

Capitânia Office FII - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº: 48.916.699/0001-60

[Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM
CNPJ nº: 59.281.253/0001-23]

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 263U2-056-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeira dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do
Capitânia Office FII - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Capitânia Office FII - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Capitânia Office FII - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade aplicáveis às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Ações de companhias fechadas

(Conforme Nota Explicativa nº 5.2, “De natureza imobiliária”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo concentrava seus investimentos em ações de companhia de capital fechado avaliadas pelo seu valor justo, no montante de R\$ 460.091 mil, o equivalente à 73,28% do seu Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração de laudo, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos o valor, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** validação da existência dos investimentos nas companhias investidas através do contrato social e circularização; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em finanças corporativas na revisão do laudo da propriedade avaliada a valor justo. Os procedimentos realizados contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado; **(iv)** obtivemos o balanço patrimonial das companhias investidas na data-base da nossa auditoria e avaliamos a composição e perfil de risco do investimento e a existência de algum assunto significativo; **(v)** análise e verificação do contratos de compra e venda das ações, bem como divulgação de fato relevante; **(vi)** exame da liquidação financeira das transações realizadas no exercício; e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa no 8 – Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo detém propriedades para investimento no montante de R\$ 302.002 mil, equivalente a 48,10% do seu Patrimônio Líquido, avaliadas pelo valor justo com base em laudos de avaliação elaborados por terceiros. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento, por envolver subjetividade na definição das premissas utilizadas nos modelos matemáticos de avaliação do valor justo, representa riscos significativos para fins de auditoria e por este motivo este assunto foi tratado como relevante e área de foco em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas dos imóveis para avaliação da existência; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão do laudo a valor justo da propriedade para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** verificação do contrato de aluguel, recálculo das receitas e exame da liquidação financeira para os valores recebidos durante o exercício; **(v)** exame da liquidação financeira para os valores realizados durante o exercício; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração do investimento em cotas de fundos de investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;

- avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório, porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Renata Rodrigues Silva de Freitas
Contadora CRC SP275060/O-6

Capitânia Office FII - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 48.916.699/0001-60
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

Ativo	Notas	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	2.036	0,32%	543	0,17%
De natureza imobiliária					
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FII's	5.2 (a)	9.001	1,43%	20.397	6,20%
Ações de companhias fechadas	5.2 (b)	460.091	73,28%	-	0,00%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6	1.815	0,29%	1.689	0,51%
Adiantamentos de aquisição de imóveis		-	0,00%	303	0,09%
Valores a receber - venda de imóveis	8.2	3.558	0,57%	4.880	1,48%
Devedores diversos		2.984	0,48%	-	0,00%
Adiantamentos		304	0,05%	-	0,00%
Outros créditos		18	0,00%	3	0,00%
		479.807	76,42%	27.815	8,46%
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia	7	1.080	0,17%	964	0,29%
		1.080	0,00%	964	0,29%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		268.781	42,81%	381.099	115,85%
Ajuste de avaliação ao valor justo	8	33.221	5,29%	39.787	12,10%
		302.002	48,10%	420.886	127,95%
Total do ativo		782.889	124,53%	449.665	136,70%
Passivo					
Circulante					
Provisões e contas a pagar	22.4	14.604	2,33%	403	0,12%
Obrigações por aquisição de imóveis	11	13.648	2,17%	87.165	26,50%
		28.252	4,50%	87.568	26,62%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por captação de recursos	12	125.741	20,03%	-	-
Obrigações por depósitos em garantia	7	1.080	0,17%	964	0,29%
Obrigações por aquisição de imóveis	11	-	0,00%	32.182	9,78%
		126.821	20,20%	33.146	10,08%
Total do passivo		155.073	24,70%	120.714	36,70%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	14.1	490.379	78,11%	285.378	86,75%
Gastos com colocação de cotas	14.4	(1.213)	-0,19%	(685)	-0,21%
Lucros acumulados		138.650	22,08%	44.258	13,45%
Total do patrimônio líquido		627.816	100,00%	328.951	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		782.889	124,70%	449.665	136,70%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Capitânia Office FII - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 48.916.699/0001-60
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	9	18.991	18.676
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		59	34
		19.050	18.710
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8.2	(6.566)	20.965
		(6.566)	20.965
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	12	(5.741)	-
		(5.741)	-
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	16	(600)	(134)
Despesas de comissões	16	(259)	- 488
Despesas de condomínio	16	(417)	(1.399)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	16	(41)	(70)
		(1.317)	(2.091)
Resultado líquido de propriedades para investimento		5.426	37.584
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receitas com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (b)	-	66
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (b)	-	28
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (b)	-	8
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIs	5.2 (a)	1.884	1.103
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	5.2 (a)	4.845	- 300
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIs	5.2 (a)	1.644	(240)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	5.2 (a)	(454)	- 55
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	5.2	114.556	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		122.475	610
Outros ativos financeiros			
Receitas de operações compromissadas		622	
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		436	279
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(236)	(129)
		822	150
Despesas operacionais			
Taxa de administração	10 e 16	(4.727)	(1.582)
Taxa de fiscalização da CVM	16	(40)	(30)
Outras despesas operacionais	16	132	(280)
		(4.635)	(1.892)
Lucro líquido do exercício		124.088	36.452
Quantidade de cotas integralizadas		4.772.405	2.820.016
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		26,00	12,93
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		131,55	116,65

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Capitânia Office FII - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 48.916.699/0001-60
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Notas	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		173.474	(435)	20.460	193.499
Cotas de investimentos integralizadas	13.2	111.904	-	-	111.904
Gastos com colocação de cotas	14.4	-	(250)	-	(250)
Lucro líquido do exercício		-	-	36.452	36.452
Rendimentos apropriados	13	-	-	(12.654)	(12.654)
Em 31 de dezembro de 2024		285.378	(685)	44.258	328.951
Cotas de investimentos integralizadas	14.2	205.001	-	-	205.001
Gastos com colocação de cotas	14.4	-	(528)	-	(528)
Lucro líquido do exercício		-	-	124.088	124.088
Rendimentos apropriados	13	-	-	(29.696)	(29.696)
Em 31 de dezembro de 2025		490.379	(1.213)	138.650	627.816

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Capitânia Office FII - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 48.916.699/0001-60
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do fluxo de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		436	279
Rendimento de operações compromissadas		623	-
Recebimento de receitas de aluguéis	9	18.865	18.245
Recebimento de receitas de multas rescisórias		59	-
Pagamento de taxa de administração		(4.569)	(1.356)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(41)	(70)
Pagamento de despesas de condomínio		(417)	(1.399)
Pagamento de despesas de comissões		(259)	(488)
Pagamento de tributos municipais e federais		(600)	-
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		12.216	(277)
Caixa líquido das atividades operacionais		26.313	14.934
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIs	5.2 (a)	1.884	1.103
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FIs	5.2 (a)	(119.255)	(95.240)
Venda de cotas de fundos imobiliários - FIs	5.2 (a)	123.419	74.217
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	5.2 (a)	13.721	110
Venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (b)	-	6.267
Recebimento de juros e atualização Monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (b)	-	82
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (b)	-	20
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	5.2 (c)	8.706	-
Aquisição de ações de companhias fechadas	5.2 (c)	(129.272)	-
Aquisição de imóveis pra renda	8.2	(20.000)	-
Gastos capitalizados a valor contábil (benfeitorias, custas de registros e outros)	8.2	(8.755)	(461)
Recebimento por venda de imóveis	8.2	-	1.220
Pagamento de aquisição de imóveis	11	(149.595)	(102.259)
Adiantamentos de aquisição de imóveis		-	(303)
IRRF sobre ganho de capital		(451)	(58)
Caixa líquido das atividades de investimento		(279.598)	(115.302)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	14.2	165.001	111.904
Pagamento de gastos com colocação de cotas integralizadas	14.4	(527)	(251)
Recebimento por captação de recursos		120.000	-
Rendimentos distribuídos	13	(29.696)	(20.814)
Caixa líquido das atividades de financiamento		254.778	90.839
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		1.493	(9.529)
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	5.1	543	10.072
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	5.1	2.036	543

