**FATO RELEVANTE**
**15ª (DÉCIMA QUINTA) EMISSÃO DE COTAS DO**
**CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade anônima com sede no Município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar, parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ/MF") 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 ("Administrador"), na qualidade de administradora do **CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.979.895/0001-13 ("Fundo"), conforme recomendação da **CAPITÂNIA INVEST S.A**., com sede no Município e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, Edifício Torre Norte, 3º andar, conjunto 31, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ/MF nº 04.274.010/0001-76, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 7.245, de 03 de junho de 2003, na qualidade de gestora ("Gestora"), informa aos cotistas da classe única do Fundo ("Classe" e "Cotistas", respectivamente) e ao mercado em geral que foi aprovado, na presente data, por meio do "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Ato de Aprovação da Oferta"), a realização da 15ª (décima quinta) emissão de cotas da Classe ("Novas Cotas" e "Emissão", respectivamente), as quais serão objeto de distribuição pública primária, sob o rito de registro automático junto à CVM e sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta").

O montante inicial da Oferta é de R$ 300.000.001,28 (trezentos milhões, um real e vinte e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) ("Montante Inicial da Oferta"), correspondente a 33.482.143 (trinta e três milhões, quatrocentas e oitenta e duas, cento e quarenta e três) Novas Cotas, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme adiante definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme adiante definido).

O preço de emissão corresponderá a R$ 8,96 (oito reais e noventa e seis centavos) por Nova Cota, o qual não considera a Taxa de Distribuição Primária. Adicionalmente, será devida taxa no valor de R$ 0,03 (três centavos de real) por Nova Cota, equivalente a 0,33% (trinta e três centésimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos investidores, que compreendem os custos da Oferta, 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 da Classe, desde que passíveis de pagamento pela Classe, nos termos da regulamentação aplicável ("Taxa de Distribuição Primária"). Dessa forma, o preço de subscrição de cada Nova Cota será de R$ 8,99 (oito reais e noventa e nove centavos), o qual é equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição").

A Oferta será destinada a investidores profissionais, nos termos da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores").

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas ("Distribuição Parcial"), observado que, nesse caso, a Oferta somente será efetivada se forem colocadas, no mínimo, R$ 1.000.007,68 (um milhão, sete reais e sessenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 111.608 (cento e onze mil e seiscentas e oito) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

Nos termos previstos no artigo 75 da Resolução CVM 160, não será concedido o direito de retratação e/ou de subscrição proporcional das Novas Cotas em caso de Distribuição Parcial, de modo que os investidores deverão integralizar a totalidade das Novas Cotas por eles subscritas, nas respectivas datas de integralização.

No âmbito da Oferta, não será outorgada a possibilidade de emissão de lote adicional de cotas nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 ou de lote suplementar, para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

A Oferta será realizada com intermediação da **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira, com sede no Município e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), observados os termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

O início da Oferta será comunicado ao mercado por meio da divulgação do anúncio de início de distribuição da Oferta ("Anúncio de Início") na página da rede mundial de computadores do Administrador, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 ("Meios de Divulgação"), e seu encerramento se dará por meio da divulgação nos Meios de Divulgação supramencionados, do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento"), observado que a subscrição das Novas Cotas deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início de distribuição ("Data-Base"), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"), conforme aplicação de fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,09614510459.

Cada Investidor deverá subscrever, no mínimo, 1 (uma) Nova Cota, que corresponde ao montante mínimo de R$ 8,96 (oito reais e noventa e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. Não haverá limite máximo para subscrição por Investidor.

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: **(i)** para fins do exercício do Direito de Preferência junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** para fins do Período de Exercício do Direito de Preferência junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: **(a)** o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e **(b)** deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item "(ii)" acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas no Anúncio de Início ("Período de Exercício do Direito de Preferência").

Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários).

Não haverá abertura de prazo para exercício do direito de subscrição de sobras e montante adicional.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de liquidação do Direito de Preferência ("Data de Liquidação do Direito de Preferência") e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador e, não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência nos Meios de Divulgação, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e, posteriormente, conforme aplicável, a ser colocada pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta.

O cronograma e os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.

**ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS.**

**ESTE FATO RELEVANTE NÃO CONSTITUI UMA OFERTA, CONVITE OU SOLICITAÇÃO DE OFERTA PARA AQUISIÇÃO DAS NOVAS COTAS. NEM ESTE FATO RELEVANTE, NEM QUALQUER INFORMAÇÃO AQUI CONTIDA, CONSTITUIRÃO A BASE DE QUALQUER CONTRATO OU COMPROMISSO.**

**ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.**

**O FUNDO, O ADMINISTRADOR, A GESTORA E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS INVESTIDORES E AOS COTISTAS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 175, 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.**

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento ou no Ato de Aprovação da Oferta.

O Administrador e a Gestora permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 13 de janeiro de 2026.

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

**CAPITÂNIA INVEST S.A.**