

CLASSE ÚNICA DO CAPITÂNIA OFFICE FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 48.916.699/0001-60 - Código de Negociação: CPOF11

(“Classe” ou “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 CAPITAL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27 (“Gestora”) na qualidade de administradora e gestora do Fundo, servem-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

- I. Em dezembro de 2025 o Fundo concluiu a aquisição das unidades T01, 603, 604 e 608 do Ed. Modulo Rebouças.
- II. Em Janeiro de 2026, o Fundo celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra com **Engeform Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Irimi Lagoinha Administração de Bens Ltda., Paraíso do Engenho Administração de Bens Ltda. e Pinhos do Brasil Participações Ltda.**, visando à aquisição de unidades do Condomínio Módulo Rebouças, localizado na Rua Capote Valente, nº 39, em São Paulo-SP. Considerando as duas transações, o Fundo passa a deter ABL de 5.443,83m2, equivalente a uma participação de 53,10% no Ativo.
- III. A transação decorre do exercício da opção de compra pelo Fundo em 09/01/2026, após o cumprimento da condição suspensiva prevista no instrumento. O preço total pactuado é de R\$ 85 milhões, composto por sinal de R\$ 38,85 milhões, pago até 30/01/2026, e saldo de R\$ 46,15 milhões, corrigido pelo IPCA até o fechamento previsto para 15/12/2027.
- IV. Nos termos ajustados, o sinal será utilizado pelas vendedoras para subscrição de cotas do CPTS11 (Capitania Securities II Fundo de Investimento Imobiliário), na mesma data do pagamento. Os imóveis permanecem locados à **Nu Pagamentos S.A.**, que foi regularmente notificada sobre o direito de preferência. O Fundo passa a receber os aluguéis das competências a partir de janeiro de 2026.
- V. Nesse sentido, a Gestora estima que com a nova aquisição a receita do Fundo tenham um impacto positivo de 0.1551 por cota.
- VI. A conclusão da aquisição está sujeita às condições resolutivas previstas contratualmente, incluindo auditoria, manutenção das declarações e cumprimento das obrigações pelas partes até o fechamento. As escrituras definitivas serão lavradas na data do fechamento, com despesas cartorárias e ITBI a cargo do Fundo.
- VII. Por fim, a Gestora disponibiliza, no Anexo I deste Fato Relevante, material complementar contendo informações adicionais sobre a transação.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários através do e-mail: [ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com).

13 de fevereiro de 2026

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**

e

**CAPITÂNIA CAPITAL S.A.**

FATO RELEVANTE

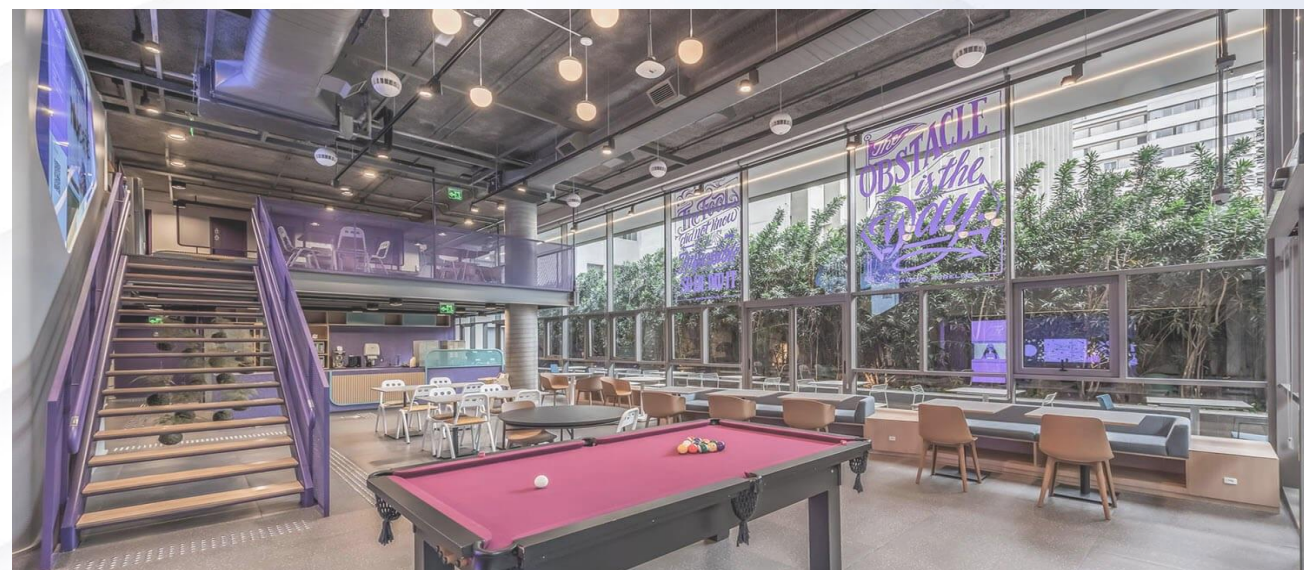
# AQUISIÇÃO DE ATIVO

CPOF11 | Fevereiro 2025

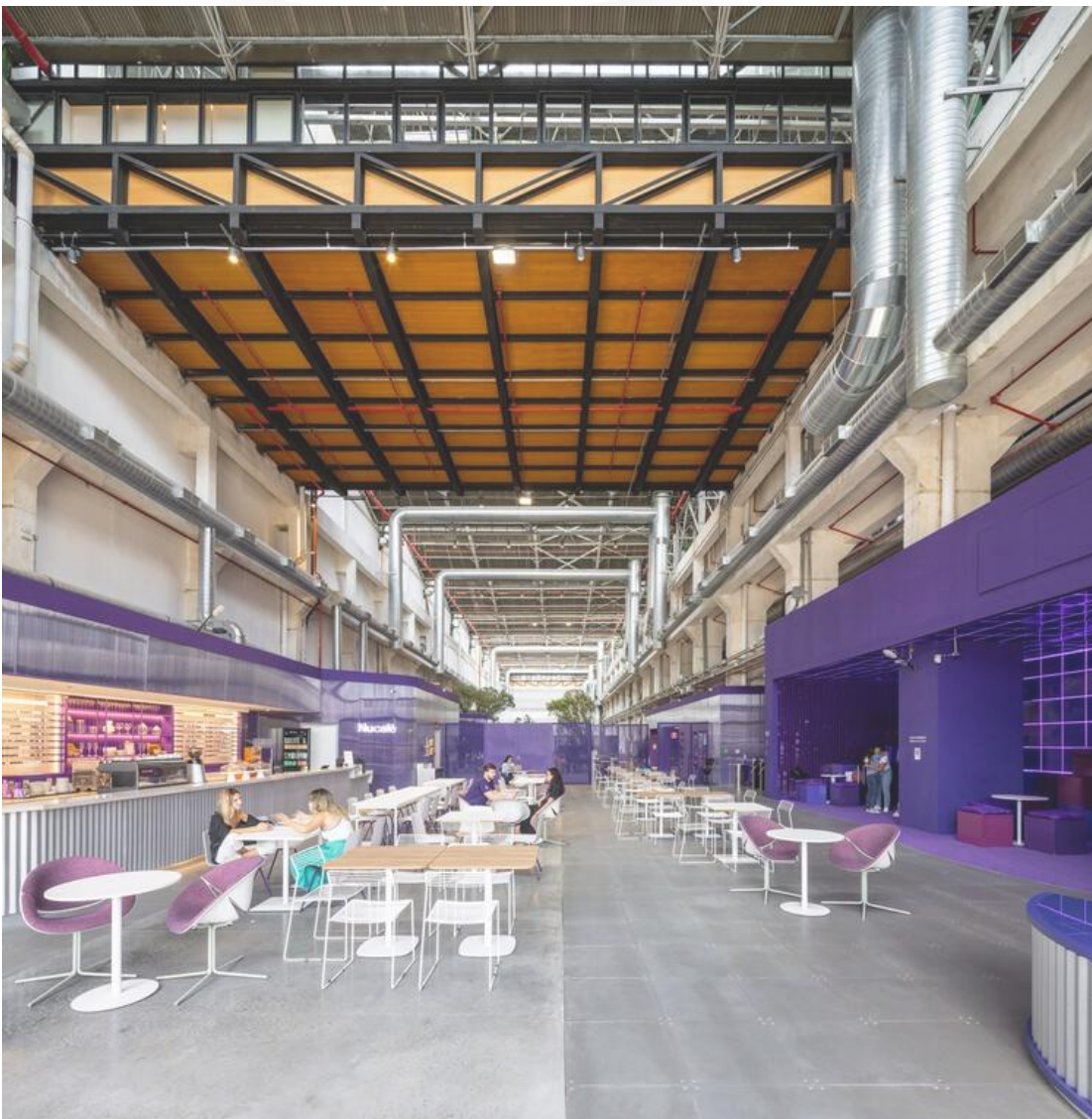
## A transação

### MÓDULO REBOUÇAS

- **Ativo Adquirido:** O Capitânia Office FII formalizou a aquisição de uma **participação de 53,10%** da Área Bruta Locável (ABL) do Edifício Módulo Rebouças por R\$ 105MM.
- **Especificações Técnicas:** A transação compreende uma **área locável (BOMA) de 5.443,86 m<sup>2</sup>**, situada na Rua Capote Valente, nº 39, no bairro de Pinheiros, São Paulo - SP.
- **Ocupação e Locação:** O imóvel encontra-se **100% locado** para o Nubank, com contrato de locação vigente até 2030.
- **Parcelamento:** A aquisição foi estruturada de forma parcelada, sendo que a próxima parcela possui vencimento programado para dezembro de 2027.
- **Receita de Aluguel:** O fundo já detém 100% da receita de aluguel a partir de janeiro de 2025. **Cap rate próximos 12M equivalente a 15,12%.**



## Resumo da transação



- Valor total de R\$ 105MM sendo parcelado da seguinte maneira: R\$ 20MM em dez/25; R\$ 38.85MM em jan/26 e R\$46.15MM em dez/27
- Aquisição de participação no **Edifício Módulo Rebouças**, com área locável (BOMA) de **5.443,86 m<sup>2</sup>** (área adquirida / CPOF11)
- Área Locável Total (BOMA): **10.396,98 m<sup>2</sup>**
- Ocupação: **Monusuário - Nubank (100%)**
- Vigência do contrato: **2030** | Contrato **Típico**

## Especificações Técnicas



### DESIGN & ARQUITETURA

- Arquitetura: Dal Pian
- Desenvolvimento: Idea Zarvos
- Construção: Engeform
- Área construída: 14.240 m<sup>2</sup>
- Ano de Entrega: 2016



### ESTRUTURA DO EDIFÍCIO

- Torre única - 4 pavimentos
- Lajes de até 1.620 m<sup>2</sup>
- Pé-direito duplo
- Piso elevado



