



CAPITÂNIA REIT FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 34.081.611/0001-23

TERMO DE APURAÇÃO DE CONSULTA FORMAL

No dia 08 de setembro de 2020, os representantes da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** (“Vórtx”), administradora do **CAPITÂNIA REIT FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”), apuraram o resultado da consulta formal elaborada aos cotistas (“Consulta Formal”), por meio de carta de Consulta Formal, enviada no dia 05 de agosto de 2020.

Após análise do resultado da Carta de Consulta Formal e observado o quórum mínimo previsto no regulamento vigente do Fundo, constatou-se que: (i) responderam à Consulta Formal cotistas representando 26,03% do total de cotas emitidas pelo Fundo; e (b) os cotistas aprovaram todas as matérias da ordem do dia, conforme abaixo:

- (i) Os cotistas representantes de 26,00% do total de cotas emitidas pelo Fundo aprovaram a substituição do Administrador do Fundo pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, parte, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 59.281.253/0001-23, devidamente autorizado pela CVM para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006 (“Novo Administrador”) a partir do fechamento dos mercados do dia 18 de setembro de 2020;
- (ii) Considerando a aprovação do item “i” acima, os cotistas representantes de 26,00% do total de cotas emitidas pelo Fundo aprovaram a transferência dos serviços de custódia, controladoria e escrituração das cotas do Fundo para o Novo Administrador;
- (iii) Os cotistas representantes de 26,00% do total de cotas emitidas pelo Fundo aprovaram a alteração do regulamento do Fundo para, entre outros: (a) excluir o Capítulo V (“Da Primeira Emissão de Cotas para Constituição do Fundo”), visto que o Fundo já realizou sua primeira emissão, de modo a inexistir obrigações referentes à tal matéria, (b) adaptar o Capítulo IX (“Da Política de Distribuição de Resultados”) para que os resultados auferidos sejam distribuídos até o 12º (décimo segundo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, bem como permitir a aplicação do montante excedente em Aplicações Financeiras, (c) alterar a taxa de administração; (d) alterar a taxa de performance;
- (iv) Os cotistas representantes de 26,00% do total de cotas emitidas pelo Fundo aprovaram a consolidação do Regulamento do Fundo, em decorrência das deliberações acima;
- (v) Os cotistas representantes de 26,00% do total de cotas emitidas pelo Fundo aprovaram autorizar a adoção, pelo Administrador e pelo Novo Administrador, na qualidade de representante legal do Fundo, de todas as medidas necessárias ao cumprimento das deliberações aprovada em AGC; e

- (vi) Os cotistas representantes de 25,98% do total de cotas emitidas pelo Fundo aprovaram e ratificaram a aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora ou Nova Administradora ou pessoas a elas ligadas (“conflito de interesses”), nos termos do Art. 34 c/c Art. 20, Parágrafo Único, ambos da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, nos limites permitidos pela regulamentação em vigor e de acordo com o regulamento do Fundo.

Em razão da aprovação das matérias “i” e “ii” da ordem do dia, a substituição da administração, custódia, controladoria e escrituração, do Fundo ao Novo Administrador será efetivada a partir do fechamento dos mercados do dia 18 de setembro de 2020 (“Data de Transferência”), de acordo com os seguintes termos:

- a. a Vórtx transferirá ao Novo Administrador, na Data de Transferência, a totalidade dos ativos e valores componentes da carteira do Fundo, deduzidas todas os encargos e despesas devidos pelo Fundo, incluindo, mas não se limitando a, as taxas de administração e performance, se houver, calculadas de forma “*pro rata temporis*”, bem como demais despesas e encargos devidos pelo Fundo até a Data de Transferência, considerando o número de dias corridos até o dia da Data de Transferência, inclusive, que serão pagas à Vórtx ou a quem for devido tal pagamento;
- b. a Vórtx entregará ao Novo Administrador cópias digitalizadas de todos os documentos de todo o acervo societário do Fundo inerente ao período em que o mesmo esteve sob sua administração, em até 30 dias contados a partir da Data de Transferência, e no prazo de 10 (dez) dias após a Data de Transferência 1 (uma) via original da presente ata registrada em Cartório de Títulos e Documentos. A Vórtx deverá apresentar documentos adicionais ao Novo Administrador, caso requerido por este, pelos cotistas ou por autoridade fiscalizadora, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data da solicitação, caso outro prazo não seja legalmente aplicável ou decorra da necessidade de preparação de resposta tempestiva à referida autoridade fiscalizadora, observado o prazo máximo de guarda estabelecido na instrução específica da CVM;
- c. a Vórtx conservará a posse da documentação contábil e fiscal do Fundo, em perfeita ordem e estado de conservação, pelo prazo determinado pela legislação em vigor, e atualizados até a Data de Transferência, incluindo certificados de investimentos, comprovantes de recolhimentos de impostos, documentos das operações realizadas pelo Fundo, bem como todos os documentos e registros referentes às posições e movimentações de cotistas do Fundo, inclusive situação fiscal, relativas às operações ocorridas até a Data de Transferência, obrigando-se a fornecer cópia, ou original (quando devidamente comprovada a necessidade), dentro dos prazos estipulados por decisão judicial, por qualquer autoridade reguladora, fiscalizadora ou autorreguladora ou, ainda, quando solicitado pelo Novo Administrador, no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da solicitação, sendo que somente

as obrigações fiscais decorrentes dos fatos geradores ocorridos a partir da Data de Transferência caberão ao Novo Administrador;

- d. a Vórtx é responsável, ainda: (a) pelo recolhimento de qualquer multa em razão da falta de entrega ou atraso de demonstrações financeiras, informes mensais, informações à ANBIMA ou a qualquer autoridade reguladora, no período anterior à Data de Transferência, pelo não recolhimento ou recolhimento a menor de todo e qualquer tributo cujo contribuinte seja o Fundo, e que a legislação lhe tenha atribuído a responsabilidade pelo recolhimento, relativamente aos fatos geradores ocorridos até a Data de Transferência; (b) por deixar o Novo Administrador indene e a salvo de responsabilidade, inclusive comparecendo espontaneamente para assumi-la, em demandas de quaisquer naturezas porventura promovidas por quaisquer terceiros, órgãos reguladores e/ou cotistas, fundadas ou decorrentes de atos relativos à administração do Fundo até a Data de Transferência; (c) pela prestação de informações às autoridades reguladoras e fiscalizadoras, relativamente ao período, até a Data de Transferência, inclusive, em que o Fundo esteve sob sua administração, devendo, ainda, enviar os arquivos relativos aos informes: mensal, trimestral e anual, referentes ao período em que é administradora, para que o Novo Administrador possa disponibilizar aos órgãos competentes;
- e. competirá à Vórtx, nos termos da regulamentação em vigor, enviar aos cotistas, no prazo legal, documento contendo as informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil até a Data de Transferência, inclusive, bem como outros documentos que devam ser enviados aos cotistas do Fundo nos termos da regulamentação em vigor, tais como extrato mensal, considerando o período em que o Fundo esteve sob sua administração;
- f. a Vórtx enviará, na Data de Transferência ao Novo Administrador a relação dos cotistas do Fundo que eventualmente possuam cotas bloqueadas por questões judiciais, ou ônus reais, e respectiva documentação comprobatória, se for o caso;
- g. se aplicável, a Vórtx enviará na Data de Transferência ao Novo Administrador, por escrito, até a Data de Transferência, as demandas judiciais, processos arbitrais e/ou processos administrativos em que o Fundo figure como parte, seja ativa ou passiva, conforme o caso, sendo que o Novo Administrador tomará ciência e adotará as medidas cabíveis para representar o Fundo, na qualidade de administradora, após o fechamento da Data de Transferência;
- h. a Vórtx declara que entregou ou entregará, conforme o caso, ao Novo Administrador os seguintes documentos:
 - i. na Data de Transferência, os códigos do Fundo na ANBIMA;
 - ii. na Data da Transferência, as informações do ativo do Fundo, inclusive os relatórios de carteira, demonstrativo de caixa, extratos das “clearings” (B3 – Brasil, Bolsa e Balcão; e SELIC - Sistema Especial de Liquidação e Custódia) e relatórios de posições dos depósitos em margem, caso existam, os números das contas do Fundo na Central de Custódia e de

- Liquidação Financeira de Títulos, no Sistema Especial de Liquidação e Custódia e nos demais ambientes de negociação, se aplicáveis, e os saldos mantidos em conta corrente de titularidade do Fundo;
- iii. no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar da Data de Transferência, o balancete de implantação, contendo as demonstrações de movimentação do patrimônio líquido do Fundo, referentes ao período entre o último encerramento do exercício social até a Data de Transferência, o qual deverá ser auditado pelo mesmo auditor independente que atualmente faz a auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, cujo relatório deverá ser entregue ao Novo Administrador em até 90 (noventa) dias corridos contados da Data de Transferência;
 - iv. no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da Data de Transferência, a Vórtx obriga-se a entregar ao Novo Administrador a auditoria de transferência, que será elaborada com base no patrimônio líquido do Fundo apurado na Data de Transferência, considerando o período compreendido entre a data do encerramento do último exercício social do Fundo e a Data de Transferência, responsabilizando-se, na hipótese de atraso ou de não elaboração da referida auditoria que der causa, e que venha a acarretar o atraso ou não elaboração do parecer de auditoria do próximo exercício social do Fundo, pelo Novo Administrador, por toda e qualquer medida que porventura o Fundo e ou o Novo Administrador venha a sofrer direta ou indiretamente, em especial, mas não limitada, ao pagamento de multas impostas por órgãos reguladores ou autorreguladores. As despesas relativas aos trabalhos dos auditores independentes correrão por conta do Fundo, devendo a Vórtx provisioná-las até a Data de Transferência e realizar o respectivo pagamento em nome do Fundo, caso aplicável;
 - v. entregará nesta data, as informações de passivo do Fundo, inclusive os arquivos contendo os relatórios de perdas a compensar e de classificação tributária individualizados por cotistas, bem como informação sobre a classificação tributária do Fundo e, se for o caso, o histórico de desenquadramentos a que o mesmo se sujeitou;
 - vi. entregou, os registros da base cadastral dos cotistas do Fundo, da posição e histórico de movimentação dos cotistas do Fundo, incluindo a descrição das provisões existentes no Fundo e do questionário *suitability* (se aplicável);
 - vii. entregará, no prazo máximo de 10 (dez) dias da Data de Transferência, cópia de toda documentação cadastral dos cotistas;
 - viii. entregará, na Data de Transferência, mapa de evolução de cotas do Fundo, desde o seu início;
 - ix. entregará, na Data de Transferência, o comprovante de envio de arquivos de acompanhamento do Documento 3.040, relativo ao sistema de informações de crédito do Banco Central do Brasil; e
 - x. entregará, no prazo máximo de 10 (dez) dias da Data de Transferência, entregará ao Novo Administrador todos os documentos (físicos e/ou eletrônicos) relativos aos ativos pertencentes ao Fundo, incluindo o acervo de documentos dos imóveis que integram ou já integraram o patrimônio do Fundo, incluindo, mas não se limitando a, escrituras de

venda e compra e contratos de compromissos de compra e venda e as certidões de matrícula mais recentes de que a Vórtx disponha; assumindo a condição de depositário fiel dos documentos que por ventura não sejam devidamente entregues ao Novo Administrador.

- i. a Vórtx permanecerá responsável por todos os atos por ela praticados relativos ao período em que o Fundo esteve sob sua administração até a Data de Transferência, comprometendo-se a atender a fiscalização do Banco Central do Brasil, CVM e demais entidades reguladoras, fiscalizadoras e autorreguladores, se por eles exigido qualquer esclarecimento;
- j. a Vórtx responsabiliza-se por efetuar a devida comunicação da substituição ora deliberada à CVM, bem como pelo encaminhamento deste Termo de Apuração de Consulta Formal devidamente registrado em cartório ao Novo Administrador, o qual providenciará o processamento, junto à Receita Federal do Brasil (“RFB”), do novo Cartão de Inscrição no CNPJ do Fundo e efetuará a devida comunicação da substituição ora deliberada à ANBIMA;
- k. a Vórtx, neste ato, em observância à Deliberação nº 74 do Conselho de Regulação e Melhores Práticas de Fundos de Investimento da ANBIMA, atesta que, na presente data, não há qualquer desenquadramento na carteira do Fundo com relação às restrições previstas na legislação em vigor e/ou no Regulamento do mesmo que afete a condição tributária do Fundo ou que seja determinante para a decisão de investimento dos atuais cotistas e/ou potenciais cotistas do Fundo, inclusive, mas não se limitando, ao tratamento tributário desfavorável ao Fundo previsto no Artigo 2º da Lei nº 9.779/1999 (“Desenquadramento”); sendo certo que a Vórtx comunicará ao Novo Administrador, no mesmo Dia Útil em que este ocorrer e por escrito, qualquer Desenquadramento que venha a ocorrer entre a presente data e a Data de Transferência;
- l. a Vórtx declara que, em relação ao Fundo não há processos administrativos, ações de fiscalização e/ou qualquer atendimento à fiscalização, em curso junto a Banco Central do Brasil, CVM, Receita Federal, e/ou demais entidades reguladoras e/ou autorreguladoras;
- m. o Novo Administrador indicará o responsável pelo Fundo perante a RFB e perante a CVM, ambos a partir da Data de Transferência;
- n. a Vórtx obriga-se a encerrar, até a Data de Transferência, todas as ofertas públicas com esforços restritos de cotas de emissão do Fundo que eventualmente estejam em curso, independentemente se registradas ou dispensadas de registro perante a CVM, nos termos da regulamentação aplicável, sendo certo que a Vórtx deverá, conforme aplicável, efetuar, na Data de Transferência, o comunicado previsto no Artigo 8º da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, no Artigo 5º, parágrafo terceiro, no Artigo 29 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme



alterada (“Instrução CVM 400”), ou no Artigo 5º, parágrafo terceiro, da Instrução CVM 400, conforme o caso; e

- o. a Vórtx deverá providenciar o cancelamento do FATCA do Fundo no prazo de até 5 (cinco) dias, contado da Data de Transferência, caso aplicável.
- p. BTG declara que assume todas as obrigações impostas pela legislação em vigor que regula a atividade de administração, custódia, controladoria e escrituração do Fundo a partir da Data de Transferência, exclusive;

São Paulo, 08 de setembro de 2020

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.