

COMUNICADO AO MERCADO

ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DAS 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 Nº BRCOPPCTF001

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO 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 da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto na Resolução CVM 160, **A CLASSE ÚNICA DO CAPITÂNIA OFFICE FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, 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 no Ministério da Fazenda ("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, à Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no CNPJ sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administradora do Fundo ("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 (“Gestora” e, quando 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**, conforme acima qualificado, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), vêm a público comunicar ao mercado (“Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período de Direito de Preferência”) o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência.

De acordo com as informações recebidas do Coordenador Líder e do **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO**, acima qualificado, na qualidade de escriturador do Fundo (“Escriturador”) e da B3, até o momento, foram subscritas e integralizadas, no âmbito do Direito de Preferência (conforme definido no Regulamento), 11 (onze) Novas Cotas, equivalente a R\$ 1.187,12 (mil cento e oitenta e sete reais e doze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, restando, portanto, 1.853.989 (um milhão oitocentas e cinquenta e três mil novecentas e oitenta e nove cotas) Novas Cotas, equivalente a R\$ 200.082.492,88 (duzentos milhões, oitenta e dois mil, quatrocentos e noventa e dois reais e oitenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que poderão ser subscritas e integralizadas pelos Investidores da Oferta durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários calculados a partir da respectiva data de liquidação até a divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Os Investidores da Oferta poderão manifestar suas intenções de investimento durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento.

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTEVE EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME DIVULGADO NESTE COMUNICADO AO MERCADO, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

DIVULGAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA

Os Documentos da Oferta foram, bem como este Comunicado será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da CVM, da Gestora e da B3, nos websites indicados abaixo:

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 “ 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

LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO A ADMINISTRADORA, A GESTORA, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NO FUNDO.

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.

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.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM 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.

A Oferta foi registrada em conformidade com os procedimentos previstos na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 175, nos Normativos ANBIMA e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Rio de Janeiro, 12 de janeiro de 2026



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

CESCON
BARRIEU
ADVOGADOS

