

**CAPITÂNIA OFFICE FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

CNPJ/MF nº 48.916.699/0001-60

FATO RELEVANTE

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) nº 59.281.253/0001-23, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, qualidade de instituição administradora (“Administradora”) da classe única do **CAPITÂNIA OFFICE FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado e em classe única, com prazo indeterminado de duração, nos termos Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 175”), da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 48.916.699/0001-60 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), serve-se deste para comunicar aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que foi aprovada, em 02 de dezembro de 2024 por meio do “Ato Conjunto do Administrador e do Gestor da Classe Única de Cotas do Capitânia Office FII Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” (“Ato de Aprovação da Oferta”), a nova emissão de cotas da Classe (“Cotas” e “Oferta”, respectivamente), a ser realizada no Brasil, por meio de oferta pública em regime de melhores esforços de colocação, a ser conduzida nos termos do artigo 26, VII, “a”, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160”), da Resolução CVM nº 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser submetida ao rito de registro automático perante a CVM.

As principais características da Oferta estão descritas abaixo e no Ato de Aprovação da Oferta:

- (i) **Colocação**: a Oferta consistirá na oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta (“Coordenador Líder”);
- (ii) **Público-Alvo**: investidores profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, sendo que os Cotistas que vierem a adquirir Cotas por meio do exercício do Direito de Preferência não estão sujeitos a esta condição, nos termos do Art. 53 da Resolução CVM 160 (“Investidores”);
- (iii) **Número da Emissão**: a Oferta representa a 4ª (quarta) emissão de Cotas da Classe;
- (iv) **Tipo de Distribuição**: primária;
- (v) **Montante Total da Oferta**: até R\$ 249.999.960,00 (duzentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta reais), considerando o Preço de Emissão, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentado

em razão do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ("Montante Total da Oferta");

(vi) Quantidade de Cotas até 2.380.952 (dois milhões, trezentas e oitenta mil, novecentas e cinquenta e duas) Cotas, podendo a quantidade de Cotas ofertadas ser reduzida em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, ou aumentada em razão do Lote Adicional (conforme abaixo definido);

(vii) Lote Adicional: o Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 50% (cinquenta por cento), ou seja, até 1.190.476 (um milhão, cento e noventa mil, quatrocentas e setenta e seis) Cotas, perfazendo o montante adicional de até R\$ 124.999.980,00 (cento e vinte e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta reais), considerando o Preço de Emissão ("Lote Adicional");

(viii) Montante Mínimo da Oferta: será permitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta ("Distribuição Parcial"), observado o montante mínimo da Oferta, ora estabelecido em R\$ 1.000.020,00 (um milhão e vinte reais), considerando o Preço de Emissão, correspondentes a 9.524 (nove mil, quinhentas e vinte e quatro) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da respectiva liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes sobre os rendimentos auferidos, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do cancelamento da Oferta. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência;

(ix) Preço de Emissão: o preço inicial e unitário de emissão das cotas será de R\$ 105,00 (cento e cinco reais), correspondente à cota patrimonial na data do Anúncio de Início ("Preço de Emissão");

(x) Taxa de Distribuição Primária: não será cobrada Taxa de Distribuição Primária;

(xi) Demais Taxas: exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não serão cobradas taxas dos Investidores das Cotas, tais como de ingresso ou de saída;

(xii) Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da Oferta: as Cotas serão integralizadas, pelo Preço de Integralização, à vista, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou da Administradora na qualidade de escriturador das cotas, e na data de liquidação da Oferta Pública, em moeda corrente nacional;

(xiii) Destinação dos Recursos: os recursos líquidos provenientes da Oferta serão aplicados pela Classe de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Anexo I ao Regulamento do Fundo;

(xiv) Período de Distribuição: as Cotas da Oferta deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160 ("Anúncio de Início"). A Oferta se encerra com a divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM nº 160 ("Período de Distribuição");

(xv) **Negociação**: as Cotas objeto da presente Oferta serão admitidas à negociação no mercado de bolsa.

(xvi) **Direito de Preferência**: será assegurado aos Cotistas, detentores de cotas no 3º (terceiro) dia útil subsequente à publicação do Anúncio de Início e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, o exercício do direito de preferência na subscrição de Cotas, com as seguintes características (**Direito de Preferência**):

- a. *Período para exercício do Direito de Preferência*: 10 (dez) dias úteis, para exercício junto ao escriturador das Cotas, e 9 (nove) dias úteis, para o exercício junto à B3, contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início (**Data de Início do Direito de Preferência** e **Período do Direito de Preferência**, respectivamente);
- b. *Posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência*: posição de fechamento do 3º (terceiro) dia útil após a publicação do Anúncio de Início (**Data-Base**);
- c. *Percentual de subscrição*: o fator de proporção para subscrição de Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será equivalente a 0.84430442947, o qual será aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data-Base do Direito de Preferência, observando que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) (**Fator de Proporção**);
- d. *Direito de subscrição de Sobras do Direito de Preferência*: adicionalmente, aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, será conferido o direito de subscrever as Cotas não subscritas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (**Direito de Subscrição de Sobras**). O fator de proporção para o cálculo do número de Cotas que poderão ser subscritas no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras corresponde à divisão entre (i) o número de Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do Período do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras. Tal fator de proporção será aplicado ao montante subscrito efetivamente por cada cotista no Período de Preferência e divulgado pela Administradora oportunamente, por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante, observando os prazos e procedimentos aplicáveis, conforme o Cronograma da Oferta; e
- e. *Negociação*: o Direito de Preferência não poderá ser objeto de negociação.

(xvii) **Aplicação Mínima por Investidor**: não haverá aplicação mínima por investidor, exceto pelo Preço de Emissão, tendo-se em vista que apenas admite-se a subscrição de Cotas em número inteiro;

(xviii) **Cronograma da Oferta**:

Evento	Etapa	Data prevista
1	Pedido de Registro da Oferta na CVM	05/12/2024
2	Divulgação do Ato do Administrador e Fato Relevante Divulgação do Anúncio de Início	05/12/2024
3	Data-Base do Direito de Preferência	10/12/2024
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e na B3 e no Escriturador	12/12/2024
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	26/12/2024
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	27/12/2024
7	Data de Liquidação do Direito de Preferência	27/12/2024
8	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	03/01/2025
14	Início do Período de Subscrição	06/01/2025
15	Encerramento do Período de Subscrição	14/01/2025
16	Procedimento de Alocação	15/01/2025
17	1ª Data de Liquidação da Oferta	17/01/2025
18	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	03/06/2025

(xix) Demais Termos e Condições: os Demais Termos e Condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS:

ESTA OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS INVESTIDORES PROFISSIONAIS E, PORTANTO, FOI DISPENSADA DE DIVULGAR PROSPECTO E LÂMINA PARA A SUA REALIZAÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 9º, INCISO I, DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160.

NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160, AS COTAS DA OFERTA APENAS PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO COM INVESTIDORES EM GERAL APÓS DECORRIDOS SEIS MESES DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA E APÓS A DIVULGAÇÃO DO FORMULÁRIO DE LIBERAÇÃO À NEGOCIAÇÃO E AUTORIZAÇÃO DA B3.

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 2024.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administrador