

CAPITÂNIA REIT FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 34.081.611/0001-23- Código de negociação: CPFF11

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE À CARTA CONSULTA

Prezado Cotista,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 52 andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **CAPITÂNIA REIT FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 34.081.611/0001-23 ("Fundo"), vem, por meio deste, informar a V.Sa. a respeito da Assembleia Geral Extraordinária ("Assembleia"), a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal ("Consulta Formal"), enviada aos Cotistas em 03 de fevereiro de 2025. A Assembleia terá como ordem do dia, deliberar sobre:

1. A aprovação da cisão parcial do Fundo, nos termos do artigo 18, inciso V, da Instrução CVM 472, bem como nos termos do artigo 34, alínea "(iv)" do Regulamento do Fundo, com a versão de parcela de seu patrimônio, conforme descrita nesta Proposta da Administradora, correspondente à totalidade da participação das cotas detidas pelos cotistas do Fundo que se manifestarem de forma favorável sobre a cisão, para um novo fundo de investimento imobiliário, a ser constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de até 1 (um) ano, de acordo com a Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Cisão Parcial", "Fundo Cindido" e "Matéria 1", respectivamente);

1.1. Com a aprovação da Cisão Parcial do Fundo, os Cotistas (incluindo os Cotistas conflitados que se absterem de voto, os Cotistas que votaram de forma contrária à Cisão Parcial e os Cotistas que não votaram na Consulta Formal) deverão se manifestar quanto ao interesse em migrar para o Fundo Cindido, nos termos abaixo e no prazo informado no comunicado ao mercado que será divulgado posteriormente à divulgação do termo de apuração de votos da Consulta Formal ("Período de Manifestação"):

(a) Para os Cotistas cujas Cotas são custodiadas perante agente de custódia associado à B3: O contato deverá ser feito pelo Cotista diretamente com cada corretora, distribuidora de títulos e valores mobiliários, o banco de investimento, banco comercial ou banco múltiplo utilizado pelo Cotista, que mantém a custódia das cotas de emissão do Fundo de sua titularidade ("Corretora do Investidor"), que, por sua vez, deverá realizar tal opção por meio do sistema próprio da B3; ou

(b) Para os Cotistas cujas Cotas encontram-se mantidas diretamente perante a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de instituição responsável pela escrituração das cotas ("Escrituradora): Deverão se manifestar por meio do formulário cujo modelo encontrar-se-á no anexo ao comunicado ao mercado, a ser divulgado, e encaminhado ao Escriturador, exclusivamente através do e-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

1.1.1. Durante o Período Manifestação, o cotista que tiver escolhido por alguma das opções poderá desistir da respectiva opção, ou alterá-la para outra opção até o último dia do Período Manifestação, desde que, quando aplicável, a referida possibilidade seja facultada pela Corretora do Investidor. Previamente à sua decisão, o Cotista deverá fazer

BTG Pactual

Praia de Botafogo, 501 - 6º Andar | Torre Corcovado - Botafogo | 22250-040 | Rio de Janeiro - RJ - Brasil
SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | btgpactual.com

contato direto com as suas respectivas Corretoras dos Investidores para apuração dos procedimentos adotados e/ou exigidos por referidas instituições.

- 1.1.2. Terminado o Período de Manifestação, não haverá a possibilidade de migração entre ao Fundo Cindido ou desistência da opção, sendo que, adicionalmente, o Cotista que optou pela migração ao Fundo Cindido terá a totalidade das Cotas por ele detidas perante a respectiva Corretora do Investidor ou perante o Escriturador, conforme o caso, bloqueadas para negociação e para transferência de custódia, a partir do dia útil imediatamente subsequente à data de término do Período de Manifestação
- 1.1.3. A título explicativo, caso os Cotistas tenham se manifestado, durante o Período de Manifestação, sobre a intenção de migrar ao Fundo Cindido perante uma Corretora do Investidor, a totalidade das cotas até então detidas pelo respectivo Cotista naquela Corretora do Investidor serão abrangidas pela opção de migração, sendo que, em caso de posteriores novas aquisições, será necessário realizar uma nova manifestação perante a respectiva Corretora do Investidor, dentro do Período de Manifestação.
- 1.1.4. Além disso, no caso do cotista que detém Cotas junto a mais de uma Corretora do Investidor, este Cotista deverá, caso deseje migrar ao Fundo Cindido, se manifestar perante todas as Corretoras do Investidor com relação a totalidade das cotas detidas naquela Corretora do Investidor.

