

CLASSE ÚNICA DO CAPITÂNIA OFFICE FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 48.916.699/0001-60 - Código de Negociação: CPOF11

(“Classe” ou “Fundo”)

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001- 23 (“Administradora”) e a **CAPITÂNIA CAPITAL S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27 (“Gestora”) na qualidade de administradora e gestora do Fundo, servem-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

- I. O Fundo celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra com a sociedade **LOTUS TOWER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, visando à aquisição de participação no empreendimento imobiliário comercial denominado “Lotus Tower”, localizado no Setor de Autarquias Norte, Brasília – DF. O projeto compreende quatro torres comerciais de padrão Classe A, atualmente em fase de construção, com entrega prevista para abril de 2027, com uma área privativa de até 88.265 m².
- II. O preço de aquisição acordado é de até R\$ 1.930.063.520,00 (um bilhão, novecentos e trinta milhões, sessenta e três mil e quinhentos e vinte reais), a depender da área a ser adquirida. Ademais, a Gestora considera um *cap rate* estimado de 9% a.a. e valor de locação projetado de R\$164,00/m².

O pagamento será realizado da seguinte forma:
 - i. Sinal equivalente a 10% do preço, após o cumprimento das condições precedentes;
 - ii. Saldo remanescente será pago após a emissão do “Habite-se” de cada torre, conforme cronograma contratual, sendo reajustada pelo IPCA até a efetivação do pagamento.
- III. A transação está sujeita ao cumprimento das condições precedentes usuais, incluindo auditoria jurídica e técnica e captação de recursos via oferta pública de cotas. A vendedora compromete-se a entregar os imóveis integralmente locados ou, caso contrário, garantir renda líquida mensal equivalente a 9% a.a. sobre o valor das áreas não locadas, pelo período de 12 meses após a emissão do “Habite-se”.
- IV. A aquisição reforça a estratégia do Fundo de investir em ativos corporativos de alta qualidade, com contratos fortes e de longo prazo e localização estratégica. O empreendimento está inserido em um mercado com vacância inferior a 10% e forte demanda por lajes premium, especialmente pelo setor público, que representa mais de 70% da ocupação em Brasília.

Por fim, a gestora elaborou uma apresentação complementar, anexa a este Fato Relevante, contendo informações detalhadas sobre a transação. O Fundo manterá seus cotistas e o mercado informados sobre a evolução da operação e o cumprimento das condições precedentes.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários através do e-mail: ri.fundoslizados@btgpactual.com.

7 de janeiro de 2026

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM. e
CAPITÂNIA CAPITAL S.A.**

FATO RELEVANTE

AQUISIÇÃO DE ATIVO

CPOF11 | Dezembro 2025

A transação



LOTUS TOWER

No mês de dezembro o Capitânia Office FII assinou compromisso de compra e venda para adquirir participação na Lotus Tower de até 88.265m² de área privativa pelo valor de até R\$ 1.930.063.520,00. O projeto, atualmente em desenvolvimento, possui entrega prevista para até abril/2027 e contará com quatro torres comerciais. A transação esta sujeita a condições precedentes usuais a este tipo de operação, dentre elas a captação de recursos.



Resumo da transação



- Aquisição potencial de participação em **quatro torres do Lotus Tower**, com área privativa equivalente a **88.265m²** pelo valor total de até **R\$ 1.930.063.520,00**
- **Cap rate** de aquisição estimado **superior a 9% a.a.**
- **Torre 3 está 100% locada** através de contratos atípicos de 10 anos com autarquias da União
- Pagamento de **sinal equivalente a 10%** após cumprimento das condições precedentes e **saldo após entrega das obras**
- **Renda Líquida Mensal Garantida** após entrega de **9% a.a. pelos primeiros 12 meses após habite-se.**

Especificações Técnicas



DESIGN & ARQUITETURA

- Projeto: Bernardes Arquitetura
- Paisagismo: Burle Marx
- Área construída de +170.000m²
- Lobby: 1.108 m² (Pé-direito 7m)
- Escritórios: Pé-direito livre 2,70m



MOBILIDADE E VAGAS

- 35 Elevadores de última geração
- 1.905 vagas (05 subsolos)
- Heliponto exclusivo



INFRAESTRUTURA TÉCNICA

- Gerador suporta 100% da carga
- AC dedicado para salas de servidores
- Iluminação LED e Natural integrada
- Requisitos para LEED Gold



ESPAÇOS DE EVENTOS

- Auditório: 400 pessoas
- Centro de Convenções: 300 pessoas



Mercado de Escritórios de Brasília



- LOTUS possui um comprovado *track record* no desenvolvimento de ativos Classe A em Brasília, já tendo entregue três ativos corporativos.
- De acordo com os dados mais recentes do IBGE e da FGV Social, o Distrito Federal lidera o ranking nacional com a maior renda per capita do país
- Estoque Total (BSB): ~3,2 milhões de m² de ABL
- Segmento Classe A/A+: Representa apenas 22% do estoque.
- Dominância: Setor Público ocupa >70% das lajes premium
- Escassez de oferta de Ativos Classe A
- Vacância do segmento inferior a 10%
- Movimento de *Flight-to-quality* impulsionado pelo Setor Público.

Track - record



Fotos do Projeto





R\$ 18.1 bilhões
sob gestão em 31/07/2025



22 Anos de história



57 Fundos de Investimento



+ 60 Distribuidores Ativos



+ de 530,000 Investidores



MQ1 Rating de Qualidade
emitido pela Moody's



47 Colaboradores,
sendo **42** na Gestora



13% Investidores Institucionais
87% Distribuidores Diversos

EQUIPE

42 profissionais com
8 anos de casa em média
e baixíssimo *turn over*.

Os Membros dos
Comitês de Crédito e
Imobiliário trabalham
juntos há 18 anos em
média.



COORDENAÇÃO

Ricardo Quintero*

GESTÃO DE CRÉDITO PRIVADO

Arturo Profili*

Christopher Smith, CFA*

Monik Dourado

Leonardo Salles, CFA

Rogério Lino, CFA

Carlos Fernandes

Ariel Halaban

Felipe Franco

Rodrigo Zuniga

Guilherme Oliveira

André Fraga

GESTÃO DE IMOBILIÁRIO

Caio Conca*

Fábio Góes

Gustavo Moura, CFA

Pedro Lobo, CFA

Alexandre Alfer

Adriano Ribeiro

Vitor Pacheco

Gabriel Martins

Felipe Cateb

Fernando Ferreira

José Dimas

Thiago Marcadella

ADMINISTRATIVO & TECNOLOGIA

5 profissionais

RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

Carlos Simonetti*

Flavia Krauspenhar*

Camila Lupino

Lucieli Andrade

Gustavo Castillo

Cauã Santos

Luis Felipe Medeiros

RISCO & COMPLIANCE

César Lauro da Costa*

Rafael Piccinini

Arthur Castro

Rafael Souza

Matheus Cavalcanti

Álvaro de Oliveira

(*) membros votantes dos comitês de Crédito e Imobiliário