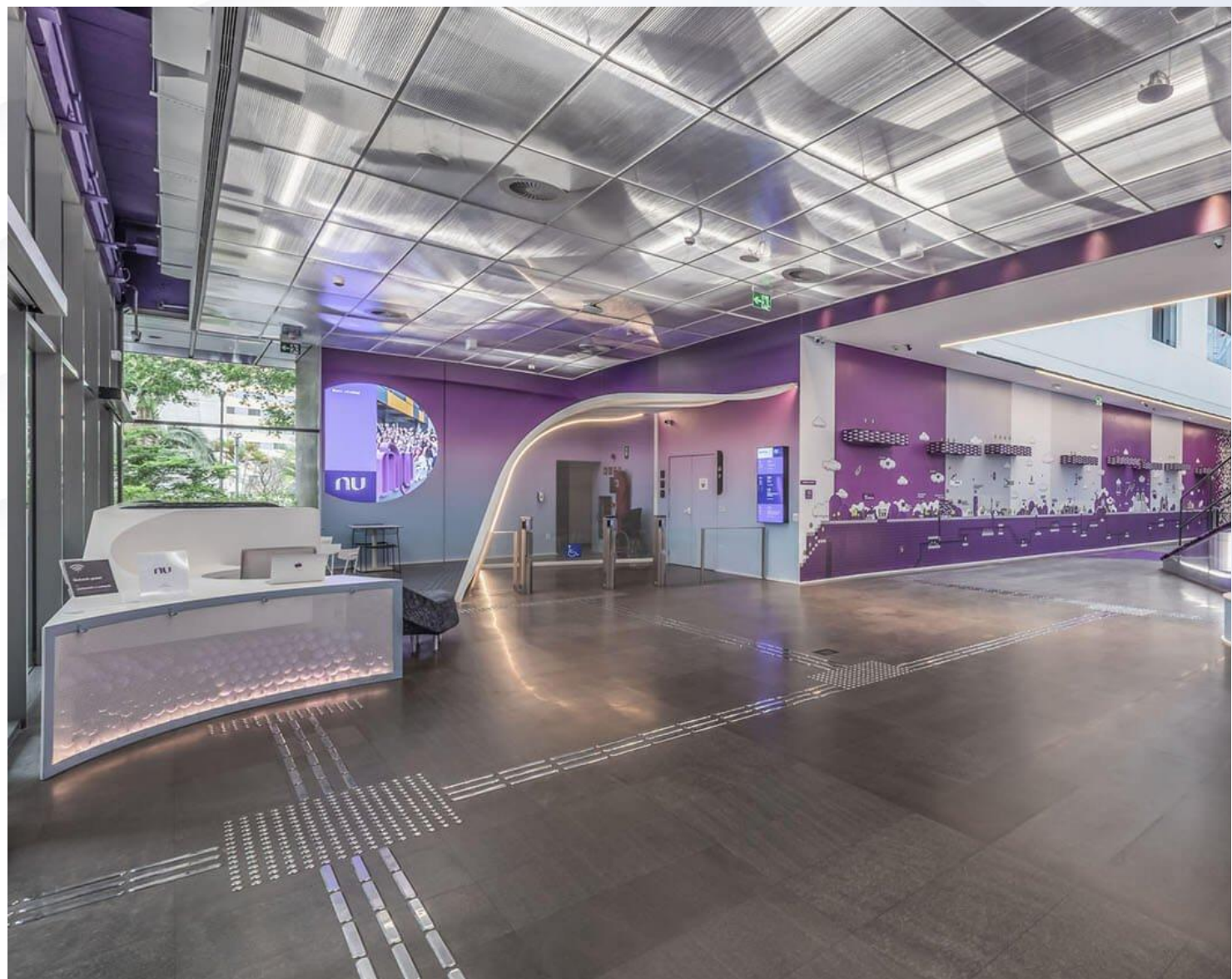
### INFRAESTRUTURA TÉCNICA

- Ar-condicionado central
- 4 geradores para 100% do edifício
- 212 vagas de estacionamento
- 3 subsolos
- Área do terreno: 2.550 m<sup>2</sup>



### ESPAÇOS ESPECIAIS

- Teatro para 200 pessoas



## Localização & Mercado

Rua Capote Valente, 39 - Pinheiros, São Paulo/SP

MAPA ESQUEMÁTICO — PINHEIROS, SÃO PAULO

### PONTOS DE INTERESSE NO ENTORNO

- **Transporte:** Metrô Oscar Freire (L4), Sumaré (L2), Pinheiros (L4/L9)
- **Cultura:** SESC Pinheiros, Inst. Tomie Ohtake, Beco do Batman
- **Comércio:** Merc. Mun. Pinheiros, R. Teodoro Sampaio, R. Oscar Freire
- **Saúde:** Hospital das Clínicas (HC-FMUSP)
- **Acesso viário:** Av. Rebouças, Av. Faria Lima, Av. Paulista, Av. Brasil



# Análise de Mercado

## ESCRITÓRIOS CLASSE A — REGIÃO PINHEIROS / REBOUÇAS

Vacância Rebouças

~2%

3T 2025 (era 11,2% em 2024)

Preço Pedido Rebouças

R\$ 180/m<sup>2</sup>

Alta de 23% em 12 meses

Vacância Pinheiros

~9,2%

Menor nível da região

Preço Pedido Pinheiros

R\$ 158/m<sup>2</sup>

Com pontos acima de R\$ 200

### DINÂMICA DO MERCADO

- A **Rebouças estreou como polo corporativo em 2022**, após mudança no Plano Diretor que permitiu edifícios de uso misto na região
- O estoque cresceu **120% em 2024**, alcançando ~98 mil m<sup>2</sup>, com 3 novos edifícios entregues no 4T24
- Vacância da Rebouças caiu de **11,2% para ~2%** entre o 2T e 3T de 2025 — uma das quedas mais acentuadas de SP
- Em **Pinheiros**, a absorção líquida atingiu 26,3 mil m<sup>2</sup> no 4T25 — maior resultado entre todas as regiões de SP
- Preço pedido em Pinheiros atingiu **R\$ 158/m<sup>2</sup>**, com valorizações pontuais acima de R\$ 200/m<sup>2</sup>
- O setor financeiro domina a ocupação na Rebouças (34%), seguido por serviços digitais (31%)

### PERSPECTIVAS E OPORTUNIDADES

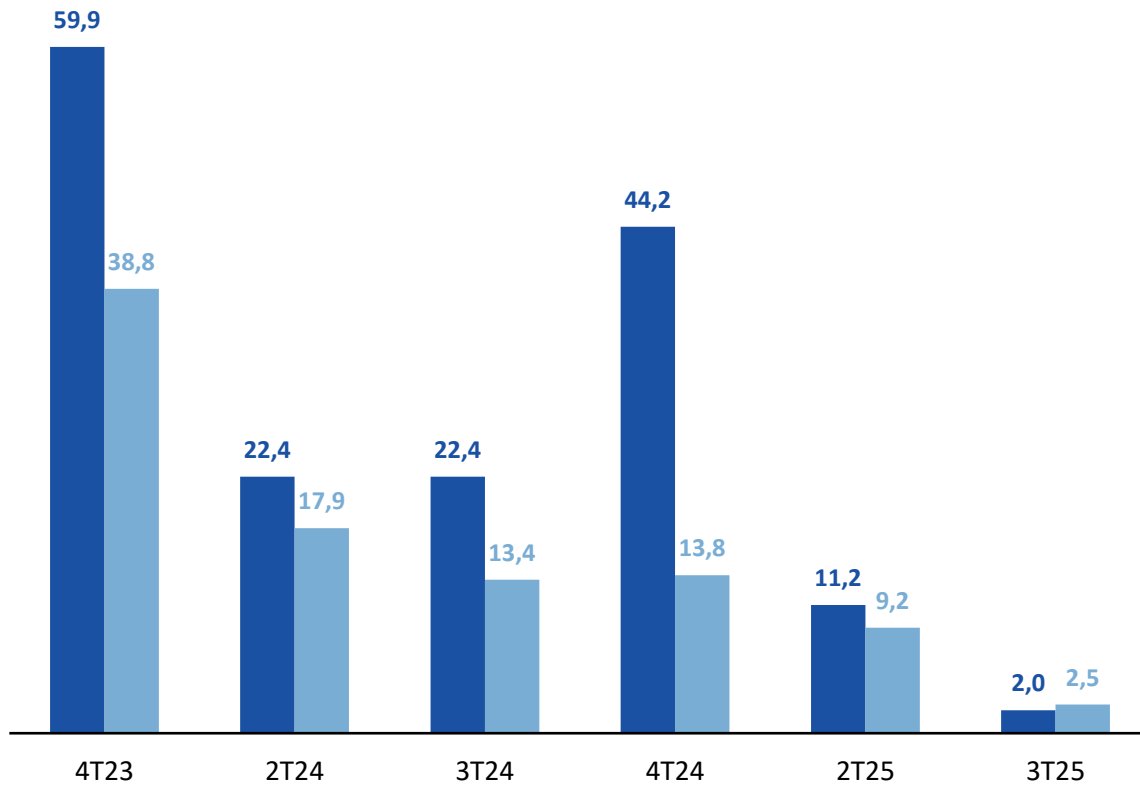
- A escassez de oferta na **Faria Lima** (vacância ~6%) gera efeito dominó, empurrando demanda para Pinheiros e Rebouças
- Projetos em construção na Rebouças somam **~39 mil m<sup>2</sup>** com entrega até 2026 (Biosquare), podendo atingir 169 mil m<sup>2</sup> de estoque total
- A tendência de **flight to quality** beneficia Pinheiros/Rebouças: edifícios novos, certificações e custo-benefício competitivo
- O retorno ao trabalho presencial **impulsiona a demanda**, gerando necessidade imediata de mais área corporativa
- Nubank ocupou **14.957 m<sup>2</sup> no Capote 210**, consolidando a demanda por polos com mobilidade e serviços
- Perspectiva para 2026: **absorção próxima a 250 mil m<sup>2</sup>** (média 3 anos) e sem pressão de novas entregas na maioria das regiões

# Análise de Mercado

## VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO — EVOLUÇÃO TRIMESTRAL

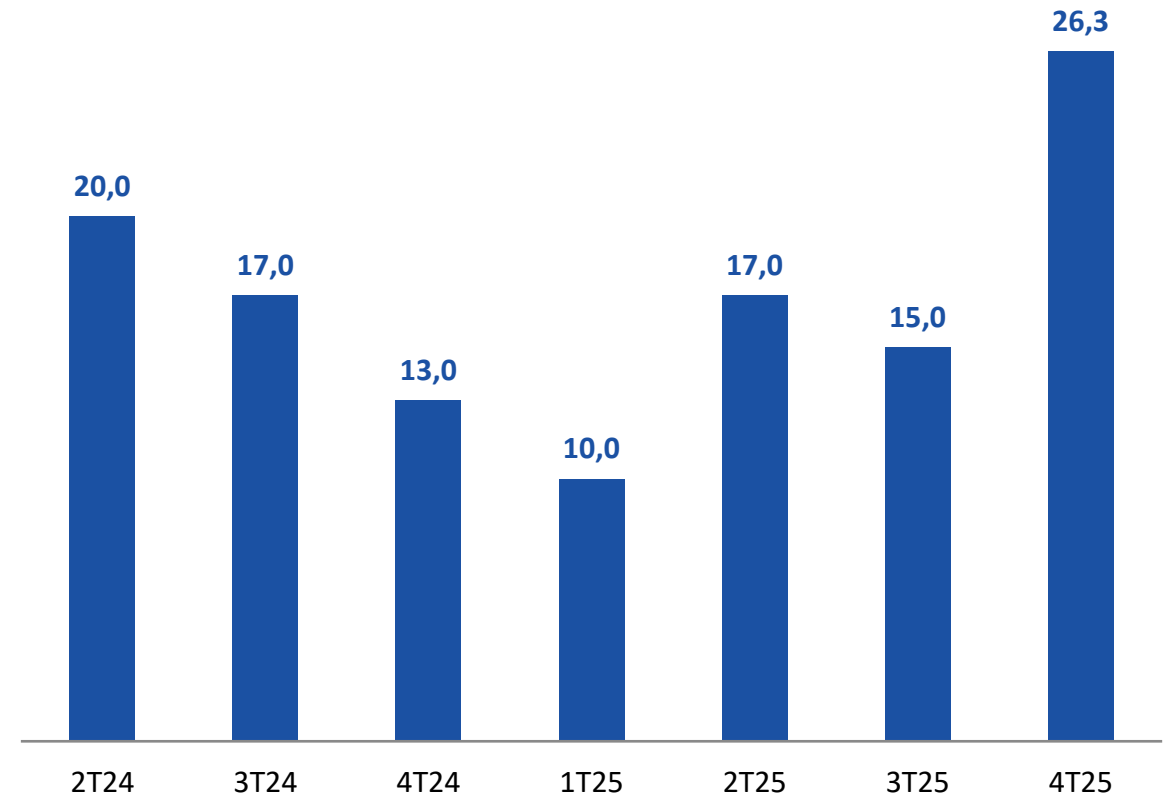
### Taxa de Vacância (%)

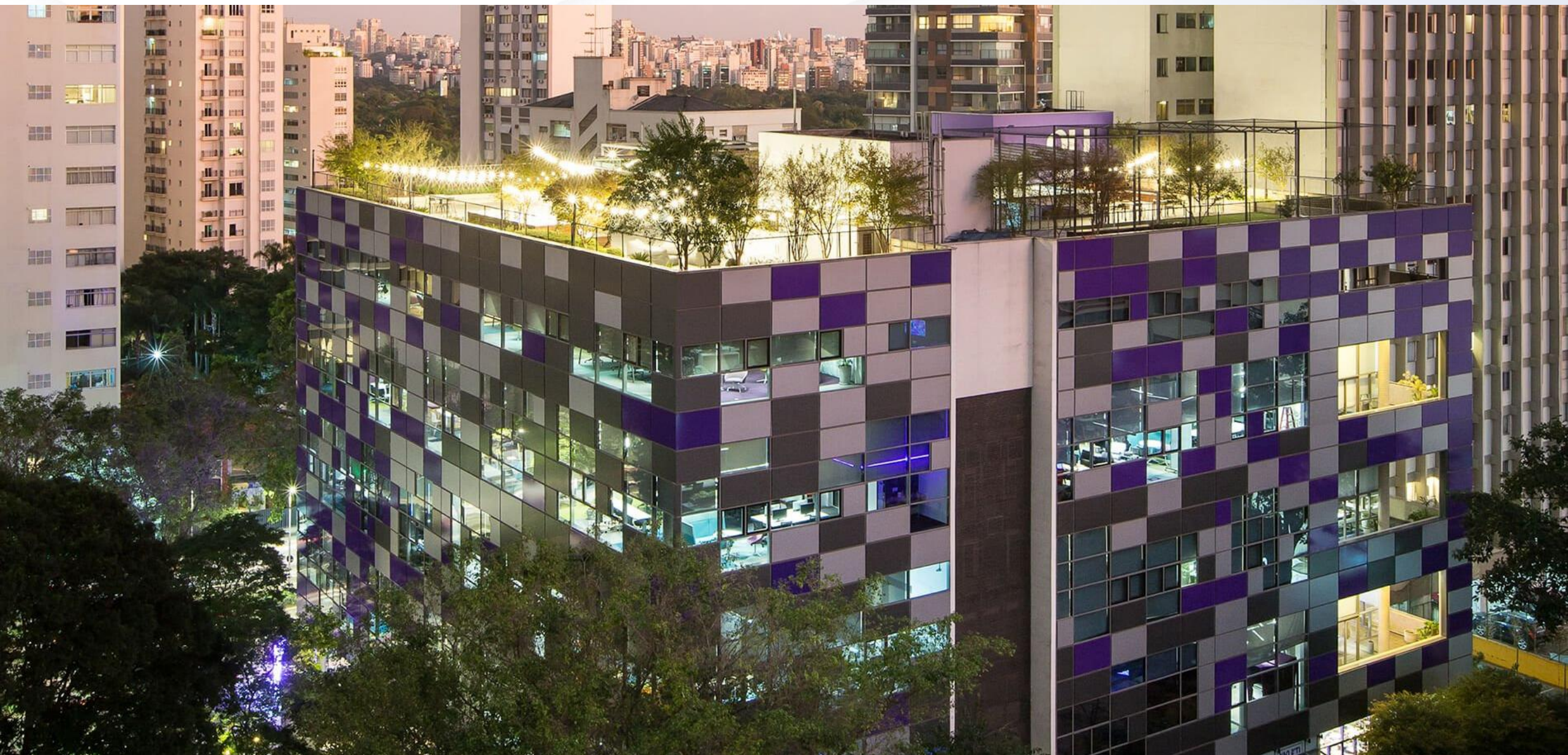
■ Rebouças ■ Pinheiros



### Absorção Líquida — Pinheiros (mil m<sup>2</sup>)

■ 2T24 ■ 3T24 ■ 4T24 ■ 1T25 ■ 2T25 ■ 3T25 ■ 4T25







**R\$ 18.1 bilhões**  
sob gestão em 31/07/2025



**22** Anos de história



**57** Fundos de Investimento



**+ 60** Distribuidores Ativos



**+ de 530,000** Investidores



**MQ1** Rating de Qualidade  
emitido pela Moody's



**47** Colaboradores,  
sendo **42** na Gestora



**13%** Investidores Institucionais  
**87%** Distribuidores Diversos

# EQUIPE

41 profissionais com  
8 anos de casa em média  
e baixíssimo *turn over*.

Os Membros dos  
Comitês de Crédito e  
Imobiliário trabalham  
juntos há 18 anos em  
média.



## COORDENAÇÃO

Ricardo Quintero\*

## GESTÃO DE CRÉDITO PRIVADO

Christopher Smith, CFA\*

Monik Dourado

Leonardo Salles, CFA

Rogério Lino, CFA

Carlos Fernandes

Ariel Halaban

Felipe Franco

Rodrigo Zuniga

Guilherme Oliveira

André Fraga

## GESTÃO DE IMOBILIÁRIO

Caio Conca\*

Fábio Góes

Gustavo Moura, CFA

Pedro Lobo, CFA

Alexandre Alfer

Adriano Ribeiro

Vitor Pacheco

Gabriel Martins

Felipe Cateb

Fernando Ferreira

José Dimas

Thiago Marcadella

## ADMINISTRATIVO & TECNOLOGIA

5 profissionais

## RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

Carlos Simonetti\*

Flavia Krauspenhar\*

Camila Lupino

Lucieli Andrade

Gustavo Castillo

Cauã Santos

Luis Felipe Medeiros

## RISCO & COMPLIANCE

César Lauro da Costa\*

Rafael Piccinini

Arthur Castro

Rafael Souza

Matheus Cavalcanti

Álvaro de Oliveira

(\*) membros votantes dos comitês de Crédito e Imobiliário