

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 14ª (DÉCIMA QUARTA) EMIÇÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF 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/2025/336, em 03 de novembro de 2025*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).

O **CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ/MF”) sob o nº 18.979.895/0001-13 (“Fundo”), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, 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 22250-911, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, credenciado 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, na qualidade de administradora do Fundo (“Administrador”), e 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/MF 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 do Fundo (“Gestora” e, em conjunto com o Fundo e o Administrador, “Ofertantes”), em conjunto com a **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.220.493/0001-17, 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, sob o regime de melhores esforços de colocação, cujo registro foi obtido pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, de, inicialmente, 56.242.970 (cinquenta e seis milhões, duzentas e quarenta e duas mil e novecentas e setenta) cotas da 14ª (décima quarta) emissão da classe única do Fundo, todas nominativas e escriturais (“Novas Cotas”, bem como “Classe” e “Oferta”, respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$ 8,89 (oito reais e oitenta e nove centavos) por Nova Cota (“Preço de Emissão”), sem considerar a taxa de distribuição, no valor de R\$ 0,03 (três centavos) por Nova Cota, equivalente a 0,34% (trinta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), perfazendo o montante de, inicialmente:

R\$ 500.000.003,30

(quinhentos milhões e três reais e trinta centavos)*

(“Montante Inicial da Oferta”)

* sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, destinada exclusivamente a investidores profissionais, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e realizada sob a coordenação do Coordenador Líder.

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), observado que, nesse caso, a Oferta somente será efetivada se forem colocadas, no mínimo, 19.685.040 (dezenove milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil e quarenta) Novas Cotas, no montante de R\$ 175.000.005,60 (cento e setenta e cinco milhões, cinco reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Mínimo da Oferta”), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora, de comum acordo, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento. Nos termos previstos no artigo 75 da Resolução CVM 160, não será concedido o direito de retratação e/ou de subscrição proporcional das Novas Cotas em caso de Distribuição Parcial, de modo que os investidores deverão integralizar a totalidade das Novas Cotas por eles subscritas, nas respectivas datas de integralização.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, celebrado em 03 de novembro de 2025 (“**Ato de Aprovação da Oferta**”).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Evento ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾	Data Prevista
1	Divulgação do Ato de Aprovação da Oferta e do respectivo Fato Relevante	
	Registro Automático da Oferta	03/11/2025
	Divulgação deste Anúncio de Início	
2	Data-Base para Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	06/11/2025
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	10/11/2025
	Início do Período de Coleta de Intenção de Investimentos	
4	Enceramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	21/11/2025
	Encerramento do Período de Coleta de Intenção de Investimentos	
5	Enceramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	24/11/2025
6	Data de Liquidação do Direito de Preferência	24/11/2025
7	Divulgação do Comunicado de Enceramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	25/11/2025
8	Data de Início da Liquidação da Oferta	25/11/2025
9	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início

(1) As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder e da Gestora. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Anúncio de Início.

(2) Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

(3) As datas de liquidação estarão sujeitas ao atingimento do Montante Mínimo da Oferta, sendo certo que, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas serão integralizadas na data de liquidação subsequente ao atingimento do Montante Mínimo da Oferta.

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DOS DEMAIS COMUNICADOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início e os demais documentos da Oferta estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3:

- **Administrador:** <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);
- **Gestora:** <https://capitaniafii.com.br> (neste website clicar em “Fundos Imobiliários”, depois em “CPTS11” e, então, localizar a opção desejada);
- **Coordenador Líder:** <https://www.brpartners.com.br/pt-BR/transactions/public-offering.html> (neste website, clicar em “2025”, em seguida, em “FII” e, então, acessar a “14ª (Décima Quarta) Emissão do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário”);
- **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br/> (A) (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, então, localizar o “Anúncio de Início” ou a opção desejada); ou (B) selecionar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à

CVM), clicar em “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”. Na sequência, clicar em “Documentos Eventuais (Assembleia, Fato Relevante, Regulamento etc.)” e, então, localizar o documento desejado);

- **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, clicar na opção desejada); e
- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO:** http://www.b3.com.br/pt_br/ (neste website, clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Soluções para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Ofertas em andamento”, depois clicar em “Fundos”, localizado ao lado direito, e depois selecionar “CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, localizar o documento desejado).

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER OU COM A CVM.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

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 COTAS DISTRIBUÍDAS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO REGULAMENTO E DO INFORME ANUAL DO FUNDO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, A GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS INDICADOS ACIMA.

Rio de Janeiro, 3 de novembro de 2025.



GESTORA



ADMINISTRADOR



COORDENADOR LÍDER

