

ATO DO ADMINISTRADOR DO
CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/ME nº 18.979.895/0001-13

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”) 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”), do **CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 18.979.895/0001-13 (“Fundo”), 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 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 8ª (oitava) emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo 320.959 (trezentas e vinte mil e novecentas e cinquenta e nove) novas cotas, e, no máximo 4.177.545 (quatro milhões, cento e setenta e sete mil, quinhentas e quarenta e cinco) novas cotas (“Novas Cotas”), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 93,47 (noventa e três reais e quarenta e sete centavos) cada Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida no Anexo I, abaixo), totalizando, R\$ 390.475.131,15 (trezentos e noventa milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil, cento e trinta e um reais e quinze centavos), e, no mínimo, R\$ 30.000.037,73 (trinta milhões, trinta e sete reais e setenta e três centavos), sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição de Lote Adicional (conforme definido no Anexo I, abaixo) (“8ª Emissão”), a serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (“Instrução CVM nº 400/03”), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor (“Instrução CVM nº 472/08”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”). Nos termos do Regulamento, fica assegurado aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) detentores de cotas subscritas e integralizadas do Fundo na data de divulgação do anúncio de início da Oferta (“Direito de Preferência”), na proporção do número de cotas do Fundo que possuem na presente data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,49484625106, direito este



concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da Oferta. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente. As demais características da Oferta são ora aprovadas nos termos do suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

São Paulo, 28 de outubro de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

ANEXO I
SUPLEMENTO DA OITAVA EMISSÃO DE COTAS DO
CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Este suplemento (“Suplemento”) se refere à 8ª Emissão do Fundo, aprovada por meio do Ato do Administrador datado de 28 de outubro de 2020, a qual será realizada por meio de oferta pública destinada ao público em geral, nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”), de qual este Suplemento da **8ª EMISSÃO** é parte integrante e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas.

(i) Montante Inicial da Oferta: inicialmente R\$ 390.475.131,15 (trezentos e noventa milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil, cento e trinta e um reais e quinze centavos) (“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 do Lote Adicional (conforme definido abaixo), ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

(ii) Lote Adicional: Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 835.509 (oitocentas e trinta e cinco mil, quinhentas e nove) novas cotas adicionais, no montante de até R\$ 78.095.026,23 (setenta e oito milhões, noventa e cinco mil, vinte e seis reais e vinte e três centavos), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder (“Lote Adicional”). Tais novas Cotas são destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

(iii) Colocação e Procedimento de Distribuição: A Oferta consistirá na distribuição pública primária, no Brasil, das novas cotas do Fundo, sob coordenação e distribuição da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços. 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 de termos de adesão ao contrato de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

(iv) Preço de Emissão: O preço de cada Nova Cota, objeto da 8ª Emissão, equivalente a R\$ 93,47 (noventa e três reais e quarenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo) ("Preço de Emissão");

(v) Taxa de Distribuição Primária: Taxa em montante equivalente a 2,44% (dois inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$2,28 (dois reais e vinte e oito centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de 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"). O pagamento da comissão de estruturação devida ao Coordenador Líder, no valor correspondente a 1,00% (um por cento) sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas Subscritas, será de responsabilidade do Fundo;

(vi) Montante Mínimo da Oferta: Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial, observado o montante mínimo de R\$ 30.000.037,73 (trinta milhões, trinta e sete reais e setenta e três centavos) para a manutenção da Oferta, sendo que caso não seja atingido referido valor, a Oferta será cancelada. As cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas ("Montante Mínimo da Oferta");

(vii) Público Alvo: A Oferta será destinada a: (i) Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem pedido de subscrição junto a uma única instituição participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 1.000.035,53 (um milhão, trinta e cinco reais e cinquenta e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 10.699 (dez mil, seiscentas e noventa e nove) Novas Cotas ("Investidores Não Institucionais"); e (ii) Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem pedido de subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.035,53 (um milhão, trinta e cinco reais e cinquenta e três centavos), que equivale à quantidade mínima de 10.699 (dez mil, seiscentas e noventa e nove) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal

investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada. ("Investidores Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, os "Investidores");

(viii) Investimento Mínimo por Investidor: R\$ 10.053,75 (dez mil, cinquenta e três reais e setenta e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que (i) não haverá investimento máximo por investidor (ii) o investimento mínimo não será aplicado para o exercício do direito de preferência;

(ix) 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;

(x) Forma de Liquidação/Integralização: As cotas serão integralizadas conforme procedimentos definidos pela B3;

(xi) Período de Colocação: A distribuição das novas cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. A integralização das cotas ocorrerá em data a ser fixada oportunamente pelo Coordenador Líder nos documentos da Oferta;

(xii) Direito de Preferência: Será assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam integralizadas na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, 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; e

(xiii) 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.

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da 8ª Emissão.

* * *