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Capitânia Office FII - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 48.916.699/0001-60

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Capitânia Office FII - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), possui uma classe única de cotas do Capitânia Office FII - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, e iniciou suas atividades na data de 4 de janeiro de 2023.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio de (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, os quais serão primordialmente áreas de lajes corporativas, educação e hospitais ("Ativos Alvo"); (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

CPOF11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento - exercício corrente	Preço de fechamento - exercício anterior
Janeiro	102,84	100,78
Fevereiro	103,66	(*)
Março	108,50	104,70
Abril	104,44	104,69
Maio	105,09	105,21
Junho	105,69	106,19
Julho	106,44	106,69
Agosto	106,66	106,69
Setembro	109,13	106,69
Outubro	109,50	107,18
Novembro	109,50	107,18
Dezembro	110,00	108,00

(*) não houve negociação de cotas

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, que foram definidas pelo Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022 da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Aplicações financeiras representadas por Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de Instrumentos de patrimônio para o emissor.

Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de aquisição de propriedades para investimentos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 - Cotas de fundos imobiliários

As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.3.2 - Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Capitânia Office FII - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 48.916.699/0001-60
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.3.3 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelo seu respectivo valor de custo dos aportes realizados, visto o estágio inicial de evolução das obras de suas propriedades e sua destinação para venda. A administração analisa o valor realizável líquido o dessa companhia investida e realiza os ajustes necessários quando aplicável.

3.4 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 9.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervem na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perda decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação, a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Capitânia Office FII - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 48.916.699/0001-60
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locais;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:

- Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
- Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
- Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
- Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
- Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
- Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
- Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
- Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância;
- Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.

4.2.9 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

(a) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF

31/12/2025	31/12/2024
2.036	543
2.036	543

(a) Estão compostas por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs

31/12/2025	31/12/2024
9.001	20.397

(b) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

-	-
---	---

(c) Ações de companhias fechadas

460.091	-
469.092	20.397

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

Fundo	31/12/2025					
	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Jardim Paulistano Fundo De Investimento Imobiliário - FII	Não	Não possui subclassificação	0,17%	1.000	96,57	97
Rbr Prime Offices - Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Renda	1,75%	30.334	97,64	2.962
Capitânia Shoppings Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (*)	Não	Renda	0,00%	98	11,08	1
General Shopping E Outlets Do Brasil Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	Renda	0,55%	529.686	11,00	5.827
Shopping Pátio Paulista Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Não possui subclassificação	0,00%	494	10,50	5
V2 Prime Properties Fundo De Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada	Não	Renda	0,09%	6.782	16,15	109
						9.001

Capitânia Office FII - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 48.916.699/0001-60
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Fundo	31/12/2024					
	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Rbr Prime Offices - Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	10,21%	162.213	100,76	16.344
Vbi Office Fund II - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	3,43%	34.151	74,48	2.544
Catual Vbi Triple A Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	Híbrido	0,32%	5.179	115,95	601
Capitânia Hbc Renda Urbana Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	0,09%	38.892	10,50	408
Capitânia Shoppings Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	Renda	0,05%	39.379	8,99	354
Xp Properties Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Renda	0,09%	6.782	13,10	89
Jardim Paulistano Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Híbrido	0,31%	1.000	57,40	57
						20.397

Legenda

(*) Administrado e/ou Gerido pelos mesmos prestadores do Fundo.

Movimentação do exercício/periódoo

Saldo em 31 de dezembro de 2023

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fii)s
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fii)s
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fii)s
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fii)s
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fii)s

Saldo em 31 de dezembro de 2024

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fii)s
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fii)s
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fii)s
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fii)s
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fii)s

Saldo em 31 de dezembro de 2025

Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - Fii)s

Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - Fii)s

Saldo em 31 de dezembro de 2025

(b) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela Brazilian Securitries, True Securitizadora e Vert Securitizadora, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Movimentação do período

Saldo em 31 de dezembro de 2023

Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)
Receitas com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)
Recebimento de juros e atualização Monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Saldo em 31 de dezembro de 2024

(c) Ações de companhias fechadas

Companhias		31/12/2025			Total
		Existência de controle	Quantidade de ações detidas	Participação no capital social	
REC 2017 Empreendimentos e Participações X S.A.	(a)	Sim	100%	10.000	460.091
					460.091

A REC 2017 Empreendimentos e Participações X S.A. ("Companhia" ou "SPE") tem por objeto social: (i) empreendimentos imobiliários, administração por conta própria de bens imóveis; (ii) a participação em outras sociedades civis ou comerciais, como sócia, acionista ou quotista; (iii) holding; (iv) compra e venda de imóveis próprios; (v) arrendamentos e fracionamento do recebimento integral das parcelas decorrentes do preço de vendas contratadas; (vi) administração de recursos próprios ou alheios; (vii) locação de imóveis e juros contratuais, além de prática de atos e soluções relativas à sua implantação; (viii) locação de bens imóveis próprios.

Em 27 de janeiro de 2025, através de Fato Relevante, o Fundo divulgou ao mercado a conclusão da aquisição de 100% (cem por cento) das quotas da REC 2017 Empreendimentos e Participações X S.A., sociedade por ações inscrita no CNPJ sob o nº 29.214.941/0001-00 ("SPE"), titular da fração ideal de 40% das unidades autônomas que compõe o Empreendimento Condomínio Faria Lima Plaza, equivalente a área bruta locável de 16.584m², localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 949, na Cidade e Estado de São Paulo ("Faria Lima Plaza") ("Operação").

O valor total atribuído a aquisição foi de R\$513.449, dos quais já foram pagos até o momento os seguintes valores: (i) O valor de R\$ 87.832; (ii) O valor de R\$ 129.343 através da dação em pagamento pelo Fundo em favor do Vendedor, da totalidade dos certificados de recebíveis imobiliários da 15ª Série, da 4ª emissão, da Virgo Companhia de Securitização; (iii) O valor de R\$ 40.000, por meio do pagamento em cotas do Fundo (Nota 14.2). Desse montante, foi deduzido a assunção do passivo da SPE no valor de R\$ 170.499, e somado o valor em caixa disponível na companhia, totalizando R\$ 354.240.

O saldo do preço de aquisição a ser pago pelo comprador será da seguinte forma: (i) O valor de R\$ 52.447, os quais serão pagos em três parcelas sucessivas e semestrais; (ii) O saldo remanescente, correspondente ao preço de aquisição deduzidas as parcelas citadas anteriormente, devidamente atualizado pela variação positiva do IPCA e ajustado conforme a dívida líquida estimada da SPE.

Movimentação do exercício

Aquisição de ações de companhias fechadas
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas
Aquisição de ações de companhias fechadas através de emissão de novas Cotas do Fundo - Nota 14.2
Redução de capital de companhias fechadas
Transferência de ativo - Imóvel Faria Lima Plaza (Nota 8.2)
Obrigações por aquisição

Saldo em 31 de dezembro de 2025

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis vincendos e a vencer relativos às áreas ocupadas e possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	1.815	1.689
	1.815	1.689

7. Aplicações vinculadas a depósitos em garantia / Obrigações por depósitos em garantia

São valores garantidos através de depósito caução, equivalentes a 3 (três) meses de aluguéis, conforme descrito nos contratos de locação, cujos recursos estão aplicados conforme abaixo:

	31/12/2025	31/12/2024
Cotas do BTG Pactual Yield DI RF CP	885	790
Cotas do BTG Pactual CDB I FIC RF CP	195	174
	1.080	964

Os fundos são administrados pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM, e tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

Caso não seja necessária a utilização da garantia até a devolução do imóvel pelo locatário, estes valores serão revertidos, devidamente corrigidos, em benefício dos locatários.

8 Propriedades para investimento

8.1 Descrição do empreendimento

	Valor justo de 31/12/2025	Valor justo de 31/12/2024
(1) Corresponde a 100% do imóvel Spot Leblon, localizado na Rua Almirante Guilhem, 378, Leblon, Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 43.693, possuindo área privativa total de 2.832,20m².	103.000	102.000
(2) Corresponde a 10% do imóvel Faria Lima Plaza, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 949 - Pinheiros - SP, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nº 161.154 a 161.168, possuindo área privativa total de 32.741,72m².	-	150.000
(3) Corresponde a 100% do imóvel Oscar Freire Office, localizado na Avenida Jornalista Roberto Marinho, 85, Conj. 242 - Sala N° 35, Cidade Moncoes - São Paulo/SP, objeto das matrículas nº 106892 a 106901 e compreende uma Área Bruta Locável (ABL) total de 5.265,57 m², distribuída entre 4.745,77 m² correspondentes ao edifício comercial e 519,80 m² referentes a duas lojas comerciais.	137.000	137.000

Capitânia Office FII - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 48.916.699/0001-60
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

(4) Corresponde a 100% de 08 (oito) conjuntos do imóvel Condomínio Edifício Alamedas, localizado na Alameda Santos, nº 1.039, na cidade de São Paulo – SP, objeto das matrículas nº 195.098, 195.099, 195.100, 195.101, 195.102, 195.103, 195.104, 195.105, todas do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, possuindo área privativa total de 2.320,18m².	42.002	31.886
(5) Corresponde às unidades T01, 603, 604 e 608 do Edif. Módulo Rebouças, situado na Rua Capote Valente, nº 39, na cidade de São Paulo/SP.	20.000	-
	302.002	420.886

8.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023

Obrigação por aquisição de imóveis (a) - Nota 12

Atualização do valor de aquisição - Imóvel Oscar Freire Office

Gastos capitalizados a valor contábil (benfeitorias, custas de registros e outros)

Saldo em 31 de dezembro de 2024

Aquisição de imóveis pra renda (b)

Gastos capitalizados a valor contábil (benfeitorias, custas de registros e outros)

Transferência de ativo - Imóvel Faria Lima Plaza (c)

Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento

Saldo em 31 de dezembro de 2025

(a) Em 13 de agosto de 2024 o Fundo celebrou, o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel ("Instrumento"), tendo por objeto a aquisição de 08 (oito) conjuntos do Condomínio Edifício Alamedas, localizado na Alameda Santos, nº 1.039, na cidade de São Paulo – SP ("Imóvel"), pelo montante total de R\$ 31.886 a ser desembolsado da seguinte forma ("Pagamento Total"):

i. Primeira Parcela: R\$ 2.486 em até cinco dias úteis a partir desta data ("Primeira Parcela");

ii. Segunda Parcela: R\$ 7.350 em até cinco dias úteis contados da superação de algumas condições resolutivas ("Segunda Parcela");

iii. Terceira Parcela: R\$ 7.350 em até 06 (seis) meses contados do vencimento da Segunda Parcela ("Terceira Parcela");

iv. Quarta Parcela: R\$ 7.350 em até 06 (seis) meses contados do vencimento da Terceira Parcela ("Quarta Parcela");

v. Quinta Parcela: R\$ 7.350 em até 06 (seis) meses contados do vencimento da Quarta Parcela, concomitante à lavratura da Escritura Definitiva ("Quinta Parcela" e quando em conjunto com a Segunda Parcela, Terceira Parcela e Quarta Parcela, as "Parcelas");

(b) Em dezembro de 2025, o Fundo adquiriu às unidades T01, 603, 604 e 608 do Edif. Módulo Rebouças, situado na Rua Capote Valente, nº 39, na cidade de São Paulo/SP.

