

“Este anúncio é de caráter exclusivamente informativo, não se tratando de oferta de venda de valores mobiliários”

# ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO

## DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA OITAVA EMISSÃO DE COTAS DO

### CAPITÂNIA SECURITIES II

### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 18.979.895/0001-13

Código ISIN das Cotas nº BRCPTSCTF004

Código de Negociação na B3: CPTS11B

Tipo ANBIMA: FII Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2020/059, em 18 de novembro de 2020

Nos termos do disposto no artigo 29 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”) e das demais disposições legais aplicáveis, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** (“**Coordenador Líder**”) comunica o encerramento, em 17 de dezembro de 2020, da oferta pública de distribuição primária de 5.013.054 (cinco milhões, treze mil e cinquenta e quatro) cotas, considerando o exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido) (“**Novas Cotas**”), todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 8ª (oitava) emissão (“**Oitava Emissão**”) do **CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“**Fundo**”) realizada, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), ao preço de R\$93,47 (noventa e três reais e quarenta e sete centavos) por Cota (“**Preço de Emissão**”), acrescido da Taxa de Distribuição Primária, qual seja R\$2,28 (dois reais e vinte e oito centavos), totalizando R\$95,75 (noventa e cinco reais e setenta e cinco centavos) (“**Preço de Subscrição**”), perfazendo o montante de:

## R\$468.570.157,30

(quatrocentos e sessenta e oito milhões, quinhentos e setenta mil, cento e cinquenta e sete reais e trinta centavos)

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Encerramento, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Oitava Emissão de Cotas do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, conforme disponibilização em 19 de novembro de 2020 (“**Prospecto Definitivo**”), sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

A Oferta consistiu na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e foi realizada sob a coordenação do Coordenador Líder. O processo de distribuição das Novas Cotas contou, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas (“**Participantes Especiais**”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”).

Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo, por meio do Gestor e do Administrador, optou por emitir Novas Cotas do Lote Adicional, aumentando em 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 (“**Lote Adicional**”).

Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Novas Cotas do Lote Adicional também foi conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais.

Investidores que sejam Pessoas Vinculadas participaram da Oferta por meio da apresentação de Pedidos de Subscrição e/ou ordens de investimento, observado, no entanto, que não houve excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da Oitava Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, e, sendo assim, não foi cancelada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas.

Os dados finais de distribuição da Oferta, considerando as Novas Cotas do Lote Adicional, estão indicados no quadro abaixo:

Tipo de Subscritor	Quantidade de Subscritores	Quantidade de Novas Cotas Subscritas
Pessoas Físicas	5.335	2.212.872
Clubes de Investimento	–	–
Fundos de Investimento	14	613.994
Entidades de Previdência Privada	1	16.041
Companhias Seguradoras	–	–
Investidores Estrangeiros	–	–
Instituições Intermediárias Participantes do Consórcio de Distribuição	–	–
Instituições Financeiras Ligadas ao Fundo e/ou Instituições Participantes da Oferta	–	–
Demais Instituições Financeiras	1	26.736
Demais Pessoas Jurídicas Ligadas ao Fundo e/ou às Instituições Participantes da Oferta	–	–
Demais Pessoas Jurídicas	116	94.525
Sócios, Administradores, Funcionários, Prepostos e Demais Pessoas Ligadas ao Fundo e/ou às Instituições Participantes da Oferta	–	–
Outros	11.006	2.048.886
<b>TOTAL</b>	<b>16.473</b>	<b>5.013.054</b>

## AUTORIZAÇÃO

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado pelo Administrador em 12 de setembro de 2013, o qual foi registrado junto ao 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade Rio de Janeiro, Estado Rio de Janeiro, sob o nº 1041058, em 13 de setembro de 2013. Posteriormente, por meio de procedimento de consulta formal, respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Instrução CVM 472, iniciado em 16 de janeiro de 2020, cujo resultado foi apurado em 24 de fevereiro de 2020, por meio de quórum representando 29,80% (vinte e nove inteiros e oitenta centésimos por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo foi aprovada a nova versão do regulamento do Fundo, conforme alterado pelo ato do Administrador datado de 20 de maio de 2020 (“**Regulamento**”).

Em 28 de outubro de 2020, foi realizado o ato particular do Administrador, por meio do qual foram aprovados os termos e condições da Oitava Emissão e da Oferta, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para a subscrição de Novas Cotas (“**Ato do Administrador**”).

