  
Fábio Góes  
Gustavo Moura  
Pedro Lobo

**RELACIONAMENTO  
COM INVESTIDORES**  
Carlos Simonetti\*  
Flavia Krauspenhar\*  
Camila Lupino  
Lucieli Andrade

**RISCO & COMPLIANCE**  
César Lauro da Costa\*  
Rafael Piccinini  
Leonardo Salles  
Arthur Castro

(\*) membros votantes dos Comitês de Crédito e Imobiliário

**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 Administração 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 America Merrill Lynch e na RB Capital Asset Management. É formado em Economia pelo Insper.

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

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

**ARTHUR CASTRO** entrou na Capitânia em agosto de 2020. Cursa Economia na UNESP.

Linha do tempo

	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20					
Ricardo Quinteiro	Pactual		ING		BoFA																										Capitânia	
César Lauro	DTVM		Pactual		JGP		BoFA																							Capitânia		
Arturo Profilli				ING			BoFA																							Capitânia		
Flávia Krauspenhar					Cotia	JPM	BoFA																							Capitânia		
Carlos Simonetti					ING						BCP		BB	DBK	RBS															Capitânia		
Caio Conca																														Capitânia		
Camila Souza																														Capitânia		
Fábio Cabral																														Capitânia		
Christopher Smith																														Capitânia		
Rafael Piccinini																														BNY Mellon	Leste	Capitânia
Gustavo Moura																														BoFA	RB	Capitânia
Gustavo Cruz																														BBA	Capitânia	
Pedro Lobo																														Journey	Capitânia	
Andreia Golspan																														ANBIMA	Mongeral	Capitânia
Leonardo Salles																															Capitânia	
Arthur Castro																															Capitânia	

## 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, conseqüentemente, 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 estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que

*lhes são atribuídos.*” Em seu Parágrafo Único, referida medida provisória prevê que “*permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*”. Apesar de a companhia securitizadora instituir regime fiduciário sobre os créditos imobiliários, e ter por propósito específico a emissão de CRI, caso prevaleça o entendimento previsto no item acima, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com os titulares dos CRI sobre o produto de realização dos créditos imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas nas emissões. Os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, juros acrescidos às parcelas serão abatidos, proporcionalmente, levando-se em conta o período entre a data de vencimento e a data do pagamento antecipado. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como diminuir a rentabilidade do FUNDO. Os imóveis que fazem lastro aos CRI poderão ser objeto de desapropriação por órgãos públicos, o que ensejará o vencimento antecipado do contrato imobiliário e, caso o devedor não tenha recursos suficientes para liquidar o saldo devedor do contrato imobiliário, os CRI somente poderão ser amortizados na proporcionalidade do pagamento realizado pelo devedor, até a efetivação de sua liquidação total. Caso os imóveis que fazem lastro aos CRI sejam objeto de algum tipo de catástrofe como incêndio, alagamento ou outro fator que constitua impedimento aos devedores de exercer suas atividades, apesar da existência dos seguros que efetuam a cobertura para esses riscos, temporariamente, até que os imóveis estejam em condições para os devedores exercerem suas atividades, as rendas dos aluguéis ou o pagamento dos créditos imobiliários podem ser prejudicados e conseqüentemente 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.

**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 Definitivo 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 ou do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

### **Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças**

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Novas Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

## **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, conseqüentemente, 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.

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

### **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, o Fundo possui 16,12% (dezesesseis vírgula doze por cento) do Patrimônio Líquido aplicado em cotas de FII e CRI administrados, estruturados, distribuídos ou que possuam como devedor o Administrador ou suas pessoas ligadas. 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.

Na data deste Prospecto, o Fundo possui 16,12% (dezesesseis vírgula doze por cento) do Patrimônio Líquido aplicado em cotas de FII e CRI administrados, estruturados, distribuídos ou que possuam como devedor o Administrador ou suas pessoas ligadas.

### **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, conseqüentemente, 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 conseqüência, 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, conseqüentemente, 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 encontra(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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente 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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, 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 compõem 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 conseqüentemente 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 Oitava 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 estágio 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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, 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 conseqüente 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, conseqüentemente 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, conseqüentemente, 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 conseqüentemente 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 Subscrição, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item "Distribuição Parcial" na página 57 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 Subscrição, 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, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

### 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 74 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 conseqüente cancelamento de todos os Pedidos de Subscrição e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, 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 Subscrição e boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, 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 Definitivo.**

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

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo 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 Definitivo 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 Definitivo. 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 Definitivo 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 confirmem 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 Oitava 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 Sétima 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 Sexta Emissão e na Sétima 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 que aprovou a Oitava Emissão e a Oferta, e Fato Relevante
- 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

2º RTD-RJ - 1041058

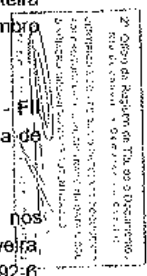
Enat 115/0003/08 14.801.617  
N/A 10.88/PET/125.542/E1628/010  
Lei 4.896/05 6.38 / Tot Enat (R)  
PARA Vias 3 / Nome(s) 1 / País  
Proc Esp: N / Assub N / Dón



**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 4.620, 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 IPR/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 a **KPMG AUDITORES INDEPENDENTES**, sociedade com sede na cidade 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.



1041058

Rio de Janeiro, 12 de setembro de 2013

*[Handwritten signature]*

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



Av. Presidente Wilson, 231/ 11º andar -- Rio de Janeiro, RJ  
E-mail: 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

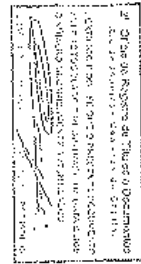


2ºRTD-RJ - 1041059

Emol 021 23/01/2013 10.804,41 106 45,8  
LZA 10.867,21 183.531,48 281 48,72  
Lei 4.864/05 45,86 / Tot Emol (R\$) 135,9  
SARLIM Voz 5 / Nome(s) 1 / Pags 48  
Proc Est. N.º Acord. S.º Est.º



CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

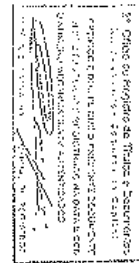


104 1059  
REGISTRAR  
F. SECURIZANÇAS

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

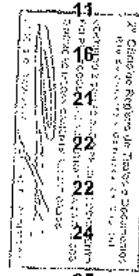
**REGULAMENTO DO  
CAPITÃNIA SECURITIES II  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**



104 1059  
REGISTRAR  
E SEGUIR ANDA

# 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		24
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		
Capítulo XII	Das Cotas do FUNDO e da sua Negociação		
Capítulo XIII	Da Primeira Emissão de Cotas		
Capítulo XIV	Da Emissão de Novas Cotas do FUNDO		
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



REGISTRAR E SEQUIRANÇAS

1071059



# BNY MELLON


## DEFINIÇÕES

<b>ADMINISTRADOR</b>	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 02.201.601/0001-61, 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.
<b>ASSEMBLEIA GERAL</b>	Assembleia Geral dos <b>COTISTAS</b> conforme Capítulo XVIII deste <b>REGULAMENTO</b> .
<b>ATIVOS-ALVO</b>	Ativos financeiros de origem imobiliária determinados no Artigo 4º deste <b>REGULAMENTO</b> , tais como, mas não limitado a: (i) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (ii) cotas de fundos de investimentos imobiliário ("FI"); (iv) letras de crédito imobiliárias ("LCI"); (v) letras hipotecárias ("LH");
<b>ATIVOS</b>	Em conjunto os <b>ATIVOS-ALVO</b> e os <b>OUTROS ATIVOS</b> .
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>BM&amp;FBOVESPA</b>	BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
<b>CETIP</b>	CETIP S.A. - Mercados Organizados.
<b>CHAMADA DE CAPITAL</b>	Cada chamada de capital que será realizada para solicitar que os <b>COTISTAS</b> realizem aportes no <b>FUNDO</b> , mediante a integralização parcial ou total das <b>COTAS</b> que tenham sido subscritas por cada um dos <b>COTISTAS</b> , nos termos do respectivo Compromisso de Investimento. As <b>CHAMADAS DE CAPITAL</b> serão realizadas pelo <b>ADMINISTRADOR</b> , conforme orientação prévia do <b>GESTOR</b> , na medida em que sejam necessários aportes de recursos no <b>FUNDO</b> para (i) realização de investimentos em <b>ATIVOS-ALVOS</b> ; ou (ii) pagamento de despesas e encargos do <b>FUNDO</b> .
<b>COTAS</b>	Frações ideais não fracionárias do <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> que serão nominativas e escriturais.
<b>COTISTA</b>	Titular da <b>COTA</b> .
<b>CRI</b>	Certificados de Recebíveis Imobiliários.

BNY MELLON

<b>CONTRATO DE GESTÃO</b>	Contrato de gestão celebrado entre o <b>FUNDO</b> , representado pelo <b>ADMINISTRADOR</b> , e o <b>GESTOR</b> .
<b>CUSTODIANTE</b>	Instituição contratada pelo <b>ADMINISTRADOR</b> para realizar a custódia dos <b>ATIVOS</b> do <b>FUNDO</b> .
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>DATA-BASE</b>	Conforme definida no Parágrafo Terceiro do Artigo 18.
<b>DIA ÚTIL</b>	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.
<b>DISTRIBUIDOR</b>	O próprio <b>ADMINISTRADOR</b> ou Instituição contratada pelo <b>ADMINISTRADOR</b> para realizar a distribuição das <b>COTAS</b> do <b>FUNDO</b> , que será realizada em regime de melhores esforços.
<b>EMIÇÃO DE NOVAS COTAS</b>	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 <b>REGULAMENTO</b> , e desde que aprovado previamente pela <b>ASSEMBLEIA GERAL</b> , sendo certo que todas as condições relativas à nova emissão serão idênticas às condições da <b>PRIMEIRA EMISSÃO</b> , observado o disposto nos Artigos 29 e 30 deste <b>REGULAMENTO</b> e sem prejuízo do pedido de registro na <b>CVM</b> de novas emissões de Cotas e pagamento de nova taxa de fiscalização por emissão.
<b>ENCARGOS</b>	Despesas que constituem encargos de <b>FUNDO</b> , nos termos do Capítulo XX deste <b>REGULAMENTO</b> .
<b>FATORES DE RISCO</b>	Fatores de risco relacionados ao <b>FUNDO</b> nos termos do Capítulo X deste <b>REGULAMENTO</b> .
<b>FUNDO</b>	Este <b>FUNDO</b> de Investimento Imobiliário.
<b>GESTOR</b>	<b>CAPITANIA S.A.</b> sociedade por ações, com sede na Rua Tavares Cabral, 102, 6º andar, Pinheiros, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05423-030, inscrita no CNPJ/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.

404-1050  
 REGISTRO  
 E SECURITIZACAO



Nº de Registro de Fidejussão  
 404-1050  
 Nº de Registro de Fidejussão  
 404-1050

BNY MELLON

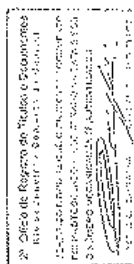
INSTRUÇÃO CVM 409	Instrução CVM 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
INSTRUÇÃO CVM 472	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário.
LEI 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
LH	Letra Hipotecária.
OBJETIVO DO FUNDO	O <b>FUNDO</b> tem como objetivo buscar, no longo prazo, rentabilidade proveniente de títulos e valores mobiliários geradores de renda, ligados ao setor imobiliário e indicados como <b>ATIVOS-ALVO</b> , observados os fatores de risco inerentes ao <b>FUNDO</b> .
OUTROS ATIVOS	Ativos adquiridos pelo <b>FUNDO</b> que não sejam aqueles elencados nos <b>ATIVOS-ALVO</b> , conforme definição apresentada no parágrafo primeiro do artigo 5º deste <b>REGULAMENTO</b> .
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os <b>ATIVOS</b> da carteira de investimentos do <b>FUNDO</b> , subtraído de todas as exigibilidades, despesas e provisões do <b>FUNDO</b> inclusive das provisões referentes à <b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</b> do <b>FUNDO</b> .
PATRIMÔNIO MÍNIMO	Valor mínimo de subscrição de, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), para que o <b>FUNDO</b> entre em funcionamento, sendo certo que o <b>ADMINISTRADOR</b> , conforme recomendação do <b>GESTOR</b> , poderá encerrar a distribuição da Primeira Emissão a partir do momento em que o <b>PATRIMÔNIO MÍNIMO</b> for atingido.
POLÍTICA DE INVESTIMENTO	Conforme o Capítulo IV, o <b>FUNDO</b> tem como Política de Investimento a aquisição dos <b>ATIVOS-ALVO</b> , 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 <b>FUNDO</b> não investirá diretamente em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis. No entanto, é possível que eventualmente o <b>FUNDO</b> 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 <b>ATIVOS-ALVO</b> deitados pelo <b>FUNDO</b> .
<b>PREÇO DA PRIMEIRA EMISSÃO E QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS</b>	Montante da <b>PRIMEIRA EMISSÃO</b> na quantidade de 1.000.000 (um milhão) de <b>COTAS</b> , com valor inicial de R\$ 100,00 (cem reais), equivalentes a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).
<b>PRIMEIRA EMISSÃO</b>	Primeira emissão de cotas do <b>FUNDO</b> .
<b>PÚBLICO-ALVO</b>	O <b>FUNDO</b> é destinado exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do Art. 109, inciso V, da <b>INSTRUÇÃO CVM 409</b> .
<b>REGULAMENTO</b>	Este <b>REGULAMENTO</b> do <b>FUNDO</b> .
<b>SEMESTRE CIVIL</b>	Semestre civil encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.
<b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</b>	Remuneração do <b>ADMINISTRADOR</b> e do <b>GESTOR</b> conforme disposto no Artigo 17 deste <b>REGULAMENTO</b> .

104 1059

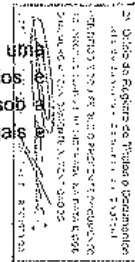
REGISTRAR  
E SECURAR



# BNY MELLON

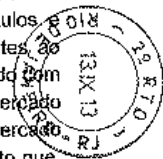
## CAPÍTULO I DO FUNDO

**Artigo 1.** O CAPITANIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII é uma comunidade 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

## BNY MELLON

relacionados, caso os investimentos do FUNDO em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta 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%
CRF	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	Cotas de FI e Cotas de FIC
Ativos:	Ativos não listados acima de Emissão ICVM 476
	40%

**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

## BNY MELLON

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.

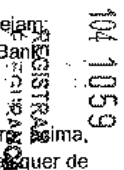
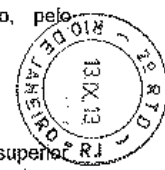
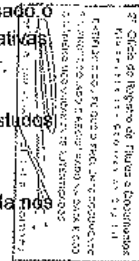
**Parágrafo Primeiro.** A parcela do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** que não estiver investida nos **ATIVOS-ALVO** será utilizada na aquisição de **OUTROS ATIVOS**, quais sejam:

- 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 posições 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.

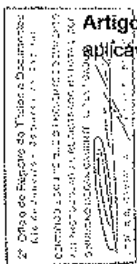


### CAPÍTULO V DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

**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**:

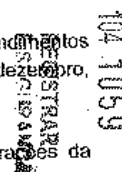
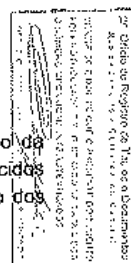
- manter atualizados, e em perfeita ordem:
- a) o registro de cotistas e de transferência de cotas;
  - b) o livro de atas das assembléias gerais;
  - c) o livro ou lista de presença de cotistas;
  - d) os pareceres do auditor independente;





## BNY MELLON

- 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 notificá-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 8.688, 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;

104 1059  
 REGISTRAR  
 CANCELAR



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

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

estipule com clareza o preço dos serviços.

Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro  
 Rua... nº...  
 Tel: (21) 251-1111

**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,

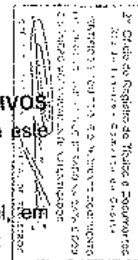
## BNY MELLON

"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



REGISTRAR  
É SÓCIEDADE

104 1059

**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 lemerária 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,

## BNY MELLON

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.

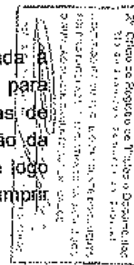
**Parágrafo Quarto.** A obrigação de ressarcimento imediato, no caso de o ADMINISTRADOR pretender e firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da ASSEMBLEIA GERAL.

### 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 integram 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 assembleias gerais alinentes aos ativos que integram 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.



REGISTRO  
1041059

# 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**;

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**.

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, 1º 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

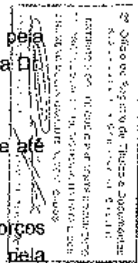
**Artigo 15.** O ADMINISTRADOR ou o GESTOR do FUNDO deve ser substituído nas hipóteses de renúncia, mediante notificação prévia aos COTISTAS com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, ou destituição por deliberação da ASSEMBLEIA GERAL.

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

- 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



1011059  
REGISTRAR  
E  
RECORRER

## 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 consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à ASSEMBLEIA GERAL, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

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

**Parágrafo Sétimo.** Nas hipóteses referidas nos incisos do *caput* deste artigo, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial do ADMINISTRADOR, a ata da ASSEMBLEIA GERAL que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, nos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO, sendo certo que referida sucessão não constitui transferência de propriedade.

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



### CAPÍTULO IX DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

**Artigo 17.** Pelos serviços de administração o FUNDO pagará a quantia global equivalente a 1,05% (um ponto zero cinco por cento) ao ano sobre o PATRIMÔNIO LÍQUIDO do FUNDO, observado o valor mínimo mensal de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por outro índice que vier a substituí-lo), sendo que a referida taxa de administração será dividida entre o ADMINISTRADOR e o GESTOR nos termos do respectivo contrato de gestão, sendo estabelecido, ainda, que a remuneração devida ao escriturador pelos serviços de escrituração das QUOTAS será descontado da parcela da taxa de administração devida ao GESTOR.

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

2º Ofício de Registro de Imóveis e Documentos  
do Rio de Janeiro, RJ, nº 131X13  
131X13  
131X13



## 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

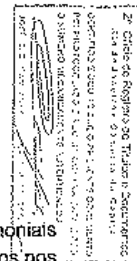
**Artigo 20.** O investimento em cotas do FUNDO apresenta risco de significativas perdas patrimoniais para seus COTISTAS. Tais perdas podem ocorrer devido aos riscos resumidamente enumerados nos parágrafos a seguir, dentre outros. Nenhum fator de risco abaixo descrito deverá ser considerado como alteração 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 consequências adversas para a economia do País e, conseqüentemente, 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



## BNY MELLON

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, conseqüentemente, reduzir a liquidez de tais COTAS no mercado secundário. Ademais, os COTISTAS poderão apenas negociar suas cotas com investidores que estejam enquadrados nas qualificações previstas neste REGULAMENTO, o que poderá resultar em restrições adicionais à transferência das cotas pelos COTISTAS.

104 1059

• 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.

UNIDADE REGIONAL DO TÍTULO E DESENVOLVIMENTO  
 RUA DE SÃO CARLOS, 156 - JARDIM SÃO CARLOS  
 CEP: 01305-900 - SÃO PAULO - SP  
 FONE: (11) 3038-1000 FAX: (11) 3038-1001  
 E-MAIL: UNIREG@BNYMELLON.COM.BR

• 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.

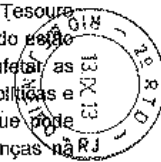
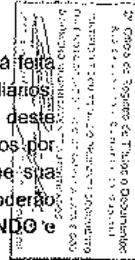
• Risco decorrente da precificação dos ATIVOS. A precificação dos ATIVOS do FUNDO será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e deste REGULAMENTO, 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, a legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em colas 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

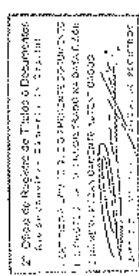
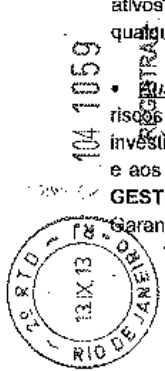


1041059

## BNY MELLON

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.
- Fusência 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.

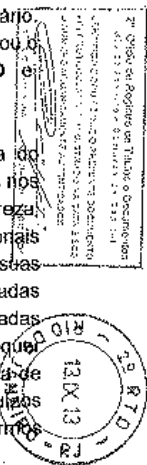


## BNY MELLON

• 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**.

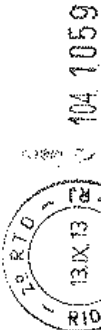
• Riscos Relativos aos ATIVOS-ALVO e aos OUTROS ATIVOS. Não obstante a diligência do ADMINISTRADOR em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos nos **ATIVOS-ALVO** e nos **OUTROS ATIVOS** integrantes da carteira do FUNDO, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme 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, do patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos." Em seu Parágrafo Único, referida medida provisória prevê que "permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Apesar de a companhia securitizadora instituir regime fiduciário sobre os créditos imobiliários, e ter por propósito específico a emissão de **CRI**, caso prevaleça o entendimento previsto no item acima, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com os titulares dos **CRI** sobre o produto de realização dos créditos imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos **CRI** após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas nas emissões. Os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, juros acrescidos às parcelas serão abatidos, proporcionalmente, levando-se em conta o período entre a data de vencimento e a data do pagamento antecipado. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos **CRI**, bem como diminuir a rentabilidade do FUNDO. Os



## BNY MELLON

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 conseqüentemente 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

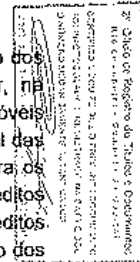


City of Rio de Janeiro, RJ  
 13X13  
 RIO

## 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.



1041059

## 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 FUNDOS 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 FUNDOS, este deverá imediatamente informar o 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 FUNDOS 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 FUNDOS E DA SUA NEGOCIAÇÃO

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

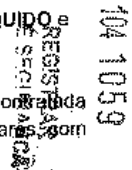
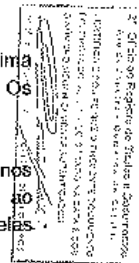
**Parágrafo Primeiro.** A escrituração das cotas do FUNDOS será realizada por instituição contratada pelo ADMINISTRADOR, que emitirá extratos de contas de depósito em nome de seus titulares, com a finalidade de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do FUNDOS.

**Parágrafo Segundo.** Após o devido registro de constituição e funcionamento do FUNDOS e a integralização de suas cotas, os titulares das cotas do FUNDOS 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 FUNDOS conferirão iguais direitos e obrigações aos seus titulares, sendo certo que cada cota corresponde a 1 (um) voto nas ASSEMBLEIAS do FUNDOS.

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

**Parágrafo Quinto.** O COTISTA do FUNDOS (i) não poderá exercer quaisquer direitos sobre os ATIVOS-ALVO integrantes do patrimônio do FUNDOS, e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ATIVOS-ALVO integrantes do patrimônio do FUNDOS 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**.

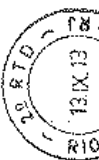
**Parágrafo Sétimo.** Ao aderir aos termos deste **REGULAMENTO**, os **COTISTAS** declaram-se cientes de que as **COTAS** do **FUNDO** só poderão ser negociadas com outros investidores qualificados, nos termos do Art. 109 da **INSTRUÇÃO CVM 409**. Caso a negociação seja realizada, a efetiva transferência 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.

104 1059

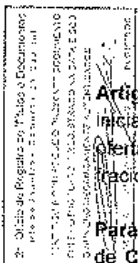
**Parágrafo Décimo.** Observado que, o **FUNDO** não investirá diretamente em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis, sendo possível, no entanto, que eventualmente os detenha em sua carteira devido (i) à execução ou substituição de garantias, (ii) renegociação de dívidas, e (iii) outros atos necessários 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 cotas serão sempre integralizadas em moeda corrente nacional. No mercado primário as COTAS serão liquidadas via Transferência Eletrônica Disponível - TED. No mercado secundário, as COTAS serão sempre liquidadas via BM&FBOVESPA.

**Parágrafo Quinto.** Quando de seu ingresso no FUNDO no mercado primário, cada COTISTA deverá assinar (i) o termo de adesão a ser disponibilizado pelo ADMINISTRADOR, anexo ao boletim de subscrição de quotas, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo ADMINISTRADOR, nos termos do REGULAMENTO, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e endereço eletrônico (e-mail); (ii) o compromisso de investimento por meio do qual o investidor se obrigará a integralizar as cotas subscritas de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e neste REGULAMENTO; e (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.

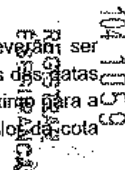
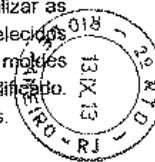
**Artigo 28.** Mediante prévia orientação do GESTOR, as COTAS do FUNDO deverão ser integralizadas, sempre em números inteiros de cotas, em até 10 (dez) Dias Úteis contados das cotas de CHAMADAS DE CAPITAL realizadas pelo ADMINISTRADOR, observado o prazo máximo para a realização de chamadas de capital 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:

1. 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 possuem 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**.

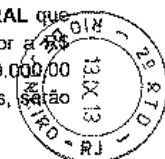
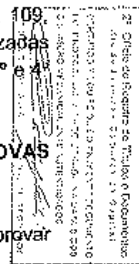
**Parágrafo Quarto.** A distribuição da **EMISSÃO DE NOVAS COTAS** será realizada por meio de oferta pública destinada exclusivamente a investidores qualificados, nos termos estabelecidos na **INSTRUÇÃO CVM Nº 400** ou na **INSTRUÇÃO CVM Nº 476** de 16 de janeiro de 2009, conforme decidido pela **ADMINISTRADOR**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



1041059  
REGISTRADO

### 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.

## BNY MELLON

**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.

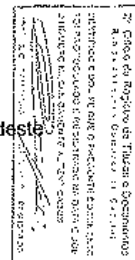
### CAPÍTULO XVII DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

**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**.

## BNY MELLON

- 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 balançe 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](http://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;

## BNY MELLON

- 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](http://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;
- até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da ASSEMBLEIA GERAL extraordinária; e
- 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](http://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;



## BNY MELLON

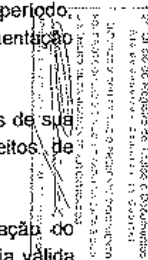
- II. semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito das cotas, acompanhado do valor do patrimônio do FUNDO no início e no fim do período, o valor patrimonial da COTA, e a rentabilidade apurada no período, bem como o saldo e valor 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



REGISTRAR  
E  
ESCRITURAR

104.1059

# BNY MELLON

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.

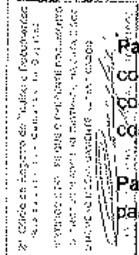
**Artigo 43.** Sem prejuízo do disposto neste REGULAMENTO, o ADMINISTRADOR poderá determinar a substituição da assembleia geral por processo de consulta formal, sendo dispensadas, neste caso, a convocação e a realização de reunião do condômino.

**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.

104 1059

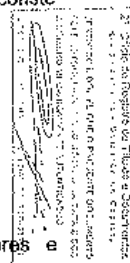


## BNY MELLON

**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:

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.

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;

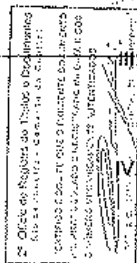
até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

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 alínea "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

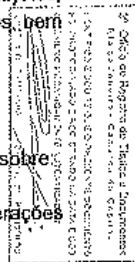
c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados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



REGISTRAR  
ESCRITURANDO  
1041059

### **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


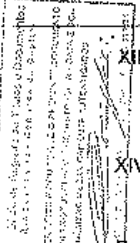
# BNY MELLON

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.

104 1059

REGISTRAR  
SECURITIZACAO

**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&F Bovespa; (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:

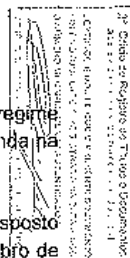
- I. o **FUNDO** possua número igual ou superior a 50 (cinquenta) **COTISTAS**;
- II. o **COTISTA** pessoa natural, individualmente, não possua participação em **COTAS** do **FUNDO** em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do **FUNDO**, ou não seja detentor 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

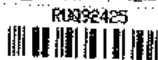
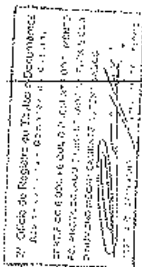
**Artigo 53.** Fica eleito o foro central da comarca da Cidade do Rio de Janeiro com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao FUNDO ou a questões decorrentes da aplicação deste REGULAMENTO.



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

1041059  
REGISTRAR  
ESCRITURANÇA

Registramento consolidado por meio de Instrumento de Constituição datado de 12 de setembro de 2013



2º OFÍCIO  
Registro de títulos e documentos  
Averçado hoje na coluna de averbações  
do registro nº 1041058  
Rio de Janeiro, 13 SET. 2013

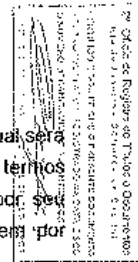


BNY MELLON

ANEXO I  
SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DO  
CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FI

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" do Anexo, 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)



10410009  
RECEBIDO  
SECRETARIA  
13/08/2013

## BNY MELLON

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**.

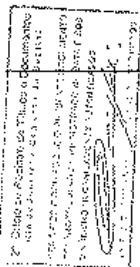
A remuneração pela distribuição das **COTAS** do **FUNDO** integra o valor pago a título de **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**.

### 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.



104 1059

REGISTRAR  
CVM



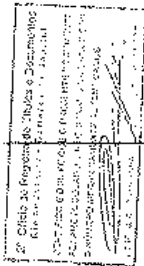
BNY MELLON

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

104 1059

REGISTRAR  
E SEALANAR



BNY MELLON

ANEXO II

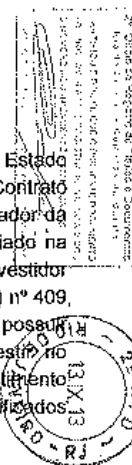
DECLARAÇÃO DE CONDIÇÃO DE INVESTIDOR QUALIFICADO

[[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]



REGISTRAR  
ESPECIMANES  
1041059

(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 ressaltar 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:**



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

<b>ADMINISTRADOR</b>	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b> , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23.
<b>ASSEMBLEIA GERAL</b>	Assembleia Geral dos <b>COTISTAS</b> conforme Capítulo XVIII deste <b>REGULAMENTO</b> .
<b>ATIVOS-ALVO</b>	Ativos financeiros de origem imobiliária determinados no Artigo 4º deste <b>REGULAMENTO</b> , tais como, mas não limitado a, (i) certificados de recebíveis imobiliários (“ <b>CRI</b> ”); (ii) cotas de fundos de investimentos imobiliário (“ <b>FII</b> ”); (iii) letras de crédito imobiliárias (“ <b>LCI</b> ”); e (iv) letras hipotecárias (“ <b>LH</b> ”);
<b>ATIVOS</b>	Em conjunto os <b>ATIVOS-ALVO</b> e os <b>OUTROS ATIVOS</b> .
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>B3</b>	B3 S.A - BRASIL, BOLSA, BALCÃO
<b>CETIP</b>	CETIP S.A. - Mercados Organizados.
<b>CHAMADA DE CAPITAL</b>	Cada chamada de capital que será realizada para solicitar que os <b>COTISTAS</b> realizem aportes no <b>FUNDO</b> , mediante a integralização parcial ou total das <b>COTAS</b> que tenham sido subscritas por cada um dos <b>COTISTAS</b> , nos termos do respectivo Compromisso de Investimento. As <b>CHAMADAS DE CAPITAL</b> serão realizadas pelo <b>ADMINISTRADOR</b> , conforme orientação prévia do <b>GESTOR</b> , na medida em que sejam necessários aportes de recursos no <b>FUNDO</b> para (i) realização de investimentos em <b>ATIVOS-ALVOS</b> ; ou (ii) pagamento de despesas e encargos do <b>FUNDO</b> .

<b>COTAS</b>	Frações ideais não fracionárias do <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> que serão nominativas e escriturais.
<b>COTISTA</b>	Titular da <b>COTA</b> .
<b>CRI</b>	Certificados de Recebíveis Imobiliários.
<b>CONTRATO DE GESTÃO</b>	Contrato de gestão celebrado entre o <b>FUNDO</b> , representado pelo <b>ADMINISTRADOR</b> , e o <b>GESTOR</b> .
<b>CUSTODIANTE</b>	Instituição contratada pelo <b>ADMINISTRADOR</b> para realizar a custódia dos <b>ATIVOS</b> do <b>FUNDO</b> .
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>DIA ÚTIL</b>	Qualquer dia que não seja (i) sábados e domingos, (ii) feriados de âmbito nacional ou no Estado de São Paulo e/ou na Cidade de São Paulo e (iii) quando não houver expediente na B3.
<b>DISTRIBUIDOR</b>	O próprio <b>ADMINISTRADOR</b> ou Instituição contratada pelo <b>ADMINISTRADOR</b> para realizar a distribuição das <b>COTAS</b> do <b>FUNDO</b> , que será realizada em regime de melhores esforços.
<b>ENCARGOS</b>	Despesas que constituem encargos do <b>FUNDO</b> , nos termos do Capítulo XXI deste <b>REGULAMENTO</b> .
<b>FATORES DE RISCO</b>	Fatores de risco relacionados ao <b>FUNDO</b> nos termos do Capítulo X deste <b>REGULAMENTO</b> .
<b>FUNDO</b>	Este <b>FUNDO</b> de Investimento Imobiliário.
<b>GESTOR</b>	<b>CAPITÂNIA S.A.</b> , sociedade por ações, com sede na Rua Tavares Cabral, 102, 6º andar, Pinheiros, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05423-030, inscrita no CNPJ/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.
<b>INSTRUÇÃO CVM 472</b>	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>INSTRUÇÃO CVM 539</b>	Instrução CVM 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
<b>INSTRUÇÃO CVM 555</b>	Instrução CVM 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<b>LCI</b>	Letra de Crédito Imobiliário.
<b>LEI 8.668/93</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
<b>LH</b>	Letra Hipotecária.
<b>OBJETIVO DO FUNDO</b>	O <b>FUNDO</b> tem como objetivo buscar, no longo prazo, rentabilidade proveniente de títulos e valores mobiliários geradores de renda, ligados ao setor imobiliário e indicados como <b>ATIVOS-ALVO</b> , observados os fatores de risco inerentes ao <b>FUNDO</b> .
<b>OUTROS ATIVOS</b>	Ativos adquiridos pelo <b>FUNDO</b> que não sejam aqueles elencados nos <b>ATIVOS-ALVO</b> , conforme definição apresentada no Parágrafo Primeiro do artigo 5º deste <b>REGULAMENTO</b> .
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	Calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os <b>ATIVOS</b> da carteira de investimentos do <b>FUNDO</b> , subtraído de todas as exigibilidades, despesas e provisões do <b>FUNDO</b> inclusive das provisões referentes à <b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</b> do <b>FUNDO</b> .

<b>PATRIMÔNIO MÍNIMO</b>	Valor mínimo de subscrição de, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), para que o <b>FUNDO</b> entre em funcionamento, sendo certo que o <b>ADMINISTRADOR</b> , conforme recomendação do <b>GESTOR</b> , poderá encerrar a distribuição da Primeira Emissão a partir do momento em que o <b>PATRIMÔNIO MÍNIMO</b> for atingido.
<b>POLÍTICA DE INVESTIMENTO</b>	Conforme o Capítulo IV, o <b>FUNDO</b> tem como Política de Investimento a aquisição dos <b>ATIVOS-ALVO</b> , 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 <b>FUNDO</b> não investirá diretamente em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis. No entanto, é possível que eventualmente o <b>FUNDO</b> 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 <b>ATIVOS-ALVO</b> detidos pelo <b>FUNDO</b> .
<b>PREÇO DA PRIMEIRA EMISSÃO E QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS</b>	Montante da <b>PRIMEIRA EMISSÃO</b> na quantidade de 1.000.000 (um milhão) de <b>COTAS</b> , com valor inicial de R\$ 100,00 (cem reais), equivalentes a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).
<b>PRIMEIRA EMISSÃO</b>	Primeira emissão de cotas do <b>FUNDO</b> .
<b>PÚBLICO-ALVO</b>	O <b>FUNDO</b> é destinado ao público em geral, quais sejam, pessoas naturais ou jurídicas em geral, residentes ou domiciliadas <b>ou com sede</b> 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.
<b>REGULAMENTO</b>	Este <b>REGULAMENTO</b> do <b>FUNDO</b> .
<b>REPRESENTANTE DE COTISTAS</b>	O representante de <b>COTISTAS</b> eleitos nos termos do art. 25 da <b>INSTRUÇÃO CVM 472</b> .
<b>SEMESTRE CIVIL</b>	Semestre civil encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.
<b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</b>	Remuneração do <b>ADMINISTRADOR</b> e do <b>GESTOR</b> conforme disposto no Artigo 17 deste <b>REGULAMENTO</b> .

## **CAPÍTULO I DO FUNDO**

**Artigo 1º.** O **CAPITÂNIA 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 nº 3.461/09 do **BACEN** e na Instrução CVM nº 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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, reduzir a liquidez de tais **COTAS** no mercado secundário. Ademais, os **COTISTAS** poderão apenas

negociar suas cotas com investidores que estejam enquadrados nas qualificações previstas 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 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, 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*”. Apesar de a companhia securitizadora instituir regime fiduciário sobre os créditos imobiliários, e ter por propósito específico a emissão de **CRI**, caso prevaleça o entendimento previsto no item acima, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com os titulares dos **CRI** sobre o produto de realização dos créditos imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos **CRI** após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas nas emissões. Os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, juros acrescidos às parcelas serão abatidos, proporcionalmente, levando-se em conta o período entre a data de vencimento e a data do pagamento antecipado. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos **CRI**, bem como diminuir a rentabilidade do **FUNDO**. Os imóveis que fazem lastro aos **CRI** poderão ser objeto de desapropriação por órgãos públicos, o que ensejará o vencimento antecipado do contrato imobiliário e, caso o devedor não tenha recursos suficientes para liquidar o saldo devedor do contrato imobiliário, os **CRI** somente poderão ser amortizados na proporcionalidade do pagamento realizado pelo devedor, até a efetivação de sua liquidação total. Caso os imóveis que fazem lastro aos **CRI** sejam objeto de algum tipo de catástrofe como incêndio, alagamento ou outro fator que constitua impedimento aos devedores de exercer suas atividades, apesar da existência dos seguros que efetuam a cobertura para esses riscos, temporariamente, até que os imóveis estejam em condições para os devedores exercerem suas atividades, as rendas dos aluguéis ou o pagamento dos créditos imobiliários podem ser prejudicados e conseqüentemente 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. Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição dos cotistas da sua participação no patrimônio do fundo, é importante que os cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de cotas que poderão ocorrer. A ausência do **COTISTA** na subscrição de novas cotas ensejará a diluição, cujo resultado é a perda de capacidade política nas decisões do **FUNDO**.

- Risco relativo à Amortização/Liquidação antecipada das COTAS do FUNDO. As **COTAS** do **FUNDO** estão sujeitas a eventos de amortização ou liquidação antecipada total ou parcial, com a respectiva devolução proporcional do valor de principal investido pelos **COTISTAS**. Na ocorrência de amortização ou liquidação antecipada das **COTAS**, não há como assegurar que os **COTISTAS**



conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas **COTAS** do **FUNDO**.

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

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

**Parágrafo Quarto.** Sem prejuízo dos riscos acima mencionados, poderá haver outros no investimento em cotas do **FUNDO** no futuro não previstos por este **REGULAMENTO**. As aplicações 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. 2º, da Lei nº 8.668/93 e na **INSTRUÇÃO CVM 472**, não é permitido o resgate de cotas do **FUNDO**.

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

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

**Parágrafo Nono.** Observado que o **FUNDO** não investirá diretamente em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis, sendo possível, no entanto, que eventualmente os detenha em sua carteira devido (i) à execução ou substituição de garantias, (ii) renegociação de dívidas, e (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 dispor 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 nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o **COTISTA** pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos, desde que:

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

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

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

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

**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 que aprovou a Oitava Emissão e a Oferta, e Fato Relevante

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**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 sob o nº 18.979.895/0001-13 (“Fundo”), 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 8ª (oitava) emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo 320.959 (trezentas e vinte mil e novecentas e cinquenta e nove) novas cotas, e, no máximo 4.177.545 (quatro milhões, cento e setenta e sete mil, quinhentas e quarenta e cinco) novas cotas (“Novas Cotas”), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 93,47 (noventa e três reais e quarenta e sete centavos) cada Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida no Anexo I, abaixo), totalizando, R\$ 390.475.131,15 (trezentos e noventa milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil, cento e trinta e um reais e quinze centavos), e, no mínimo, R\$ 30.000.037,73 (trinta milhões, trinta e sete reais e setenta e três centavos), sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição de Lote Adicional (conforme definido no Anexo I, abaixo) (“8ª 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 anúncio de início da Oferta (“Direito de Preferência”), na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na presente data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,49484625106, 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, 28 de outubro de 2020.

REINALDO GARCIA Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAAO:09205226700 Date: 2020.10.29 10:42:35 -03'00' ANA CRISTINA FERREIRA Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 DA COSTA:04293386785 Date: 2020.10.29 10:43:08 -03'00'

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**



**ANEXO I**  
**SUPLEMENTO DA OITAVA EMISSÃO DE COTAS DO**  
**CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

Este suplemento (“Suplemento”) se refere à 8ª Emissão do Fundo, aprovada por meio do Ato do Administrador datado de 28 de outubro 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 **8ª EMISSÃO** é parte integrante e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas.

(i) Montante Inicial da Oferta: inicialmente R\$ 390.475.131,15 (trezentos e noventa milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil, cento e trinta e um reais e quinze 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 835.509 (oitocentas e trinta e cinco mil, quinhentas e nove) novas cotas adicionais, no montante de até R\$ 78.095.026,23 (setenta e oito milhões, noventa e cinco mil, vinte e seis reais e vinte e três 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 a 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 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 8ª Emissão, equivalente a R\$ 93,47 (noventa e três reais e quarenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo) ("Preço de Emissão");

(v) Taxa de Distribuição Primária: Taxa em montante equivalente a 2,44% (dois inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$2,28 (dois reais e vinte e oito centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de 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"). O pagamento da comissão de estruturação devida ao Coordenador Líder, no valor correspondente a 1,00% (um por cento) sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas Subscritas, será de responsabilidade do Fundo;

(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\$ 30.000.037,73 (trinta milhões, trinta e sete reais e setenta e três 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 subscrição junto a uma única instituição participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 1.000.035,53 (um milhão, trinta e cinco reais e cinquenta e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 10.699 (dez mil, seiscentas 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 subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.035,53 (um milhão, trinta e cinco reais e cinquenta e três centavos), que equivale à quantidade mínima de 10.699 (dez mil, seiscentas e noventa e nove) 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\$ 10.053,75 (dez mil, cinquenta e três reais e setenta e cinco 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 da Oferta, 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 8ª Emissão.

\* \* \*

## Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 445386bad2f1fdd0c7281b6b8f67567d

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 1936702

#### CUSTAS:

Emolumentos: R\$ 141,86  
Distribuidor: R\$ 21,80  
Lei 3217/99: R\$ 32,08  
Lei 4.664/05: R\$ 8,01  
Lei 111/06: R\$ 8,01  
Lei 6281/12: R\$ 6,41  
ISSQN: R\$ 8,60  
Total: R\$ 226,77

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EDMI75414-ABE

Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 29/10/2020  
CYNTHIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



### Características do documento original

**Arquivo:** 18979895000113\_SOCIET\_28.10.2020\_28.10.2020\_ATO DO ADMINISTRADOR.pdf  
**Páginas:** 5  
**Nomes:** 1  
**Descrição:** Ato do Administrador

### Assinaturas digitais do documento original



**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:** 29/10/2020 06:42:35

**Carimbo do tempo:** Não



**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:** 29/10/2020 06:43:08

**Carimbo do tempo:** Não





## CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 18.979.895/0001-13

### FATO RELEVANTE

**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 sob o nº 18.979.895/0001-13 (“Fundo”), 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”), serve-se do presente para comunicar os cotistas e o mercado em geral de que foi aprovado, nessa data, por meio de ato do Administrador realizado nesta data (“Ato do Administrador”), a 8ª (oitava) emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo 320.959 (trezentas e vinte mil e novecentas e cinquenta e nove) novas cotas, e, no máximo 4.177.545 (quatro milhões, cento e setenta e sete mil, quinhentas e quarenta e cinco) novas cotas (“Novas Cotas”), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 93,47 (noventa e três reais e quarenta e sete centavos) cada Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida no Anexo I, abaixo), totalizando, R\$ 390.475.131,15 (trezentos e noventa milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil, cento e trinta e um reais e quinze centavos), e, no mínimo, R\$ 30.000.037,73 (trinta milhões, trinta e sete reais e setenta e três centavos), sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição de Lote Adicional (conforme definido no Anexo I, abaixo) (“8ª 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 anúncio de início da Oferta (“Direito de Preferência”), na proporção do número de cotas do Fundo que possuem na presente data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,49484625106, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da Oferta. As demais características da Oferta encontram-se descritas no suplemento constante no Anexo I ao Ato do Administrador, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

**A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA CVM, SERVINDO O PRESENTE COMUNICADO APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO, NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ATO DO ADMINISTRADOR ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.**

**ESTE COMUNICADO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS DA OITAVA EMISSÃO. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS DA OITAVA EMISSÃO 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 DA OITAVA EMISSÃO.**

São Paulo, 28 de outubro de 2020.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

Administrador do

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

**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 oitava 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. 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, 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 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 definitivo da Oferta contém, 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 definitivo da Oferta foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 30 de outubro de 2020.

FABRICIO CUNHA DE  
ALMEIDA:05638864717Assinado de forma digital por FABRICIO  
CUNHA DE ALMEIDA:05638864717  
Dados: 2020.11.03 10:46:49 -03'00'BERNARDO AMARAL  
BOTELHO:04301578781Assinado de forma digital por BERNARDO  
AMARAL BOTELHO:04301578781  
Dados: 2020.11.03 10:47:26 -03'00'

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS S.A.**  
Coordenador Líder

(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. 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, 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 oitava 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 definitivo da Oferta contém, 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 definitivo da Oferta foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações 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, 30 de outubro de 2020

ANA CRISTINA  
FERREIRA DA  
COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA CRISTINA  
FERREIRA DA COSTA:04293386785  
Date: 2020.10.27 12:50:31 -03'00'

BRUNO DUQUE HORTA  
NOGUEIRA:28495490889

Digitally signed by BRUNO  
DUQUE HORTA  
NOGUEIRA:28495490889  
Date: 2020.10.27 12:50:47 -03'00'

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

Administrador

(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 28 de outubro de 2020, com o objetivo de analisar a viabilidade da 8ª (oitava) 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”); (iii) letras de crédito imobiliárias (“LCI”); (iv) 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 8ª 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.

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 Oitava 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 outubro de 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\$ 468.570.157,38 (quatrocentos e sessenta e oito milhões, quinhentos e setenta mil reais, cento e cinquenta e sete reais e trinta e oito 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\$ 93,47 (noventa e três reais e quarenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição.

#### Número de Cotas

Inicialmente, 4.177.545 de Cotas, conforme descrito no Prospecto, considerando as Cotas do Lote Adicional.

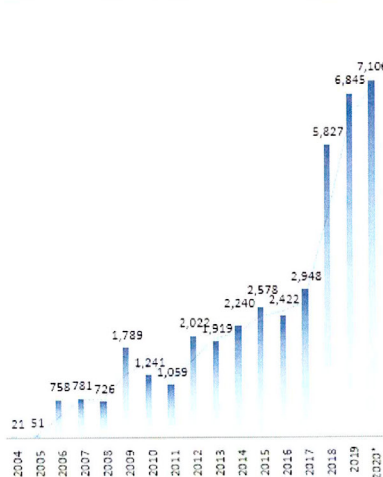
#### Público Alvo

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

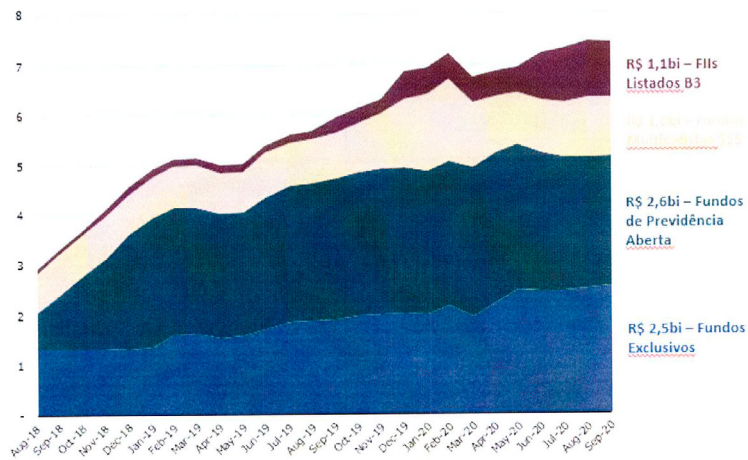


A Capitânia Investimentos é uma empresa independente, de assessoria financeira e gestão de recursos de terceiros com foco no mercado de crédito privado e imobiliário. Fundada em 2003 por sócios seniores com mais de 20 anos de experiência em mercados *onshore* e *offshore*, tem atualmente R\$ 7,8 bilhões sob gestão.

- R\$ 7,1 bilhões\* sob gestão em 30/9/2020
- 17 anos de história (fundada em junho 2003)
- 27 funcionários, sendo 18 em Gestão
- 27 Fundos de Investimento
- 35 Distribuidores ativos
- 30% Investidores Institucionais e 70% distribuidores diversos
- Mais de 50.000 investidores
- Rating de Qualidade **MQ3** emitido pela Moody's

A Capitânia S/A é uma gestora de recursos focada em crédito privado e imobiliário. Atua no segmento desde 2009. Em Setembro de 2020, atingiu R\$ 7,106 bilhões sob gestão (*Rankings de Gestores de Fundos de Investimento da ANBIMA de Setembro de 2020\**).

Com a maior parte desses recursos sob gestão divididos em fundos exclusivos e de previdência aberta, abaixo a quebra da composição dos ativos sob gestão da Capitânia desde agosto de 2018:



Fonte: Capitânia

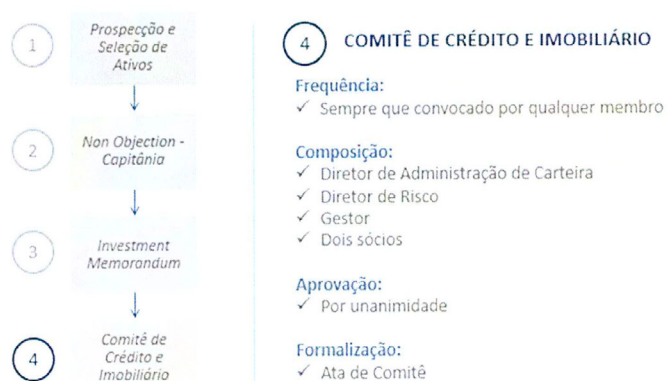


O processo de investimento da gestora é minucioso, seguindo as seguintes etapas:



Fonte: Capitânia

O processo de aprovação de novas operações é pautado em práticas de governança sólidas:



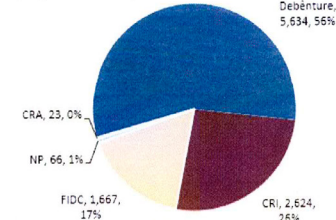
A ampla experiência da gestora pode ser observada pelo nível de desembolsos e resultados obtidos ao longo dos anos:

**Desembolsos Capitânia (Crédito Total)**

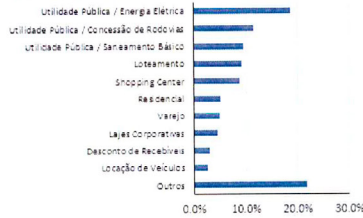
Primário vs. Secundário (R\$ milhões)



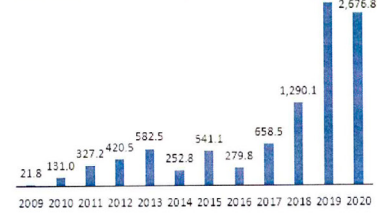
Tipologia dos Produtos (R\$ milhões)



Lastro das Operações



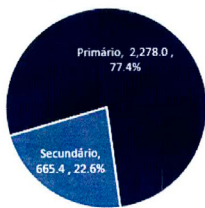
Desembolsos Anuais (R\$ Milhões)



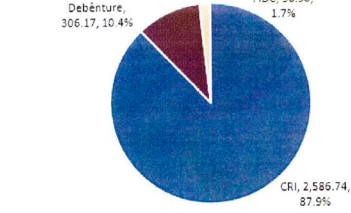
As informações são de outubro de 2020.

**Desembolsos Capitânia (Imobiliário)**

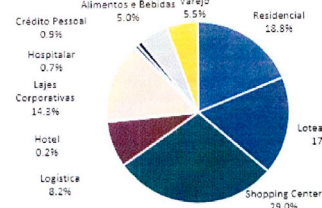
Primário vs. Secundário (R\$ milhões)



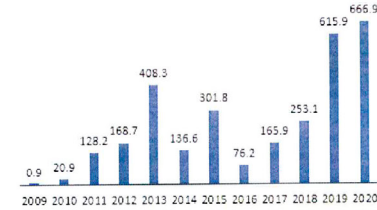
Tipologia dos Produtos (R\$ milhões)



Lastro das Operações

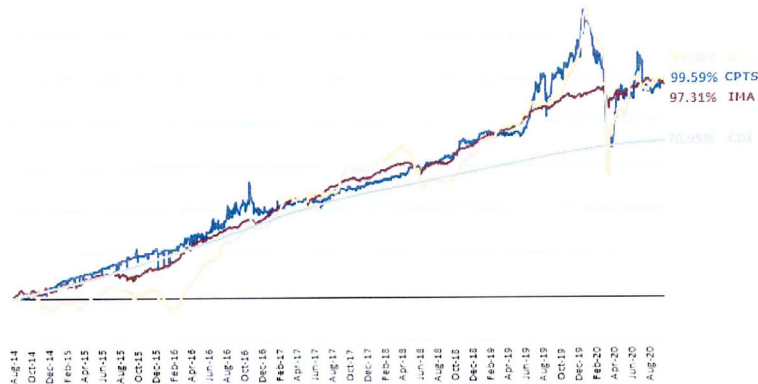


Desembolsos Anuais (R\$ Milhões)



As informações são de outubro de 2020.

Performance do CPTS versus Índices de Mercado

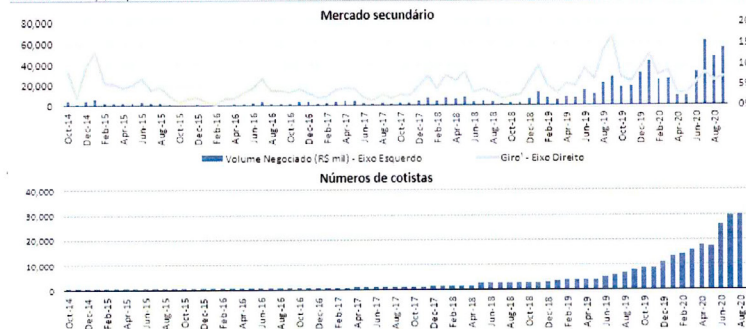


Desde seu início, em 05 de Agosto de 2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 11.7%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 100,00, (ii) os R\$ 67,96 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 30/09/2020) a R\$ 96,80. Essa performance é equivalente a 151.7% do retorno do CDI Líquido.

Percebe-se que a gestão do fundo proporcionou um retorno acumulado da cota desde a primeira emissão ajustado por proventos aproximadamente equivalente ao IMA e ao IFIX e bem superior ao CDI.

A liquidez do fundo e número de cotistas vem crescendo nos últimos anos:

	Mar-20	Abr-20	May-20	Jun-20	Jul-20	Aug-20	Sep-20	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$ 35.186,6	R\$ 9.115,1	R\$ 8.990,0	R\$ 31.934,1	R\$ 61.953,8	R\$ 46.592,2	R\$ 55.905,1	R\$ 402.613,4
Média Diária (R\$ Mil)	R\$ 1.144,8	R\$ 461,3	R\$ 449,5	R\$ 1.520,7	R\$ 2.693,6	R\$ 2.218,7	R\$ 2.662,2	R\$ 1.460,1
Giro (%)	8.4%	3.2%	3.0%	5.8%	8.0%	6.0%	6.9%	7.6%
Presença em pregões (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.9%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$ 278.794,7	R\$ 304.649,4	R\$ 295.615,9	R\$ 806.323,8	R\$ 751.348,9	R\$ 807.741,7	R\$ 817.196,0	R\$ 455.032,7

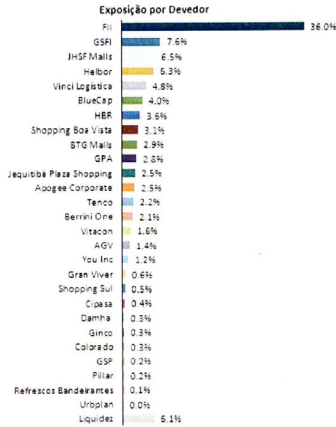
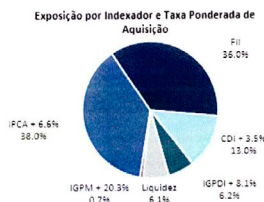
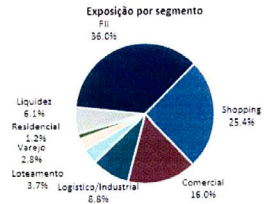


No mês de setembro foram negociadas 581,622 cotas, sendo 50,265 negócios, com volume de R\$ 55.905,200, o que representa uma média diária de R\$ 2,662,152. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês de setembro com 33,622 cotistas, uma variação de +11.9% contra o mês anterior.

Um dos motivos para o bom desempenho do fundo diz respeito à diversificação da sua carteira, seja em número de casos, segmentos, modalidade (CRIs e FIIs):

**Carteira (CRIs)**

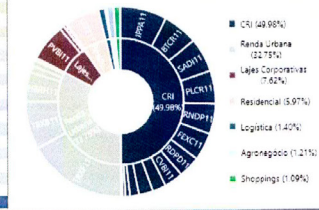
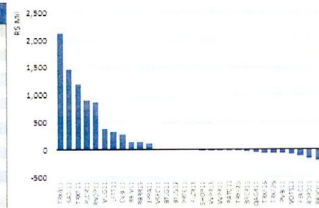
Descritiva geral das carteiras de CRI atuais dos fundos



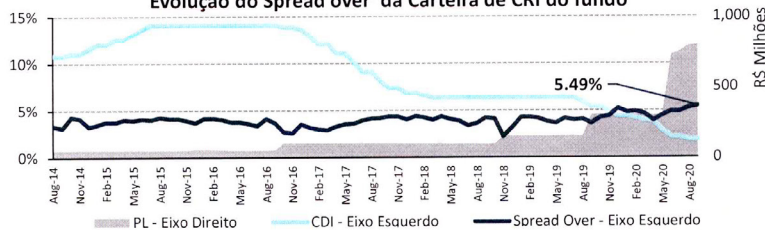
**Carteira (FIIs)**

Operações correntes

Tickers	Posição (R\$)	Quantidade	Preço médio preço anual	Resultado	(%)
TRXB11	25,127,847	226,977	101.60	111.00	2,127,844 9.25%
SAD11	17,757,528	212,655	76.55	83.50	1,474,979 9.06%
TRXP11	48,501,250	481,189	98.30	100.80	1,300,917 2.94%
P-CRI1	16,434,379	158,613	78.44	83.00	805,587 5.81%
RNDP11	15,741,293	19,185	773.13	820.30	870,431 5.85%
VLOG11	3,384,176	23,700	116.73	111.68	384,213 12.81%
LPTT11	17,125,494	187,897	100.00	102.00	335,790 2.00%
C-RIE1	8,991,733	89,230	91.15	94.10	280,210 3.23%
RBIV11	6,581,443	78,848	81.91	83.47	154,304 2.40%
RBR15	7,145,499	71,670	97.67	99.70	145,490 2.03%
JPPA11	22,805,847	224,698	101.00	101.30	112,549 0.50%
VJRC11	2,107,372	23,878	73.45	74.00	15,994 0.75%
HTLG11	945,039	9,032	103.35	104.40	9,505 1.02%
BTUG11	5,832	6,480	-	0.90	5,832 -
PRTS11	39,664	189,991	0.23	0.23	698 1.69%
PLC-R20	4,500,000	45,000	100.00	100.00	0.00%
SNOP11	3,034,960	45,147	67.66	67.66	(86) 0.00%
VVPR13	98,127	995	100.41	98.62	(1,781) -1.76%
VVPR11	502,981	3,072	100.87	98.62	(2,444) -0.95%
PATC11	2,153,492	24,416	89.00	88.20	(19,221) -0.90%
TRXP28	978,248	9,888	102.15	100.80	(12,790) -2.28%
BCEC11	1,303,668	14,148	94.00	91.00	(45,044) -3.19%
CIAGR11	3,344,138	40,535	81.66	82.80	(47,093) -1.39%
TRXP16	2,900,256	29,070	103.19	100.80	(68,515) -2.35%
TRXP18	2,923,667	38,084	102.15	100.80	(68,847) -2.28%
PVE11	17,785,280	178,585	100.00	99.59	(73,220) -0.41%
VOTS11	1,230,840	15,185	86.22	81.15	(76,624) -6.88%
PEVIC11	12,885,368	127,851	101.84	100.95	(113,609) -0.87%
RPOD11	10,343,873	122,476	85.76	84.44	(185,848) -1.96%
RBI-V11	618,581	28,628	28.70	21.40	(205,440) -24.79%
HBR11	14,042,239	144,319	99.66	97.30	(340,696) -2.37%
STCP11	15,561,973	186,148	90.30	83.60	(1,247,666) -7.42%
<b>Total</b>	<b>260,700,914</b>	<b>186,148</b>	<b>90.30</b>	<b>83.60</b>	<b>(5,220,218) -2.00%</b>

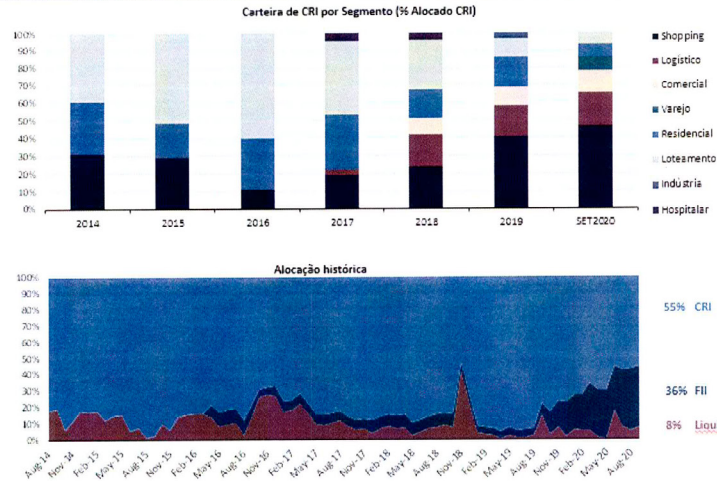


**Evolução do Spread over<sup>1</sup> da Carteira de CRI do fundo**



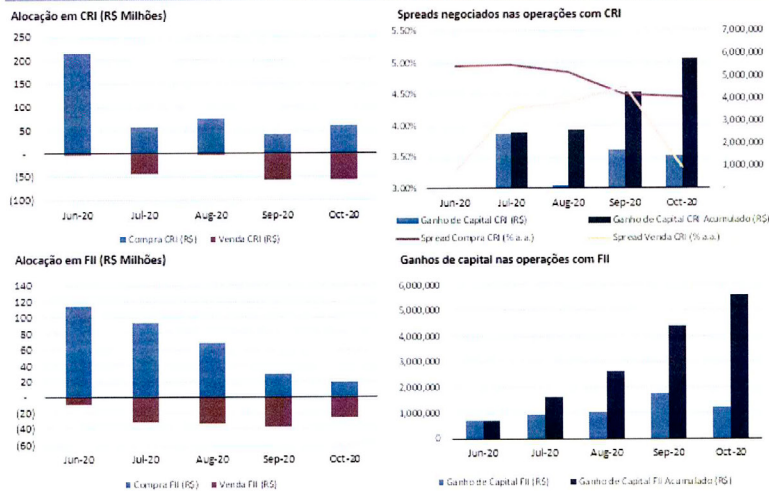
Na visão da gestora, o fundo ainda está com a melhor alocação de capital desde o início da estratégia, com uma melhor diversificação setorial e com presença de FIIs, o que gera mais flexibilidade para a gestão do fundo:

**Alocação de capital**



Além da boa diversificação, o fundo teve uma rápida alocação de capital nas últimas emissões e conseguiu realizar giro com as primeiras operações alocadas que já geraram relevantes ganhos de capital para o fundo dado a boa alocação de capital com spreads maiores que os spreads de venda no caso dos CRIs e preços atrativos no caso dos FIIs:

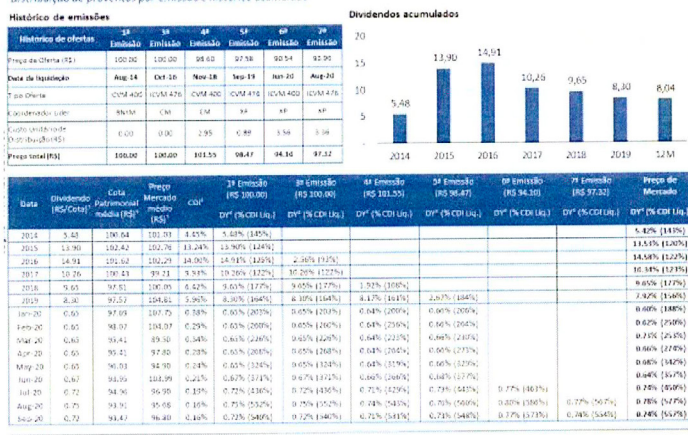
**Alocação de capital 6ª e 7ª Emissões**





**Proventos**

Distribuição de proventos por emissão e histórico acumulado



**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 três (3) meses para a alocação de 99% do patrimônio Líquido em Certificado de Recebíveis Imobiliários e Cotas de Fundos Imobiliários.

**Composição da Alocação**

O Gestor estima que, em média, cerca de 1% do patrimônio Líquido ficará alocado em Ativos de Liquidez e 99% 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) CBLIC; (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 utilizou um horizonte de 10 (dez) anos.

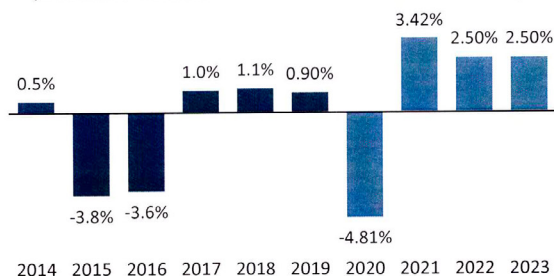
**A RENTABILIDADE ESPERADA SERÁ CONSIDERADA PELO ADMINISTRADOR E O GESTOR COMO MERO PARAMETRO PARA A RENTABILIDADE DAS COTAS DO FUNDO, NÃO HAVENDO QUALQUER OBRIGAÇÃO OU GARANTIA POR PARTE DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR EM ALCANÇAR OU REPRODUZIR A RENTABILIDADE ALVO PARA AS COTAS DO FUNDO.**

#### Cenário Macroeconômico

Cenário aponta para uma recuperação no ambiente econômico e contínuo crescimento da indústria de FIIs de CRI dado que historicamente, na visão da gestora, o segmento se mostrou ser um bom veículo para o investidor se beneficiar do investimento diversificado em CRIs que entregou consistentemente retornos acima do juro real livre de risco.

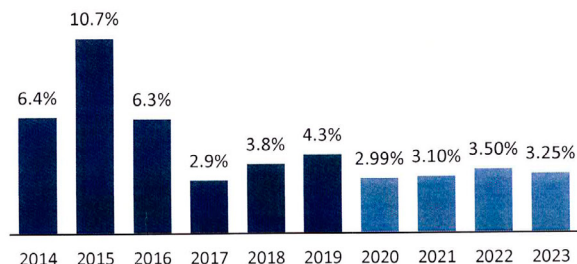
#### Expectativa de retomada do crescimento econômico

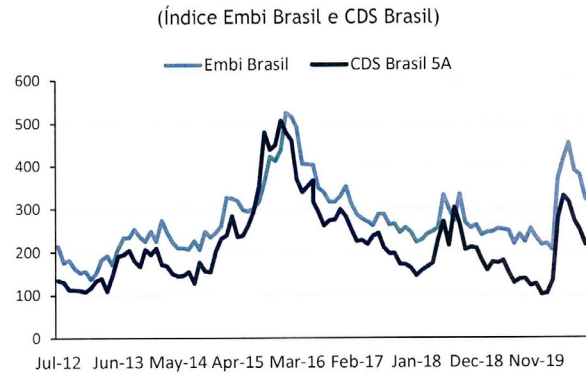
(Estimativa de crescimento PIB - YoY - Relatório Focus)



#### Inflação projetada ancorada

(Estimativa do IPCA - Relatório Focus)

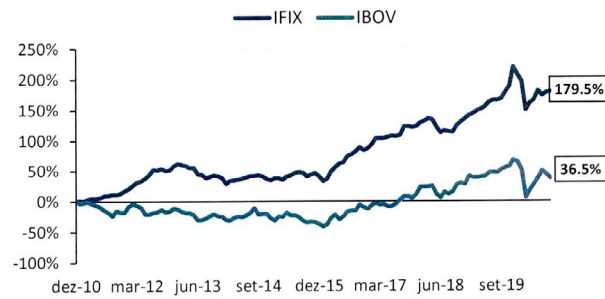




**Cenário Macroeconômico - Segmento de FIIs**

**IFIX foi uma alternativa mais lucrativa e menos volátil que o IBOV**

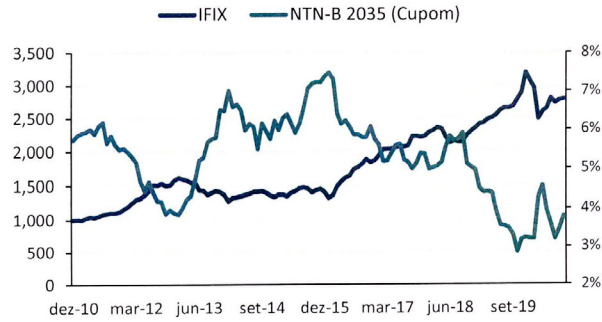
(Retorno IFIX versus Ibovespa desde dez/10)



**IFIX historicamente com correlação negativa com os juros reais**

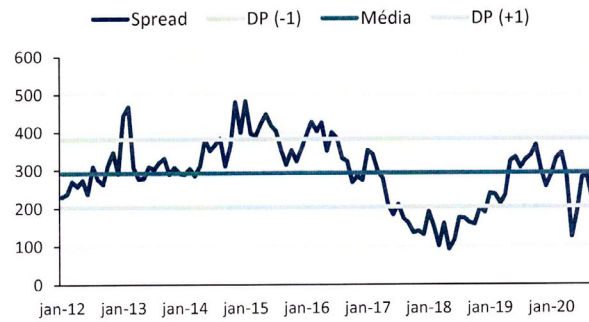


(Retorno IFIX versus Cupom da NTN-B 2035 desde dez/10)



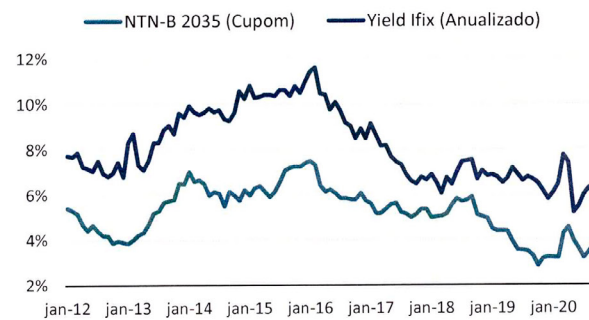
**Spread de risco levemente abaixo da média histórica**

(Retorno IFIX versus Ibovespa desde dez/10)



**Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real**

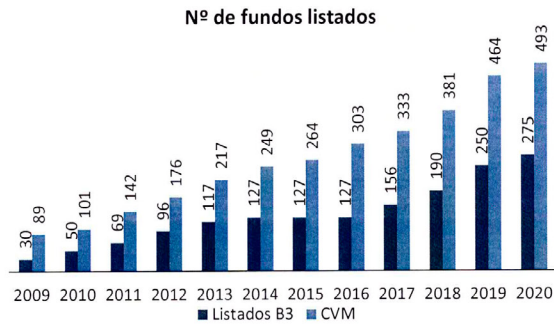
( Dividend yield pelo IFIX (anualizado) vs Cupom da NTN-B 2035 desde jan/12)



Mercado de FIIs

Aumento no número de Fundos Listados

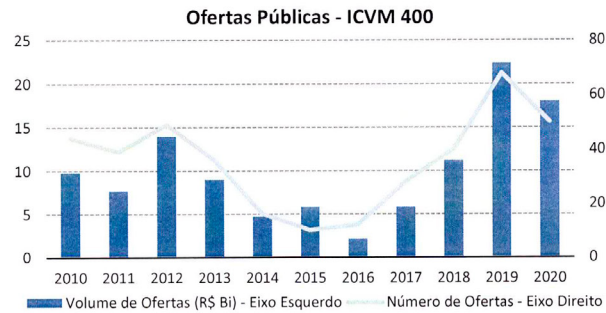
(Boletim Mensal - B3 - Set/2020)



■ Listados B3 ■ CVM

Número de oferta de fundos aumentou significativamente

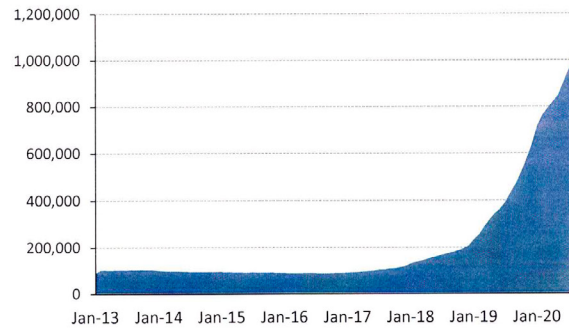
(Boletim Mensal - B3 - Set/2020)



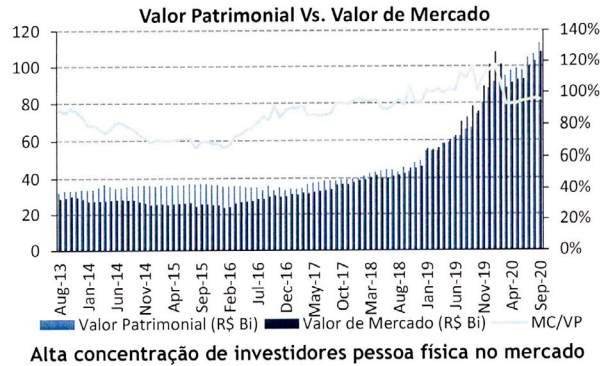
■ Volume de Ofertas (R\$ B) - Eixo Esquerdo — Número de Ofertas - Eixo Direito

Número de investidores também aumentou significativamente

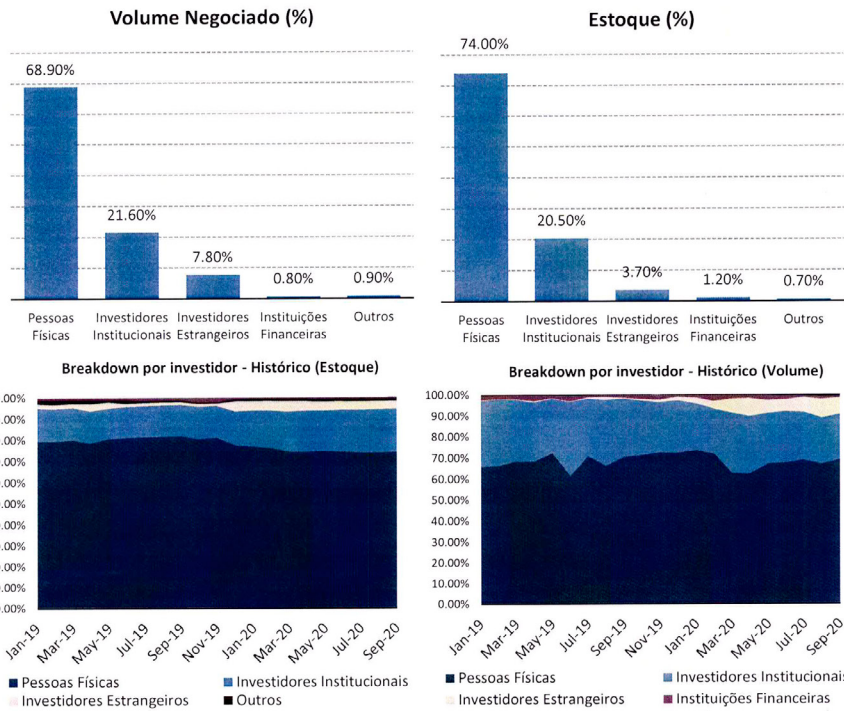
(Boletim Mensal - B3 - Set/2020)



**Mercado dos FII's passa de R\$ 100 bilhões de valor de mercado**  
(Boletim Mensal - B3 - Set/2020)

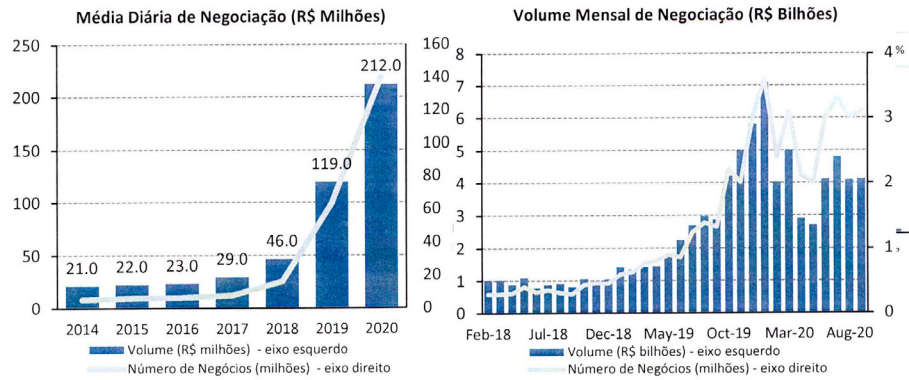


**Alta concentração de investidores pessoa física no mercado**  
(Boletim Mensal - B3 - Set/2020)



*Liquidez do mercado aumentou e o segmento de CRI é o maior da indústria*

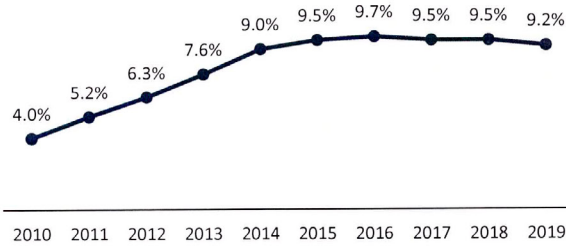
(Boletim Mensal - B3 - Set/2020)



**Tese de Investimentos - Crédito Imobiliário**

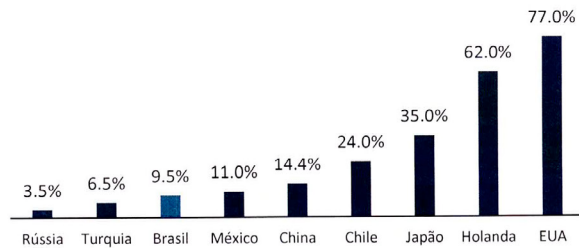
**Crédito Imobiliário/PIB - Estagnado no Brasil**

(BCB - 2019)



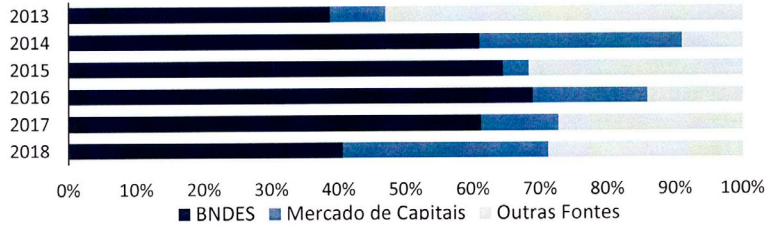
**Crédito Imobiliário/PIB - potencial de expansão**

(BCB)

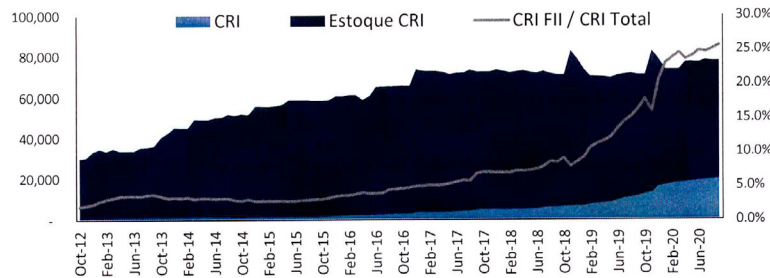


**Queda da participação dos Financiamentos BNDES deve fomentar cada vez mais o Mercado de Capitais**

(Fontes de financiamento desembolsadas de longo prazo - Anbima)

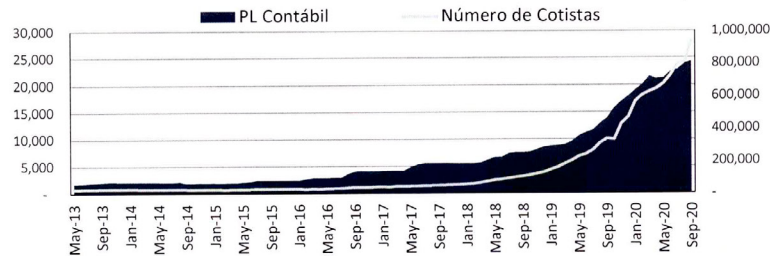


Mercado de FIIs já detém cerca de 25% do estoque total de CRIs, comparado a menos de 3% em 2012



(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.



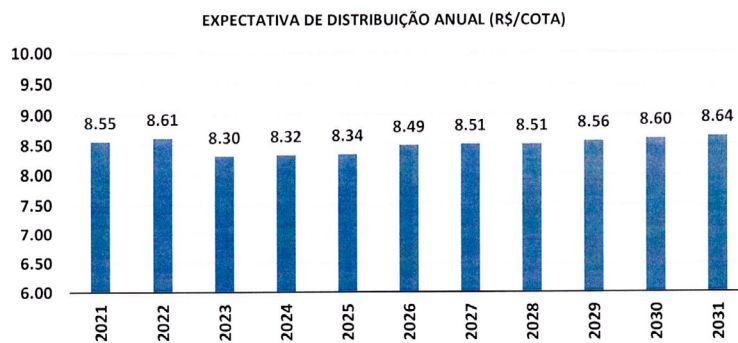
## Pipeline

Ativo	Código B3	Segmento	Devedor	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	Duration (anos)	Taxa Ponderada de Aquisição (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV	Tipo Operação
CRI BRF	n/a	Logístico	BRF	IPCA +	5.50%	140,000,000	3.00	5.50%	5.34%	10.01%	65%	Exclusiva Capitânia
CRI Via Varejo	n/a	Varejo	Via Varejo	IPCA +	5.34%	100,000,000	5.00	5.54%	3.93%	10.00%	55%	Sindicato 476
FII Even	n/a	Residencial	Even	IPCA +	7.75%	100,000,000	1.00	7.75%	9.43%	12.24%	75%	Sindicato 476
CRI BIG	n/a	Varejo	BIG	IPCA +	5.60%	75,000,000	6.00	5.60%	3.44%	9.97%	60%	Exclusiva Capitânia
CRI GSFI	20G0800227	Shopping	GSFI	IPCA +	5.00%	50,000,000	6.56	5.75%	4.44%	10.15%	54%	Exclusiva Capitânia
CRI FII Lajes	n/a	Comercial	FII Lajes	IPCA +	5.70%	50,000,000	7.00	5.70%	3.24%	10.14%	50%	Sindicato 476
CRI GPA (Bari 825)	20F0689770	Varejo	GPA	IPCA +	5.75%	50,000,000	6.26	5.80%	4.14%	10.18%	71%	Exclusiva Capitânia
CRI Maringá Park Shopping	n/a	Shopping	Skipton	IPCA +	6.85%	50,000,000	6.00	6.85%	4.66%	11.27%	40%	Exclusiva Capitânia
CRI BIG	n/a	Varejo	BIG	CDI +	3.40%	40,000,000	5.00	3.40%	3.40%	9.43%	60%	Exclusiva Capitânia
CRI Vinci Logística	19A0093844	Logístico	Multi locatários	IPCA +	7.50%	30,000,000	4.74	7.00%	6.07%	11.53%	51%	Exclusiva Capitânia
CRI HBR	19G0228153	Comercial	HBR	IPCA +	6.00%	28,000,000	5.67	6.00%	4.75%	10.43%	31%	Sindicato 476
CRI GPA FII Renda	n/a	Varejo	GPA	IPCA +	5.00%	20,000,000	6.00	5.60%	3.44%	9.97%	60%	Exclusiva Capitânia
CRI Creditas	n/a	Home Equity	Pulverizado	IPCA +	6.50%	20,000,000	6.00	6.50%	4.32%	10.90%	50%	Sindicato 476
CRI Refrescos Bandeirantes	18L1299235	Industrial	Refrescos Bandeirantes	IPCA +	5.00%	17,500,000	1.98	6.00%	6.22%	9.98%		Sindicato 476
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	<b>770,500,000</b>	<b>4.59</b>	-	<b>5.03%</b>	<b>10.47%</b>	-	

## Resumo do estudo de viabilidade - Projeções resumidas:

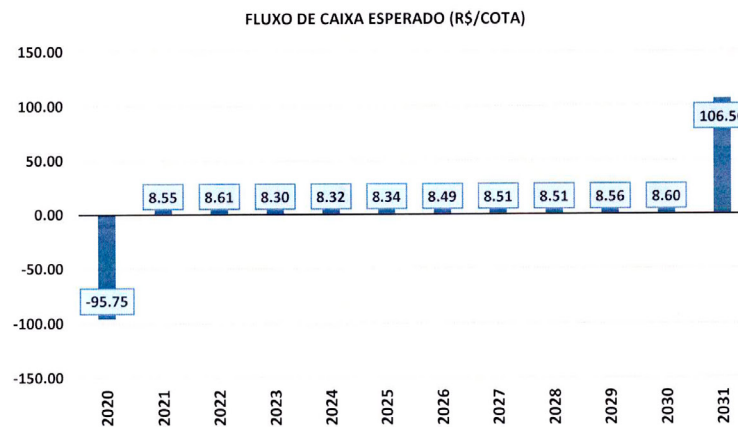
Premissas econômicas	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
CDI	3.2%	4.5%	5.6%	6.3%	6.8%	7.2%	7.5%	7.7%	7.9%	8.0%
IPCA	3.7%	4.3%	4.2%	4.1%	4.2%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%
IGP-M	4.0%	2.7%	2.6%	2.5%	2.4%	2.7%	2.6%	2.6%	2.7%	2.8%
<b>CPTS11 Pós-emissão</b>	<b>Ano 1</b>	<b>Ano 2</b>	<b>Ano 3</b>	<b>Ano 4</b>	<b>Ano 5</b>	<b>Ano 6</b>	<b>Ano 7</b>	<b>Ano 8</b>	<b>Ano 9</b>	<b>Ano 10</b>
Receitas	129,878,589	130,403,759	126,085,184	126,345,722	126,545,825	128,537,204	128,843,892	128,811,422	129,516,983	130,102,103
Receitas com CRI	91,236,574	98,225,484	95,452,586	95,636,069	96,538,286	98,485,846	98,758,304	98,704,411	99,392,750	99,963,000
Receitas com FII	38,296,100	31,693,324	30,033,198	30,033,198	29,278,595	29,278,595	29,278,595	29,278,595	29,278,595	29,278,595
Receita financeira	345,914	484,951	599,400	676,455	728,944	772,763	806,993	828,416	845,638	860,508
Despesas	(14,790,218)	(14,538,684)	(14,357,579)	(14,357,579)	(14,357,579)	(14,357,579)	(14,357,579)	(14,357,579)	(14,357,579)	(14,357,579)
<b>Resultado (R\$)</b>	<b>115,088,370</b>	<b>115,865,076</b>	<b>111,727,605</b>	<b>111,988,143</b>	<b>112,188,246</b>	<b>114,179,625</b>	<b>114,486,313</b>	<b>114,453,843</b>	<b>115,159,404</b>	<b>115,744,524</b>
Resultado (R\$/cota)	8.55	8.61	8.30	8.32	8.34	8.49	8.51	8.51	8.56	8.60
Distribuição (R\$)	115,088,370	115,865,076	111,727,605	111,988,143	112,188,246	114,179,625	114,486,313	114,453,843	115,159,404	115,744,524
Distribuição (R\$/cota)	8.55	8.61	8.30	8.32	8.34	8.49	8.51	8.51	8.56	8.60
Distribuição Média DY (patrimonial 8ª emissão)	0.71	0.72	0.69	0.69	0.69	0.71	0.71	0.71	0.71	0.72
	8.93%	8.99%	8.67%	8.69%	8.71%	8.86%	8.89%	8.88%	8.94%	8.98%

Resultado



Para o cálculo da TIR, foram consideradas as seguintes premissas:

- 1) Preço de entrada: R\$ 95,75 (Oferta + Custos)
- 2) Dividendos: conforme gráfico acima
- 3) Preço de saída: cotação do dia 27/10/2020 (R\$ 97,92)



Com base no fluxo de caixa acima, a TIR do investidor da oferta seria de 8,98% a.a.

São Paulo, 03 de novembro de 2020

   
CAPITÂNIA S/A

Ricardo Quintero  
Diretor Presidente  
CPF: 117.741.878-92

Caio de Souza Conca  
Gestor  
CPF: 348.262.338-41

*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

<b>Nome do Fundo:</b>	CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	<b>CNPJ do Fundo:</b>	18.979.895/0001-13
<b>Data de Funcionamento:</b>	07/08/2014	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRCPTSCTF004	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	8.442.107,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Títulos e Valores Mobiliários <b>Segmento de Atuação:</b> Títulos e Val. Mob. <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	30/06
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	<b>CNPJ do Administrador:</b>	59.281.253/0001-23
<b>Endereço:</b>	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar - Botafogo - Rio de Janeiro - RJ- 22250-040	<b>Telefones:</b>	(11) 3383-3441
<b>Site:</b>	www.btgpactual.com	<b>E-mail:</b>	ri.fundolistados@btgpactual.com
<b>Competência:</b>	10/2020		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: CAPITANIA S/A	04.274.010/0001-76	R. Tavares Cabral, 102, conj 61 e 63 - São Paulo	(11) 2853 - 8800
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A	30.306.294/0001-45	Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte -Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro	(11) 3383-2000
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.	61.366.936/0001-25	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Norte - 8º Andar - Vila Nova Conceição - São Paulo	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado: n/a	n/a./-	n/a	n/a
1.5	Distribuidor de cotas: XP Investimentos CCTVM S/A	02..32.3.8/86/0-00	Av. Afrânio de Melo Franco, 290 - Sala 708	(21) 2253 8459
1.6	Consultor Especializado:	./-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços!:</b>			
	Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			
	<b>Relação dos Ativos adquiridos no período</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Montantes Investidos</b>	<b>Origem dos recursos</b>
	CRI 19G0228153	Lucro na venda	3.000.682,37	Capital
	CRI 20G0000001	Lucro na venda	19.500.000,00	Capital
	CRI 20F0734290	Lucro na venda	24.962.004,15	Capital
	CRI 20G0800227	Lucro na venda	60.000.000,05	Capital
	CRI 13C0041672	Lucro na venda	5.598.605,66	Capital
	CRI 20G0753911	Lucro na venda	32.000.000,00	Capital
	CRI 18L1300313	Lucro na venda	9.032.782,27	Capital
	CRI 19E0311712	Lucro na venda	2.169.560,07	Capital
	CRI 19L0823309	Lucro na venda	10.000.302,80	Capital
	CRI 20F0689770	Lucro na venda	9.660.403,42	Capital
	COTAS DO BTG Pactual Crédito Imobiliário FII	Lucro na venda	2.236.004,75	Capital
	COTAS DO FDO INV. IMOB. VBI CRI	Lucro na venda	2.997.645,62	Capital
	COTAS DO FUNDO DE	Lucro na venda	12.999.977,84	Capital

<https://net.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibir/VisualizarDocumentosEnviados?id=123525>

1/9

INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI			
COTAS DO GUARDIAN LOGÍSTICA FII	Lucro na venda	5.999.810,00	Capital
COTAS DO Multi Renda Urbana FII	Lucro na venda	10.421.168,61	Capital
COTAS DO CSHG LOGÍSTICA FDO INV IMOB	Lucro na venda	999.961,32	Capital
COTAS DO JPP Allocation Mogno FII	Lucro na venda	22.766.859,92	Capital
COTAS DO Loft II - FII	Lucro na venda	30.064.461,84	Capital
COTAS DO PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FDO INV IMOB - FII	Lucro na venda	2.347.134,76	Capital
COTAS DO Plural Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário	Lucro na venda	11.104.660,00	Capital
COTAS DO FI Imobiliário VBI Prime Properties	Lucro na venda	20.800.000,00	Capital
COTAS DO Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário	Lucro na venda	3.392.862,74	Capital
COTAS DO Rio Bravo Credito Imobiliário IV FI Imobiliário FII	Lucro na venda	2.373.104,32	Capital
COTAS DO FII RBR RENDIMENTO HIGH GRADE	Lucro na venda	7.000.008,90	Capital
COTAS DO FUNDO BB RENDA DE PAPEIS II	Lucro na venda	1.350.688,51	Capital
COTAS DO BB Renda de Papeis Imobiliários FI imobiliário FII	Lucro na venda	2.540.200,56	Capital
COTAS DO SANTANDER PAPEIS IMOB CDI FDO INV IMOB	Lucro na venda	11.363.303,18	Capital
COTAS DO TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Lucro na venda	2.999.943,20	Capital
COTAS DO TRX REAL ESTATE FDO. INV. IMOB. - FII	Lucro na venda	26.563.029,06	Capital
COTAS DO Vinci Logística FII - Fundo de Investimento Imobiliário	Lucro na venda	2.999.961,00	Capital
COTAS DO Votorantim Securities Master FII-FII	Lucro na venda	61.465,60	Capital
COTAS DO FI Imobiliário Votorantim Securities Closed Fund	Lucro na venda	2.092.785,14	Capital
COTAS DO FII V2 PROPERTIES	Lucro na venda	12.240,08	Capital
COTAS DO XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FDO INV IMOB	Lucro na venda	1.429.029,87	Capital
<b>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:</b>			
A equipe de gestão acredita que apesar dos segmentos investidos terem sido impactados pela crise, os imóveis que servem de lastro para as operações se comportaram muito bem e não vislumbramos maiores impactos na carteira. Sendo assim, continuaremos focados em transações garantidas por imóveis prontos, geradores de caixa e com baixos LTVs. O pipeline hoje conta com pelo menos 4 emissões com o mesmo perfil de crédito atual do fundo e um spread de crédito de 4,75% a.a.			
<b>4. Análise do administrador sobre:</b>			
<b>4.1 Resultado do fundo no exercício findo</b>			
O fundo manteve o resultado no período de forma a linear a distribuição de rendimentos do fundo todo os meses. Os ganhos foram praticamente exclusivamente derivados de negociação de CRIs no primeiro semestre e muito impactados pela realização de ganhos de capital com negociações de cotas de fundos de investimento imobiliários no segundo semestre, dado o stress causado pela crise do corona virus, o fundo foi oportunístico em atuar com o limite possível previsto em regulamento do patrimônio na compra de FIIs que estavam com condições melhores que a alocação em CRIs no mercado, com a progressiva melhora das condições de mercado e alta dos preços dos FIIs o fundo se aproveitou dos dividendos e ganhos de capital gerados por esta estratégia.			
<b>4.2 Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>			
A conjuntura econômica do segmento imobiliário foi benéfica ao setor no período analisado até fevereiro de 2019. O valor de mercado dos FIIs superou os R\$ 100 bilhões em dezembro de 2019, com mais de 630 investidores e R\$ 32,2 bilhões de volume negociado. O fechamento da curva de juros reais no ano de 2019 fez com que o IPIX, o principal índice dos FIIs, tivesse uma valorização expressiva de 35,98%. A expectativa na época era de uma retomada vigorosa do crescimento econômico, com uma inflação ancorada ao redor da meta e juros na mínima histórica, o que era altamente estimulativo e propício aos investimentos com maior risco. Esse cenário elevou a demanda por FIIs e gerou uma forte onda de novas emissões no ano. Após março de 2020, o stress causado pela crise do corona virus impactou o dólar, risco fiscal dado os pacotes de socorro do governo a população mais sensível aos efeitos da crise e a inflação. Com isso, o nível nominal dos juros caiu mais ainda, até chegar ao patamar de 2% a.a., o que é altamente favorável ao investimento em ativos alternativos, como os fundos imobiliários.			
<b>4.3 Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>			
O compromisso do gestor é entregar resultado oriundo de uma carteira de CRIs com baixo risco de crédito e com spread sobre o título público equivalente de pelo menos 3,0% a.a.. Sendo assim, a carteira do Fundo é composta por CRIs que financiam imóveis prontos, operacionais e com bom histórico de resultado dos 3 setores que acreditamos serem mais resilientes: shoppings, lajes corporativas e logístico. Nosso desafio é usar o nosso conhecimento, escala e acesso ao mercado para prospectar oportunidades que não estejam disponíveis ao mercado em geral e entregar uma carteira diferenciada. Como parâmetro, 75% da nossa carteira de CRIs é advinda de operações exclusivas. Ainda, disponibilizamos o gráfico abaixo do histórico de exposição por segmento. A ideia é mostrar a mudança de perfil de crédito ao longo da vida do Fundo. Olhando pra			

