

ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DO CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 18.979.895/0001-13

No montante total de, inicialmente, até

R\$100.000.000,00

(cem milhões de reais)

Código ISIN nº BRCPTSCTF004

Código de Negociação na B3: CPTS11B

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Nos termos do disposto no artigo 52 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), a **CM MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, sala 2B, CEP 04547-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.671.743/0001-19 ("**Coordenador Líder**") em conjunto com as seguintes instituições intermediárias: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Av. Paulista, 2300, 12º andar, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 ("**Caixa**"); CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Rua Gomes de Carvalho, 1.195, 4º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.685.483/0001-30 ("**CM**"); COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.461, 10º andar, Torre Sul, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.336.036/0001-40 ("**CoINVALORES**"); MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.455, 3º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.389.174/0001-01 ("**Modal**"); SOCOPA - SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1355, 3º andar, Jd. Paulistano, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.282.390/0001-40 ("**Socopa**"); SPINELLI S.A. - CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1355, 4º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.739.629/0001-42 ("**Spinelli**"); GUIDE INVESTIMENTOS S/A CORRETORA DE VALORES, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Rua Boa Vista, 356, 7º andar, Centro, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17 ("**Guide**"); ELITE CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Praça Pio X, 55, 11º andar, Centro, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.048.783/0001-00 ("**Elite**"); NOVINVEST CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Rua Boa Vista, 63, 10º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.060.029/0001-71 ("**Noinvest**"); MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CCTVM LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Rua Funchal, 418, 18º andar, Vila Olímpia, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.392.983/0001-38 ("**Mirae**"); MAGLIANO S.A. CCVM, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Av. Angelica, 2.491, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.723.847/0001-99 ("**Magliano**"); WALPIRES CCTVM S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.309, 9º andar, Jd. Paulistano, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.769.790/0001-69 ("**Walpires**"); ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CTCV, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Av. Das Américas, 3.500, Ed. Londres, sala 314 a 318, Barra da Tijuca, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.775.974/0001-04 ("**Ativa**"); PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54 ("**Planner**"); NOVA FUTURA CCTVM LTDA, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Av. Paulista, 1.106, 17º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.257.795/0001-79 ("**Nova Futura**"); GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Rua Candelária, 65, conjuntos 1.701 e 1.702, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62 ("**Genial**"); BRASIL PLURAL CCTVM S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na rua Surubim, nº 373, 1º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.816.451/0001-15 ("**Brasil Plural**"); ORAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Rua Marquês de São Vicente, nº 99, salas 601 e 701, Gávea cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o



nº 13.293.225/0001-25 (“**Orama**”); e a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600/3.624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 (“**XP**” e, quando em conjunto com a Caixa, CM, Coinvalores, Modal, Socopa, Spinelli, Guide, Elite, Noinvest, Mirae, Magliano, Walpires, Ativa, Planner, Nova Futura, Genial, Brasil Plural e Orama, apenas “**Participantes Especiais**” e, em conjunto com o Coordenador Líder “**Instituições Participantes da Oferta**”), comunicam, nos termos do artigo 53 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 400/03**”), o início da distribuição pública de 1.014.198 (um milhão, quatorze mil, cento e noventa e oito) cotas, sem considerar as Cotas Adicionais e as Cotas do Lote Suplementar (conforme abaixo definidas), de classe única do **CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.979.895/0001-13 (“**Cotas**” e “**Fundo**”, respectivamente), com valor nominal unitário de R\$ 98,60 (noventa e oito reais e sessenta centavos), não incluído o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido neste Anúncio de Início), destinado a arcar com os custos unitários da 4ª Emissão, no valor de R\$ 2,95 (dois reais e noventa e cinco centavos) por Cota subscrita, valor equivalente a um percentual fixo de 2,99% (dois inteiros e noventa e nove centésimos) por cento do valor da cota, a ser pago pelos investidores que subscreverem Cotas, perfazendo o montante total de, inicialmente, até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Suplementar e das Cotas Adicionais ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento (conforme abaixo definido) e no “Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª (Quarta) Emissão do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII” (“**Prospecto Definitivo**”, sendo que esta definição engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

1 AUTORIZAÇÃO

A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência (conforme abaixo definido) dos atuais Cotistas para subscrição das Cotas, nos termos do Regulamento, o Preço de Emissão (conforme abaixo definido), dentre outros, foram deliberados e aprovados em assembleia geral 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 (“**AGC**”).

2 FUNDO

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

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

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO FUNDO VEJA A SEÇÃO “CARACTERÍSTICAS DO FUNDO”, NO ITEM 7 ABAIXO.

3 ADMINISTRADOR

O Fundo é administrado pela **BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** com sede social na Avenida Presidente Wilson, nº 231, 11º andar, Centro, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 02.201.501/0001-61, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 4.620, expedido em 19 de dezembro de 1997, ou outro que venha a substituí-lo, observado o disposto no Regulamento.

4 GESTOR

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

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2018/031, em 14 de setembro de 2018 na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**Lei nº 6.385/76**”), da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento” vigente a partir de 1º de julho de 2016 (“**Código ANBIMA de Fundos**”).

5 REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas foram registradas para distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3. As Cotas da Oferta somente poderão ser negociadas no mercado secundário após o término da Oferta, com a publicação do Anúncio de Encerramento e mediante a obtenção de autorização pela B3 para o início da negociação das Cotas.

6 CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Fundo	Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
Gestão	Ativa pelo Gestor.
Administrador	BNY Mellon Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada.
Custodiante	BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12
Gestor	Capitânia S.A., acima qualificada.
Escriturador	BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12
Auditor Independente	KPMG Auditores Independentes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 57.755.217/0001-29
Formador de Mercado	A presente Oferta não conta com Formador de Mercado, entretanto, poderá ser contratada instituição financeira pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme em vigor e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3, exclusivamente às expensas do Fundo, com a finalidade de fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.
Objeto do Fundo	<p>O objetivo do Fundo é buscar, no longo prazo, rentabilidade aos seus Cotistas através da aquisição preponderante de Ativos Imobiliários.</p> <p>O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários específicos.</p>
Emissões Anteriores de Cotas do Fundo	<p>Atualmente, o Fundo encontra-se em sua 4ª Emissão de Cotas, de forma que as emissões anteriores tiveram as seguintes características:</p> <p>1ª Emissão: A primeira emissão de Cotas teve sua distribuição aprovada pela CVM em 19 de março de 2014 e foi encerrada em 06 de agosto de 2014, por meio da qual foram ofertadas 1.000.000 (um milhão) de Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e integralizadas 500.000 (quinhentas mil) Cotas, atingindo o montante total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas;</p> <p>2ª Emissão: A segunda emissão de Cotas do Fundo realizada via consulta formal aos cotistas do Fundo enviada em 16 de novembro de 2015, posteriormente cancelada em 26 de abril de 2016, através de envio de fato relevante comunicando a desistência da 2ª emissão, em razão da não colocação do volume mínimo da oferta no valor de R\$ 51.250.000,00 (cinquenta e um milhões e duzentos e cinquenta mil reais);</p> <p>3ª Emissão: A terceira emissão de Cotas do Fundo foi realizada por meio de oferta pública com esforços restritos, aprovada em 12 de setembro de 2016, encerrada em 19 de outubro de 2016, por meio da qual foram ofertadas 500.000 (quinhentas mil) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e integralizadas 500.000 (quinhentas mil) Cotas, atingindo o montante total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas.</p>
Política de Investimento	Conforme o Capítulo IV do Regulamento, o Fundo tem como Política de Investimento a aquisição dos Ativos-Alvo, sendo certo que pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez. Ainda, o Fundo não investirá diretamente em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis. No entanto, é possível que eventualmente o Fundo detenha imóveis ou direitos reais sobre imóveis em sua carteira devido (i) à execução ou substituição de garantias, (ii) renegociação de dívidas, e (iii) outros atos necessários relacionados à busca pela adimplência dos devedores dos Ativos-Alvo detidos pelo Fundo.
Taxa de Administração	Nos termos do Artigo 17 do Regulamento, o Administrador receberá remuneração fixa e anual equivalente a 1,05% (um inteiro e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Valor de Mercado, observado o valor mínimo mensal de R\$8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) mensais, sendo certo que (i) o valor mínimo mensal será atualizado anualmente pela variação positiva do IGPM-FGV; (ii) a Taxa de Administração será

Taxa de Administração

dividida entre o Administrador e o Gestor, nos termos do Contrato de Gestão; e (iii) a remuneração do Escriturador será deduzida da remuneração do Gestor. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO VEJA A SEÇÃO “INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO – TAXA DE ADMINISTRAÇÃO”, NA PÁGINA 56 DO PROSPECTO.**

Custo Unitário de Distribuição

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

Taxa de Ingresso

O Fundo não cobrará taxa de ingresso.

