

CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 18.979.895/0001-13

FATO RELEVANTE

A BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO S.A., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.201.501/0001-61 (“Administrador”) na qualidade de instituição administradora do **CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/ME nº 18.979.895/0001-13 (“Fundo”), serve-se do presente para comunicar os cotistas e o mercado em geral que foi aprovada no dia 16 de agosto de 2019, em assembleia geral de cotistas do Fundo (“Assembleia Geral de Cotistas”), a 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo, no montante de, inicialmente, 1.537.200 (um milhão, quinhentas e trinta e sete mil e duzentas) novas cotas (“Novas Cotas” e “Quinta Emissão”, respectivamente), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 97,58 (cem reais) cada Nova Cota (“Preço de Emissão Nova Cota”), totalizando até R\$ 149.999.976,00 (cento e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e seis reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (abaixo definido).

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 02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”), podendo ter a participação de outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas para participar da Quinta Emissão, a ser realizada sob o regime de melhores esforços, 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 307.440 (trezentas e sete mil, quatrocentas e quarenta) Novas Cotas, totalizando R\$ 29.999.995,20 (vinte e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e cinco reais e vinte 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”), observado o investimento mínimo por investidor de 256 (duzentas e cinquenta e seis) Novas Cotas, totalizando R\$ 24.980,48 (vinte e quatro mil, novecentos e oitenta reais e quarenta e oito centavos). 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\$ 97,58 (noventa e sete reais e cinquenta e oito centavos), correspondente ao valor patrimonial das cotas do Fundo em 28 de junho de 2019 (“Preço de Subscrição”). O Preço de Subscrição será acrescido do Custo Unitário de Distribuição (abaixo definido).

O pagamento dos custos relativos à distribuição primária das Novas Cotas serão arcados pelos investidores que vierem a adquirir as Novas Cotas da Quinta Emissão, e corresponderão a um percentual fixo, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que poderá incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), (e) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, (f) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (g) despesas de estruturação da Oferta; (ii) outros custos relacionados à Oferta, e (iii) montante a ser definido considerando as condições de volume da Quinta Emissão, sendo certo que caso após a data de liquidação da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a taxa de distribuição primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “ii” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. O percentual fixo do custo de distribuição de 0,915% (novecentos e quinze milésimos por cento) do valor da Nova Cota, totalizando R\$ 0,89 (oitenta e nove centavos) por Nova Cota (“Custo Unitário de Distribuição”), sendo certo que o Custo Unitário de Distribuição deve ser único, independentemente da condição do subscritor.

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 06 de setembro de 2019, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 09 de setembro de 2019, inclusive, junto agente escriturador das cotas do Fundo (“Escriturador”), observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso.

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. Adicionalmente, a partir da divulgação da comunicação de encerramento da Oferta e da conversão do recibo de Novas Cotas detido pelo Cotista que exerceu seu Direito de Preferência em Nova Cota, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

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 da Assembleia Geral de Cotistas, cuja ata encontra-se disponível no *website* do Administrador ([https:// www.bnymellon.com.br/sf](https://www.bnymellon.com.br/sf)), 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	19/ago/19
2.	Início do período para exercício do Direito de Preferência e Início do Período de Alocação dos Investidores (fora do Direito de Preferência)	27/ago/19
3.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	06/set/19
4.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	09/set/19
5.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	09/set/19
6.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	10/set/19
7.	Encerramento do Período de Alocação dos Investidores (fora do Direito de Preferência)	18/set/19
8.	Data de realização do Procedimento de Alocação dos Investidores (fora do Direito de Preferência)	19/set/19
9.	Data de Liquidação da Oferta	24/set/19
11.	Data estimada para encerramento da Oferta e divulgação do Comunicado de Encerramento	27/set/19

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, 19 de agosto de 2019.

BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo: