

COMUNICADO AO MERCADO

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



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, 3.500.000 (três milhões e quinhentas) 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\$100,00 (cem reais) por Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, qual seja R\$3,56 (três reais e cinquenta e seis centavos), totalizando R\$103,56 (cento e três reais e cinquenta e seis centavos), perfazendo a Oferta o montante de, inicialmente, R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) (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** a modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, em razão das condições adversas de mercado em virtude dos impactos do coronavírus, ocasionando alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, com a deterioração e volatilidade do cenário de investimentos, de forma a **ALTERAR** o cronograma indicativo da Oferta, o Preço de Emissão e o Preço de Subscrição das Novas Cotas, o Montante Inicial da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta, o valor do Investimento Mínimo por Investidor, a definição de Investidor Institucional e Investidor Não Institucional, o Fator de Proporção, a data-base para exercício do Direito de Preferência e a atualização do Estudo de Viabilidade. Além disso, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400, tendo em vista que, nesta data, já foi iniciado o Período de Reserva, será aberto o período de desistência para Investidores que já aderiram à Oferta.

NOVO CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA



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 Preliminar e do Aviso ao Mercado, implementando a alteração do cronograma. Tendo em vista a alteração do cronograma, 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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
13	Divulgação do Anúncio de Início e Disponibilização do Prospecto Definitivo	22/05/2020
14	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriurador	29/05/2020
15	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	15/06/2020
16	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	16/06/2020
17	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriurador	16/06/2020
18	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriurador	17/06/2020
19	Data de Liquidação do Direito de Preferência	18/06/2020
20	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	19/06/2020
21	Procedimento de Alocação	22/06/2020
22	Data da Liquidação das Cotas	25/06/2020
23	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.

ALTERAÇÃO DO PREÇO DE EMISSÃO E DO PREÇO DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS

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 Preliminar e do Aviso ao Mercado, implementando a alteração do Preço de Emissão das Novas Cotas que será R\$90,54 (noventa reais e cinquenta e quatro centavos) por Nova Cota e do Preço de Subscrição das Novas Cotas que será R\$94,10 (noventa e quatro reais e dez centavos) por Nova Cota.

ALTERAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA

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 Preliminar e do Aviso ao Mercado, implementando a alteração do Montante Inicial da Oferta que será, inicialmente, de até R\$350.000.025,30 (trezentos e cinquenta milhões, vinte e cinco reais e trinta centavos), correspondente a, inicialmente, 3.865.695 (três milhões, oitocentas e sessenta e cinco mil, seiscentas e noventa e cinco) Novas Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.

ALTERAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA

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 Preliminar e do Aviso ao Mercado, implementando a alteração do volume mínimo da Oferta que será de R\$30.000.066,84 (trinta milhões, sessenta e seis reais e oitenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 331.346 (trezentos e trinta e uma mil, trezentos e quarenta e seis) Novas Cotas.

ALTERAÇÃO DO VALOR DO INVESTIMENTO MÍNIMO POR INVESTIDOR

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 Preliminar e do Aviso ao Mercado, implementando a alteração do valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 277 (duzentas e setenta e sete) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$25.079,58 (vinte e cinco mil, setenta e nove reais e cinquenta e oito centavos) por Investidor, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária e R\$26.065,70 (vinte e seis mil, sessenta e cinco reais e setenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária.

ALTERAÇÃO DA DEFINIÇÃO DE INVESTIDOR INSTITUCIONAL E INVESTIDOR NÃO INSTITUCIONAL

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 Preliminar e do Aviso ao Mercado, implementando a alteração das definições de Investidor Institucional e Investidor Não Institucional, de forma que **(i)** Investidores Institucionais são investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva em valor igual ou superior a R\$1.000.014,30 (um milhão, quatorze reais e trinta centavos), que equivale à quantidade mínima de 11.045 (onze mil e quarenta e cinco) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494; e **(ii)** Investidores Não Institucionais são investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$1.000.014,30 (um milhão, quatorze reais e trinta centavos), que equivale à quantidade máxima de 11.044 (onze mil e quarenta e quatro) Novas Cotas.

ALTERAÇÃO DO FATOR DE PROPORÇÃO

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 Preliminar e do Aviso ao Mercado, implementando a alteração do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, que será equivalente a 1,24098361971.

ALTERAÇÃO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Considerando que não foi iniciado o Período para Exercício do Direito de Preferência, 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 Preliminar e do Aviso ao Mercado, implementando a alteração da data-base do Direito de Preferência que passará a ser na data de divulgação do Anúncio de Início.

ALTERAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE

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 Preliminar, com o Estudo de Viabilidade atualizado como anexo, contemplando informações mais recentes a respeito do Fundo e da atuação do Gestor.

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, os Investidores que já realizaram suas reservas para subscrição das Novas Cotas serão comunicados diretamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta a respeito da modificação efetuada nos termos deste Comunicado ao Mercado e poderão retratar suas reservas até as 16:00 horas do dia de 14 de maio 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/](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 DESTA 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, 06 de maio de 2020

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL DO GESTOR



ASSESSOR LEGAL DO
COORDENADOR LÍDER