Taxa de Saída

O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.

Taxa de Performance

O Fundo não cobrará taxa de performance dos Cotistas.

Montante Mínimo da Oferta

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 507.099 (quinhentas e sete mil e noventa e nove) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

Distribuição de Resultados

O Administrador distribuirá aos Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do respectivo mês encerrado, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais.

Para mais informações acerca da Distribuição de Resultados veja a seção “Informações Relativas ao Fundo – Características do Fundo – Distribuição de Resultados”, na página 56 do Prospecto Definitivo.

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

As cotas objeto da presente Oferta apresentam as seguintes características principais: (i) as cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas; (ii) a cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo; (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; e (iv) o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, a serem pagos na forma do Regulamento. **Para mais informações acerca dos Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas veja o item “Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas” na seção “Informações Relativas ao Fundo – Características do Fundo – Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas”, do Prospecto Definitivo.**

Público Alvo do Fundo

A Oferta é destinada aos atuais Cotistas do Fundo e demais investidores qualificados, conforme definidos no Art. 9º-B da Instrução CVM nº 539/13. **Para mais informações acerca do público alvo da Oferta, veja o item “Público Alvo” abaixo e a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Público Alvo” do Prospecto Definitivo.**

Demais termos, condições e características do Fundo e das Cotas

Os demais termos, condições e características do Fundo e das Cotas seguem descritos no Prospecto Definitivo e no Regulamento.

7 CARACTERÍSTICAS DAS COTAS, DA EMISSÃO E DA OFERTA

Número da Emissão	A presente Emissão representa a 4ª (quarta) emissão de Cotas do Fundo.
Montante Inicial da Oferta	O valor total de, inicialmente, até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“ Montante Inicial da Oferta ”). Nos termos do artigo 24 da Instrução da CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada foi acrescida em 15% (quinze por cento) (“ Cotas do Lote Suplementar ”), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder. Adicionalmente, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) foi acrescida em até 20% (vinte por cento) (“ Cotas Adicionais ”), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder, perfazendo o montante de 1.369.166 (um milhão, trezentas e sessenta e nove mil, cento e sessenta e seis) Cotas, no valor total de R\$ 134.999.844,80 (cento e trinta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e oitenta centavos).
Preço de Emissão:	No contexto da Oferta, o Preço de Emissão será de R\$ 98,60 (noventa e oito reais e sessenta centavos), observado que tal valor não inclui Custo Unitário de Distribuição (“ Preço de Emissão ”).
Investimento Mínimo por Investidor	No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade, mínima, de 253 (duzentas e cinquenta e três) Cotas, equivalente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) considerando o Preço de Emissão, o não inclui o Custo Unitário de Distribuição (“ Investimento Mínimo por Investidor ”). O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.
Data de Emissão	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas é a Data de Liquidação (“ Data de Emissão ”).
Data de Início do Período do Direito de Preferência	A partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive, qual seja, 24 de setembro de 2018.
Data de Liquidação do Direito de Preferência	A data da liquidação das Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, correspondente ao dia do encerramento do Período do Direito de Preferência, qual seja, 05 de outubro de 2018.
Data de Liquidação	A data da liquidação física e financeira dos pedidos de compra das Cotas que se dará na data prevista no Cronograma Estimado da Oferta, na página 99 do Prospecto.
Forma de Subscrição e Integralização	As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação (conforme abaixo definido). As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.
Investimentos Temporários	Nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472/08, os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo (“ Investimentos Temporários ”).
Destinação dos Recursos	Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento. Na data deste Prospecto, o Fundo não celebrou qualquer instrumento vinculante que lhe garanta o direito na aquisição, com os recursos decorrentes da Oferta, de quaisquer Ativos Imobiliários pré-determinados, de modo que a destinação de recursos ora descrita é estimada, não configurando qualquer compromisso do Fundo, do Administrador ou do Gestor em relação à efetiva aplicação dos recursos obtidos no âmbito da 4ª Emissão, cuja concretização dependerá, dentre outros fatores, da existência de Ativos Imobiliários disponíveis para investimento pelo Fundo. Do mesmo modo, as oportunidades de investimento (descritas no item “Oportunidade de Investimento” da seção “Sumário do Fundo”, na página 25 do Prospecto e no item “10. Oportunidade de Investimento” abaixo) tratam-se de ativos em relação aos quais o Fundo pode eventualmente realizar a aquisição, não existindo, contudo, na presente data quaisquer instrumentos que garantam ao Fundo o direito, a preferência ou a exclusividade na aquisição de tais ativos.
Coordenador Líder	CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Participantes Especiais	A serem definidos.
Colocação e Procedimento de Distribuição	A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas do

Colocação e Procedimento de Distribuição

Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação dos Participantes Especiais, bem como de Corretoras Consorciadas, observado o Plano de Distribuição (conforme abaixo definido). A Oferta não contará com esforços de colocação das Cotas no exterior.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada aos atuais Cotistas do Fundo e demais investidores qualificados, conforme definidos no Art. 9º-B da Instrução CVM nº 539/13. **OS INVESTIDORES DA OFERTA INTERESSADOS DEVEM TER CONHECIMENTO DA REGULAMENTAÇÃO QUE REGE A MATÉRIA E LER ATENTAMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.**

Pessoas Vinculadas

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

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

Direito de Preferência

O direito de preferência dos atuais Cotistas, cujas cotas estejam integralizadas na data de divulgação do presente Anúncio de Início da Oferta para subscrição das Cotas, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro do Regulamento e conforme deliberado através da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 03 de maio de 2018, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas.

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

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período para exercício do Direito de Preferência (“**Período do Direito de Preferência**”):

(i) terá seu início a partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação deste Anúncio de Início, inclusive, qual seja, 24 de setembro de 2018 (“**Data de Início do Período do Direito de Preferência**”); e

(ii) uma vez iniciado o Período do Direito de Preferência nos termos do item (i) acima, o Cotista poderá exercer seu Direito de Preferência:

(a) até o 8º (oitavo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou

(b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso e não perante o Coordenador Líder, em qualquer uma das seguintes agências

Direito de Preferência

especializadas do Escriturador elencadas na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Direito de Preferência” do Prospecto Definitivo.

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

Colocação e Procedimento de Distribuição

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

Plano de Distribuição

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

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

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público alvo investidores qualificados, nos termos do Artigo 9º-B, da Instrução CVM nº 539/13;

(ii) após o protocolo do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder;

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do Artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no Artigo 50, § 5º, da Instrução CVM nº 400/03;

(iv) cada um dos Investidores interessados (incluindo Pessoas Vinculadas) apresentará Pedido de Reserva indicando o volume financeiro de Cotas que pretende adquirir, durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta de sua preferência, observado o Investimento Mínimo por Investidor e não sendo estipulados valores máximos de investimento. O Investidor que seja Pessoa Vinculada indicará, obrigatoriamente, no Pedido de Reserva, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta;

(v) A quantidade de Cotas a ser subscrita por cada Investidor deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas. Eventual arredondamento no número de Cotas a ser subscrito por cada Cotista, em função da aplicação da proporção entre o volume financeiro de Cotas solicitado pelo Investidor e o volume total de Cotas objeto da Oferta, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);

(vi) no Pedido de Reserva, os Investidores que desejarem subscrever Cotas, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) da totalidade de Cotas; ou (b) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, correspondente, no mínimo, ao Investimento Mínimo Por Investidor. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item “(b)” anterior deverá indicar no Pedido de Reserva: (1) o volume financeiro de Cotas que deseja adquirir; ou (2) a proporção entre o volume financeiro de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e o volume financeiro total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item “(b)” acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista

Plano de Distribuição

no item “(1)” acima. Caso a respectiva condição não seja implementada, o respectivo Investidor terá direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, sem remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador;

(vii) Após as apresentações para potenciais Investidores e anteriormente à obtenção do registro da oferta na CVM, será conduzido pelo Coordenador Líder, no âmbito da Oferta, Procedimento de Alocação, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, por meio do qual será feita a verificação, junto aos Investidores da Oferta, considerando os Pedidos de Reserva e observada o Investimento Mínimo por Investidor, se:

- a. O Montante Mínimo da Oferta foi atingido;
- b. o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e
- c. houve excesso de demanda e, diante disso, a critério do Coordenador Líder, e comum acordo com o Administrador e Gestor, se serão emitidas as Cotas do Lote Suplementar e/ou as Cotas Adicionais, conforme o caso;

(viii) serão aceitas intenções de investimentos de Pessoas Vinculadas, inclusive no Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO” NA PÁGINA 123 DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO.**

(ix) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento não exceda o volume financeiro de Cotas destinada aos Investidores durante o Período de Reserva e durante o Período de Colocação, todos os investidores que participarem da Oferta serão integralmente atendidos em seus pedidos. No entanto, caso a Oferta tenha excesso de demanda será realizado o rateio proporcional das Cotas observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva e o volume financeiro de Cotas destinadas à Oferta, desconsiderando-se as frações de Cotas;

(x) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; e (d) a disponibilização deste Prospecto aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03;

(xi) iniciada a Oferta, os Investidores que manifestaram interesse na subscrição das Cotas durante o Período de Reserva por meio de preenchimento do Pedido de Reserva e tiveram suas ordens alocadas deverão assinar o Boletim de Subscrição e o termo de adesão.

(xii) os Cotistas que tiverem interesse em exercer o Direito de Preferência deverão se manifestar no Período do Direito de Preferência e formalizar a sua ordem de investimento, observado que a tais Cotistas não se aplica a obrigação representada pelo Investimento Mínimo Por Investidor;

(xiii) após os prazos para exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, informando o montante total de Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo no âmbito do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas a serem distribuídas ao mercado e iniciará o procedimento de colocação das cotas aos demais Investidores;

(xiv) observado o disposto acima, não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por um único Investidor, ficando, entretanto, desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco – Risco Tributário” na página 109 do Prospecto;

(xv) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Cotas, cujo montante de

Plano de Distribuição

Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência;

(xvi) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados deverão assinar o boletim de subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, a critério do Administrador, do Gestor em conjunto com o Coordenador Líder;

(xvii) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;

(xviii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e

(xix) os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e deste Prospecto Preliminar que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nas quais poderá o referido Investidor desistir do Pedido de Reserva nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 400/03. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à Instituição Participante da Oferta, em conformidade com as previsões do respectivo Pedido de Reserva;

(xx) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Distribuição Parcial

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

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

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

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

Prazo de Colocação

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

Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas

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

Alocação e Liquidação Financeira

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

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

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

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

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

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

Eventualmente, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo, a Oferta será cancelada e os recursos, acrescidos do Custo Unitário de Distribuição, deverão ser devolvidos aos Investidores da Oferta e aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, observado o disposto na seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Distribuição Parcial", na página 86 do Prospecto.

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

Inadequação da Oferta a Certos Investidores da Oferta

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

Inadequação da Oferta a Certos Investidores da Oferta

Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta

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

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

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

Demais Características da Emissão e da Oferta

As demais características da Emissão, da Oferta e das Cotas encontram-se descritas no Prospecto Definitivo.

8 FORMADOR DE MERCADO

A instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme em vigor e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3, exclusivamente às expensas do Fundo, com a finalidade de fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

9 PORTFÓLIO ATUAL DO FUNDO

Ativo	Produto	Lastro	Tomador	Rating	Agência	Indexador	Emissão	Volume	% PL	Duration	Spread (CDI+)	Spread (IPCA +)
CRI GSB Habitasec 80S 1E	CRI	Shopping	General Shopping	BBB+	Liberum	IPCA +	6.50%	7,065,633.67	7.08%	3.87	4.02%	7.4%

CRI Gran Viver Ápice 57S 1E	CRI	Loteamento	Gran Viver	A	Liberum	IPCA +	13.00%	6,038,418.64	6.05%	2.64	5.85%	8.8%	
FII Multi Shoppings CRI GSB	CRI	Shopping	Shopping Gravataí	-	-	RV	0.00%	6,029,562.45	6.04%	1.00	0.00%	0.0%	
Habitasec 27S 1E	CRI	Shopping	General Shopping	A-	Fitch	IPCA +	6.95%	5,963,757.06	5.98%	3.38	3.26%	6.4%	
CRI Tecnisa Habitasec 73S 1E	CRI	Residencial	Tecnisa	BBB	Fitch	IPCA +	10.50%	5,206,876.08	5.22%	1.72	4.89%	7.5%	
CRI Helbor Habitasec 84S 1E	CRI	Residencial	Helbor	A+	Liberum	CDI +	1.80%	5,169,170.87	5.18%	1.06	3.22%	5.7%	
CRI AGV Ápice 4S 1E	CRI	Loteamento	AGV	A	Fitch	IGPDI +	8.00%	5,120,814.68	5.13%	2.33	4.93%	7.9%	
CRI Direcional Brazilian Securities 379S 1E	CRI	Residencial	Direcional	-	-	CDI +	0.70%	5,042,804.46	5.05%	1.08	0.70%	3.1%	
CRI GSP Gaia 27S 4E	CRI	Loteamento	GSP	A-	Austin	IPCA +	10.50%	4,794,312.86	4.80%	1.34	4.97%	7.5%	
CRI Damha Ápice 60S 1E	CRI	Loteamento	Damha	A	Liberum	CDI +	8.50%	4,777,188.38	4.79%	1.46	8.43%	11.1%	
Sulamérica Excelance	TPF	Caixa	Brasil	AAA	S&P	% CDI	99.00%	4,706,684.46	4.72%	0.00	0.00%	0.0%	
CRI Cipasa Gaia 63S 4E	CRI	Loteamento	Cipasa	-	-	IGPM +	9.50%	4,507,677.31	4.52%	2.60	5.66%	8.7%	
CRI Pillar Habitasec 52S 1E	CRI	Loteamento	Pillar	A	Liberum	IGPDI +	12.68%	4,065,048.24	4.07%	1.34	4.87%	7.4%	
CRI Rede D'Or RB Capital 165S 1E	CRI	Hospitalar	Rede D'Or	AAA	Fitch	IPCA +	6.35%	3,737,076.51	3.75%	4.55	1.88%	5.3%	
CRI Ribeira Vert 2S 1E	CRI	Logística	Ribeira	AA-	SR	IPCA +	8.06%	3,452,137.54	3.46%	4.67	2.84%	6.4%	
Saldo em Tesouraria CRI	Caixa	Clean	Brasil	-	-			3,346,238.54	3.35%	0.00	0.00%	0.0%	
Shopping Sul Gaia 52S 4E	CRI	Shopping Center	Shopping Sul	-	-	CDI +	4.25%	3,112,248.81	3.12%	2.35	4.25%	7.2%	
CRI Berrini One Habitasec 102S 1E	CRI	Lajes Corporativas	HRDI	A+	Liberum	IGPDI +	8.50%	2,967,582.67	2.97%	3.44	4.70%	8.0%	
CRI MRV Ápice 79S 1E	CRI	Residencial	MRV	AA-	Fitch	CDI +	1.60%	2,006,613.92	2.01%	0.31	3.66%	6.2%	
CRI Colorado SCCI 33S	CRI	Loteamento	Colorado	-	-	IPCA +	23.06%	1,706,340.48	1.71%	2.39	20.23%	23.9%	
CRI Esser Habitasec 41S 1E	CRI	Residencial	Esser		Retirado	Retirado	CDI +	6.00%	1,414,441.71	1.42%	0.55	0.00%	0.0%
FII Multi Properties CRI AGV	FII - CRI	Shopping Center	Multiproperties	-	-	RV	0.00%	1,400,747.48	1.40%	1.00	0.00%	0.0%	
CRI AGV Ápice 5S 1E	CRI	Loteamento	AGV	BBB+	Fitch	IGPDI +	14.80%	1,341,144.61	1.34%	2.14	11.07%	14.2%	
CRI Mota Machado Ápice 23S 1E	CRI	Residencial	Mota Machado	A	SR	CDI +	5.45%	1,330,014.81	1.33%	0.12	5.45%	8.1%	

CRI PDG Sec 25S 1E	CRI	Residencial	PDG Realty S/A	-	-	CDI +	6.00%	1,223,044.50	1.23%	0.33	0.00%	0.0%
CRI Urbplan Habitasec 12S 1E	CRI	Loteamento	Urbplan	-	-	IPCA +	8.75%	1,210,675.14	1.21%	2.19	17.13%	20.7%
CRI Colorado SCCI 1S 1E	CRI	Loteamento	Colorado	AA-	LF	IPCA +	9.25%	1,205,642.87	1.21%	2.54	6.09%	9.3%
CRI Urbplan Habitasec 15S 1E	CRI	Loteamento	Urbplan	-	-	IPCA +	9.00%	1,154,328.43	1.16%	1.14	30.89%	34.2%
CRI Direcional NovaSec 25S 1E	CRI	Residencial	Direcional	A+	S&P	CDI +	0.90%	608,032.55	0.61%	1.35	0.85%	3.33%
				A+				99,704,259.73		2.01	4.37% ¹	6.77% ¹

¹ Cálculo exclui os ativos CRI Esser Habitasec 41S 1E, CRI PDG Sec 25S 1E, FII Multi Properties e FII Multi Shoppings.

10 OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO

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

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

11 CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

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

Evento	Etapa	Data prevista
1	Convocação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo	17/04/2018
2	Data da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo	03/05/2018
3	Protocolo dos documentos da Oferta na CVM e a B3	04/07/2018
4	Divulgação do Aviso ao Mercado e do Disponibilização do Prospecto Preliminar	04/07/2018
5	Início do Período de Reserva	11/07/2018
6	Recebimento das primeiras exigências formuladas pela CVM	02/08/2018
7	Cumprimento de exigências e segundo protocolo dos documentos da Oferta na CVM	09/08/2018
8	Divulgação de novo Aviso ao Mercado e Disponibilização de Nova Versão do Prospecto Preliminar	09/08/2018
9	Recebimento do Ofício da CVM com novas exigências (vícios sanáveis) CVM	23/08/2018
10	Cumprimento do ofício dos vícios sanáveis da CVM	30/08/2018
11	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	14/09/2018
12	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	17/09/2018
13	Início do período para exercício do Direito de Preferência	24/09/2018
14	Fim do período para exercício do Direito de Preferência na B3	03/10/2018
15	Liquidação das Cotas subscritas em decorrência do exercício do Direito de Preferência	05/10/2018



16	Divulgação da quantidade de Cotas subscritas em decorrência do exercício do Direito de Preferência e quantas Cotas serão distribuídas no mercado primário	05/10/2018
17	Divulgação da quantidade de Cotas subscritas em decorrência do exercício do Direito de Preferência e quantas Cotas serão distribuídas no mercado primário	08/10/2018
18	Término do Período de Reserva	19/11/2018
19	Procedimento de Alocação no mercado primário	20/11/2018
20	Liquidação das Cotas no mercado primário	21/11/2018
21	Divulgação do Anúncio de Encerramento	22/11/2018
22	Início da Negociação das Cotas na B3	23/11/2018

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

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

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

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

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

12 DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi divulgado nas seguintes páginas da rede mundial de computadores (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) dos Participantes Especiais, (d) da B3; e (e) da CVM, nos termos dos artigos 52 e 54-A, ambos da Instrução CVM nº 400/03. O Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) dos Participantes Especiais, (d) da B3; e (e) da CVM, nos seguintes websites:

Administrador

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

At.: Felipe Marinho

Indicado na qualificação

Tel.: +55 (21) 32192500

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

Gestor

CAPITÂNIA S.A.

At.: Arturo Profili ou Caio Conca

Rua Tavares Cabral, 102 – 6º andar

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

Fax: +55 (11) 2853-8800

www.capitania.net



Coordenador Líder**CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

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

At.: Fabio Feola

Telefone: (11) 3514-0000

E-mail: distribuicao@cmcapital.com.br

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

B3**B3 S.A. – BRASIL, BOLSA BALCÃO**

www.b3.com.br / Produtos e Serviços / Soluções para Emissores / Ofertas públicas / Ofertas em andamento / Fundos / Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário – FII – 4ª Emissão (neste website, clicar em "CAPITANIA SECURITIES II FDO INV IMOB – FII", (neste website acessar a aba "serviços", clicar em "confira a relação completa dos serviços na Bolsa", selecionar "saiba mais", clicar em "mais serviços", selecionar "ofertas públicas", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "Capitania Securities II Fundo de Investimento Imobiliário – FII" e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", o "Anúncio de Início" ou o "Anúncio de Encerramento" ou o "Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência")

CVM**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

<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 "2018 - Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Capitania Securities II Fundo de Investimento Imobiliário – FII", e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", o "Anúncio de Início" ou o "Anúncio de Encerramento" ou o "Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência")

13 PROSPECTO DEFINITIVO

O Prospecto Definitivo está disponível nas seguintes páginas da rede mundial de computadores: **(i) Administrador:** <https://www.bnymellon.com.br/sf> (nesse link clicar "Fundos Administrados", selecionar a "Capitânia S.A. no campo de gestor e "Fundo de Investimento Imobiliário" no tipo de fundo, clicar em ok. Selecionar "Capitania Securities II" clicar em "Documentos Relacionados" e, em seguida, selecionar o documento buscado); **(ii) Coordenador Líder:** http://www.cmcapitalmarkets.com.br/brasil/ofertas_publicas.html (nesse link clicar em "Capitania Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e selecionar o Prospecto); **(iii) CVM:** <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII", clicar no nome do Fundo, clicar em "Para consultar documentos desse fundo enviados a partir de 01/06/2016, acesse o sistema Fundos.NET (Clique aqui)", e, então, localizar o Prospecto); e **(iv) B3:** www.b3.com.br / Produtos e Serviços / Soluções para Emissores / Ofertas públicas / Ofertas em andamento / Fundos / Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário – FII – 4ª Emissão (neste website, clicar em "CAPITANIA SECURITIES II FDO INV IMOB – FII", no menu disponível logo abaixo do nome do Fundo, clicar em "Documentos Anteriores", categoria "Outros Documentos" e, por fim, clicar no "Prospecto Preliminar").

14 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Este Anúncio de Início apresenta um sumário das principais características do Fundo, das Cotas, da Emissão e da Oferta. Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Cotas, da Emissão e da Oferta, o atual Cotista e o Investidor da Oferta devem consultar o Prospecto Definitivo, disponível nos endereços indicados no item 11 acima, bem como o Regulamento.

O Prospecto Definitivo contém informações adicionais e complementares a este Anúncio de Início, que possibilitam aos Investidores da Oferta uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.

O Fundo, o Administrador, o Gestor, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais alertam os Investidores da Oferta que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes no Prospecto Definitivo.

O Prospecto Definitivo foi colocado à disposição dos investidores nos locais referidos acima, a partir da data de divulgação deste Anúncio de Início, o que ocorreu após a concessão de registro da Oferta pela CVM. Uma vez divulgado, o Prospecto Definitivo deve ser utilizado como sua fonte principal de consulta para aceitação da Oferta, prevalecendo as informações nele constantes sobre quaisquer outras.

O investimento no Fundo sujeita o Investidor da Oferta a riscos, conforme descritos na seção "Fatores de Risco" do Prospecto Definitivo. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto Definitivo, do Regulamento pelos Investidores da Oferta, bem como dos termos e condições estipulados no Pedido de Subscrição da Oferta pelos Investidores Não Institucionais, ao aplicar seus recursos.

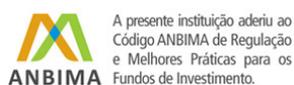
Este Fundo não contém garantia (i) do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta ou de suas respectivas partes

relacionadas, (ii) de qualquer mecanismo de seguro, ou (iii) do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Não haverá classificação de risco para as Cotas.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

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 IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.



São Paulo, 17 de setembro de 2018.

Gestor



Administrador



Coordenador Líder



Assessor Legal do Fundo e da Oferta

