

CAPITÂNIA REIT FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 34.081.611/0001-23

FATO RELEVANTE

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 2277, 2º andar, cj. 202, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (**“CNPJ/ME”**) sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (**“Administrador”**), do **CAPITÂNIA REIT FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário do tipo ANBIMA Renda Gestão Ativa do segmento Títulos e Valores Mobiliários, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.081.611/0001-23 (**“Fundo”**), serve-se do presente para comunicar os cotistas e o mercado em geral de que foi aprovada pelo Administrador, no dia 20 de fevereiro de 2020, a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, no montante de até 3.094.698 (três milhões, noventa e quatro mil, seiscientos e noventa e oito) novas cotas (**“Novas Cotas”** e **“Segunda Emissão”**, respectivamente), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de 96,94 (noventa e seis reais e noventa e quatro centavos) cada Nova Cota (**“Preço de Emissão Nova Cota”**), totalizando a importância de até R\$ 300.000.024,12 (trezentos milhões e vinte e quatro reais e doze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (abaixo definida).

A distribuição primária das Novas Cotas 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 02.332.886/0011-78 (**“Coordenador Líder”**), podendo ter a participação de outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas para participar da Segunda Emissão, a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, 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 (**“Oferta”**). As Novas Cotas serão registradas para negociação na **B3 S.A. - BRASIL. BOLSA. BALCÃO**, observado o disposto no regulamento do Fundo.

As Novas Cotas poderão ser subscritas no prazo de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do comunicado de início. A integralização das Novas Cotas ocorrerá em data a ser fixada oportunamente pelo Coordenador Líder nos documentos da Oferta.

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o montante mínimo da Oferta correspondente a 309.470 (trezentos e nove mil, quatrocentos e setenta) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 30.000.021,80 (trinta milhões e vinte e um reais e oitenta centavos), sendo que, caso não seja atingido referido valor, a Oferta será cancelada. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas (“Distribuição Parcial”).

O investimento mínimo por investidor será de 258 (duzentas e cinquenta e oito) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 25.010,52 (vinte e cinco mil e dez reais e cinquenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (abaixo definida) e R\$ 25.800,00 (vinte e cinco mil e oitocentos reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária (abaixo definida). Os demais termos e condições da Distribuição Parcial seguirão descritos nos documentos da Oferta.

O preço de subscrição de cada Nova Cota será de R\$ 100,00 (cem reais), correspondente a soma do Preço de Emissão Nova Cota com a Taxa de Distribuição Primária (abaixo definida) (“Preço de Subscrição”).

O pagamento dos custos relativos à distribuição primária das Novas Cotas serão arcados pelos investidores que vierem a adquirir as Novas Cotas da Segunda Emissão, e corresponderão a um percentual fixo de 3,16% (três inteiros e dezesseis centésimos por cento) do valor da Nova Cota, totalizando aproximadamente R\$ 3,06 (três reais e seis centavos) por Nova Cota (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às instituições participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da taxa de distribuição primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela taxa de distribuição primária serão de responsabilidade do Fundo.

Será assegurado aos cotistas, cujas cotas estejam integralizadas na data de divulgação deste Fato Relevante, 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 deste Fato Relevante e não poderá ser cedido aos outros cotistas ou à terceiros (“Direito de Preferência” e “Período de Exercício do Direito de Preferência”, respectivamente).

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 12 de março de 2020, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 13 de março de 2020, inclusive, junto agente escriturador das cotas do Fundo (“Escriturador”), observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso.

Considerando as restrições relacionadas à Oferta Restrita previstas na Instrução CVM 476 e os impedimentos operacionais da B3 e do Escriturador para viabilizar a negociação do Direito de Preferência, não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência entre Cotistas e/ou com quaisquer terceiros (assim entendida qualquer pessoa que não for Cotista do Fundo na data de divulgação do presente Fato Relevante), tanto junto ao Escriturador quanto por meio da B3.

Aos cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência 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.

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.

A Oferta é 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.

As demais características da Oferta foram aprovadas nos termos do ato do administrador que aprovou a Oferta, cuja cópia encontra-se disponível no *website* do Administrador (www.vortex.com.br), bem como no website da Comissão de Valores Mobiliários (www.cvm.gov.br) e da B3 - Brasil, Bolsa, Balcão (www.b3.com.br), sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

A Oferta está automaticamente dispensada do registro de distribuição pública pela CVM de que trata o artigo 19 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, e nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, não estando sujeita, portanto, à análise da prévia da CVM. A Oferta não será objeto de análise prévia pela CVM, pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora.

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1.	Publicação deste Fato Relevante	20/fev/20
2.	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência Início do Período de Alocação	02/mar/20
3.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	12/mar/20
4.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	13/mar/20
5.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	13/mar/20
6.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	16/mar/20
7.	Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras	17/mar/20
8.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3	20/mar/20
9.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras no Escriturador	23/mar/20
10.	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras	24/mar/20

11.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras	25/mar/20
-----	---	-----------

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.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2020.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.