

COMUNICADO AO MERCADO

MODIFICAÇÃO 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 ("Resolução CVM 160").

A **CLASSE ÚNICA DO CAPITÂNIA OFFICE FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de cotas de responsabilidade limitada do **CLASSE ÚNICA DO CAPITÂNIA OFFICE FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, 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**, sociedade anônima 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**, nos termos do §2º do artigo 67 da Resolução CVM 160 e do presente comunicado, a modificação da Oferta, de forma a **ALTERAR** o: (i) alterar o Montante Mínimo da Oferta que constou dos documentos da Oferta; e (ii) cronograma indicativo da Oferta que constou no "**Anúncio de Início da Oferta Pública Primária de Distribuição de Cotas da 5ª (Quinta) Emissão da Classe Única do Capitânia Office Fii Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**" ("**Anúncio de Início**"), disponibilizado em 16 de dezembro de 2025, de forma a incluir a data de divulgação deste comunicado ao mercado, bem como incluir a abertura de período de desistência em virtude da Modificação da Oferta ("**Modificação da Oferta**" e "**Comunicado ao Mercado**" ou "**Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta**", respectivamente).

Considerando a constituição do Fundo em classe única, para os fins do presente Comunicado ao Mercado, toda e qualquer referência ao Fundo também deverá ser interpretada como uma referência à sua classe única ("**Classe**"), bem como toda e qualquer referência à Classe também deverá ser interpretada como uma referência ao Fundo. Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Comunicado ao Mercado, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no Ato de Aprovação da Oferta.

Nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, e que pese o Período de Coleta de Intenções de Investimento já ter sido iniciado, será aberto o período de desistência para os Investidores que já tenham aderido à Oferta.

MODIFICAÇÃO DO CRONOGRAMA DA OFERTA

Em atendimento ao disposto no artigo 69 da Resolução CVM 160, será disponibilizado aos Investidores da Oferta, nesta data, este Comunicado ao Mercado, contemplando a modificação do cronograma indicativo da Oferta, de forma a incluir a data de divulgação deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, bem como incluir a abertura de período de desistência em virtude da Modificação da Oferta e da divulgação deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta.

Tendo em vista que já foram coletadas ordens de investimentos e/ou subscrições por meio dos Documentos de Aceitação, haverá a abertura de período de desistência em virtude da Modificação da Oferta e da divulgação deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta. Tendo em vista o acima exposto, o cronograma indicativo da Oferta passará a vigorar da seguinte forma:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾ (2)
1	Divulgação do Ato de Aprovação da Oferta e do respectivo Fato Relevante	16/12/2025
	Registro da Oferta na CVM	

Divulgação do Anúncio de Início

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	13/01/2026 a
8	Divulgação deste Comunicado de Modificação da Oferta Divulgação do Ato de Rerratificação da Aprovação da Oferta e do respectivo Fato Relevante	26/05/2026
9	Abertura de Período de Desistência	27/05/2026
10	Encerramento de Período de Desistência	02/06/2026
11	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	10/06/2026
12	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	16/06/2026

(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.*

ABERTURA DO PERÍODO DE DESISTÊNCIA

O cronograma indicativo da Oferta que constou no Anúncio de Início disponibilizado em 16 de dezembro de 2025 foi alterado de modo a incluir as datas referentes ao Período de Desistência em decorrência da presente Modificação da Oferta, que terá início em 26 de maio de 2026 até às 16:00 horas do dia 012 de junho de 2026.

Adicionalmente, em cumprimento ao disposto no §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta, mediante envio de documento de aceitação da Oferta, serão comunicados diretamente pelo Coordenador Líder nos termos deste Comunicado ao Mercado, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis subsequentes à data de recebimento da referida comunicação, ou seja, até às 16:00 horas do dia 012 de junho de 2026, o seu interesse em revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão de retratação junto ao Coordenador Líder por meio de mensagem eletrônica ou correspondência, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Qualquer comunicação enviada ao Coordenador Líder após o prazo de manifestação mencionado acima será desconsiderada, sendo mantida a aceitação do Investidor à Oferta. O Período de Desistência foi devidamente acrescido ao cronograma da Oferta, conforme ilustrado acima.

ALTERAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA

A presente modificação visa alterar o montante mínimo da oferta que constou na documentação da oferta de “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” para “R\$ 10.000.406,80 (dez milhões, quatrocentos e seis reais e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 92.665 (noventa e duas mil, seiscentas e sessenta e cinco) Novas Cotas”.

DIVULGAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA

Este Comunicado de Modificação, o Anúncio de Início, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela 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

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Comunicado.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DA CLASSE POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO, DO ANEXO I DA CLASSE E DA RESOLUÇÃO CVM Nº 175, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022, CONFORME ALTERADA.

AS NOVAS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

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 A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O RITO AUTOMÁTICO, DE FORMA QUE A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

OS INVESTIDORES DEVEM LER OS “FATORES DE RISCO” DO REGULAMENTO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

A data deste Comunicado ao Mercado é de 26 de maio de 2026.



COORDENADOR LÍDER



GESTORA

ADMINISTRADORA

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

