



CAPITÂNIA REIT FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 34.081.611/0001-23

Código de Negociação das Cotas: CPFF11

Código ISIN: BRCPFFCTF000

Nome de Pregão: FII CAP REIT

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”) 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 de administrador do **CAPITÂNIA REIT FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 34.081.611/0001-23 (“Fundo”), **resolve**, nos termos do artigo 12 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 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo, no montante de, inicialmente 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) novas cotas (“Novas Cotas”), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de emissão de R\$ 80,68 (oitenta reais e sessenta e oito centavos) por cada Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Emissão”), totalizando, inicialmente, R\$ 121.020.000,00 (cento e vinte e um milhões e vinte mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (definida no Suplemento) (“Montante Inicial da Oferta”) e, no mínimo, 100.000 (cem mil) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 8.068.000,00 (oito milhões e sessenta e oito mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Mínimo da Oferta”), 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 476/09”), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472/08”), do Regulamento e das demais disposições legais,



regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”), sendo a Oferta destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos na Resolução da 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 contado 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 0,37747519925, 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, 04 de agosto de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO I
SUPLEMENTO DA QUARTA EMISSÃO DE COTAS DO
CAPITÂNIA REIT FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Este suplemento (“Suplemento”) se refere à **4ª EMISSÃO** de **COTAS** do **FUNDO**, aprovada por meio do Ato do Administrador datado de 04 de agosto de 2021, 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 **4ª EMISSÃO** é parte integrante e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas.

(i) Montante Inicial da Oferta: inicialmente, R\$ 121.020.000,00 (cento e vinte e um milhões e vinte 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, 1.500.000 (um milhão e quinhentas 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 300.000 (trezentas 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.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ 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 de termos de adesão ao contrato de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09 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 4ª Emissão, equivalente a R\$ 80,68 (oitenta reais e sessenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo) ("Preço de Emissão"), considerando o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas, nos termos do inciso I do Parágrafo 3º do Art. 12 do Regulamento;
- (vi) Taxa de Distribuição Primária: Taxa em montante equivalente a 0,39% (trinta e nove centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 0,31 (trinta e um 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 ("Taxa de Distribuição Primária"), 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;
- (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, a distribuição parcial, observado o montante mínimo de R\$ 8.068.000,00 (oito milhões e sessenta e oito mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente à 100.000 (cem 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 e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas ("Montante Mínimo da Oferta");
- (viii) Público Alvo: A Oferta será a investidores considerados profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21;
- (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 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 Restrita nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476 e encerra-se com a disponibilização do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476 (“Período de Distribuição”), observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta Restrita deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da Oferta Restrita, 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 4ª Emissão;

(xiii) Direito de Preferência: Será assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam integralizadas no 3º (terceiro) dia útil contados da data de divulgação do fato relevante sobre o 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 (“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 ser 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, prevista no Capítulo III do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, serão destinados à aplicação pelo Fundo primordialmente em Cotas de FII (conforme definido no Regulamento), a serem selecionados pelo Gestor, na medida em que surgirem oportunidades de investimento; 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 §], da Instrução CVM nº 472/08 (“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 4ª Emissão.

* * *