(c) A fração de 10% do imóvel Faria Lima Plaza foi transferido para a REC 2017 Empreendimentos e Participações X S.A.

8.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	Método	31/12/2025			Taxa de capitalização
		Vacância	Período de análise	Taxa de desconto	
(1) Spot Leblon	(a)	13,56%	10 anos	8,50% a.a.	8,50% a.a.
(2) Faria Lima Plaza	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
(3) Edifício Oscar Freire	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a.	8,50% a.a.
(4) Condomínio Edifício Alamedas	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a.	8,00% a.a.
(5) Edifício Módulo Rebouças	(b)	0,00%	N/A	N/A	N/A
Empreendimento	Método	31/12/2024			Taxa de capitalização
		Vacância	Período de análise	Taxa de desconto	
(1) Spot Leblon	(a)	26,57%	10 anos	8,00% a.a.	7,50% a.a.
(2) Faria Lima Plaza	(a)	26,22%	10 anos	7,25% a.a.	6,50% a.a.
(3) Edifício Oscar Freire	(a)	0,00%	10 anos	8,00% a.a.	7,50% a.a.
(4) Condomínio Edifício Alamedas	(b)	100,00%	N/A	N/A	N/A

(a) Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 o valor justo correspondente ao imóveis estão suportados por laudo de avaliação elaborado pela empresa Colliers Technical Services Ltda., datados de novembro de 2025 e outubro de 2024, e aprovados pela Administração em janeiro de 2026 e janeiro de 2025, respectivamente. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação para grandes varejistas. Este método alcança o valor presente líquido do imóvel tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste período. Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores.

A Colliers International do Brasil ("especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, com credenciais do Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Os especialistas contratado s pelo Fundo realizaram aproximadamente 180 avaliações no setor, abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

(b) De acordo com a Instrução CVM nº 516 "§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição", com isso o valor justo do imóvel em 31 de dezembro de 2025 é o valor de negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerado o valor de laudo de avaliação, dado que a aquisição foi realizada em dezembro de 2025.

9. Receita de aluguéis

	31/12/2025	31/12/2024
Receita de aluguéis	18.991	18.676
	18.991	18.676

As unidades de locações dos imóveis são galpões, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R\$ 18.864 (2024: R\$ 18.245).

10. Encargos e taxa de administração

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	4.727	1.582
	4.727	1.582

A Administradora e a gestora fazem jus a uma remuneração variável, a incidir sobre (a) o patrimônio líquido total do Fundo, ou caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX; ou (b) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15 (quinze mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE ("IPCA") ("Taxa de Administração e de Gestão");

Início da faixa	Final da faixa	Patrimônio líquido do Fundo (%)
De R\$0,00 a R\$299.999	R\$ 300.000.000	0,15%
R\$ 300.000,00	R\$ 1.000.000,00	0,12%
Acima de R\$1.000.000		0,10%

Para fins de determinação da Taxa de Administração e de Gestão, até 16 de dezembro de 2023, foi considerado o valor da última faixa descrita acima (i.e., 0,10%).

Caso o Fundo seja listado na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e suas cotas estejam registradas na Central Depositária, a Administradora fará jus a uma remuneração pelo serviço de escrituração de acordo com a tabela abaixo, a incidir sobre (a) o patrimônio líquido total do Fundo, ou caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX; ou (b) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5 (cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA ("Taxa de Escrituração");

Início da faixa	Final da faixa	Patrimônio líquido do Fundo (%)
De R\$0,00 a R\$499.999	R\$ 500.000.000	0,95%
R\$ 500.000,00	R\$ 1.500.000,00	0,92%
Acima de R\$1.500.000		0,90%

Para fins de determinação da Taxa de Escrituração, até 16 de dezembro de 2023, foi considerado o valor da última faixa descrita acima

A taxa de administração é paga ao Administrador mensalmente por período vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Capitânia Office FII - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 48.916.699/0001-60
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

11. Obrigações por aquisição de imóveis

Conforme descrito na Nota 8, o Fundo possui os seguintes saldos remanescentes a pagar, sobre aquisição de imóveis.

	31/12/2025	31/12/2024
Obrigações por aquisição de imóveis (circulante)		
Imóvel Faria Lima Plaza	6.298	34.965
Imóvel Oscar Freire Office	-	37.500
Imóvel Alamedas	7.350	14.700
	13.648	87.165
Obrigações por aquisição de imóveis (não circulante)		
Imóvel Faria Lima Plaza	-	17.482
Imóvel Oscar Freire Office	-	-
Imóvel Alamedas	-	14.700
	-	32.182
Total de Obrigações por aquisição de imóveis	13.648	119.347
Saldo inicial	119.347	187.412
Aquisição de imóveis - Nota 8.2	-	31.888
Atualização do valor de aquisição - Imóvel Oscar Freire Office	-	2.308
Pagamento de obrigações por aquisição de imóveis	(149.595)	(102.259)
Obrigações por aquisição - Nota 5.2 (c)	141.073	-
Saldo final	110.825	119.347

12. Obrigações por captações de recursos

	31/12/2025	31/12/2024
Obrigações por captação re recursos (circulante)	-	-
Obrigações por captação de recursos (não circulante)	125.741	-
	125.741	-

Em janeiro de 2025, o Fundo concluiu a aquisição de 100% (cem por cento) das quotas da REC 2017 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES X S.A. (SPE), sociedade por ações inscrita no CNPJ sob o nº 29.214.941/0001-00 ("SPE"), titular da fração ideal de 40% das unidades autônomas que compõe o Empreendimento Condomínio Faria Lima Plaza, equivalente a área bruta locável de 16.584m2, localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 949, na Cidade e Estado de São Paulo ("Faria Lima Plaza").

O valor total atribuído a aquisição da SPE foi de R\$513.449 ("Preço de Aquisição"), dos quais já foram pagos até o momento os seguintes valores:

(i) O valor de R\$ 87.832;

(ii) O valor de R\$ 129.343 através da dação em pagamento pelo Fundo em favor do Vendedor, da totalidade dos certificados de recebíveis imobiliários da 157ª Série, da 4ª emissão, da Virgo Companhia de Securitização;

(iii) O valor de R\$ 40.000, por meio do pagamento em cotas do Fundo;

(iv) Assunção do passivo da SPE no valor de R\$ 170.490;

IV. O saldo do preço de aquisição a ser pago pelo comprador será da seguinte forma:

(i) O valor de R\$ 52.447, os quais serão pagos em três parcelas sucessivas e semestrais.

(ii) O saldo remanescente, correspondente ao preço de aquisição deduzidas as parcelas citadas anteriormente, devidamente atualizado pela variação positiva do IPCA e ajustado conforme a dívida líquida estimada da SPE.

13. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 16º (décimo sexto) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição. O Gestor divulgará, no 11º (décimo primeiro) dia útil do mês subsequente ao Mês de Competência, o resultado apurado até o Mês de Competência e os rendimentos que serão distribuídos na forma acima.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2025	31/12/2023
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	124.088	36.452
Inadimplência em rendas	(41)	-
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários -	16	16
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	(114.556)	-
Lucro/prejuízo com transação de vendas de imóveis	214	249
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - Fils	(1.644)	240
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	(8)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	6.566	(20.965)
Despesas com correção e atualização monetária	5.741	-
Outras obrigações	(5)	66
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	20.379	16.050
Retenção de rendimentos (*)	3.892	(3.396)
Despesas com correção e atualização monetária	15.961	-
Retenção de rendimento semestral	(1.038)	-
Rendimentos declarados	39.194	12.654
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	-	8.160
Rendimentos líquidos pagos no período	39.194	20.814
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	8,21	7,38
% do resultado período declarado (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	192,33%	78,84%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	18.815	(3.396)
(*) Em Assembleia Geral de Cotistas foi aprovada a distribuição de rendimentos do Fundo em montante inferior a 95% nos termos do art.10 da Lei 8669/91 e do Regulamento do Fundo.		

