

CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME Nº 18.979.895/0001-13

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 16 DE AGOSTO DE 2019

I - **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 16 dias do mês de agosto do ano de 2019, às 11 horas, na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na AV. Presidente Wilson, nº 231, 4º andar, na sede da **BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.201.501/0001-61 (“Administrador”).

II - **CONVOCAÇÃO:** Realizada por meio de (i) publicação no jornal “Valor Econômico”, na edição de 01 de agosto de 2019, página C9; e (ii) correspondência encaminhada aos cotistas da Capitania Securities II Fundo de Investimento imobiliário - FII (“Fundo”), nos termos do Artigo 41 do regulamento do Fundo, do Art. 19, §3º da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e Art. 67, caput, da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, sendo esta publicada no website da Administradora (<https://www.bnymellon.com.br/sf>), bem como no website da Comissão de Valores Mobiliários (www.cvm.gov.br) e da B3 - Brasil, Bolsa, Balcão (www.b3.com.br).

III - **PRESENÇA:** Compareceram presencialmente os representantes da Administrador e do Gestor. Cotistas, representando 1,67% (um virgula sessenta e sete por cento) das cotas emitidas, encaminharam seus votos por escrito, os quais fazem parte desta Ata como **Anexo I**.

IV - **COMPOSIÇÃO DA MESA DIRETORA:** Foi composta a Mesa com a Sra. Isabela Bueno para presidi-la o qual convidou Michelle Cardoso, para secretariar os trabalhos.

V - **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a:

(i) Aprovação da distribuição primária das cotas da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo (“5ª Emissão”), 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/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”), 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 (“Instrução CVM nº 476”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472”) e demais leis e regulamentações aplicáveis, bem como seus principais termos e condições conforme descritos na Proposta do Administrador (“Oferta”), incluindo:

- 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) (“Montante Mínimo”);
- 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 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, sendo certo que o Custo Unitário de Distribuição deve ser único, independentemente da condição do subscritor.

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 6º (sexto) dia útil posterior à data de divulgação do Fato Relevante relativo à aprovação 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 investidor;

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;

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

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.

(i) 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.

VI - DELIBERAÇÕES: Aberta a assembleia, após esclarecimentos, deu-se início à discussão da matéria

constante da ordem do dia, e a unanimidade dos cotistas do Fundo deliberaram pela:

(ii) Realização da 5ª emissão de cotas do Fundo (“5ª Emissão”), de acordo com a Instrução CVM nº 476, da Instrução CVM nº 472, e demais leis e regulamentações aplicáveis, com as seguintes características (“Oferta”):

- a. Montante Total da Oferta: Até R\$ 149.999.976,00 (cento e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e seis reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, abaixo definido;
- b. Colocação e Procedimento de Distribuição: A Oferta consistirá na distribuição pública primária, no Brasil, das novas cotas do Fundo, sob coordenação e distribuição do 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\$ 29.999.995,20 (vinte e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e cinco reais e vinte 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;
- e. Público Alvo: A Oferta será destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de dezembro de 2013, conforme alterada, sendo certo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476, será

permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Novas Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º, do artigo 3º, da Instrução CVM 476. No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada;

f. Investimento Mínimo por Investidor: R\$ 24.980,48 (vinte e quatro mil, novecentos e oitenta reais e quarenta e oito centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, abaixo definido, sendo certo que (i) não haverá investimento máximo por investidor; e (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, (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.

k. Direito de Preferência: Será assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam integralizadas na data de divulgação do Fato Relevante relativo à aprovação 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 da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência que deverá ser exercido em até 10 (dez) dias úteis, contados no 6º (sexto) dia útil posterior à data de divulgação do Fato Relevante relativo à aprovação da Oferta, e não poderá ser cedido à outros Cotistas ou à terceiros (“Período de Exercício do Direito de Preferência”), observado o disposto abaixo.

- i. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até 06 de setembro de 2019, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 09 de setembro de 2019, inclusive, junto ao agente escriturador das cotas do Fundo (“Escriturador”), observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso.
- ii. 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 472 (“Investimentos Temporários”), calculados desde a data de sua integralização até a divulgação da comunicação de encerramento da Oferta. Adicionalmente, a partir da divulgação da comunicação de encerramento da Oferta e da conversão do recibo de Nova Cota detido pelo Cotista que exerceu seu Direito de Preferência em Nova Cota, tais Cotistas farão jus a direitos iguais

às demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

iii. Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

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.

(i) 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.

VII - ENCERRAMENTO DA REUNIÃO. LEITURA E LAVRATURA DA ATA:

Nada mais havendo a tratar, o Presidente agradeceu a presença de todos e deu por encerrados os trabalhos, suspendendo antes a assembleia para que se lavrasse a presente ata, a qual, depois de lida, discutida e achada conforme, foi aprovada pelos cotistas presentes, e assinada por mim, Secretário e pelo Presidente.

São Paulo, 16 de agosto de 2019.

Isabela Bueno
Presidente

Michelle Cardoso
Secretário