



## LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

### INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO ARTON CAPITÂNIA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

*Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.*

#### ALERTAS

<b>Risco de</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	Perda do principal	O investimento nas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/>	Falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input type="checkbox"/>	responsabilidade ilimitada	A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas.
	<input checked="" type="checkbox"/>	Produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que <b>(i)</b> não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que <b>(ii)</b> necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
<b>Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático</b>	<b>A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda de cotas.</b>		

#### 1. Elementos Essenciais da Oferta

#### Mais Informações

A. Valor mobiliário	Cotas da 1ª emissão da <b>CLASSE ÚNICA DO ARTON CAPITÂNIA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA</b>	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	10.000.000 (dez milhões) de Cotas.	Capa do Prospecto



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.2) Preço unitário	R\$ 10,00 (dez reais) por cota.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1* a.2)	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, até 25%.	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da <b>B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3")</b> .	Capa do Prospecto
Código de negociação	Código do Ativo no Balcão B3: 6618426UN1. Código ISIN das Cotas do Fundo nº BR0RPOCTF008.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	<b>CLASSE ÚNICA DO ARTON CAPITÂNIA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA</b> CNPJ: 65.629.469/0001-30.	Capa do Prospecto
Administrador	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.</b> CNPJ: 59.281.253/0001-23 Página Eletrônica: <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a> .	Capa do Prospecto
Gestor	<b>CAPITÂNIA ALTERNATIVES S.A.</b> CNPJ: 41.475.648/0001-00 Página Eletrônica: <a href="https://capitaniainvestimentos.com.br/">https://capitaniainvestimentos.com.br/</a>	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos da Classe serão aplicados pelo Administrador, por recomendação do Gestor, com o objetivo de proporcionar valorização e geração de renda aos cotistas, por meio do investimento preponderante em cotas de fundos de investimento imobiliário (FII), auferindo rendimentos e ganhos de capital decorrentes desses ativos. A Classe poderá investir até 100% de seu patrimônio em cotas de FII, observados os limites previstos na regulamentação aplicável. Enquanto não alocados em Ativos Alvo, os recursos poderão ser aplicados em ativos de renda fixa ou cotas de fundos de investimento de liquidez compatível, bem como em derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial.	Seção 3.1 do Prospecto



3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a gestora	A Capitânia Invest S/A é a gestora do segmento de crédito, imobiliário, infraestrutura e alternativos do Conglomerado Capitânia, empresa focada em serviços de gestão de investimentos e de assessoria financeira, fundada em junho de 2003. No final de dezembro de 2025, o conglomerado tinha o PL de R\$ 18,3 bilhões sob gestão (Capitânia e Ranking de Gestores de Fundos de Investimento - Dezembro/2025 Anbima).	Seção 16 do Prospecto
Informações sobre a administradora	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“ <b>BTG PSF</b> ”), controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF é a maior Administradora de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 80 bilhões sob administração, considerando os dados disponíveis em junho de 2025. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com qualificação técnica.	Seção 16 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
<b>1. Risco da marcação a mercado:</b> Os ativos da carteira podem apresentar baixa liquidez e são avaliados por marcação a mercado. Oscilações nos preços e estimativas de valor podem gerar variações negativas no patrimônio líquido e no valor das Cotas, que podem divergir do valor patrimonial e afetar sua negociação.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>2. Riscos tributários:</b> Alterações na legislação ou na interpretação tributária aplicável aos FIs podem resultar na incidência de novos tributos ou na perda de benefícios fiscais. Tais eventos podem reduzir rendimentos, gerar recolhimentos retroativos e impactar negativamente o valor das Cotas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>3. Risco de mercado das Cotas da Classe:</b> A aquisição de Cotas constitui investimento de longo prazo, podendo ocorrer oscilações no valor de mercado no curto prazo. Tais variações podem resultar em perdas do capital investido e eventual baixa liquidez, dificultando ou impossibilitando a venda das Cotas no mercado secundário.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>4. Riscos relacionados à liquidez:</b> As Cotas podem apresentar baixa liquidez e, por se tratar de condomínio fechado, não admitem resgate. A negociação no mercado secundário pode ser limitada, exigindo visão de longo prazo. Em caso de liquidação, ativos poderão ser entregues aos Cotistas, que poderão enfrentar dificuldades para alienação.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>5. Risco Operacional:</b> Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração e gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido da Classe, e terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas da Classe. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.	Seção 2.2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	Determinado, encerrando se no prazo de 5 (cinco) anos, podendo ser reduzido a critério da Gestora.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	Não há restrições à revenda, observado que as Cotas só poderão ser negociadas entre investidores qualificados.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input type="checkbox"/> Público em Geral.	Seção 2.3 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	N/A.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	100 (cem) Cotas, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais).	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar o Boletim de Subscrição, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8 do Prospecto
Como será feito o rateio?	De forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora.	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder ou Instituições Participantes da Oferta aos investidores nos endereços e formas de comunicação indicados no Boletim de Subscrição.	Seção 8.2 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	A oferta é irrevogável e irretratável. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da oferta, a oferta será cancelada, observado o disposto no Prospecto.	Seção 8.1 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 16 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p><b>Administradora:</b></p> <p><a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a> (neste <i>website</i> inserir “Arton Capitânia FOF Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” ou o CNPJ da Classe no campo buscador e, então, clicar na opção desejada);</p> <p><b>Coordenador Líder:</b></p> <p><a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a> (neste <i>website</i> inserir “Arton Capitânia FOF Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” ou o CNPJ da Classe no campo buscador e, então, clicar na opção desejada);</p> <p><b>Gestora:</b></p> <p><a href="https://capitaniafii.com.br/fof_capitania/">https://capitaniafii.com.br/fof_capitania/</a> (neste website clicar em “Arton Capitânia FOF Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada);</p> <p><b>CVM:</b></p> <p><a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (neste <i>website</i> 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 “Arton Capitânia FOF Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada); e</p> <p><b>Fundos.NET, administrado pela B3:</b></p> <p><a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Arton Capitânia FOF Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).</p>	Seção 5.1 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.</b>	Seção 2.1 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para participarem do processo de distribuição das Cotas, por meio de termo de adesão ao Contrato de Distribuição.	Seção 8.4 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	24/03/2026 a 28/04/2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	A fixação do preço foi realizada no Instrumento Particular de Constituição, de 11 de março de 2026.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Entre 29 de abril de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	Entre 30 de abril de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando poderei negociar?	As Cotas serão bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 7.1 do Prospecto

