

**ANÚNCIO DE INÍCIO**

**OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 13ª (DÉCIMA TERCEIRA) EMISSÃO  
DA CLASSE ÚNICA DO  
CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**

**CNPJ nº 18.979.895/0001-13**

**Código ISIN das Cotas do Fundo: BRCPTSCTF004**

**Código de Negociação das Cotas na B3: CPTS11**

**Tipo ANBIMA: Papel Híbrido Gestão Ativa\***

**Segmento ANBIMA: Multicategoria\***

**Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/108, em 02 de maio de 2025, concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160**

*\*classificação com base no Código ANBIMA de Administração e Gestão e nas “Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, vigente a partir de 30 de novembro de 2023.*

O **CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 18.979.895/0001-13 (“**Fundo**”), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, credenciada 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], na qualidade de administradora (“**Administradora**”), a **CAPITÂNIA INVEST S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, Edifício Torre Norte, 3º andar, conjunto 31, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ nº 04.274.010/0001-76, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 7.245, de 03 de junho de 2003, na qualidade de gestora (“**Gestora**”) e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os “**Ofertantes**”), em conjunto com o **BTGPACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificado, na qualidade de instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”), comunicam, na data deste anúncio de início (“**Anúncio de Início**”), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 29.205.607 (vinte e nove milhões, duzentas e cinco mil, seiscentas e sete) cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas (“**Novas Cotas**”), da 13ª (décima terceira) emissão do Fundo (“**13ª Emissão**”), todas com valor nominal unitário de R\$ 8,73 (oito reais e setenta e três centavos) (“**Preço de Emissão**”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente, até:

**R\$ 254.964.949,11**

**(duzentos e cinquenta e quatro milhões, novecentos e sessenta e quatro mil, novecentas e quarenta e nove reais e onze centavos)**

\*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“**Montante Inicial da Oferta**”). As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea “a”, da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “*Ato de Deliberação Conjunta do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário*”

celebrado em [=] de [=] de 2025, o qual aprovou, dentre outros, os termos e condições da Oferta (“Ato de Aprovação da Oferta”).

## **CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA**

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista (1) (2)
1	Divulgação do Ato de Aprovação da Oferta e do respectivo Fato Relevante Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início	02/05/2025
2	Data-Base para Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	07/05/2025
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Coleta de Intenção de Investimentos	09/05/2025
4	Enceramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	21/05/2025
5	Enceramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	22/05/2025
6	Data de Liquidação do Direito de Preferência	22/05/2025
7	Divulgação do Comunicado de Enceramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	23/05/2025
8	Encerramento do Período de Coleta de Intenção de Investimentos	26/05/2025
9	Procedimento de Alocação	27/05/2025
10	Data de Liquidação	30/05/2025
11	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	29/10/2025

<sup>(1)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas.

<sup>(2)</sup> As datas indicadas acima são estimativas.

**A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS E, NOS TERMOS DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160, FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.**

## **DIVULGAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA**

Este Anúncio de Início e os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, da CVM, do Fundos.NET e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos *websites* abaixo indicados:

- **Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website* procurar por “Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros” e consulta pelo “Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário”, em seguida em “Documentos” e, então, localizar a opção desejada);
- **Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website* clicar em “Mercado de Capitais - Download” depois em “2024”, procurar “Distribuição Pública de Cotas da Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar a opção desejada);
- **Gestora:** <https://capitaniafii.com.br> (neste *website* clicar em “Fundos Imobiliários”, depois em “CPTS11” e, então, localizar a opção desejada);
- **CVM:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, e localizar a opção desejada);
- **Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na “Segunda Emissão de Cotas”, e localizar a opção desejada); e
- **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 – Responsabilidade Limitada” e, então, localizar ou a opção desejada).

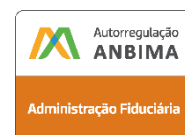
## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

---

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados acima.

**A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS DISTRIBUÍDAS. FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.**





**COORDENADOR LÍDER E  
ADMINISTRADORA**



**GESTORA**



**ASSESSOR LEGAL DA OFERTA**

