

CAPITÂNIA REIT FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 34.081.611/0001-23

FATO RELEVANTE

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 2277, 2º andar, cj. 202, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“Administrador”), do **CAPITÂNIA REIT FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário do tipo ANBIMA Renda Gestão Ativa do segmento Títulos e Valores Mobiliários, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME 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 08 de maio de 2020, a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo, no montante de até 1.311.479 (um milhão, trezentas e onze mil, quatrocentas e setenta e nove) novas cotas (“Novas Cotas” e “Terceira Emissão”, respectivamente), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 76,25 (setenta e seis reais e vinte e cinco centavos) cada Nova Cota (“Preço de Emissão Nova Cota”), totalizando a importância de até R\$ 100.000.045,00 (cem milhões, quarenta e cinco reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (abaixo definida). A quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 262.295 (duzentas e sessenta e duas mil, duzentas e noventa e cinco) 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 Terceira 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. 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 131.148 (cento e trinta e uma mil, cento e quarenta e oito) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 10.000.035,00 (dez milhões, trinta e cinco reais), 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 328 (trezentas e vinte e oito) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 25.010,00 (vinte e cinco mil e dez reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (abaixo definida) e R\$ 25.912,00 (vinte e cinco mil, novecentos doze reais), 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\$ 79,00 (setenta e nove reais), 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 Terceira Emissão, e corresponderão a um percentual fixo de 3,61% (três inteiros e sessenta e um décimos por cento) do valor da Nova Cota, totalizando aproximadamente R\$ 2,75 (dois reais e setenta e cinco 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 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 27 de maio 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 28 de maio de 2020, inclusive, junto agente escriturador das cotas do Fundo (“Escriturador”), observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso.

Considerando as restrições relacionadas à Oferta Restrita previstas na Instrução CVM 476 e os impedimentos operacionais da B3 e do Escriturador para viabilizar a negociação do Direito de Preferência, não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência entre Cotistas e/ou com quaisquer terceiros (assim entendida qualquer pessoa que não for Cotista do Fundo na data de divulgação do presente Fato Relevante), tanto junto ao Escriturador quanto por meio da B3.

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 01 de junho de 2020, e se encerrará (a) em 04 de junho 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 05 de junho 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 472 (“Investimentos Temporários”), calculados desde a data de sua integralização até a divulgação da comunicação de encerramento da Oferta.

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. Adicionalmente, nos termos do Ofício-Circular nº 04/2020-CVM-SRE, datado de 09 de abril de 2020, o período de restrições à negociação no mercado secundário de Novas Cotas adquiridas no âmbito da Oferta de que trata o Art. 13 da Instrução CVM 476 não será aplicável aos Cotistas que adquirirem Novas Cotas até 01 de agosto de 2020 (inclusive).

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 do ato do administrador que aprovou a Oferta, cuja cópia encontra-se disponível no *website* do Administrador (www.vortex.com.br), 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	08/maio/20
2.	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	15/maio/20
3.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	27/maio/20
4.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	28/maio/20
5.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	28/maio/20
6.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	29/maio/20
7.	Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras	01/jun/20
8.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3	04/jun/20
9.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras no Escriturador	05/jun/20
10.	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras	08/jun/20
11.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras	09/jun/20

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, 08 de maio de 2020.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.