## FUNDO

O Fundo é regido por seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“**Lei nº 8.668/93**”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo foi registrado pela CVM sob o Código CVM nº 0314016, em 13 de setembro de 2013, estando devidamente registrado na presente data.

## ADMINISTRADOR

O Fundo é administrado pela **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 nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela 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**”), ou outro que venha a substituí-lo, observado o disposto no Regulamento.

## GESTOR

O Fundo é gerido ativamente pela **CAPITÂNIA S.A.**, 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, devidamente autorizada para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 7.245, expedido em 03 de junho de 2003 (“**Gestor**”), ou outro que venha a substituí-lo, observado o disposto no Regulamento.

## REGISTRO NA CVM

A Oferta foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/059, em 18 de novembro de 2020, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulatórias aplicáveis ora vigentes.

Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros” (“**Código ANBIMA**”), vigente desde 20 de julho de 2020.

## LIQUIDAÇÃO

A liquidação financeira das Novas Cotas (considerando as Novas Cotas do Lote Adicional) ocorreu em 16 de dezembro de 2020.

## REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS

As Novas Cotas foram registradas para **(i)** distribuição no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos (“**DDA**”); e **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação deste Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

## ESCRITURADOR

O Administrador, conforme acima qualificado.

## PUBLICIDADE

**ESTE ANÚNCIO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DE VALORES MOBILIÁRIOS.**

**O ANÚNCIO DE INÍCIO, ESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, EVENTUAIS ANÚNCIOS DE RETIFICAÇÃO, BEM COMO TODO E QUALQUER AVISO OU COMUNICADO RELATIVO À OFERTA FORAM E SERÃO DISPONIBILIZADOS, ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA, NOS TERMOS DO ARTIGO 54-A DA INSTRUÇÃO CVM 400, NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CVM E DA B3, NOS SEGUINTE ENDEREÇOS E PÁGINAS DE INTERNET:**

## DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO

Este Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da B3, do Fundos.net, administrado pela B3, e ANBIMA, nos seguintes websites: **(i) Administrador:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/FII%20CAPIT%C3%82NIA%20SECURITIES%20II%20> (neste *website* clicar em “Anúncio de Encerramento”); **(ii) Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://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 8ª EMISSÃO DE COTAS” e, então, clicar em, “Anúncio de Encerramento”); **(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 Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020” e clicar em “Entrar”, acessar

em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e, então, localizar o “Anúncio de Encerramento”); (iv) B3: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar o “Anúncio de Encerramento”); (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](http://www.b3.com.br)).

## INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta, o Investidor da Oferta deve consultar o Prospecto Definitivo, disponível nos endereços indicados acima, bem como o Regulamento. O Prospecto Definitivo contém informações adicionais e complementares a este Anúncio de Encerramento, que possibilitam aos Investidores da Oferta uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.

As informações periódicas e eventuais a serem prestadas pelo Administrador nos termos dos artigos 39 e 41 da Instrução CVM 472 serão oportunamente divulgadas nas seguintes páginas da rede mundial de computadores: (i) **Administrador:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/FII%20CAPIT%C3%82NIA%20SECURITIES%20II%20> (neste *website* localizar a respectiva informação periódica ou eventual); e (ii) **CVM:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar a respectiva informação periódica ou eventual).

O investimento no Fundo sujeita o Investidor da Oferta a riscos, conforme descritos na seção “Fatores de Risco”, nas páginas 97 a 128, do Prospecto Definitivo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta ou de suas respectivas partes relacionadas, de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Não houve classificação de risco para as Novas Cotas.

**A OFERTA E O FUNDO FORAM REGISTRADOS NA CVM. ADICIONALMENTE O FUNDO FOI REGISTRADO NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO CÓDIGO ANBIMA.**

**ESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.**

**ESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTANTE SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.**

**O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, DOS PARTICIPANTES ESPECIAIS OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.**

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO DEFINITIVO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO DEFINITIVO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.**

**TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.**

**O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE-ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.**

**QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

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

São Paulo, 17 de dezembro de 2020



COORDENADOR LÍDER



GESTOR

ADMINISTRADOR

ASSESSOR LEGAL DO GESTOR

ASSESSOR LEGAL DO  
COORDENADOR LÍDER

