

CAPITÂNIA OFFICE FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/ME nº 48.916.699/0001-60

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE À CARTA CONSULTA

Prezado Cotista,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira 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 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **CAPITÂNIA OFFICE FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 48.916.699/0001-60 ("Fundo"), convocou os titulares das cotas de emissão do Fundo ("Cotas" e "Cotistas", respectivamente) para participar da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, que terá fim em 27 de maio de 2026, a fim de examinar e votar a seguinte matéria constante da ordem do dia:

- (i) Aprovar a venda, pelo Fundo, de ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, representativas de 50% (cinquenta por cento) do capital social da **CP FLP S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, Torre Norte, 3º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 29.214.941/0001-00 ("Companhia"), ao **FARIA LIMA PLAZA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº **66.334.070/0001-94** ("Comprador"), nos termos e condições do "Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças" a ser celebrado entre o Fundo e o Comprador ("Contrato" e "Operação", respectivamente). A aprovação da Operação pelos Cotistas se faz necessária nos termos do artigo 12, inciso "iv" e do artigo 32, inciso "iv" do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e nos termos do artigo 10.4, inciso "k", do Anexo I ao Regulamento, considerando a situação de potencial conflito de interesses envolvendo a Operação, já que a gestora do Fundo, **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 ("Gestora"), também exerce a função de cogestora do fundo Comprador. A Operação será realizada em condições de mercado, conforme refletido no preço de aquisição da totalidade das ações da Companhia objeto da Operação, fixado em R\$ 290.000.000,00 (duzentos e noventa milhões de reais), o que representa um deságio de 9,375% em relação ao valor apurado no Laudo de Avaliação datado de 08 de dezembro de 2025 porém acima do valor de aquisição pelo Fundo. A aprovação da Operação autorizará a Administradora e a Gestora a adotarem todas as medidas necessárias para implementar a deliberação, incluindo, sem limitação, a assinatura de quaisquer documentos e a prática de quaisquer atos que se façam necessários à consumação da Operação;

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora se abstém de uma recomendação formal acerca da deliberação descrita no item 1, por entender que a matéria ora proposta envolve decisão de natureza estratégica e patrimonial relevante para o Fundo, consubstanciada na venda de participação acionária representativa de 50% (cinquenta por cento) do capital social da Companhia ao Comprador, em situação de potencial conflito de interesses, uma vez que a Gestora do Fundo também exerce a função de cogestora do fundo Comprador. Tendo em vista que tal deliberação impacta diretamente o patrimônio do Fundo e os direitos dos Cotistas, e que envolve situação expressamente sujeita à aprovação assemblear nos termos da Resolução CVM 175, a Administradora entende que o tema deve ser deliberado pelos Cotistas no seu melhor interesse.

Dada a importância do tema colocado em deliberação para a gestão do Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

12 de maio de 2026

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,
Administradora do **CAPITÂNIA OFFICE FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE**
LIMITADA