

CAPITANIA ARTON JARDIM PAULISTANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 66.743.243/0001-28 - Código de negociação na B3: KONG11

("KONG11" ou "Fundo")

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**, sociedade com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), e **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 comunicam aos titulares de cotas de emissão do Fundo ("Cotas" e "Cotistas") e ao mercado em geral que:

- I. Em 10 de junho de 2026, O Fundo concluiu a assinatura do contrato de compra e venda de ações com a **CENTRAL REAL ESTATE I FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA e o JARDIM PAULISTANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, visando a aquisição da participação de 21,84% do capital social da PAISA SPE VIII LTDA., sociedade proprietária de imóvel localizado na Avenida Eusébio Matoso, nº 891, na cidade de São Paulo, atualmente objeto de projeto de retrofit para exploração imobiliária futura.
- II. O valor total da transação é de R\$ 127.000.000,00 (cento e vinte e sete milhões de reais), a ser pago em duas parcelas iguais, sendo:
 - i. a primeira parcela quitada na data de assinatura do contrato;
 - ii. e a segunda parcela, acrescida da variação do IPCA, com vencimento em 12 meses contados da assinatura.
- III. A consumação da operação está condicionada ao cumprimento de determinadas condições precedentes usualmente aplicáveis a esse tipo de transação. Nos termos do contrato, a participação adquirida não confere ao Fundo o controle da sociedade, permanecendo a gestão e a condução dos negócios sob responsabilidade dos atuais sócios controladores, conforme disposições a serem estabelecidas em acordo de acionistas. O investimento encontra-se vinculado à execução do projeto de retrofit do imóvel, sendo que os respectivos custos e eventuais financiamentos serão suportados pela própria sociedade, observados os limites de alavancagem previamente definidos.
- IV. O contrato contempla ainda mecanismos usuais de proteção, incluindo declarações e garantias dos vendedores, obrigações de indenização por eventuais passivos ou contingências anteriores à conclusão da operação, bem como direitos de liquidez futura, como cláusulas de drag along e tag along, estabelecendo regras para eventual alienação da participação.
- V. Por fim, destaca-se que, em caso de não pagamento da segunda parcela na forma e prazo acordados, a participação da compradora poderá ser reduzida, nos termos previstos contratualmente, permanecendo a primeira parcela como contraprestação definitiva pela participação remanescente.
- VI. A Gestora entende que a transação está alinhada à estratégia do Fundo, contribuindo para a geração de renda e potencial valorização das cotas no longo prazo.

A Administradora e a Gestora permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 15 de junho de 2026

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
e
CAPITÂNIA ALTERNATIVES S.A.