



COMUNICADO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DAS COTAS DA QUARTA EMISSÃO DO CAPITÂNIA REIT FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 34.081.611/0001-23

Código ISIN: BRCPFFCTF000

Código de Negociação na B3: CPFF11

Nome de Pregão: FII CAP REIT

A **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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administrador”), na qualidade de administrador do **CAPITÂNIA REIT FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 34.081.611/0001-23 (“Fundo”), serve-se do presente para comunicar os cotistas e o mercado em geral, no âmbito da oferta pública de distribuição primária, com esforços restritos, das cotas da 4ª (quarta) emissão do Fundo (“Novas Cotas”), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“Oferta”), sobre o encerramento do período de exercício do direito de preferência, que contou com a subscrição de 96.899 (noventa e seis mil, oitocentas e noventa e nove) Novas Cotas, no montante total de R\$ 7.847.850,01 (sete milhões, oitocentos e quarenta e sete mil, oitocentos e cinquenta reais e um centavo), considerando os valores referentes à Taxa de Distribuição Primária, restando, portanto, 1.403.101 (um milhão, quatrocentas e três mil, cento e uma) Novas Cotas, no montante total de R\$ 113.637.149,99 (cento e treze milhões, seiscentos e trinta e sete mil, cento e quarenta e nove reais e noventa e nove centavos), considerando os valores referentes à Taxa de Distribuição Primária, que poderão ser subscritas e integralizadas pelos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência com reservas de Sobras (conforme definidas no Fato Relevante) durante o Período de Subscrição das Sobras (conforme abaixo definido). Durante o Período de Subscrição das Sobras, cada Cotista que exerceu seu Direito de Preferência com reserva de Sobras poderá subscrever Novas Cotas durante o Período de Subscrição das Sobras (“Direito de Subscrição das Sobras”), observado o fator de proporção para subscrição de Novas Cotas de 14,48930677323, o qual é o resultado da divisão entre **(i)** o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme definido no Fato

Relevante); e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência (conforme definido no Fato Relevante), incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras.

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além daquele a que o Cotista teria direito segundo o fator de proporção do Direito de Subscrição das Sobras) (“Montante Adicional”), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Sobras (“Direito de Subscrição de Montante Adicional”, doravante denominado em conjunto com o Direito de Subscrição das Sobras como “Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional”)

Observa-se que os Cotistas que não exerceram o Direito de Preferência, não possuirão o Direito de Subscrição das Sobras. Adicionalmente, os Cotistas que não exerceram o Direito de Subscrição das Sobras não poderão exercer também o Direito de Subscrição de Montante Adicional (conforme definido no Fato Relevante). A quantidade mínima de Sobras e Montante Adicional (conforme termos definidos no Fato Relevante) a ser subscrita por cada Cotista deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo.

Os Cotistas poderão manifestar junto à B3 ou ao agente escriturador das cotas do Fundo (“Escriturador”) o exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras, total ou parcialmente, assim como seu interesse no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, durante o período de exercício do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, que se iniciará em 27 de agosto de 2021, inclusive, e se encerrará (“Período de Subscrição das Sobras”) (a) em 02 de setembro de 2021, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) em 03 de setembro de 2021, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Subscrição das Sobras, será feita a alocação do montante subscrito das Sobras no Período de Subscrição das Sobras e a identificação dos Cotistas que manifestaram seu desejo no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, bem como se houve excesso de demanda em relação ao exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional.

Caso haja excesso de demanda por Novas Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, será realizado um rateio de forma proporcional entre os Cotistas que indicaram seu interesse na subscrição de Novas Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, levando-se em consideração a quantidade de Novas Cotas indicadas por tais Cotistas para subscrição no âmbito do Montante Adicional, sendo certo que eventuais arredondamentos de Novas Cotas serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Caso após a data de liquidação do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional ("Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional"), qual seja, 09 de setembro de 2021, existam Novas Cotas remanescentes, estas serão colocadas pelo Coordenador Líder para novos investidores considerados profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30/21 ("Investidores Profissionais"), durante o Período de Colocação (conforme abaixo definido), observado o disposto no Regulamento, na Instrução CVM nº 476 e na Instrução CVM nº 472.

O início da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, em conformidade com o previsto no artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476 ("Comunicação de Início"). Nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias, contados de seu encerramento, o qual deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, nos termos do parágrafo segundo do artigo 8º da Instrução CVM nº 476, prorrogáveis sucessivamente por mais 180 (cento e oitenta) dias, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da Comunicação de Início, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo o Administrador e o gestor do Fundo ("Gestor"), desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação ("Período de Colocação"). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Fato Relevante), o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.

Aos cotistas interessados no exercício do seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador.

Para maiores informações, vide o Fato Relevante divulgado pela Administradora em 04 de agosto de 2021 ("Fato Relevante").

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste comunicado, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Fato Relevante ou no regulamento do Fundo.

O período de exercício do direito de subscrição de sobras terá início no dia 27 de agosto de 2021, inclusive, seguindo o seguinte cronograma da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1.	Publicação do Fato Relevante	04/08/21
2.	Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	09/08/21
3.	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência Início do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	12/08/21
4.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	24/08/21
5.	Encerramento da Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	24/08/21
6.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	25/08/21
7.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	25/08/21
8.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	26/08/21
9.	Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	27/08/21
10.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3 e Montante Adicional	02/09/21
11.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras no Escriturador e Montante Adicional	03/09/21
12.	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	09/09/2021
13.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	10/09/2021

AS COTAS DO FUNDO NÃO SÃO DESTINADAS A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO ADMINISTRADOR, AO GESTOR, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NO FUNDO.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DE SEU ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

ESTE COMUNICADO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

São Paulo, 26 de agosto de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM