

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 4ª EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO CAPITÂNIA OFFICE FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 48.916.699/0001-60

Código ISIN: BRCOPPCTF001

Código de Negociação na B3: CPOF11

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/341, em 05 de Dezembro de 2024

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede no município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) 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, regido pelo seu Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 48.916.699/0001-60 (“Fundo”), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160”), comunica, na presente data, o início da oferta pública primária da 4ª (quarta) emissão de cotas da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CAPITÂNIA OFFICE FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Classe Única”, “Cotas” e “Oferta”, respectivamente), realizada por meio do rito de registro automático, para distribuição de até 2.380.952 (dois milhões, trezentas e oitenta mil, novecentas e cinquenta e duas) Cotas, em classe e série únicas, nominativas, escriturais, todas com valor unitário de R\$ 105,00 (cento e cinco reais) (“Preço de Emissão”), perfazendo o montante total de até R\$ 249.999.960,00 (duzentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta reais) (“Montante Total da Oferta”).

Será permitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta (“Distribuição Parcial”), desde que atingido o montante mínimo de 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”). A quantidade de Cotas pode, a critério do Gestor e do coordenador líder, ser acrescida em até 50% (cinquenta por cento), ou seja, 1.190.476 (um milhão, cento e noventa mil, quatrocentas e setenta e seis) Cotas (“Lote Adicional”). As Cotas do Lote Adicional conservarão as mesmas características das Cotas, inclusive no tocante a destinação dos recursos.

A Oferta será realizada sob a coordenação do **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**,

acima qualificado (“Coordenador Líder”), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta.

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 QUALIFICADOS E INVESTIDORES EM GERAL APÓS DECORRIDOS SEIS MESES E UM ANO, RESPECTIVAMENTE, DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA E APÓS A DIVULGAÇÃO DO FORMULÁRIO DE LIBERAÇÃO À NEGOCIAÇÃO E AUTORIZAÇÃO DA B3.

Cronograma da Oferta e Prazo de Distribuição:

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

(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 Cotas.

2) As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

Informações adicionais:

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, por meio do site <https://www.btgpactual.com/>, ou diretamente com a CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>).

A oferta inicia-se nesta data e encerrar-se-á com a publicação do anúncio de encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM nº 160 (“Anúncio de Encerramento”). O Anúncio de Encerramento será publicado no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados desta data, ou quando da distribuição da totalidade das Cotas do Fundo objeto da Oferta, o que ocorrer primeiro, nos termos dos artigos 49 e 76 da Resolução CVM nº 160.

Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 2024.

