CLASSE ÚNICA DO CAPITÂNIA OFFICE FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 48.916.699/0001-60 | Código de negociação: CPOF11

("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 ALTERNATIVES S/A**, inscrita no CNPJ sob o nº 41.475.648/0001-00 ("Gestora"), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do Fundo, informam aos cotistas e ao mercado em geral o quanto segue:

I. Em **25 de novembro de 2026**, foi lavrada a escritura pública de venda e compra do Edifício Spot Leblon e de quatro unidades autônomas do Condomínio Módulo Rebouças, integrantes da carteira do Fundo, ao PATRIA ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 09.072.017/0001-29 ("Comprador"), pelo preço total de R$ 120.374.426,00 (cento e vinte milhões, trezentos e setenta e quatro mil, quatrocentos e vinte e seis reais).

II. Do preço total, R$ 100.375.000,00 (cem milhões, trezentos e setenta e cinco mil reais) foram atribuídos ao Edifício Spot Leblon e ao respectivo terreno, localizados na Rua Almirante Guilhem, nº 378, Leblon, Rio de Janeiro/RJ, e R$ 19.999.426,00 (dezenove milhões, novecentos e noventa e nove mil, quatrocentos e vinte e seis reais) foram atribuídos, em conjunto, aos escritórios T01, 603, 604 e 608 do Condomínio Módulo Rebouças, localizado na Rua Capote Valente, nº 39, São Paulo/SP.

III. O preço será pago em moeda corrente nacional, da seguinte forma:

   a. (i) parcela inicial de R$ 74.444.426,00 (setenta e quatro milhões, quatrocentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e vinte e seis reais), paga à vista nesta data; e

   b. (ii) saldo de R$ 45.930.000,00 (quarenta e cinco milhões, novecentos e trinta mil reais), a ser pago em até 180 (cento e oitenta) dias contados da lavratura, corrigido pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE até a data do efetivo pagamento.

IV. Em garantia do pagamento do saldo, foi constituída, por instrumento particular celebrado nesta data, alienação fiduciária do Edifício Spot Leblon em favor do Fundo, cujo registro na matrícula do imóvel ocorrerá após a baixa do gravame anterior e o registro da escritura.

V. Adicionalmente, nesta data, o Fundo cedeu ao Comprador a totalidade de sua posição contratual no compromisso de venda e compra das demais unidades autônomas do Condomínio Módulo Rebouças, das quais era promissário comprador, deixando o Fundo de fazer jus a qualquer valor de locação.

VI. Os valores de natureza locatícia pagos até a data da escritura pertencem ao Fundo, independentemente do mês de competência. Os pagamentos efetuados após essa data cabem ao Comprador, observadas as regras de repasse aplicáveis.

VII. A Gestora estima que a operação gere ganho de capital de aproximadamente R$ 18,9 milhões, apurado com base no custo de aquisição dos imóveis, a ser reconhecido no resultado do Fundo à medida do efetivo recebimento do preço, observado o regime de caixa. Nesse sentido, o impacto estimado da nova alienação dos imóveis sobre a receita do Fundo, em comparação com a receita de outubro de 2026, representa R$3,45 por cota.

A Administradora manterá os cotistas e o mercado informados sobre os desdobramentos relevantes da operação e permanece à disposição para esclarecimentos pelo e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com.

São Paulo, 26 de novembro de 2026

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

e

CAPITÂNIA ALTERNATIVES S/A