

CAPITÂNIA REIT FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 34.081.611/0001-23 (“Fundo”)

TERMO DE APURAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL INICIADO EM 03 DE FEVEREIRO DE 2025

Na qualidade de atual instituição administradora do Fundo, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade anônima autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia do Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar - parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), por meio deste instrumento, apura, na forma de sumário, o resultado dos votos dos titulares de cotas de emissão do Fundo (“Cotas” e “Cotistas”, respectivamente), no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada por meio de consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 03 de fevereiro de 2025 e encerrada em 18 de fevereiro de 2025, vem, por meio do presente termo de apuração, apresentar o quórum de deliberação da matéria colocada para aprovação dos Cotistas do Fundo:

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 na 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 desta 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 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"), acompanhado 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 nº 160, 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 472 ("Matéria 2");

3. Em caso de aprovação da Matéria 1 e, conseqüente aprovação da Matéria 2, será aprovada, ainda, em conseqüência, a subseqüente 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:

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.

Foram recebidas respostas de cotistas representando, aproximadamente, 37.817% das Cotas de emissão do Fundo, sendo que a matéria colocada em deliberação, conforme descrita acima, restou **aprovada** pelos Cotistas, conforme os percentuais detalhados abaixo:

Quórum qualificado: mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo

	Aprovação	Não Aprovação	Abstenção	Resultado
Matéria 1	28.935%	0.914%	0.186%	<u>aprovada</u>

A Administradora esclarece que os Cotistas que se declararam em situação de conflito de interesse para exercer seu direito de voto no âmbito da Consulta Formal não foram considerados no cômputo dos quóruns acima divulgados.

Rio de Janeiro, 24 de fevereiro de 2025

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