

COMUNICADO AO MERCADO

SOBRE O DEFERIMENTO DO PEDIDO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA SEXTA EMISSÃO DE COTAS DO

CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 18.979.895/0001-13

Código ISIN nº BRCPTSCTF004

Código de Negociação na B3: CPTS11B

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Tipo ANBIMA: Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

CVM/SRE/RFI/2020/025, em 20 de maio de 2020



ADMINISTRADOR

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

GESTOR

CAPITÂNIA S.A.

Rua Tavares Cabral, nº 102, 6º andar, CEP 05423-030, São Paulo - SP

O **CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("Fundo"), inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 18.979.895/0001-13, regido por seu regulamento, o **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, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciado pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador"), a **CAPITÂNIA S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 7.245, de 03 de junho de 2003, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tavares Cabral, nº 102, 6º andar, CEP 05423-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.274.010/0001-76, contratada pelo Administrador nos termos do artigo 29, VI, da Instrução CVM nº 472, na qualidade de Gestor ("Gestor") do Fundo e a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), no âmbito da distribuição pública de, inicialmente, 3.865.695 (três milhões, oitocentas e sessenta e cinco mil, seiscentas e noventa e cinco) cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional, em classe e série únicas, da quarta emissão do Fundo ("Novas Cotas"), nominativas, escriturais, todas com valor unitário de R\$90,54 (noventa reais e cinquenta e quatro centavos) por Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, qual seja R\$3,56 (três reais e cinquenta e seis centavos), totalizando R\$94,10 (noventa e quatro reais e dez centavos), perfazendo a Oferta o montante de, inicialmente, R\$350.000.025,30 (trezentos e cinquenta milhões, vinte e cinco reais e trinta centavos) (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Oferta"), vêm a público **COMUNICAR** o deferimento pela CVM do pedido de modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, em razão da criação do Período de Subscrição, no qual os Investidores Não Institucionais poderão enviar os Pedidos de Subscrição para adesão à Oferta após a divulgação do Anúncio de Início, e a consequente alteração do cronograma da Oferta para a inclusão do Período de Subscrição, sem alteração das datas já previstas para o Período de Exercício do Direito de Preferência, para o Procedimento de Alocação e para a Data de Liquidação das Cotas, de forma a **ALTERAR** as seguintes características da Oferta.

INCLUSÃO DO PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO

Em atendimento ao disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, será disponibilizado aos investidores da Oferta, nesta data, nova versão do Prospecto Definitivo, implementando a inclusão do Período de Subscrição, compreendido entre os dias 08 de junho de 2020 (inclusive) e 19 de junho de 2020 (inclusive), para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição.

NOVO CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA E REAPRESENTAÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO

Em atendimento ao disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, será disponibilizado aos investidores da Oferta, nesta data, nova versão do Prospecto Definitivo, implementando a inclusão do Período de Subscrição no cronograma. Tendo em vista a alteração do cronograma, sem alteração nas datas já previstas, segue abaixo o novo cronograma indicativo da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	24/01/2020
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	06/03/2020
3	Início das apresentações a potenciais Investidores	06/03/2020
4	Início do Período de Reserva	13/03/2020
5	Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre a alteração do cronograma indicativo	23/03/2020
6	Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM	06/05/2020
7	Nova divulgação do Aviso ao Mercado e nova disponibilização do Prospecto Preliminar	06/05/2020
8	Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre a Modificação da Oferta	06/05/2020
9	Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	07/05/2020
10	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	14/05/2020
11	Encerramento do Período de Reserva	19/05/2020
12	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	20/05/2020
13	Divulgação do Anúncio de Início e Disponibilização do Prospecto Definitivo Pedido de Modificação da Oferta junto à CVM Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre o Pedido de Modificação da Oferta	22/05/2020
14	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	29/05/2020
15	Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre o Deferimento da Modificação da Oferta Nova Disponibilização do Prospecto Definitivo	05/06/2020
16	Início do Período de Subscrição Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	08/06/2020
17	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	12/06/2020
18	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3 Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	16/06/2020
19	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	16/06/2020
20	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	17/06/2020
21	Data de Liquidação do Direito de Preferência	18/06/2020
22	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência Encerramento do Período de Subscrição	19/06/2020
23	Procedimento de Alocação	22/06/2020
24	Data da Liquidação das Cotas	25/06/2020
25	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	18/11/2020

⁽¹⁾ Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

⁽²⁾ A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

A nova versão do Prospecto Definitivo estará disponível, a partir desta data, nos endereços e páginas na Internet previstas abaixo.

MODIFICAÇÕES DO PLANO DE DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA

Conforme previsto no Cronograma Indicativo da Oferta, acima, uma vez iniciada a Oferta, os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais que não tiverem manifestado interesse na subscrição das Cotas durante o Período de Reserva, poderão fazê-lo durante o Período de Subscrição, cujo início está previsto para o dia 08 de junho de 2020 e encerramento para o dia 19 de junho de 2020, por meio de preenchimento do Pedido de Subscrição.

PERÍODO DE DESISTÊNCIA

Em razão das alterações descritas acima, com a modificação dos termos da Oferta, em cumprimento ao disposto no artigo 27, parágrafo único da Instrução CVM 400, **(a)** os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta a respeito da modificação efetuada nos termos deste Comunicado ao Mercado; e **(b)** os Investidores que já realizaram suas reservas para subscrição das Novas Cotas poderão retratar suas reservas até as 16:00 horas do dia de 16 de junho de 2020, devendo, para tanto, informar sua decisão de retratação junto à respectiva Instituição Participante da Oferta em que tenha realizado sua ordem de investimento (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Participante da Oferta), presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

PUBLICIDADE, DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA E ACESSO AO PROSPECTO PRELIMINAR E AVISO AO MERCADO ATUALIZADOS

Este Comunicado ao Mercado será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução da CVM 400. Os demais anúncios, atos e/ou fatos relevantes serão divulgados apenas nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução da CVM 400. Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder ou das Instituições Participantes da Oferta ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e do Prospecto Preliminar por meio dos *websites* do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto Preliminar encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta apenas: (i) **Administrador:** **website:** <https://www.btgpactual.com/> (neste website clicar em "Investidor", depois clicar em "Fundos de Investimento", em seguida clicar em "Capitania Securities II" e, então, clicar em "Comunicado ao Mercado", ou no "Prospecto Preliminar", ou no "Aviso ao Mercado", ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta); (ii) **Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste website clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA 6ª EMISSÃO DE COTAS" e, então, clicar em "Comunicado ao Mercado", ou no "Prospecto Preliminar", ou no "Aviso ao Mercado", ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta); (iii) **CVM:** <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII", e, então, localizar o "Comunicado ao Mercado", ou no "Prospecto Preliminar", ou no "Aviso ao Mercado", ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta); (iv) **B3:** <http://www.b3.com.br> (neste site acessar a aba "serviços", clicar em "confira a relação completa dos serviços na Bolsa", selecionar "saiba mais", clicar em "mais serviços", localizar "ofertas públicas" e selecionar "saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, localizar o "Comunicado ao Mercado", ou no "Prospecto Preliminar", ou no "Aviso ao Mercado", ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta); (v) **Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Este Comunicado ao Mercado será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, conforme indicadas no Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 54-A da Instrução da CVM 400.

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e do Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e outros documentos públicos relacionados à Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta e/ou da CVM, nos endereços indicados no Prospecto Preliminar, sendo que o Prospecto Preliminar encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 apenas para consulta.

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto Preliminar ou no Regulamento do Fundo, sendo que estes encontram-se disponíveis na sede do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta e/ou da CVM, nos endereços indicados neste Comunicado ao Mercado.

Este Comunicado ao Mercado não constitui uma oferta de subscrição ou de venda de Novas Cotas. A Oferta está sujeita a registro perante a CVM, em conformidade com a Instrução CVM 400. Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre o Fundo e a Oferta, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes da Oferta alertam os Investidores que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes do Prospecto, incluindo todos os seus anexos. O Coordenador Líder recomenda que os Investidores interessados em participar da Oferta leiam, atenta e cuidadosamente, os termos e condições estipulados nos respectivos Pedidos de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à integralização de Novas Cotas e à liquidação da Oferta, bem como as informações constantes do Prospecto e do Regulamento do Fundo, especialmente as seções que tratam sobre os riscos aos quais o Fundo está exposto.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE COMUNICADO AO MERCADO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE COMUNICADO AO MERCADO, QUANTO DO AVISO AO MERCADO, DO PROSPECTO PRELIMINAR, DO ANÚNCIO DE INÍCIO, DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO PRELIMINAR, DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS DA OFERTA A SEREM DISTRIBUÍDAS.

São Paulo, 05 de junho de 2020

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL DO GESTOR



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

