



CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 18.979.895/0001-13

ISIN: BRCPTSCTF004

Código de Negociação das Cotas: CPTS11

Nome de Pregão: FII CAPI SEC

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”), 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”), resolve, 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 11ª (décima primeira) emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo 318.709 (trezentos e dezoito mil, setecentas e nove) novas cotas e, no máximo, 5.311.803 (cinco milhões, trezentas e onze mil, oitocentas e três) novas cotas (“Novas Cotas”), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de emissão de R\$ 94,13 (noventa e quatro reais e treze centavos) por cada Nova Cota, sem considerar a taxa de distribuição primária, totalizando, inicialmente, R\$ 500.000.016,39 (quinhentos milhões dezesseis reais e trinta e nove centavos) e, no mínimo, R\$ 30.000.078,17 (trinta milhões, setenta e oito reais e dezessete centavos) (“Décima Primeira Emissão”), a serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor (“Instrução CVM nº 476”), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor (“Instrução CVM nº 472”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”), sendo destinada exclusivamente a cotistas do



Fundo. Nos termos do Regulamento, fica assegurado aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) detentores de cotas subscritas e integralizadas do Fundo no 3º (terceiro) dia útil contados 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 0,20603209247, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da Oferta. 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, 18 de outubro de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO I

SUPLEMENTO DA DÉCIMA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Este suplemento (“Suplemento”) se refere à **11ª EMISSÃO** de **COTAS** do **FUNDO**, aprovada por meio do Ato do Administrador datado de 18 de outubro 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 **11ª EMISSÃO** é parte integrante e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas.

(i) Montante Inicial da Oferta: inicialmente, R\$ 500.000.016,39 (quinhentos milhões dezesesseis reais e trinta e nove 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 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, 5.311.803 (cinco milhões, trezentas e onze mil, oitocentas e três) 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 1.062.360 (um milhão, sessenta e duas mil, trezentos e sessenta) 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 **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 (“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 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 11ª Emissão, equivalente a R\$ 94,13 (noventa e quatro reais e treze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo) ("Preço de Emissão"), aprovado nos termos do item (ii) do Parágrafo Primeiro do Art. 29 do Regulamento;

(vi) Taxa de Distribuição Primária: Taxa em montante equivalente a 3,42% (três inteiros e quarenta e dois centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 3,21 (três reais e vinte 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, 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");

(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, conforme alterada, a distribuição parcial, observado o montante mínimo de R\$ 30.000.078,17 (trinta milhões, setenta e oito reais e dezessete centavos), equivalente à 318.709 (trezentos e dezoito mil, setecentas e nove) 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 durante o prazo de colocação deverão ser canceladas ("Montante Mínimo da Oferta");

(viii) Público Alvo: A Oferta será destinada exclusivamente aos cotistas do Fundo, nos termos do artigo 9º, §1º, inciso III da Instrução CVM nº 476, que sejam considerados investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Instrução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

(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: A distribuição das novas cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do comunicado de encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do comunicado de início, podendo, a exclusivo critério do Coordenador Líder, ser prorrogado, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados do comunicado de início, ou (ii) até a data de divulgação do Comunicado de encerramento, o que ocorrer primeiro. A integralização das cotas ocorrerá em data a ser fixada oportunamente pelo Coordenador Líder nos documentos da Oferta;

(xiii) Direito de Preferência: Será assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam integralizadas no 3º (terceiro) dia útil contado 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 serem 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, os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de determinados Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento; 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 §2º, da Instrução CVM nº 472 (“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 **11ª EMISSÃO**.

* * *