14. Patrimônio Líquido

14.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

14.2 Emissão de novas cotas

Encerrada a Primeira Emissão, Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, cujo valor deverá observar a deliberação da assembleia, sem que haja valor máximo, ou mediante deliberação do Administrador, sem necessidade de aprovação dos cotistas, por meio do Capital Autorizado.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 158.309 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 1.583.087 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 23 de dezembro de 2022 e encerrada em 15 de junho de 2023.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 56.165 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 561.650 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 15 de setembro de 2023 e encerrada em 13 de março de 2024.

A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 70.904 com valor unitário de R\$ 105,00, totalizando 675.279 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 07 de maio de 2024 e encerrada em 22 de outubro de 2024

A quarta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 205.001 com valor unitário de R\$ 105,00, totalizando 1.952.381 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 05 de dezembro de 2024 e encerrada em 03 de junho de 2025. Do montante total, a aporte de R\$ 40.000 foi por meio da integralização de ativos, através de compensação no pagamento da aquisição da REC 2017 Empreendimentos e Participações X S.A. - vide Nota 5.2 (c).

Em 16 de dezembro de 2025 foi publicado o Anúncio de Início da Oferta Pública Primária de Distribuição de Cotas da Quinta Emissão da Classe Única da Capitânia Office FII - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, comunicando nesta data o início da oferta pública de, inicialmente, 1.854.000 cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, todas com valor nominal unitário de R\$ 107,92 (cento e sete reais e noventa e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente, até R\$ 200.084.

14.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

14.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2025	31/12/2024
Gastos com colocação de cotas	528	250
	528	250

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$528 (2024 - R\$ 250), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Capitânia Office FII - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 48.916.699/0001-60
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

14.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, pode ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refriram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência são aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

15. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2025	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	124.088	36.452
Patrimônio líquido inicial	328.951	193.499
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	205.001	111.904
Gastos com colocação de cotas	(528)	(250)
Total das adições/deduções	204.473	111.654
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	23,26%	11,95%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

16. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	600	0,12%	134	0,05%
Despesas de condomínio	417	0,08%	1.399	0,50%
Despesas de comissões	259	0,05%	488	0,17%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	41	0,01%	70	0,02%
Taxa de administração	4.727	0,94%	1.582	0,56%
Taxa de fiscalização da CVM	40	0,01%	30	0,01%
Outras despesas operacionais	(132)	-0,03%	280	0,10%
	5.952	1,18%	3.983	1,41%
	501.340		281.792	

Patrimônio líquido médio do período

17. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

19. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

20. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 5.1, 5.2, 10 e 20

21. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	2.036	-	2.036
Propriedades para investimento	-	-	302.002	302.002
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	5.942	3.059	-	9.001
Total do ativo	5.942	5.095	302.002	313.039

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Cotas de fundo de investimento imobiliário, e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário) e 8. (Propriedades para investimento).

Ativos	31/12/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	543	-	543
Propriedades para investimento	-	-	420.886	420.886
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	20.397	-	-	20.397
Total do ativo	20.397	543	420.886	441.826

Capitânia Office FII - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 48.916.699/0001-60
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

22.	Outras informações		
22.1	Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.		
22.2	A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.		
22.3	É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo, realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não foram realizadas operações com instrumentos financeiros derivativos.		
22.4	Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o saldo de provisões e contas a pagar é composto principalmente por:		
	Auditoria externa	31/12/2025	31/12/2024
	Avaliador de imóvel	44	42
	Taxa de administração	8	-
	Saldos a devolver à securitizadora	410	252
		14.142	109
		14.604	403
22.5	Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve alterações no regulamento do Fundo.		
23.	Eventos subsequentes		
Após 31 de dezembro de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pelo Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.			

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC-SP-307815/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

. . .