



CAPITÂNIA REIT FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 34.081.611/0001-23

Código de Negociação das Cotas: CPFF11

Código ISIN: BRCPFFCTF000

Nome de Pregão: FII CAP REIT

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”), 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 de que foi aprovada pelo Administrador, no dia 04 de agosto de 2021, a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo, no montante de, inicialmente, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) novas cotas (“Novas Cotas” e “Quarta Emissão”, respectivamente), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 80,68 (oitenta reais e sessenta e oito centavos) cada Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Emissão”), totalizando a importância de, inicialmente, R\$ 121.020.000,00 (cento e vinte e um milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (abaixo definida) (“Montante Inicial da Oferta”). A quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 300.000 (trezentas mil) 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 **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17 (“Coordenador Líder”), podendo ter a participação de outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas para participar da Quarta 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 (“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”), sendo



destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos na Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Resolução CVM nº 30/21”). 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 nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM nº 400”) e do art. 5-A da Instrução CVM nº 476, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o montante mínimo da Oferta correspondente a 100.000 (cem mil) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 8.068.000,00 (oito milhões e sessenta e oito mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Mínimo da Oferta” e “Distribuição Parcial”, respectivamente). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400 e do art. 5-A da Instrução CVM 476, os Cotistas, incluindo quando do exercício do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definidos): (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) da integralidade do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Cotista deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional e/ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, os valores já depositados por Cotista que tenha exercido seu Direito de Preferência e/ou seu Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional serão devolvidos, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários



(conforme abaixo definidos), calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação do Direito de Preferência e/ou da data de liquidação do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta que será enviado pelo Administrador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, conforme descrito neste item, os Cotistas deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional.

Os demais termos e condições da Distribuição Parcial encontram-se descritos no boletim de subscrição da Oferta.

Não haverá investimento mínimo por investidor no âmbito da Oferta.

O preço de subscrição de cada Nova Cota será de R\$ 80,99 (oitenta reais e noventa e nove centavos), correspondente a soma do Preço de Emissão 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 Quarta Emissão, e corresponderão a um percentual fixo de 0,39% (trinta e nove centésimos por cento) do valor da Nova Cota, totalizando R\$ 0,31 (trinta e um 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 no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação deste Fato Relevante, qual seja, dia 09 de agosto de 2021, o direito de preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da Oferta, na proporção de suas respectivas participações, conforme fator de proporção equivalente a 0,37747519925, 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, entrando em contato através do e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, e não perante o Coordenador Líder. O operacional do Escriturador pode ser encontrado de forma detalhada no site <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (na sequência, ir em Documentos>Escrituração de Valores Mobiliários> Manual – Subscrição em Ambiente Escritural). O horário de atendimento é em Dias Úteis das 09h00 às 18h00.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência 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. Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

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 24 de agosto 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) até 25 de agosto de 2021, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Preferência abaixo definido ("Data de Liquidação do Direito de Preferência"), qual seja, 25 de agosto de 2021, 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 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento do Período de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Preferência") no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão disponibilizadas para o exercício do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definido).

Será conferido aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência e que manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras (conforme abaixo definido), o direito de subscrição das sobras (“Direito de Subscrição das Sobras”), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, podendo ainda ser acrescidas a tal diferença as Novas Cotas Adicionais (“Sobras”). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição das Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Preferência, o qual será 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 (podendo ser incluída a emissão das Novas Cotas Adicionais) e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras. Tal fator de proporção será aplicado ao montante subscrito efetivamente por cada cotista no Período de Exercício do Direito de Preferência.

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 exercerem o Direito de Preferência, não possuirão o Direito de Subscrição das Sobras. Adicionalmente, os Cotistas que não exercerem o Direito de Subscrição das Sobras não poderão exercer também o Direito de Subscrição de Montante Adicional. A quantidade mínima de Sobras e Montante Adicional 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 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 Montante Adicional, que se iniciará em 27 de agosto de 2021, 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) até 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 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 Profissionais (conforme abaixo definidos), durante o Período de Colocação (conforme abaixo definido).

Aos cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência e/ou do 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.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e do Período de Subscrição das Sobras, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e/ou seu Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas (“Recibo de Subscrição”). Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, o Recibo de Subscrição não será negociável. Tal Recibo de Subscrição será correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida pelo Cotista, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o comunicado de encerramento da Oferta e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Ressalta-se que as Novas Cotas adquiridas no âmbito da Oferta ficarão

bloqueadas na B3 e somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Cotista, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476.

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, a divulgação de rendimentos *pro rata* e autorização da B3.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador, caso existam Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no Período de Preferência e no Período de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, a distribuição pública das Novas Cotas será efetuada pelo Coordenador Líder junto a novos Investidores Profissionais, 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, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores considerados profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30/21 ("Investidores Profissionais"), sendo certo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 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. Não obstante, todos os cotistas do Fundo na presente data poderão participar da Oferta durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e o Período de Subscrição das Sobras, independentemente de sua qualificação. Os cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição

das Sobras e/ou Direito de Subscrição de Montante Adicional, não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º, do artigo 3º, da Instrução CVM nº 476/09.

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 nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, e nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, não estando sujeita, portanto, à análise prévia da CVM ou da 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	04/08/2021
2.	Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	09/08/2021
3.	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência Início do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	12/08/2021
4.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	24/08/2021
5.	Encerramento da Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	24/08/2021
6.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	25/08/2021
7.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	25/08/2021
8.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	26/08/2021
9.	Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	27/08/2021

10.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3 e Montante Adicional	02/09/2021
11.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras no Escriturador e Montante Adicional	03/09/2021
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

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 DO ATO DO ADMINISTRADOR , 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, 04 de agosto de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo: