

Rio de Janeiro, 23 de setembro de 2022.

Aos

Cotistas do **CAPITÂNIA REIT FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas – Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.**

Prezados Cotistas,

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" ou "CPFF11"), vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal, 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 **27 de outubro de 2022**, a qual tem por objeto:

## **1. ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA**

Ordem do Dia:

- 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.**

Os principais termos e condições aplicáveis ao FIM Aberto e ao CPFF2 encontram-se devidamente descritos no **Anexo I** ao presente documento.

### Informações Gerais

1. Disponibilização de Documentos: Os documentos relativos à Assembleia estarão disponíveis para apreciação dos cotistas no site da Administradora, por meio do seguinte link: [https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/1118314/CAPITANIA\\_REIT\\_FOF\\_FII](https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/1118314/CAPITANIA_REIT_FOF_FII) e no site de Relação com Investidores do CPFF11, por meio do seguinte link: <https://capitaniafii.com.br/cpff11/>
2. Quem Poderá Participar da Assembleia: Somente poderão votar na Assembleia ora convocada os cotistas que, na presente data, sejam titulares de cotas emitidas pelo CPFF11, por si, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, com a devida comprovação de poderes<sup>1</sup>, desde que referidas cotas estejam escrituradas em seu nome perante a instituição financeira depositária responsável pelo serviço de escrituração de cotas. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, as seguintes pessoas não podem votar na Assembleia: **(i)** a Administradora ou o Gestor; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora e do Gestor; **(iii)** empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do CPFF11, seus sócios, diretores e funcionários; **(v)** o cotista cujo interesse seja conflitante com o do CPFF11.
3. Quórum de Deliberação: A aprovação das matérias constantes da Ordem do Dia dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo CPFF11, exceto com relação às matérias constantes das alíneas "a" e "e" da Ordem do Dia, que dependerá de aprovação de Cotistas representando a maioria dos presentes.

<sup>1</sup> No caso de **Pessoa Jurídica**: (i) cópia do último contrato ou estatuto social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). No caso de **Fundos de Investimento**: (i) cópia do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social de seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). No caso de assinatura por meio digital, os respectivos documentos deverão ser assinados por meio da utilização de chave ICP-Brasil e, no caso de assinaturas físicas, todas as assinaturas deverão ter suas firmas reconhecidas.

4. Como Participar da Assembleia: Será encaminhado aos e-mails dos Cotistas do CPFF11 previamente cadastrados na base de informações disponibilizadas pela B3 ou escriturador, conforme o caso, o link de acesso à plataforma de voto, por meio da qual será possível anexar documentos, votar nas matérias da Ordem do Dia. O voto para os itens da Ordem do Dia objeto de deliberação poderá ser manifestado **até o dia 27 de outubro de 2022**. Adicionalmente, os cotistas do CPFF11 poderão encaminhar a versão preenchida da manifestação de voto constante do **Anexo II** ao presente documento, informando o respectivo voto em relação às matérias submetidas à Assembleia, a ser encaminhado à Administradora, no seguinte e-mail<sup>2</sup>:

E-mail: [01-voto-eletronico-psf@btgpactual.com](mailto:01-voto-eletronico-psf@btgpactual.com)

Destaca-se que a aprovação da matéria constante da alínea “b” da Ordem do Dia, acerca da Cisão Parcial do CPFF11, não implica em qualquer manifestação quanto ao interesse em migrar para o FIM Aberto, para o CPFF2, ou ainda, de permanecer no CPFF11, sendo que tal manifestação deverá ser realizada em período de manifestação posterior a realização da Assembleia, obedecendo os procedimentos descritos abaixo, conforme documentação disponibilizada na presente data no website da Administradora.

Em que pese a possibilidade de outorga de procuração por plataforma digital ou voto diretamente pela cédula recebida, a Administradora e o Gestor **destacam a importância da participação dos cotistas na Assembleia**.

## 2. PROCEDIMENTOS CASO A CISÃO PARCIAL SEJA APROVADA E CRONOGRAMA ESTIMADO

**Caso a Cisão Parcial seja aprovada no âmbito da Assembleia**, os cotistas do CPFF11 terão a opção de permanecerem como investidores do CPFF11 (“**Opção CPFF11**”) ou migrar seus respectivos investimentos em cotas do CPFF11 para (i) o FIM Aberto (exclusivamente no caso de investidores profissionais) (“**Opção FIM Aberto**”); ou (ii) o CPFF2 (em relação à totalidade dos investidores) (“**Opção CPFF2**”). **Os Cotistas que não se manifestarem permanecerão como investidores do CPFF11, que seguirá listado e tendo suas cotas negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.**

O período para manifestação quanto ao interesse dos cotistas em migrar para alguma das estruturas acima descritas será de 30 (trinta) dias, iniciando-se no dia útil imediatamente subsequente à data da realização da Assembleia, encerrando-se, assim, no dia 05 de dezembro de 2022 (“**Período de Manifestação**”) e será realizado:

<sup>2</sup> Os Cotistas ou seus representantes poderão enviar sua manifestação de voto ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

- a) **Para os Cotistas cujas Cotas são custodiadas perante agente de custódia associado à B3:** deverão realizar tal opção por meio do sistema próprio da B3 devendo, para tanto, fazer contato com todas as instituições nas quais suas cotas estejam custodiadas para apuração dos procedimentos exigidos por referida instituição, ou seja, o contato deve ser feito pelo Cotista diretamente com cada corretora, distribuidora de títulos e valores mobiliários, o banco de investimento, banco comercial ou banco múltiplo utilizado pelo Cotista ("Agente de Custódia"), que mantém a custódia das cotas de emissão do CPFF11 de sua titularidade. Dessa forma, os Agentes de Custódia serão responsáveis por verificar a adequação da opção adotada pelos respectivos Cotistas em relação aos quais façam a custódia de ativos financeiros e que, inclusive, para fins de migração para o FIM Aberto, considera a condição de investidor profissional; ou
- b) **Para os Cotistas cujas Cotas estão registradas diretamente perante o BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM., na qualidade de instituição responsável pela escrituração das cotas ("Escriturador"):** deverão se manifestar por meio do formulário cujo modelo encontra-se no Anexo III a este documento, a ser encaminhado ao Escriturador, exclusivamente através do e-mail<sup>3</sup>: [cissão.cpff@btgpactual.com](mailto:cisão.cpff@btgpactual.com)

Durante o Período Manifestação, o cotista que tiver escolhido por alguma das opções permanecerá com as cotas bloqueadas não permitindo realizar a venda das mesmas no mercado de Bolsa da B3, porém caso o cotista queira desistir da respectiva opção, ou alterá-la para outra opção até o último dia do Período Manifestação, desde que a referida possibilidade seja facultada pelo Agente de Custódia do cotista. Previamente à sua decisão, o cotista deverá fazer contato direto com o seus respectivos Agentes de Custódia para apuração dos procedimentos adotados e/ou exigidos por referidas instituições.

Terminado o Período de Manifestação, não haverá a possibilidade de migração entre as opções ou desistência da opção, sendo que, adicionalmente, o cotista que optou por alguma das opções terá a **totalidade** das cotas por ele detidas perante o respectivo Agente de Custódia ou perante o Escriturador, conforme o caso, **bloqueadas** para negociação a partir do dia útil imediatamente subsequente à data de término do Período de Manifestação. A título exemplificativo, caso os cotistas tenham se manifestado, durante o Período de Manifestação, sobre a intenção de migrar para uma das estruturas perante um Agente de Custódia, a totalidade das cotas até então detidas pelo respectivo cotista naquele Agente de Custódia serão abrangidas pela opção de migração, sendo que, **em caso de posteriores novas aquisições, será necessário realizar uma nova manifestação perante o respectivo Agente de Custódia, dentro do Período de Manifestação.** Além disso, no caso do cotista que detém cotas em mais de um Agente de Custódia, este deverá, caso deseje migrar para

<sup>3</sup> Os Cotistas ou seus representantes poderão enviar sua manifestação de voto à Administradora por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados da Administradora, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

uma das estruturas, se manifestar perante todos os Agentes de Custódia com relação a totalidade das cotas detidas naquele Agente de Custódia.

O Cotista que não se manifestar durante o Período de Manifestação, ou não observar os procedimentos divulgados neste documento para o exercício da Opção FIM Aberto ou da Opção CPFF2, permanecerá automaticamente no CPFF11.

### **3. FORMULÁRIOS E INFORMAÇÕES SOBRE CUSTO DE AQUISIÇÃO**

#### **3.1. FORMULÁRIOS**

Ainda caso a Cisão Parcial seja aprovada no âmbito da Assembleia, a totalidade dos Cotistas do CPFF11 que optarem por migrar para o FIM Aberto ou para o CPFF2 deverá obrigatoriamente, encaminhar os formulários e documentos identificados no **Anexo IV** ao presente instrumento devidamente preenchidos e de acordo com os procedimentos operacionais indicados. Tais informações devem ser encaminhadas pelo investidor à Administradora através do e-mail: [cisão.cpff@btgpactual.com](mailto:cisão.cpff@btgpactual.com), preferencialmente, logo após realizar a sua manifestação junto ao Agente de Custódia ou ao Escriturador mas, em nenhuma hipótese, após 05 de dezembro 2022 (“Período de Disponibilização de Informações”).

#### **3.2. INFORMAÇÕES SOBRE CUSTO DE AQUISIÇÃO**

Adicionalmente, após o Período de Disponibilização de Informações, de forma a viabilizar o tratamento fiscal adequado decorrente do resgate das cotas do FIM Aberto ou do resgate/amortização das cotas do CPFF2, os Cotistas que optarem por migrar para algum dos fundos devem registrar junto à Administradora entre os dias **01/12/2022 e 15/12/2022** o seu respectivo custo médio unitário de aquisição de cotas do CPFF11 (“Custo Médio”) das cotas de emissão do CPFF11 de que são titulares, exclusivamente por meio da plataforma do [Portal do Investidor](#) da Administradora (“Portal”) disponível no endereço: <https://portaldoinvestidor.btgpactual.com/> (“Período de Disponibilização de Custo Médio”).

O procedimento para declaração do Custo Médio via Portal pode ser acessado via [Manual de Custo Médio](#) (disponível em <https://static.btgpactual.com/media/manual-requisicao-custo-medio.pdf>).

A Administradora utilizará as informações que lhe tiverem sido fornecidas na forma acima para cálculo de eventuais tributos incidentes quando do resgate ou amortização de cotas do FIM Aberto ou do CPFF2, conforme o caso, sendo os cotistas os responsáveis pela veracidade de tais informações.

A Administradora poderá considerar igual a menor cotação histórica do CPFF11 até o momento da efetivação da Cisão Parcial, o custo de aquisição para os cotistas que não encaminharem o valor do custo de aquisição das cotas de emissão do CPFF11 nos prazos indicados acima. A Administradora não será responsável, em nenhuma hipótese, perante os cotistas, por qualquer ajuste posterior e/ou restituição de valor pago acima do previsto.

A Administradora após o período de disponibilização das informações publicará ao mercado um Fato Relevante com mais detalhes sobre as possíveis tributações para os cotistas que migrarem as cotas para o FIM Aberto ou o CPFF2.

#### 4. PERÍODO DE APURAÇÃO

No prazo de 5 (cinco) dias úteis após o encerramento do Período de Disponibilização de Custo Médio ("Período de Apuração"), a Administradora realizará a apuração do montante de cotas e respectiva proporção do patrimônio do CPFF11 que será objeto de cisão parcial, bem como verificará a adequação do preenchimento dos respectivos formulários e informações disponibilizadas pelos Cotistas que optarem por alguma das opções, sendo certo que em caso de inadequação das informações preenchidas, a Administradora desconsiderará as respectivas opções e os respectivos cotistas permanecerão como cotistas do CPFF11. Neste caso, tais cotistas terão suas cotas de emissão do CPFF11 desbloqueadas para negociação.

As cotas detidas pelos cotistas que tenham optado por migrar para o FIM Aberto ou o CPFF2 permanecerão bloqueadas para negociação, até a data da efetiva implementação da cisão parcial ("Data de Corte"), sendo que a Administradora estima que tais procedimentos serão concluídos aproximadamente no prazo de 05 (cinco) dias úteis após o término do Período de Apuração. **Cada cota** de emissão do CPFF11 corresponderá a **uma cota** do FIM Aberto ou do CPFF2, conforme o caso, não sendo necessários, conseqüentemente, quaisquer procedimentos de recomposição ou leilão de cotas fracionárias.

Segue abaixo o cronograma estimativo da Cisão Parcial:

Evento	Data Estimada
Envio da Consulta Formal e divulgação da Proposta da Administração	23/09/2022
Realização (apuração) e divulgação do resultado da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária	02/11/2022
<b>Período de Manifestação:</b> período para manifestação quanto ao interesse em migrar para o FIM Aberto (exclusivamente no caso de investidores profissionais) ou para o CPFF2 (em relação à totalidade dos investidores), com o respectivo bloqueio das cotas do CPFF11 à negociação no mercado	03/11/2022 a 05/12/2022

secundário a partir do dia útil subsequente à data de manifestação até a Data de Corte	
<b>Período de Disponibilização de Informações:</b> período para envio dos formulários indicados no <b>Anexo IV</b> para os investidores que tenham manifestado interesse em migrar para o FIM Aberto ou para o CPFF2.	03/11/2022 a 05/12/2022
<b>Período de Disponibilização de Custo Médio:</b> período para envio dos médio unitário de aquisição de cotas do CPFF11 conforme indicado no item 3.2 para os investidores que tenham manifestado interesse em migrar para o FIM Aberto ou para o CPFF2.	06/12/2022 a 21/12/2022
<b>Período de Apuração:</b> período no qual a Administradora realizará a apuração do montante de cotas e respectiva proporção do patrimônio do CPFF11 que será objeto de cisão parcial, bem como verificará a adequação do preenchimento dos respectivos formulários e informações disponibilizadas	22/12/2022 a 29/12/2022
Data de Corte da Cisão Parcial (definição do patrimônio líquido do Fundo considerado para fins da Cisão Parcial)	03/01/2022
Data de entrega das cotas do FIM Aberto ou do CPFF2 aos cotistas	04/01/2023

Por fim, o Regulamento consolidado, refletindo as alterações supracitadas segue consolidado no **Anexo V**.

Rio de Janeiro, 21 de outubro de 2022.

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

**ANEXO I**  
**PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES APLICÁVEIS AO FIM ABERTO E AO CPFF2**

Seguem abaixo as características do FIM Aberto e do CPFF2:

**FIM Aberto**

#	Descrição																	
Tipo	Fundo de investimento multimercado, regido nos termos da Instrução CVM nº 555.																	
Classificação ANBIMA	Multimercado Livre																	
Condomínio	Aberto																	
<b>Prazo de Duração</b>	Indeterminado																	
<b>Política de Investimento</b>	<p>O FIM Aberto deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em ativos financeiros imobiliários, observando-se, ainda, os seguintes limites de concentração em relação ao patrimônio líquido do FIM Aberto:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Categoria de Ativo-Alvo</th> <th style="text-align: center;">Limite de Concentração (% do PL do Fundo)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>FII</td> <td rowspan="5" style="text-align: center; vertical-align: middle;">Até 100%</td> </tr> <tr> <td>CRI</td> </tr> <tr> <td>LH</td> </tr> <tr> <td>LCI</td> </tr> <tr> <td>LIG</td> </tr> <tr> <td>FIDC</td> <td style="text-align: center;">Até 30%</td> </tr> <tr> <td>Participações Societárias</td> <td rowspan="2" style="text-align: center; vertical-align: middle;">Até 25%</td> </tr> <tr> <td>Ações e Outros Títulos Imobiliários</td> </tr> <tr> <td>FIP</td> <td style="text-align: center;">Até 15%</td> </tr> <tr> <td>CEPAC</td> <td style="text-align: center;">Até 5%</td> </tr> </tbody> </table>	Categoria de Ativo-Alvo	Limite de Concentração (% do PL do Fundo)	FII	Até 100%	CRI	LH	LCI	LIG	FIDC	Até 30%	Participações Societárias	Até 25%	Ações e Outros Títulos Imobiliários	FIP	Até 15%	CEPAC	Até 5%
Categoria de Ativo-Alvo	Limite de Concentração (% do PL do Fundo)																	
FII	Até 100%																	
CRI																		
LH																		
LCI																		
LIG																		
FIDC	Até 30%																	
Participações Societárias	Até 25%																	
Ações e Outros Títulos Imobiliários																		
FIP	Até 15%																	
CEPAC	Até 5%																	
Público-alvo	Investidores Profissionais																	
Movimentações	<p>Inicial: Não há</p> <p>Mov. mínima: Não há</p> <p>Saldo mínimo: Não há</p> <p>Horário de Solicitação: 14:00</p>																	

	Aplicação: Conversão D + 0 Carência Inicial: Não Há Resgate (conversão): D + 179 Resgate (pagamento): D + 1 da data de conversão Taxa de saída: Não há
Taxa de Administração	0,90% a.a. sobre o patrimônio líquido
Taxa de Performance	20% do que exceder 100% do IFIX
Tributação	O FIM Aberto buscará o tratamento tributário de longo prazo (alíquotas regressivas).
Gestor	Capitânia S.A.
Administradora	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Custodiante	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

**CPFF2**

#	Descrição																	
Tipo	Fundo de investimento imobiliário, regido nos termos da Instrução CVM nº 472.																	
Classificação ANBIMA	Tipo ANBIMA: "FII de Título e Valores Mobiliários Gestão Ativa"; Segmento: "Títulos e Valores Mobiliários"																	
Condomínio	Fechado																	
Prazo de Duração	Determinado, sendo que o CPFF2 será liquidado em até 1 (um) ano																	
Política de Investimento	<p>O CPFF2 deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em ativos financeiros imobiliários, observando-se, ainda, os seguintes limites de concentração em relação ao patrimônio líquido do CPFF2:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Categoria de Ativo-Alvo</th> <th>Limite de Concentração (% do PL do Fundo)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>FII</td> <td rowspan="5">Até 100%</td> </tr> <tr> <td>CRI</td> </tr> <tr> <td>LH</td> </tr> <tr> <td>LCI</td> </tr> <tr> <td>LIG</td> </tr> <tr> <td>FIDC</td> <td>Até 30%</td> </tr> <tr> <td>Participações Societárias</td> <td rowspan="2">Até 25%</td> </tr> <tr> <td>Ações e Outros Títulos Imobiliários</td> </tr> <tr> <td>FIP</td> <td>Até 15%</td> </tr> <tr> <td>CEPAC</td> <td>Até 5%</td> </tr> </tbody> </table>	Categoria de Ativo-Alvo	Limite de Concentração (% do PL do Fundo)	FII	Até 100%	CRI	LH	LCI	LIG	FIDC	Até 30%	Participações Societárias	Até 25%	Ações e Outros Títulos Imobiliários	FIP	Até 15%	CEPAC	Até 5%
Categoria de Ativo-Alvo	Limite de Concentração (% do PL do Fundo)																	
FII	Até 100%																	
CRI																		
LH																		
LCI																		
LIG																		
FIDC	Até 30%																	
Participações Societárias	Até 25%																	
Ações e Outros Títulos Imobiliários																		
FIP	Até 15%																	
CEPAC	Até 5%																	
Público-alvo	Investidores em geral																	
Movimentações	As cotas de emissão do CPFF2, embora listadas perante a B3, estarão bloqueadas para negociação durante todo o período de vigência do fundo.																	
Taxa de Administração	0,90% a.a. sobre o patrimônio líquido																	
Taxa de Performance	20% do que exceder 100% do IFIX																	
Tributação	Tributação aplicável aos fundos de investimento imobiliário.																	
Gestor	Capitânia S.A.																	
Administradora	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM																	
Custodiante	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM																	

**ANEXO II**  
**MODELO DE MANIFESTAÇÃO DE VOTO**

**À**

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de administradora do **CAPITÂNIA REIT FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**Ref.: Manifestação de Voto, Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada em 23 de setembro de 2022**

Em atenção a Consulta Formal para a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas do **CAPITÂNIA REIT FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 34.081.611/0001-23 ("Fundo" ou "CPFF11", a ser manifestado o voto até o dia 27 de outubro de 2022, nos termos do regulamento do Fundo ("Assembleia"), manifesto meu voto com relação à: **(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 redação proposta nos termos do Edital de Convocação da Assembleia; **(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, a redação proposta nos termos do Edital de Convocação da Assembleia; **(e)** aprovação do pagamento da Taxa de Performance, conforme estabelecida no §5º do Art. 25 do

Regulamento, acumulada no primeiro semestre de 2022 apenas a partir do ano de 2023, até o término do referido ano; 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.

**ESCOLHER APENAS UMA DAS OPÇÕES ABAIXO.**

- a) Sobre a aprovação das contas e demonstrações contábeis do Fundo, devidamente auditadas, relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2022:
- SIM, aprovo;**
  - NÃO, não aprovo;**
  - Abstenho-me de votar;
  - Abstenho-me de votar, *por estar em situação de conflito de interesses ou por não deter direito de voto*, nos termos da regulamentação aplicável.
- b) Sobre a realização da Cisão Parcial do CPFF11, nos termos descritos no Edital de Convocação da Assembleia:
- SIM, aprovo;**
  - NÃO, não aprovo;**
  - Abstenho-me de votar;
  - Abstenho-me de votar, *por estar em situação de conflito de interesses ou por não deter direito de voto*, nos termos da regulamentação aplicável.
- c) Sobre a 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 ajuste ao inciso III do Art. 4º do Regulamento do Fundo, que passarão a vigor com a redação proposta nos termos do Edital de Convocação da Assembleia:
- SIM, aprovo;**
  - NÃO, não aprovo;**
  - Abstenho-me de votar;
  - Abstenho-me de votar, *por estar em situação de conflito de interesses ou por não deter direito de voto*, nos termos da regulamentação aplicável.

- d) Sobre o 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):
- SIM, aprovo;**
  - NÃO, não aprovo;**
  - Abstenho-me de votar;
  - Abstenho-me de votar, *por estar em situação de conflito de interesses ou por não deter direito de voto*, nos termos da regulamentação aplicável.
- e) Sobre a aprovação do pagamento da Taxa de Performance, conforme estabelecida no §5º do Art. 25 do Regulamento, acumulada no primeiro semestre de 2022 apenas a partir do ano de 2023, até o término do referido ano:
- SIM, aprovo;**
  - NÃO, não aprovo;**
  - Abstenho-me de votar;
  - Abstenho-me de votar, *por estar em situação de conflito de interesses ou por não deter direito de voto*, nos termos da regulamentação aplicável.
- f) Sobre a 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.
- SIM, aprovo;**
  - NÃO, não aprovo;**
  - Abstenho-me de votar;
  - Abstenho-me de votar, *por estar em situação de conflito de interesses ou por não deter direito de voto*, nos termos da regulamentação aplicável.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022.

\_\_\_\_\_  
**Assinatura**

**Nome do Cotista:**

**CPF/CNPJ:**



### ANEXO III

**MODELO DE MANIFESTAÇÃO QUANTO AO INTERESSE EM MIGRAR (EXCLUSIVAMENTE PARA OS COTISTAS CUJAS COTAS ESTÃO REGISTRADAS DIRETAMENTE PERANTE O BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM., NA QUALIDADE DE INSTITUIÇÃO RESPONSÁVEL PELA ESCRITURAÇÃO DAS COTAS)**

**À**

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

Administradora do Capitânia REIT FOF - Fundo de Investimento Imobiliário

**Ref.: Manifestação Quanto à Opção de Migração - Capitânia REIT FOF - Fundo de Investimento Imobiliário**

Nome/Razão Social do Cotista:			Telefone:
Endereço:	Bairro:	CEP:	Cidade/UF:
Nacionalidade:	Data de Nascimento:	Estado Civil:	Profissão:
Cédula de Identidade:	Órgão Emissor	CPF/CNPJ:	
E-mail:			
Representantes Legais/Procurador (se for o caso, anexar instrumento de mandato):			Telefone:
Cédula de Identidade:	Órgão Emissor:	CPF:	
Representantes Legais/Procurador (se for o caso, anexar instrumento de mandato):			Telefone:

Cédula de Identidade:	Órgão Emissor:	CPF:
-----------------------	----------------	------

## MANIFESTAÇÃO

O cotista do **CAPITÂNIA REIT FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 34.081.611/0001-23 ("CPFF11") vem, por meio da presente, tendo em vista que é titular de cotas de emissão do CPFF11 e que estas encontram-se registradas diretamente perante a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, na qualidade de instituição responsável pela escrituração das cotas do CPFF11, declarar que tem interesse em:

- ( ) Permanecer no CPFF11; ou
- ( ) Migrar para o FIM Aberto; ou
- ( ) Migrar para o CPFF2.

