

ATO DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DO
CAPITÂNIA OFFICE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede no município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar, parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) 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 Administradora da classe única 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 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), e 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, na qualidade de gestora (“Gestora”), considerando que o Fundo: (i) se encontra devidamente registrado perante a CVM; (ii) pode aprovar novas emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), conforme previsto no artigo 5.3 do Anexo I do Regulamento (“Capital Autorizado”); **RESOLVEM** aprovar a 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo (“5ª Emissão” e “Novas Cotas”, respectivamente), observando-se as seguintes características:

- (a) Rito: a 5ª Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea “a” da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160” e “Oferta Pública”, respectivamente);
- (b) Público-alvo: Investidores profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Investidores Profissionais” ou “Investidores”);
- (c) Prospecto: dispensado nos termos do artigo 9º, inciso I, da Resolução CVM 160;
- (d) Lâmina: dispensada nos termos do artigo 23, § 1º, da Resolução CVM 160;
- (e) Coordenador Líder: a distribuição primária das cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificada (“Coordenador Líder”);
- (f) Montante Inicial da Oferta: R\$ 200.083.680,00 (duzentos milhões, oitenta e três mil, seiscentos e oitenta reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme adiante definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme adiante definido);
- (g) Quantidade de Cotas: serão distribuídas, no âmbito da Oferta Pública, até 1.854.000 (um milhão, oitocentas e cinquenta e quatro mil) Novas Cotas, podendo referido montante ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;
- (h) Preço de Emissão: o preço de emissão corresponderá a R\$ 107,92 (cento e sete reais e noventa e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária;

- (i) Taxa de Distribuição Primária: Será devida taxa no valor de R\$ 0,19 (dezenove centavos) por Nova Cota, equivalente a 0,18% (dezoito centésimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores, que compreendem os custos da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, desde que passíveis de pagamento pelo Fundo, nos termos da regulamentação aplicável (“Taxa de Distribuição Primária”);
- (j) Preço de Subscrição: No contexto da Oferta, o preço de subscrição é de R\$ 108,11 (cento e oito reais e onze centavos) por Nova Cota, correspondente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Subscrição”);
- (k) Investimento Mínimo por Investidor: cada Investidor deverá subscrever, no mínimo, 1 (uma) Nova Cota, que somam o montante mínimo de R\$ 107,92 (cento e sete reais e noventa e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Investimento Mínimo por Investidor”);
- (l) Distribuição Parcial: Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), observado que, nesse caso, a Oferta somente será efetivada se forem colocadas, no mínimo, R\$ 150.000.058,48 (cento e cinquenta milhões, cinquenta e oito reais e quarenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 1.389.919 (um milhão, trezentas e oitenta e nove mil, novecentas e dezenove cotas) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento;
- (m) Período de Distribuição: o prazo de distribuição das Novas Cotas é de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”) ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”), o que ocorrer primeiro (“Período de Distribuição”), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada junto aos Investidores ou antes do referido prazo por decisão do Coordenador Líder;
- (n) Forma de Integralização: as Novas Cotas deverão ser integralizadas na respectiva data de liquidação da Oferta, junto à B3 ou ao escriturador, conforme o caso, à vista e em moeda corrente nacional;
- (o) Limitações à negociação: durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta;
- (p) Destinação dos recursos: os recursos líquidos provenientes da 5ª Emissão serão destinados para aquisição de ativos compatíveis com a política de investimento prevista no Regulamento, a serem selecionados pela Gestora;
- (q) Direito de Preferência: é assegurado aos cotistas que possuam cotas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início (“Data-Base”), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), conforme aplicação de fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,38848337473 (“Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”);

- (i) a quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência;
- (ii) os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), observado que: (i) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3 (por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado e operacionalizado pela B3), por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item “(ii)” acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas no Anúncio de Início (“Período de Exercício do Direito de Preferência”);
- (iii) Não será permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros cotistas;
- (iv) não haverá abertura de prazo para exercício do direito de subscrição de sobras e montante adicional.
- (r) Outras Disposições: Os demais termos e condições da 5ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta Pública.

A Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da 5ª Emissão e da Oferta Pública.

São Paulo, 05 de dezembro de 2025.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

CAPITÂNIA ALTERNATIVES S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo: