

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

CNPJ/ME nº 18.979.895/0001-13

ISIN: BRCPTSCTF004

Código de Negociação das Cotas: CPTS11

Nome de Pregão: FII CAPI SEC

**ATO DO ADMINISTRADOR**

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administrador”), na qualidade do Administrador do **CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 18.979.895/0001-13 (“Fundo”), resolve, nos termos do artigo 30 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), para o fim exclusivo de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas e, mediante recomendação da **CAPITÂNIA S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tavares Cabral, nº 102, 6º andar, CEP 05423-030, inscrita no CNPJ/ME 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 12ª (décima segunda) emissão de cotas do Fundo, no montante de, inicialmente, 3.300.000 (três milhões e trezentas mil) novas cotas (“Novas Cotas”), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de emissão de R\$ 92,51 (noventa e dois reais e cinquenta e um centavos) por cada Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, totalizando, inicialmente, R\$ 305.283.000,00 (trezentos e cinco milhões e duzentos e oitenta e três mil reais) e, no mínimo, 325.000 (trezentas e vinte e cinco mil) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 30.065.750,00 (trinta milhões, sessenta e cinco mil e setecentos e cinquenta reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Décima Segunda Emissão”), a serem distribuídas publicamente, com esforços restritos, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM nº 476”), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e



autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”), sendo a Oferta destinada a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Instrução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Resolução CVM nº 30/21”). Nos termos do Regulamento, fica assegurado aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) detentores de cotas subscritas e integralizadas do Fundo no 3º (terceiro) dia útil contados da data de divulgação do fato relevante sobre o início da oferta (“Direito de Preferência”), na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na referida data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,11797246515, 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 presente instrumento (“Suplemento”), sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

São Paulo, 05 de abril de 2022.

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

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

## ANEXO I

### SUPLEMENTO DA DÉCIMA SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS DO CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Este suplemento (“Suplemento”) se refere à **12ª EMISSÃO** de **COTAS** do **FUNDO**, aprovada por meio do Ato do Administrador datado de 05 de abril de 2022, a qual será realizada por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”), de qual este Suplemento da **12ª EMISSÃO** é parte integrante e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas.

(i) Montante Inicial da Oferta: inicialmente, R\$ 305.283.000,00 (trezentos e cinco milhões e duzentos e oitenta e três mil reais) (“Montante Inicial da Oferta”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da Opção de Emissão Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

(ii) Quantidade: inicialmente, 3.300.000 (três milhões e trezentas mil) novas cotas (“Novas Cotas”), podendo a quantidade de Novas Cotas ser (i) aumentada em virtude da Opção de Emissão Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

(iii) Emissão Adicional: A quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 660.000 (seiscentas e sessenta mil) novas cotas adicionais (“Novas Cotas Adicionais”), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder (“Opção de Emissão Adicional”).

(iv) Colocação e Procedimento de Distribuição: A Oferta consistirá na distribuição pública primária, no Brasil, das Novas Cotas do Fundo, sob coordenação e distribuição da **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, inscrita na CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17 (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços de colocação. 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 da carta convite para adesão ao contrato de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

- (v) Preço de Emissão: O preço de cada Nova Cota, objeto da 12ª Emissão, equivalente a R\$ 92,51 (noventa e dois reais e cinquenta e um centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo) ("Preço de Emissão"), aprovado nos termos do item (ii) do Parágrafo Primeiro do Art. 29 do Regulamento;
- (vi) Taxa de Distribuição Primária: Taxa em montante equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 92,79 (noventa e dois reais e setenta e nove centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às instituições participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo ("Taxa de Distribuição Primária");
- (vii) Montante Mínimo da Oferta: Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, a distribuição parcial, observado o montante mínimo de R\$ 30.065.750,00 (trinta milhões, sessenta e cinco mil e setecentos e cinquenta reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente à 325.000 (trezentas e vinte e cinco mil) Novas Cotas, para a manutenção da Oferta, sendo que caso não seja atingido referido valor, a Oferta será cancelada. As cotas que não forem efetivamente subscritas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas ("Montante Mínimo da Oferta");
- (viii) Público Alvo: A Oferta será destinada a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Instrução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada. Não obstante, todos os cotistas do Fundo na Data-Base do Direito de Preferência (conforme abaixo definida) poderão participar da Oferta durante o período de exercício do Direito de Preferência, o período de subscrição das Sobras e período de subscrição de Montante Adicional, independentemente de sua qualificação.
- (ix) Investimento Mínimo por Investidor: Não haverá investimento mínimo por investidor na presente Oferta;
- (x) 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;

(xi) Forma de Liquidação/Integralização: As Novas Cotas serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional e conforme procedimentos definidos pela B3;

(xii) Período de Colocação: As Novas Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da Oferta nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476 e encerra-se com a disponibilização do Comunicado de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476 ("Período de Distribuição"), observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da Oferta, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476. A integralização das cotas ocorrerá, à vista, em data a ser fixada nos boletins de subscrição a serem celebrados pelos investidores no âmbito da 12ª Emissão;

(xiii) Direito de Preferência: Será assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam integralizadas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do fato relevante sobre o início da Oferta ("Data Base do Direito de Preferência"), 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 ("Direito de Preferência"). Os Cotistas poderão ceder, exclusivamente junto ao agente escriturador das cotas do Fundo ("Escriturador"), seu direito de preferência entre os próprios cotistas, observado os prazos operacionais do Escriturador.

(xiv) Sobras: Será conferido aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência e que manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras (abaixo definida), o direito de subscrição das Sobras ("Direito de Subscrição das Sobras"), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Preferência, podendo ainda serem acrescidas a tal diferença as Novas Cotas Adicionais ("Sobras"). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição das Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência (podendo ser incluída a emissão das Novas Cotas Adicionais) e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras.

(xv) Montante Adicional: Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas

Cotas (além daquele a que o Cotista teria direito segundo o fator de proporção do Direito de Subscrição das Sobras), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Sobras (“Direito de Subscrição de Montante Adicional”). Caso haja excesso de demanda por Novas Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, será realizado um rateio de forma proporcional entre os Cotistas que indicaram seu interesse na subscrição de Novas Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, levando-se em consideração a quantidade de Novas Cotas indicadas por tais Cotistas para subscrição no âmbito do Montante Adicional, sendo certo que eventuais arredondamentos de Novas Cotas serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);

(xvi) 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;  
e

(xvii) Direito das Novas Cotas: As Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das cotas já existentes, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável. Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472 (“Investimentos Temporários”), calculados desde a data de sua integralização até a divulgação da comunicação de encerramento da Oferta. Os recibos serão convertidos em cotas após o encerramento da Oferta, a divulgação de rendimentos *pro rata* e autorização da B3.

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da **12ª EMISSÃO**.

\* \* \*