

## 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 18 DE NOVEMBRO DE 2019

**I - DATA, HORA E LOCAL:** Aos 18 dias do mês de novembro do ano de 2019, às 15:30 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 31 de outubro de 2019, página 4; e (ii) correspondência encaminhada aos cotistas do 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 do Administrador (<https://www.bnymellon.com.br/sf>), bem como no website da Comissão de Valores Mobiliários ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

**III - PRESENÇA:** Compareceram presencialmente (i) os representantes do Administrador e do Gestor; e (ii) Cotistas, representando 31,22% (trinta e um virgula vinte e um por cento por cento) das cotas emitidas, encaminharam seus votos por escrito, os quais fazem parte desta Ata como **Anexo I**. Dentre desse computo, há 7,17% (sete virgula dezessete por cento) de cotistas que se declararam conflitados de acordo com a regulação própria (“Conflitados”).

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

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

i) Aprovação da substituição do administrador do Fundo do atual Administrador para o 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 CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Novo Administrador”), para o exercício da atividade de administração do Fundo, nos termos do Artigo 37 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”). As alterações ao regulamento para formalizar que o Novo Administrador será a nova instituição administradora do Fundo serão realizadas concomitantemente à transferência, sem a necessidade de realização de nova assembleia geral. A data da transferência e sua implementação serão acordados, em comum acordo entre o Administrador e o Novo Administrador na assembleia geral;

(ii) Condicionada à aprovação das matérias constantes no item (i) acima, aprovação da alteração do regulamento do Fundo nos seguintes termos:

- a. aprovação da alteração do Capítulo II do “Regulamento do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário – FII” datado de 12 de setembro de 2013, devidamente registrado perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 13 de setembro de 2013, sob o nº 1041058, conforme aditado (“Regulamento”), referente ao público alvo do Fundo, atualmente restrito a investidores qualificados, conforme definido nos termos da regulamentação aplicáveis, de forma que o Fundo seja destinado ao público em geral;
- b. Aprovação da alteração do art. 4º do Capítulo IV do Regulamento e eventuais outras alterações e inclusões em mencionado capítulo para prever que o Fundo terá limite de concentração de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários em, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido;
- c. Aprovação da previsão, no Regulamento, do prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos do Art. 107 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 555, de 17 de dezembro de 2014 (“Instrução CVM nº 555”), para que o Fundo atinja os limites de concentração estabelecidos no Regulamento;
- d. Aprovação da alteração da Taxa de Administração do Fundo e do Capítulo IX do Regulamento, no que for aplicável;
- e. Aprovação da alteração do Capítulo X do Regulamento para atualização dos Fatores de Risco do Fundo;
- f. Aprovação da alteração do Capítulo XIV do Regulamento para prever a emissão de novas cotas do Fundo mediante ato do administrador, sem a necessidade de prévia aprovação em assembleia geral de cotistas do Fundo, no montante de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), a título de capital máximo autorizado para novas emissões do Fundo;

g. Aprovação da alteração do Artigo 41 e parágrafos do Capítulo XVIII do Regulamento para excluir a obrigatoriedade de publicação de edital de convocação no jornal Valor Econômico para publicar apenas nas páginas do Administrador, conforme previsto no art. 10, §2º, da Instrução CVM nº 555;

h. Aprovação de alterações pontuais ao Regulamento para fins de adaptação às previsões da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 604, de 13 de dezembro de 2018, que alterou a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472”), bem como adequar o regulamento à alteração de seu público alvo; e

h. Alteração do Parágrafo Terceiro do Artigo 27 do Regulamento, de forma a autorizar a cessão de direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros.

(iii) 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 das matérias constantes da ordem do dia, os cotistas do Fundo deliberaram da seguinte forma todos os itens, sabendo que dentre os Conflitados, o cálculo de aprovação foi recalculado, sendo que: (a) 25,81% (vinte cinco virgula oitenta e um por cento) das cotas emitidas aprovaram todos os itens da ordem do dia; e (b) 0,08% (zero virgula zero oito por cento) das cotas totais emitidas do Fundo reprovou as matérias, passando a ter as seguintes deliberações finais:

(i) Aprovada a substituição do administrador do Fundo do atual Administrador para o 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 CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Novo Administrador”), para o exercício da atividade de administração do Fundo, nos termos do Artigo 37 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”). As alterações ao regulamento para formalizar que o Novo Administrador será a nova instituição administradora do Fundo serão realizadas concomitantemente à transferência, sem a necessidade de realização de nova assembleia geral. A data da transferência fica estabelecida, em comum acordo, como o fechamento de 20/12/2019 (“Data Base de Transferência”).

A referida transferência será realizada considerando as seguintes premissas:

A. O BNY MELLON será responsável:

- (i) pela prestação de informações às autoridades reguladoras e fiscalizadoras, relativamente ao período, até a Data da Transferência, inclusive, em que o Fundo esteve sob sua administração;
- (ii) pelo atendimento à fiscalização do Banco Central do Brasil, CVM e das demais entidades reguladoras e fiscalizadoras, sempre que por elas exigido qualquer esclarecimento relativo ao período até a Data da Transferência, inclusive, em que o Fundo esteve sob a sua administração;
- (iii) pelo envio ao Novo Administrador, até o 5º (quinto) dia útil subsequente à Data da Transferência, das vias digitalizadas do acervo societário do Fundo que possuir, por meio dos prestadores de serviço de escrituração e/ou custódia;
- (iv) pelo envio ao Novo Administrador, até o 5º (quinto) dia útil subsequente à Data da Transferência, de cópia simples de toda a documentação contábil do Fundo;
- (v) pela preparação e envio ao Novo Administrador, até o 5º (quinto) dia útil imediatamente subsequente à Data da Transferência, do balancete do Fundo, referentes ao último mês em que o Fundo esteve sob sua administração e a posição diária da carteira do Fundo, relativamente à Data da Transferência;
- (vi) Por meio dos prestadores de serviço de escrituração e/ou custódia, pelo envio aos Cotistas, no prazo legal, de documento contendo as informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil até a Data da Transferência, inclusive;
- (vii) pela elaboração da demonstração da movimentação do patrimônio líquido na Data da Transferência, a qual deverá ser auditada pelo mesmo Auditor Independente que atualmente faz a auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, cujo relatório deverá ser entregue ao Novo Administrador em até 90 (noventa) dias corridos contados da Data da Transferência. As despesas relativas aos trabalhos dos auditores independentes correrão por conta do Fundo, devendo a Administradora provisioná-las até a Data da Transferência, e realizar o respectivo pagamento em nome do Fundo;
- (viii) na Data de Transferência, pela transferência da totalidade dos valores da carteira do Fundo, deduzidas as taxas de administração e performance, se existirem, ou ainda, quaisquer despesas cujo fato gerador ocorra até a Data de Transferência, calculadas de forma “pro rata temporis”, considerando o número de dias corridos até a Data-Base;
- (ix) na Data de Transferência, a Administradora enviará às instituições financeiras nas quais o Fundo tem conta corrente a presente ata devidamente registrada, para que o Novo Administrador proceda com as respectivas transferências de titularidade, bem como se compromete a preencher eventuais documentos que lhes sejam enviados e que lhe caibam o preenchimento por tais instituições financeiras para estas transferências, sendo certo que o Novo Administrador se declara, neste ato, ciente de que a Administradora

encerrará todas as contas do Fundo atualmente existentes cuja titularidade não seja transferida, nos termos acima, em 5 (cinco) dias úteis contados da Data de Transferência;

(x) por todos os atos por ela praticados na administração do Fundo até a Data de Transferência, inclusive, permanecendo, responsável perante os cotistas, órgãos fiscalizadores, reguladores e judiciais, por todos os atos praticados até essa data;

(xi) até a Data de Transferência, efetuar o provisionamento de eventuais despesas já reconhecidas do Fundo.

B. A Administradora conservará a posse da documentação contábil e fiscal do Fundo, durante o prazo legal exigido, relativa às operações ocorridas até a Data de Transferência, comprometendo-se a deixar à disposição do Novo Administrador as demonstrações financeiras do Fundo, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, quando necessário. As obrigações fiscais decorrentes dos fatos geradores ocorridos a partir da Data da Transferência, inclusive, caberão ao Novo Administrador.

C. O Novo Administrador fica responsável pela atualização dos dados cadastrais do Fundo no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ/MF), perante a RFB, bem como pela alteração do Regulamento do Fundo para que conste as alterações aqui aprovadas em até 30 (trinta) dias contados da Data de Transferência, pela indicação dos diretores estatutários responsáveis pelo Fundo perante a RFB e perante a CVM, bem como por toda e qualquer obrigação relacionada ao Fundo a partir da Data de Transferência, inclusive.

D. A Administradora compromete-se a comunicar à CVM, na Data da Transferência, a substituição da instituição administradora do Fundo, cabendo ao Novo Administrador confirmar, conforme o caso, que passará a exercer as atividades de administração do Fundo. A Administradora deverá, ainda, informar ao Novo Administrador os códigos do Fundo na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais –ANBIMA.

E. O Novo Administrador, por sua vez, ficará encarregado (i) da atualização do cadastro do Fundo via CVMWeb, de acordo com o seu novo regulamento; e (ii) da comunicação da substituição ora aprovada à ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, bem como pela alteração do administrador do Fundo perante à Receita Federal do Brasil.

F. O Novo Administrador indica, neste ato, seus diretores: (i) o Sr. João Marcello Dantas Leite, brasileiro, economista, portador da carteira de identidade sob o n.º 08497626-5 IFP-RJ, e inscrito no CPF sob o n.º 013.849.777-08, responsável perante a RFB; e (ii) o Sr. Allan Hadid, brasileiro, casado, economista, portador da carteira de identidade n.º 102179165 IFP/RJ, e inscrito no CPF sob o n.º 071.913.047-66, responsável perante a CVM.

G. O Novo Administrador fica responsável por todos os atos ou fatos por ele praticados na administração do Fundo ou a ele atribuídos, a partir da Data de Transferência, inclusive, mas não se limitando devendo manter a Administradora indene por danos ou prejuízos decorrentes de tais atos ou fatos, permanecendo, responsável perante os cotistas, órgãos fiscalizadores, reguladores e judiciais, por todos os atos praticados a partir desta data.

H. Os cotistas dão a mais ampla, geral, irrevogável e irretroatável quitação à Administradora, aprovando todos os atos praticados durante a administração do Fundo até a Data da Transferência.

a) A operacionalização da substituição de administração ora aprovada fica condicionada ao envio pelo BNY MELLON ao NOVO ADMINISTRADOR, nos formatos e prazos estipulados na presente ata, da integralidade das seguintes informações e documentos:

- (i) até o dia útil imediatamente anterior à Data de Transferência, uma via original da presente ata;
- (ii) até o 1º (primeiro) dia útil subsequente à Data de Transferência, as informações do ativo do FUNDO, inclusive os relatórios de carteira, extratos das *clearings* (CBLC SELIC; SOMA, ,B3 – Bolsa Balcão Brasil) e relatórios de posições dos depósitos em margem, caso existam;
- (iii) até o 1º (primeiro) dia útil subsequente à Data de Transferência, as informações sobre todas as demandas judiciais que envolvam o FUNDO conhecidas pelo Administrador;
- (iv) até o 10º (décimo) dia útil imediatamente subsequente à Data de Transferência, o Razão, o balancete e a posição diária da carteira, relativamente ao dia útil imediatamente anterior à Data de Transferência;

b) O NOVO Administrador passa a ser o responsável pela custódia, distribuição e escrituração do Fundo a partir do dia útil subsequente à Data Base de Transferência;

- c) O Administrador observada a limitação que poderá existir em razão do Fundo até a Data Base de Transferência possuir escrituração e custódia prestada por terceiros, se compromete a encaminhar em melhores esforços, aquilo que possuir diretamente, ao Novo Administrador em até 5 (cinco) dias úteis a partir da presente data o código do Fundo na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“Anbima”), os números das contas do Fundo na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos e no Sistema Especial de Liquidação e Custódia e nos demais ambientes de negociação, se aplicáveis;
- d) A Administradora compromete-se a observada a limitação que poderá existir em razão do Fundo até a Data Base de Transferência possuir escrituração e custódia prestada por terceiros, providenciar através do escriturador o encaminhamento aos cotistas, dentro do prazo legal estabelecido pela Receita Federal, dos informes de rendimento do Fundo referentes ao período de 1º de janeiro de 2019 até a Data Base de Transferência (inclusive), relativos aos investimentos mantidos até a Data Base de Transferência (inclusive);
- e) A Administradora assume a responsabilidade de: (i) comunicar à CVM a sua substituição; e (ii) tomar todas as medidas razoáveis que sejam de sua responsabilidade e se fizerem necessárias para a transferência dos cadastros do Fundo perante os órgãos reguladores e autorreguladores, comprometendo-se a cooperar com a Nova Administradora para tal finalidade;
- f) A Administradora obriga-se, de boa-fé e na extensão requerida e permitida por lei e pela regulamentação aplicável, a fornecer, sempre que razoavelmente solicitada pela Nova Administradora, por cotistas e/ou por qualquer autoridade fiscalizadora, respeitado o tempo hábil para cumprimento de prazos legais ou regulamentares, todas as informações relativas ao período em que prestou os serviços de administração fiduciária ao Fundo observada a limitação que poderá existir em razão do Fundo até a Data Base de Transferência possuir escrituração e custódia prestada por terceiros;
- g) O Gestor e o Administrador, neste ato, atestam que, na presente data, não há qualquer desenquadramento na carteira do Fundo com relação às restrições previstas na legislação em vigor e/ou no Regulamento do mesmo que afete a condição tributária do Fundo ou que seja determinante para a decisão de investimento dos atuais cotistas e/ou potenciais cotistas do Fundo. O Administrador obriga-se a informar imediatamente ao Novo Administrador caso, entre a presente data e a Data de Transferência, ocorra desenquadramento na carteira do Fundo com relação às restrições previstas na legislação em vigor e/ou no Regulamento do mesmo que afete a condição tributária do Fundo ou que seja determinante para a decisão de investimento dos atuais cotistas e/ou potenciais cotistas do Fundo.

(ii) Considerando que o item (i) acima foi aprovada, resta aprovada a alteração do regulamento do Fundo nos seguintes termos:

a. aprovada a alteração do Capítulo II do “Regulamento do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário – FII” datado de 12 de setembro de 2013, devidamente registrado perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 13 de setembro de 2013, sob o nº 1041058, conforme aditado (“Regulamento”), referente ao público alvo do Fundo, atualmente restrito a investidores qualificados, conforme definido nos termos da regulamentação aplicáveis, de forma que o Fundo seja destinado ao público em geral;

b. aprovada a alteração do art. 4º do Capítulo IV do Regulamento e eventuais outras alterações e inclusões em mencionado capítulo para prever que o Fundo terá limite de concentração de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários em, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido;

c. aprovada a previsão, no Regulamento, do prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos do Art. 107 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 555, de 17 de dezembro de 2014 (“Instrução CVM nº 555”), para que o Fundo atinja os limites de concentração estabelecidos no Regulamento;

d. aprovada a alteração da Taxa de Administração do Fundo e do Capítulo IX do Regulamento, no que for aplicável;

e. aprovada a alteração do Capítulo X do Regulamento para atualização dos Fatores de Risco do Fundo;

f. aprovada a alteração do Capítulo XIV do Regulamento para prever a emissão de novas cotas do Fundo mediante ato do administrador, sem a necessidade de prévia aprovação em assembleia geral de cotistas do Fundo, no montante de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), a título de capital máximo autorizado para novas emissões do Fundo;

g. aprovada a alteração do Artigo 41 e parágrafos do Capítulo XVIII do Regulamento para excluir a obrigatoriedade de publicação de edital de convocação no jornal Valor Econômico para publicar apenas nas páginas do Administrador, conforme previsto no art. 10, §2º, da Instrução CVM nº 555;

h. aprovada as alterações pontuais ao Regulamento para fins de adaptação às previsões da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 604, de 13 de dezembro de 2018, que alterou a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472”), bem como adequar o regulamento à alteração de seu público alvo; e

i. aprovada a alteração do Parágrafo Terceiro do Artigo 27 do Regulamento, de forma a autorizar a cessão de direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros.



- (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.

O Administrador confirma que o Fundo não possui em seu patrimônio ativos imobiliários.

O Administrador reforça que todas as alterações de Regulamento só produzirão efeitos após a transferência do Fundo para o Novo Administrador.

#### **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, 18 de novembro de 2019.

Marcela Brito  
Presidente

Michelle Cardoso  
Secretária