<p><b>O COTISTA DO CPFF11 DECLARA QUE ENVIOU/ENVIARÁ, OBRIGATORIAMENTE, OS FORMULÁRIOS E DOCUMENTOS IDENTIFICADOS NO ANEXO III À CONSULTA FORMAL POR E-MAIL AO SEGUINTE ENDEREÇO: <a href="mailto:cisao.cpff@btgpactual.com">cisao.cpff@btgpactual.com</a>. TAIS INFORMAÇÕES DEVEM SER ENCAMINHADAS, PREFERENCIALMENTE, NA MESMA DATA DE ENVIO DA RESPECTIVA MANIFESTAÇÃO, MAS, EM NENHUMA HIPÓTESE, APÓS 27 DE OUTUBRO DE 2022.</b></p>	<p>Local e Data:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Assinatura do Cotista ou de seu representante legal</p>
--	---

Documentos: No caso de Pessoa Jurídica: (i) cópia do último contrato ou estatuto social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). No caso de Fundos de Investimento: (i) cópia do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social de seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). No caso de assinatura por meio digital, os respectivos documentos deverão ser assinados por meio da utilização de chave ICP-Brasil e, no caso de assinaturas físicas, todas as assinaturas deverão ter suas firmas reconhecidas.

**ANEXO IV**  
**FORMULÁRIOS E INFORMAÇÕES A SEREM ENCAMINHADAS**

Tendo optado por migrar para o FIM Aberto ou para o CPFF2, os cotistas, originariamente, do CPFF11 deverão encaminhar os seguintes formulários e informações **devidamente preenchidos para a Administradora**, preferencialmente, na mesma data em que se manifestarem junto ao Agente de Custódia ou ao Escriturador, mas, em nenhuma hipótese, após 21 de dezembro de 2022.

- **Investidores Profissionais que optarem por migrar para o FIM Aberto:**

1. **Documento 1** – Ficha Cadastral de acordo com o Perfil do Investidor (Pessoa Física, Pessoa Jurídica e Fundos de Investimento)
2. **Documento 2** – Declaração de Investidor Profissional
3. **Documento 3** – Manifestação de Voto em Assembleia Geral Extraordinária para deliberar sobre a transformação em fundo de investimento multimercado aberto

Os documentos 1, 2 e 3 devem ser encaminhados **exclusivamente** para o e-mail: [cisão.cpff@btgpactual.com](mailto:cisão.cpff@btgpactual.com)

Os referidos formulários indicados nos itens 1 e 2 podem ser obtidos nos seguintes *websites*:

- (i) Administradora: [https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/1118314/CAPITANIA\\_REIT\\_FOF\\_FII](https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/1118314/CAPITANIA_REIT_FOF_FII);
- (ii) Relação com Investidores do CPFF11: <https://capitaniafii.com.br/cpff11/>

- **Investidores que optarem por migrar para o CPFF2:**

1. **Documento 1** – Manifestação de Voto em Assembleia Geral Extraordinária para deliberar sobre determinadas questões de conflito de interesses

O documento 1, deve ser encaminhado **exclusivamente** para o e-mail: [cisão.cpff@btgpactual.com](mailto:cisão.cpff@btgpactual.com)

Os referidos formulários podem ser obtidos nos seguintes *websites*:

- (i) Administradora: [https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/1118314/CAPITANIA\\_REIT\\_FOF\\_FII](https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/1118314/CAPITANIA_REIT_FOF_FII);
- (ii) Relação com Investidores do CPFF11: <https://capitaniafii.com.br/cpff11/>



**ANEXO V**  
**REGULAMENTO CONSOLIDADO DO CPFF11**