1.2. Ainda, a aprovação da Cisão Parcial implica: (a) a autorização para que a Administradora possa realizar todas as medidas necessárias para formalização da Cisão Parcial do Fundo; e (b) a aprovação dos termos da minuta de regulamento do Fundo Cindido.

2. Caso aprovada a Matéria 1 acima, será aprovada, conseqüentemente, a alienação da totalidade dos ativos remanescentes no Fundo após a Cisão Parcial ("Ativos Imobiliários") da subscrição e integralização (com os recursos decorrentes da alienação dos Ativos Imobiliários), pelo Fundo, das cotas da 13ª (décima terceira) emissão do **CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob nº 18.979.895/0001-13 ("CPTS") ("Emissão" e "Novas Cotas", respectivamente) que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº160, de 13 de julho de 2022 ("Oferta"), conforme os termos e condições estabelecidos entre as partes; situação essa que caracteriza conflito de interesses, em razão de tanto o Fundo quanto o CPTS serem geridos e administrados por gestores e administradores integrantes do mesmo grupo econômico, nos termos do Artigo 18, inciso XII, e do Artigo 34, ambos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472" e "Matéria 2");

3. Em caso de aprovação da Matéria 1 e, conseqüente aprovação da Matéria 2, será aprovada, ainda, em conseqüência, da subsequente dissolução e liquidação do Fundo, nos termos da alínea "(v)" do artigo 34 do Regulamento, observado que, a liquidação do Fundo será realizada mediante a partilha do patrimônio do Fundo aos cotistas do Fundo ("Cotistas"), na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, respeitados os demais procedimentos previstos no Regulamento e na Instrução CVM 472 ("Matéria 3").

3.1. A liquidação se dará por meio do resgate de cotas do Fundo com entrega das Novas Cotas aos Cotistas,

3.2. Os ativos a serem entregues serão representados conforme abaixo:

BTG Pactual

Praia de Botafogo, 501 - 6º Andar | Torre Corcovado - Botafogo | 22250-040 | Rio de Janeiro - RJ - Brasil
SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | btgpactual.com

CNPJ/Código	FUNDO
18.979.895/0001-13 B3: CPTS	CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

3.3. Determinar que o auditor independente emita parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do fundo, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações contábeis do Fundo a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas, e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não, de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

3.4. Caso aprovada a deliberação constante da Matéria 3, será divulgado um comunicado ao mercado informando um cronograma com prazos para que os Cotistas do Fundo apresentem à Administradora o custo médio de aquisição das cotas que cada Cotista detém no Fundo, para fins de apuração de eventual ganho de capital pelo respectivo Cotista e, assim, possibilitando à Administradora proceder ao recolhimento do imposto de renda então devido pelo respectivo Cotista. A Administradora estará autorizada a utilizar o menor valor histórico da cota do Fundo para fins de apuração de ganhos de capital com relação a quaisquer Cotistas que não tenham informado o custo médio de aquisição de suas cotas à Administradora no prazo acima citado.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora entende que os conflitos de interesses constantes entre os fundos geridos e administrados por entidades do mesmo grupo econômico, nas matérias colocadas em deliberação acima, devem ser abertamente discutidas e deliberadas no melhor interesse dos Cotistas.

Desta forma, esclarece que se abstém de uma recomendação formal quanto à sua aceitação ou à sua rejeição. Para melhor auxiliar os cotistas, segue [Material Complementar](#) realizado pela Gestora.

Por fim, dada a importância dos temas colocados em deliberação para a gestão do Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e-mail RI.FundosListados@btgpactual.com.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

BTG Pactual

Praia de Botafogo, 501 - 6º Andar | Torre Corcovado - Botafogo | 22250-040 | Rio de Janeiro - RJ - Brasil
SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | btgpactual.com