



CAPITÂNIA REIT FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 34.081.611/0001-23

Código ISIN nº BRCPPFFCTF000

Código de Negociação na B3: CPFF11

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE À CONSULTA FORMAL SOBRE A ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA, INCLUINDO A CISÃO PARCIAL DO FUNDO

Prezado Cotista,

A **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, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **CAPITÂNIA REIT FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 34.081.611/0001-23 ("Fundo"), vem, por meio deste, informar a V.Sa. a respeito da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal ("Assembleia"), conforme facultado pelo Art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472" e "Consulta Formal", respectivamente), e art. 41 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), sendo que o voto para os itens da Ordem do Dia objeto de deliberação poderá ser manifestado até o dia **22 de outubro de 2022**.

A Assembleia terá como ordem do dia, deliberar sobre:

- a) aprovação das contas e demonstrações contábeis do Fundo, devidamente auditadas, relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2022;
- b) aprovação da cisão parcial do CPFF11, sendo que, caso aprovada a referida cisão parcial ("Cisão Parcial"), as respectivas parcelas cindidas serão vertidas ao patrimônio **(i)** de um fundo de investimento multimercado ("FIM Aberto"), constituído sob a forma de condomínio aberto e com prazo de duração indeterminado, regido nos termos da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM nº 555"), e destinado **exclusivamente a investidores profissionais**, conforme assim definido nos termos da regulamentação aplicável, sendo certo que, a este respeito, os investidores que optarem por migrar para tal estrutura serão, inicialmente, transferidos para um outro fundo de investimento imobiliário, sendo que, ato subsequente, referido veículo será deslistado do mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), e transformado em fundo de investimento multimercado no ambiente escritural junto à Administradora; ou **(ii)** de um fundo de investimento imobiliário ("CPFF2"), constituído sob a forma de condomínio fechado e

com prazo de duração determinado de 1 (um) ano, regido nos termos da Instrução CVM nº 472, com as respectivas cotas admitidas em mercado de bolsa administrado pela B3, porém sem a possibilidade de efetiva negociação de cotas até a liquidação do mesmo, e **destinado a investidores em geral**; e, conseqüentemente, autorização à Administradora e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação; observado que o CPFF11 permanecerá existente e continuará listado, tendo suas cotas negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3, de modo que os Cotistas poderão permanecer com suas cotas de emissão do CPFF11;

- c) aprovação da alteração da política de investimentos do CPFF11, alterando-se o Art. 2º e respectivos incisos, bem como o §2º do referido Art. 2, e, ainda, com a inclusão de novo Parágrafo Único ao Art. 3º do Regulamento e a implementação de ajustes ao inciso III do Art. 4º e ao §2º do Art. 24 do Regulamento do Fundo, que passarão a vigor com a seguinte redação:

*“Art. 2º - O objeto do **FUNDO** é aplicar, primordialmente, em (em conjunto, os “Ativos Imobiliários”) (i) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”); (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (iii) Letras Hipotecárias (“LH”); (iv) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (v) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); (vi) Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 (“CEPAC”); (vii) Cotas de Fundos de Investimento em Participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas pelo **FUNDO**; (viii) Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ix) Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII (“Participações Societárias”); (x) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trata de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (“Ações e Outros Títulos Imobiliários”); (xi) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, nos termos do § 2º abaixo, observado o disposto no Art. 35, inciso XII, da Instrução CVM 472 e que:*

- i. *Excepcionalmente, e sem prejuízo do limite de concentração definido no §2º deste Artigo, o **FUNDO** poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis (“Bens Imóveis”), em decorrência ou não de liquidação ou de procedimentos de cobrança e execução dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores.”*

"§ 2º 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 Ativos Imobiliários, observando-se, ainda, os seguintes limites de concentração em relação ao patrimônio líquido do **FUNDO**:

<i>Categoria de Ativo-Alvo</i>	<i>Limite de Concentração (% do PL do Fundo)</i>
<i>FII</i>	<i>Até 100%</i>
<i>CRI</i>	
<i>LH</i>	
<i>LCI</i>	
<i>LIG</i>	
<i>FIDC</i>	<i>Até 30%</i>
<i>Participações Societárias</i>	<i>Até 25%</i>
<i>Ações e Outros Títulos Imobiliários</i>	
<i>FIP</i>	<i>Até 15%</i>
<i>CEPAC</i>	<i>Até 5%</i>

"

"**Art. 3º** (...)

Parágrafo Único – O **FUNDO** poderá realizar operações de day-trade, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas em um mesmo dia, com o mesmo ativo financeiro, em que a quantidade negociada tenha sido liquidada, total ou parcialmente."

"**Art. 4º** (...)

III. *certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; requisito este a ser verificado pelo **GESTOR** no momento do investimento;"*

"**Art. 24** (...)

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar, ou tomar em empréstimo, títulos e valores mobiliários, 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."

- d) aprovação do aumento do limite do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento) do CPFF11 para R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), aumentando-o em relação aos atuais R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), alterando-se o art. 12 do Regulamento do CPFF11:

"Art. 12 – Não obstante a competência da Assembleia Geral de Cotistas, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do FUNDO, a ADMINISTRADORA, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do FUNDO, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, por meio de ato do administrador, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os procedimentos operacionais da B3 e o estipulado no inciso II do artigo 18 abaixo, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante total máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("Capital Autorizado") e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos."

- e) Aprovação do pagamento da Taxa de Performance relativa à apuração de junho/ 2022, conforme estabelecida no §5º do Art. 25 do Regulamento, apenas a partir do ano de 2023, até o término do referido ano, sendo que eventual performance apurada no (s) período (s) subsequente (s) não terá (ão) sua (s) data (s) de pagamento (s) alterada (s) neste ato; e
- f) Aprovação da autorização para que o Fundo, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (i) adquira cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora; (ii) realize operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; (iii) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas ao Administrador; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM nº 472.

Caso a matéria constante da alínea "b" da Ordem do Dia acima seja aprovada, os cotistas do CPFF11 terão a opção de migrar para o FIM Aberto (exclusivamente no caso de investidores profissionais) ou para o CPFF2 (em relação à totalidade dos investidores), de acordo com os prazos e procedimentos descritos neste documento e seus respectivos anexos, disponibilizado na presente data no website da Administradora, **sem prejuízo da possibilidade de os Cotistas permanecerem como investidores do CPFF11, que permanecerá listado e tendo suas cotas negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.**

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora entende que as matérias colocadas em deliberação por meio do edital de convocação devem ser abertamente discutidas e deliberadas no melhor interesse dos cotistas e esclarece que se abstém da recomendação formal quanto à sua aceitação ou à sua rejeição.

Adicionalmente, encontra-se disponível [neste link](#) o material preparado pela **CAPITÂNIA S.A., A.**, inscrita no CNPJ



sob o nº 04.274.010/0001-76 (“Gestora”) em conjunto com a Administradora, informando a perspectiva das matérias pela Gestora e concedendo orientações gerais em relação as matérias em deliberação na Assembleia.

Por fim, dada a importância dos temas colocados em deliberação para a gestão do Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com.

Por fim, ao longo da do presente documento consta as informações adicionais, bem como os prazos e procedimentos a serem observados para fins da Cisão Parcial.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM