

Aos

Senhores Cotistas do CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Ref.: Proposta do Administrador acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, convocada para o dia 16 de agosto de 2019.

Prezados Senhores,

A BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.201.501/0001-61 (“Administrador”) na qualidade de instituição administradora do CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/MF nº 18.979.895/0001-13 (“Fundo”), vem, por meio desta, apresentar aos cotistas do Fundo proposta do Administrador, referente às matérias descritas no edital de convocação datado de **01 de agosto de 2019**, para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a ser realizada, em primeira convocação, no dia **16 de agosto de 2019**, às **11:00 horas** (“Assembleia”), na Cidade de Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na sede do Administrador localiza na Av. Presidente Wilson, nº 231, 4º Andar, qual seja:

(i) **Nova Emissão de Cotas do Fundo:** Realização da 5ª emissão de cotas do Fundo (“5ª Emissão”), de acordo com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, com as seguintes características (“Oferta”):

- a. Montante Total da Oferta: Até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais);
- b. 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/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 (“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 476 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

c. Preço de Subscrição: O preço de subscrição de cada cota será de R\$ 97,58 (noventa e sete reais e cinquenta e oito centavos), correspondente ao valor patrimonial das cotas em 28 de junho de 2019 (“Preço de Subscrição”). O Preço de Subscrição será acrescido do Custo Unitário de Distribuição, abaixo definido;

d. 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\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) 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;

e. Público Alvo: a Oferta será destinada a investidores profissionais, nos termos do Art. 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor;

f. Investimento Mínimo por Investidor: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), sendo certo que (i) não haverá investimento máximo por investidor (ii) o investimento mínimo não será aplicado para o exercício do direito de preferência;

g. Negociação das Cotas: As cotas serão registradas para negociação na **B3 S.A. - BRASIL. BOLSA. BALCÃO** (“B3”), observado o disposto no regulamento do Fundo;

h. Forma de Liquidação/Integralização: As cotas serão integralizadas conforme procedimentos definidos pela B3;

i. Período de Colocação: As Cotas poderão ser subscritas no prazo de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do comunicado de início. A integralização das cotas ocorrerá em data a ser fixada oportunamente pelo Coordenador Líder nos documentos da Oferta;

j. Despesas de Estruturação da Oferta: O pagamento dos custos relativos à distribuição primária das cotas da 5ª Emissão serão arcados, pelos investidores que vierem a adquirir as cotas da 5ª Emissão, e corresponderão a um percentual fixo, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das cotas 5ª Emissão, que poderá incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro e distribuição das cotas 5ª Emissão na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), (e) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, (f) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (g) despesas de estruturação da Oferta; (ii) outros custos relacionados à Oferta, e (iii) montante a ser definido considerando as condições de volume da 5ª Emissão, sendo certo que caso após a data de liquidação da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a taxa de distribuição primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “ii” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. O percentual fixo do custo de distribuição não superará 1% (um por cento) do valor da cota (“Custo Unitário de Distribuição”), sendo certo que o Custo Unitário de Distribuição deve ser único, independentemente da condição do subscritor, *i.e.*, se no exercício do direito de preferência ou na aquisição das Cotas remanescentes, em caso de sobras.

k. Direito de Preferência: Será assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam integralizadas na data de divulgação do comunicado 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 que deverá ser exercido em até 10 (dez) dias úteis, contados no 5º (quinto) dia útil posterior à data de divulgação do comunicado de início da Oferta, e não poderá ser cedido à outros Cotistas ou à terceiros.

l. 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.

(ii) Autorização ao Administrador, ao Gestor e ao Coordenador Líder para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja enviada com reconhecimento de firma e recebida pelo Administrador até o dia útil anterior ao início da Assembleia Geral.

O envio de voto eletrônico, nos moldes constantes no Anexo I, deve ser realizado por meio do e-mail issf@bnymellon.com.br e o envio do voto escrito por meio de envio de correspondência para o endereço em que será realizada a Assembleia.

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de V. Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 01 de agosto de 2019.

BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO S.A.

Administrador

ANEXO I - MODELO DE MANIFESTAÇÃO DE VOTO ELETRÔNICO

CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ Nº 18.979.895/0001-13

MANIFESTAÇÃO DE VOTO

Nos termos previstos no edital de convocação de assembleia geral de cotista a ser realizada no dia 16 de agosto de 2019, às 11:00 horas, do fundo em referência, segue a minha manifestação de voto, na qualidade de cotista do fundo, em relação à seguinte matéria:

<p>MATÉRIA (i) Aprovação da distribuição primária das cotas da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo ("<u>5ª Emissão</u>"), em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 ("<u>Coordenador Líder</u>"), podendo ter a participação de outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas para participar da 5ª (quinta) Emissão, a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("<u>Instrução CVM nº 476</u>"), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e demais leis e regulamentações aplicáveis, bem como seus principais termos e condições conforme descritos na Proposta do Administrador ("<u>Oferta</u>"), incluindo:</p> <ul style="list-style-type: none">a. o volume mínimo e máximo da Oferta, limitado ao montante inicialmente ofertado de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais);b. a possibilidade de distribuição parcial das cotas da 5ª Emissão no âmbito da Oferta, em montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("<u>Montante Mínimo</u>");c. o preço de emissão das cotas da 5ª Emissão ou o seu critério de determinação, observado o disposto no Regulamento;d. o pagamento dos custos relativos à distribuição primária das cotas da 5ª Emissão que serão arcados pelos investidores que vierem a adquirir as cotas da 5ª Emissão, e corresponderão a um percentual fixo, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das cotas 5ª Emissão, que poderá incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados contratados para	<p>APROVAR () REPROVAR () ABSTENÇÃO () CONFLITO ()</p>
---	--

atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro e distribuição das cotas 5ª Emissão na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), (e) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, (f) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (g) despesas de estruturação da Oferta; (ii) outros custos relacionados à Oferta, e (iii) montante a ser definido considerando as condições de volume da 5ª Emissão, sendo certo que caso após a data de liquidação da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a taxa de distribuição primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “ii” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. O percentual fixo do custo de distribuição não superará 1% (um por cento) do valor da cota (“Custo Unitário de Distribuição”), sendo certo que o Custo Unitário de Distribuição deve ser único, independentemente da condição do subscritor, *i.e.*, se no exercício do direito de preferência ou na aquisição das Cotas remanescentes, em caso de sobras.

e. o regime de colocação das cotas da Oferta. Caso ocorra a distribuição parcial das cotas da 5ª Emissão, e desde que atingido o Montante Mínimo, será admitido o encerramento da Oferta a qualquer momento, bem como o cancelamento do saldo de cotas da 5ª Emissão não colocado, a exclusivo critério do Coordenador Líder em conjunto com o Administrador, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003. Caso o eventual Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta. As cotas da 5ª Emissão serão registradas para negociação no mercado de bolsa administrado pela B3, conforme procedimentos estabelecidos pela B3 e a serem descritos nos documentos da Oferta. As cotas da 5ª Emissão serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na forma prevista nos termos dos documentos da Oferta;

f. a outorga do direito de preferência para os atuais Cotistas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência que deverá ser exercido em 10 (dez) dias úteis, contados do 5º (quinto) dia útil posterior à data de divulgação do comunicado de início da Oferta e não poderá ser cedido à outros Cotistas ou à terceiros, tudo conforme previsão do artigo 29, parágrafo terceiro do Regulamento do Fundo;

g. nos termos do Regulamento, a aplicação mínima por Cotista no Fundo será de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), sendo certo que não haverá investimento máximo por

<p>investidor;</p> <p>h. o público alvo da Oferta, que serão investidores profissionais, nos termos do Art. 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor;</p> <p>i. a data de início da Oferta, que será informada no comunicado de início da Oferta, a ser disponibilizado nos termos da Instrução CVM nº 476; e</p> <p>j. a destinação dos recursos líquidos da Oferta, que será a aquisição pelo Fundo de determinados Ativos-Alvo, nos termos da política de investimentos prevista no Regulamento.</p>	
---	--

<p>MATÉRIA (ii) Autorização ao Administrador, ao gestor do Fundo e ao Coordenador Líder para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.</p>	<p>APROVAR () REPROVAR () ABSTENÇÃO () CONFLITO ()</p>
---	---

_____, _____ de _____ de 2019.

[Nome do Cotista]

[Após assinatura, necessário reconhecimento de firma]