frete, diminuiremos aos poucos a posição em FIIs, posição esta que gerou bastante resultado nos últimos meses e começa a se aproximar do seu potencial na nossa opinião. Foi uma estratégia muito importante para a geração de resultado do Fundo no pior momento de mercado, permitindo que comprássemos FIIs de CRI com taxas de retorno implícitas melhores que quando comparadas a comprar CRIs diretamente pelo Fundo.

**5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:**

Ver anexo no final do documento. [Anexos](#)

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\$)		
FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	1.305.668,00	SIM	-3,24%
BTG Pactual Crédito Imobiliário FII	15.561.972,80	SIM	-7,47%
BTG PACTUAL LOGÍSTICA	950.860,80	SIM	1,59%
FDO INV. IMOB. VBI CRI	8.951.733,00	SIM	3,17%
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	12.886.368,45	SIM	-0,87%
FARIA LIMA CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I	4.504.050,00	SIM	0,09%
GUARDIAN LOGÍSTICA FII	5.999.810,00	SIM	0,00%
Multi Renda Urbana FII	14.042.238,70	SIM	-2,42%
JPP Allocation Mogno FII	22.806.847,00	SIM	0,45%
Loft II - FII	17.125.494,00	SIM	2,00%
PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FDO INV IMOB - FII	2.153.491,20	SIM	-1,12%
Plural Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário	16.484.879,00	SIM	5,75%
FI Imobiliário VBI Prime Properties	17.785.280,15	SIM	-0,41%
Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário	3.344.137,50	SIM	-1,43%
Rio Bravo Credito Imobiliario IV FI Imobiliario FII	6.581.442,56	SIM	2,35%
FII RBR RENDIMENTO HIGH GRADE	7.145.499,00	SIM	2,08%
Rio Bravo Crédito Imobiliário II	618.580,80	SIM	-42,34%
FUNDO BB RENDA DE PAPÉIS II	10.341.873,44	SIM	-1,61%
BB Renda de Papeis Imobiliarios FI imobiliario FII	15.741.292,50	SIM	-12,77%
SANTANDER PAPEIS IMOB CDI FDO INV IMOB	17.757.527,50	SIM	8,99%
TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	25.127.847,00	SIM	9,25%
TRX REAL ESTATE FDO. INV. IMOB. - FII	80.467.248,60	SIM	3,88%
Vinci Logística FII - Fundo de Investimento Imobiliário	3.384.176,00	SIM	12,81%
Votorantim Securities Master FII-FII	1.230.639,75	SIM	-5,92%
FI Imobiliario Votorantim Securities Closed Fund	2.107.372,00	SIM	0,69%
FII V2 PROPERTIES	401.087,54	SIM	-3,47%
CRI 11D0025379	1.858.514,85	SIM	-34,82%
CRI 12F0028370	102.344,93	SIM	-3,36%
CRI 12J0017777	51.303,31	SIM	-11,29%
CRI 13C0041672	9.421.697,03	SIM	128,97%
CRI 13C0041677	1.804.008,26	SIM	-4,35%
CRI 13D0463613	2.606.094,65	SIM	-2,24%
CRI 13D0463614	1.300.776,83	SIM	-2,40%
CRI 13F0056986	17.370.142,71	SIM	-0,00%
CRI 13L0048356	3.423.067,31	SIM	2,49%
CRI 14E0026716	1.561.613,02	SIM	-6,38%
CRI 14G0401387	2.054.382,60	SIM	6,76%
CRI 15C0088187	1.832.873,70	SIM	-32,49%
CRI 15F0600033	2.319.251,93	SIM	-11,99%
CRI 15H0123006	4.641.136,73	SIM	-1,22%
CRI 17B0048622	501.750,38	SIM	-18,37%
CRI 18E0913224	323.956,09	SIM	-11,90%
CRI 18G0745619	19.967.221,35	SIM	0,98%
CRI 18L1179520	5.404.480,92	SIM	-3,03%
CRI 18L1299235	441.446,23	SIM	-93,03%
CRI 18L1300313	9.037.383,39	SIM	94,13%
CRI 19A0093844	37.742.298,50	SIM	-19,41%
CRI 19C0177076	7.917.457,09	SIM	-0,28%

	CRI 19E0311712	51.917.752,81	SIM	5,91%
	CRI 19E0322333	4.575.229,10	SIM	0,35%
	CRI 19G0228153	22.514.829,15	SIM	-31,09%
	CRI 19H0000001	23.372.911,90	SIM	-1,78%
	CRI 19H0204332	16.147.966,12	SIM	-7,32%
	CRI 19I0329899	1.078.223,62	SIM	-0,01%
	CRI 19I0330498	8.940.730,64	SIM	-0,00%
	CRI 19I0739560	13.019.835,81	SIM	-1,52%
	CRI 20F0689770	35.092.971,99	SIM	-50,58%
	CRI 20F0734290	24.723.583,75	SIM	0,00%
	CRI 20G0000001	19.532.557,28	SIM	0,00%
	CRI 20G0753911	32.119.915,74	SIM	0,00%
	CRI 20G0800227	60.344.151,38	SIM	0,00%
6.1	<b>Crítérios utilizados na referida avaliação</b>			
	Método utilizado para cotas de FII mercado: valor das cotas dos fundos divulgadas na B3// Método utilizado para CRI: taxa de negociação			
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>			
	Não possui informação apresentada.			
10.	<b>Assembleia Geral</b>			
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>			
	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: <a href="http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/">http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/</a> <a href="https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual">https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual</a>			
10.2	<b>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.</b>			
	Disponibilizamos aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: <a href="mailto:ri.fundolistados@btgpactual.com">ri.fundolistados@btgpactual.com</a>			
10.3	<b>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.</b>			
	i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: 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 com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. 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 a base de cotistas, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3” ou “Bolsa”) ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. 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 anexa a Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura. iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos cotistas mandem na forma da carta resposta anexa a carta consulta até o prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail <a href="mailto:ri.fundolistados@btgpactual.com">ri.fundolistados@btgpactual.com</a> , nos termos do Art. 40 do Regulamento. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual (“DocuSign” ou “plataforma de assinatura eletrônica”).			
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>			
	A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, a Administradora segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta da Administradora da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“FundosNet”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvo os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, a Administradora envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”) ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso a Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual ou ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido, documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants (“Chat” ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial a Assembleia e suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da			

Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.					
<b>11. Remuneração do Administrador</b>					
<b>11.1 Política de remuneração definida em regulamento:</b>					
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.					
<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>		<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>		<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>	
2.068.352,35		0,26%		0,50%	
<b>12. Governança</b>					
<b>12.1 Representante(s) de cotistas</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>12.2 Diretor Responsável pelo FII</b>					
<b>Nome:</b>	Allan Hadid	<b>Idade:</b>	44 anos		
<b>Profissão:</b>	Economista	<b>CPF:</b>	071.913.047-66		
<b>E-mail:</b>	ol-reguladores@btgpactual.com	<b>Formação acadêmica:</b>	Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997.		
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00		
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	29/09/2016		
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>	<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>		
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		
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Evento</b>		<b>Descrição</b>			
<b>Qualquer condenação criminal</b>		Não há			
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>		Não há			
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
Até 5% das cotas	38.489,00	7.981.509,00	94,54%	78,82%	15,72%
Acima de 5% até 10%	1,00	460.598,00	5,46%	0,00%	5,46%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					

14.1	Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
	TESOURO SELIC FI RF	alienação	01/07/2020	5.979.995,57	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	01/07/2020	1.245.806,97	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	alienação	02/07/2020	23.149.938,80	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	alienação	03/07/2020	151.938,88	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	03/07/2020	70.919,39	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	alienação	06/07/2020	1.474.370,54	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	06/07/2020	247.087,13	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	alienação	07/07/2020	3.000.682,37	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	alienação	07/07/2020	10.127.056,44	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	07/07/2020	48.610,10	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	08/07/2020	4.793,63	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	alienação	09/07/2020	22.685.829,06	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	10/07/2020	337.918,58	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	alienação	13/07/2020	759.735,15	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	13/07/2020	92.260,21	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	14/07/2020	2.394.183,89	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	alienação	15/07/2020	53.669.241,54	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	alienação	16/07/2020	2.795.156,38	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	alienação	16/07/2020	11.218.305,59	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	17/07/2020	418.134,61	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	20/07/2020	4.121.770,31	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	21/07/2020	11.548.425,46	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	21/07/2020	193,35	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	alienação	22/07/2020	21.892.525,31	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	22/07/2020	231.860,67	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	alienação	23/07/2020	107.885,19	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	23/07/2020	7.999.895,70	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	24/07/2020	8.514.411,00	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	alienação	27/07/2020	802.220,74	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	27/07/2020	624.525,42	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	alienação	28/07/2020	301.630,73	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	28/07/2020	448.280,54	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	alienação	29/07/2020	1.934.687,42	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	29/07/2020	1.049,87	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	30/07/2020	36.556.430,59	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	alienação	31/07/2020	490.694,64	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM



TESOURO SELIC FI RF	aquisição	31/07/2020	6.899.680,47	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	03/08/2020	251.033,20	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	04/08/2020	1.153.298,43	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	05/08/2020	2.485.765,33	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	05/08/2020	100,00	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	05/08/2020	118,23	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	06/08/2020	1.016.421,65	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	06/08/2020	288.706,70	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	07/08/2020	1.087.271,24	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	10/08/2020	15.758.504,22	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	10/08/2020	6.237.238,80	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	11/08/2020	911.278,12	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	12/08/2020	61.223,90	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	12/08/2020	91.220,16	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	13/08/2020	1.545.580,63	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	14/08/2020	3.013.331,04	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	17/08/2020	346.265,01	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	17/08/2020	218.036,29	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	18/08/2020	10.449.383,23	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	18/08/2020	3.151,08	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	19/08/2020	742.142,54	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	19/08/2020	60.000.000,05	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	20/08/2020	7.163.649,48	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	20/08/2020	146.083,37	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	21/08/2020	135.571,70	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	21/08/2020	37.225.829,63	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	24/08/2020	3.737.185,06	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	25/08/2020	8.682.259,37	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	26/08/2020	9.003.971,79	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	26/08/2020	3.031,34	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	27/08/2020	8.845.640,85	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	27/08/2020	6.956.560,32	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	28/08/2020	12.056.940,11	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	31/08/2020	776.085,02	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	31/08/2020	575.759,27	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	01/09/2020	641.190,95	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	02/09/2020	3.787.416,30	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	03/09/2020	6.928.817,84	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	04/09/2020	937.829,75	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS

TESOURO SELIC FI RF	aquisição	04/09/2020	196.548,46	24/02/2020	FINANCEIROS S/A DTVM BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	08/09/2020	4.751.059,58	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	09/09/2020	24.951.156,66	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	10/09/2020	1.154.190,53	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	10/09/2020	593.141,16	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	11/09/2020	7.067.138,35	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	14/09/2020	663.012,38	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	14/09/2020	538.345,20	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	15/09/2020	2.591.302,17	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	15/09/2020	57.246,89	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	16/09/2020	1.032.376,85	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	17/09/2020	4.888.459,27	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	17/09/2020	57.886,20	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	18/09/2020	1.294.337,52	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	21/09/2020	1.045.362,36	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	22/09/2020	657.837,11	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	23/09/2020	8.178,02	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	23/09/2020	12.999.081,02	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	24/09/2020	1.070.922,05	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	25/09/2020	10.911.266,82	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	28/09/2020	22.814.403,37	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	28/09/2020	80.639,54	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	29/09/2020	51.703.209,30	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	30/09/2020	57.104.779,93	24/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					
15.1	<b>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.</b>				
	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: <a href="http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/">http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/</a> <a href="https://www.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos/fundos.html">https://www.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos/fundos.html</a> <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>				
15.2	<b>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.</b>				
	<a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>				
15.3	<b>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.</b>				
	<a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>				
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>				
	Bruno Duque Horta Nogueira				
16.	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>				
	Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.				
<b>Anexos</b>					
<a href="#">5. Fatores de Risco</a>					

**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)