

CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 18.979.895/0001-13

FATO RELEVANTE

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”), do **CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 18.979.895/0001-13 (“Fundo”), serve-se do presente para comunicar os cotistas e o mercado em geral de que foi aprovada pelo Administrador, no dia 10 de julho de 2020, a 7ª (sétima) emissão de cotas do Fundo, no montante de até 1.277.140 (um milhão, duzentas e setenta e sete mil, cento e quarenta) novas cotas (“Novas Cotas” e “Sétima Emissão”, respectivamente), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 93,96 (noventa e três reais e noventa e seis centavos) cada Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Emissão Nova Cota”), totalizando a importância de inicialmente 120.000.074,40 (cento e vinte milhões, setenta e quatro reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (abaixo definida). A quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 255.428 (duzentas e cinquenta e cinco mil, quatrocentas e vinte e oito) Novas Cotas adicionais, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder.

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 Sétima 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, podendo a exclusivo critério do Coordenador Líder ser prorrogado, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados 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 106.429 (cento e seis mil, quatrocentas e vinte e nove) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 10.000.068,84 (dez milhões, sessenta e oito reais e oitenta e quatro 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 257 (duzentas e cinquenta e sete) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 24.147,72 (vinte e quatro mil, cento e quarenta e sete reais e setenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (abaixo definida) e R\$ 25.011,24 (vinte e cinco mil, onze reais e vinte e quatro centavos), 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\$ 97,32 (noventa e sete reais e trinta e dois centavos), 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 Sétima Emissão, e corresponderão a um percentual fixo de 3,58% (três inteiros e cinquenta e oito centésimos por cento) do valor da Nova Cota, totalizando aproximadamente R\$ 3,36 (três reais e trinta 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 5º (quinto) dia útil posterior à data de divulgação deste Fato Relevante (“Direito de Preferência” e “Período de Exercício do Direito de Preferência”, respectivamente). Os Cotistas poderão ceder, exclusivamente junto ao agente escriturador das cotas do Fundo (“Escriturador”), seu direito de preferência entre os próprios cotistas, observado os prazos operacionais do Escriturador.

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 29 de julho 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 30 de julho de 2020, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso.

Caso existam Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (“Sobras”), será conferido aos cotistas que exerceram seu Direito de Preferência, e que manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras, no momento do exercício do Direito de Preferência, o direito de subscrição das Sobras, na proporção de suas respectivas participações (“Direito de Subscrição de Sobras”);

Os cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de subscrição de Sobras, que se iniciará em 03 de agosto de 2020, e se encerrará (a) em 06 de agosto 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 07 de agosto de 2020, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso.

Aos cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição de Sobras, 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 nº 472 (“Investimentos Temporários”), calculados desde a data de sua integralização até a divulgação da comunicação de encerramento da Oferta. Os recibos serão convertidos em cotas após o encerramento da Oferta e autorização da B3.

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 e/ou do Direito de Subscrição de Sobras, não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º, do artigo 3º, da Instrução CVM nº 476.

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.btgpactual.com), 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	10/07/2020
2.	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência Início do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	17/07/2020
3.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	29/07/2020
4.	Encerramento da Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	29/07/2020
5.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	30/07/2020
6.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	30/07/2020
7.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	31/07/2020
8.	Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras	03/08/2020
9.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3	06/08/2020
10.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras no Escriturador	07/08/2020
11.	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras	10/08/2020
12.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras	11/08/2020

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, 10 de julho de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo: