

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO CAPITÂNIA OFFICE FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 48.916.699/0001-60

Código ISIN das Cotas do Fundo: BRCOPPCTF001

Código de Negociação das Cotas na B3: CPOF11

Tipo ANBIMA: Tijolo, Renda, Gestão Ativa*

Segmento ANBIMA: Multicategoria*

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/412, em 16 de dezembro 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 13 de outubro de 2025.*

A CLASSE ÚNICA DO CAPITÂNIA OFFICE FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Classe”), classe única de cotas de responsabilidade limitada do CAPITÂNIA OFFICE FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 48.916.699/0001-60 (“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 ALTERNATIVES S.A, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1485, Edifício Torre Norte, 3º andar, conjunto 31, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 41.475.648/0001-00, autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 19.844, de 27 de maio de 2022, na qualidade de gestora (“Gestora” e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os “Ofertantes”), em conjunto com o BTG PACTUAL 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, 1.854.000 (um milhão, oitocentas e cinquenta e quatro mil) cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas (“Novas Cotas”), da 5ª (quinta) emissão da Classe (“5ª Emissão”), todas com valor nominal unitário de R\$ 107,92 (cento e sete reais e noventa e dois centavos) (“Preço de Emissão”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente, até:

R\$ 200.083.680,00
(duzentos milhões, oitenta e três mil, seiscentos e oitenta reais)

*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 Office FII Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” celebrado em 05 de dezembro 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	16/12/2025
2	Data-Base para Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	19/12/2025
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Coleta de Intenção de Investimentos	23/12/2025
4	Enceramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	08/01/2026
5	Enceramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	09/01/2026
6	Divulgação do Comunicado de Enceramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	12/01/2026
7	Período previsto para a primeira liquidação no âmbito do Período de Coleta de Intenções de Investimento, o encerramento do Período de Coleta de Intenção de Investimentos, bem como para a última liquidação no âmbito do Período de Coleta de Intenções de Investimento	13/01/2026 a 05/06/2026
8	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	12/06/2026

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ 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 Office FII Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, 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 “2025”, procurar “Distribuição Pública de Cotas da Capitânia Office FII 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 “CPOF11” e, então, localizar a opção desejada);
- **CVM:** 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 Office FII 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 Office FII 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 (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 Office FII 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.

Rio de Janeiro, 16 de dezembro de 2025



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA



