



COMUNICADO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DAS COTAS DA DÉCIMA PRIMEIRA EMISSÃO DO

CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 18.979.895/0001-13

Código ISIN: BRCPTSCTF0004

Código de Negociação na B3 (*ticker*): CPTS11

Nome de Pregão: FII CAPI SEC

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 Comissão de Valores Mobiliários (“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, na qualidade de administrador (“Administrador”) do **CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 18.979.895/0001-13 (“Fundo”), em complemento ao fato relevante divulgado em 18 de outubro de 2021 (“Fato Relevante da Oferta”) e ao Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência divulgado em 09 de novembro de 2021 (“Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência”), informa aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral **que foi encerrado o período para exercício do direito de subscrição das sobras e montante adicional** (“Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”) conferido aos Cotistas que exerceram seu direito de preferência com reserva de sobras no âmbito da oferta pública, com esforços restritos, sob o regime de melhores esforços de colocação, da 11ª (décima primeira) emissão de cotas do Fundo (“Oferta”), realizada nos termos do inciso III, parágrafo 1º do art. 9º da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”), conforme Fato Relevante da Oferta e 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 (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (www.b3.com.br).

No Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme definido no Fato Relevante da Oferta), houve a colocação de 594.728 (quinhentas e noventa e quatro mil, setecentas e vinte oito) Novas Cotas, remanescendo, portanto, 4.717.075 (quatro milhões, setecentos e dezessete mil e setenta e cinco) Novas Cotas, no montante de R\$ 459.160.080,50 (quatrocentos e cinquenta e nove milhões, cento e sessenta mil,



oitenta reais e cinquenta centavos), considerando os valores referentes à Taxa de Distribuição Primária, para subscrição e integralização durante o Período de Subscrição das Sobras (conforme definido no Fato Relevante da Oferta) pelos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência e manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras.

No Período de Subscrição das Sobras, por sua vez, houve a colocação **(i)** de 524.841 (quinhentas e vinte e quatro mil e oitocentas e quarenta e uma) Novas Cotas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e de 8.194 (oito mil e cento e noventa e quatro) Novas Cotas junto ao Escriturador, no âmbito do exercício do Direito de Subscrição das Sobras; e **(ii)** de 270.439 (duzentas e setenta mil e quatrocentas e trinta e nove) Novas Cotas junto à B3 e de 795.693 (setecentas e noventa e cinco mil e seiscentas e noventa e três) Novas Cotas junto ao Escriturador, no âmbito do exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e do Período de Subscrição das Sobras, o Cotista que exerceu seu Direito de Preferência e/ou seu Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, conforme o caso, e subscreveu Novas Cotas recebeu, 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, tendo em vista não estarem sujeitas à restrição prevista no 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, 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.

Assim, considerando a quantidade de Novas Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência e Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, foi distribuído no âmbito da Oferta o total de 2.193.895 (dois milhões e cento e noventa e três mil e oitocentas e noventa e cinco) Novas Cotas, correspondentes a R\$ 213.553.739,30 (duzentos e treze milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, setecentos e trinta e nove reais e trinta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, remanescendo, portanto, 3.117.908 (três



milhões e cento e dezessete mil e novecentas e oito) Novas Cotas, no montante de R\$ 303.497.164,72 (trezentos e três milhões, quatrocentos e noventa e sete mil, cento e sessenta e quatro reais e setenta e dois centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, que poderão ser subscritas e integralizadas durante o Período de colocação (conforme abaixo definido), no âmbito da Oferta.

As Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no Período de Exercício do Direito de Preferência e no Período de Subscrição das Sobras, serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos, realizada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder") junto a investidores que demonstrem interesse em subscrever e integralizar Novas Cotas, observado o disposto no Regulamento, na Instrução CVM nº 476 e na Instrução CVM nº 472.

A Oferta é destinada exclusivamente a cotistas do Fundo, nos termos do artigo 9º, §1º, inciso III da Instrução CVM nº 476, que sejam considerados investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("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.

O início da Oferta foi 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"). Tendo em vista que foi atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Fato Relevante da Oferta), o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no regulamento do Fundo ("Regulamento").



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

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

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, 24 de novembro de 2021.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administrador do Capitânia Securities II Fundo De Investimento Imobiliário - FII