

CLASSE ÚNICA DO CAPITÂNIA OFFICE FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

(“Classe” ou “Fundo”)

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001- 23 (“Administradora”) e a **CAPITÂNIA CAPITAL S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27 (“Gestora”) na qualidade de administradora e gestora do Fundo, servem-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

- I. O Fundo celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra para a alienação da totalidade do Edifício Oscar Freire Office, localizado na Avenida Rebouças, nº 1.145, bairro Jardins, na cidade de São Paulo/SP, para o Prime Offices Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, fundo imobiliário do qual o ALZR11 é cotista majoritário.
- II. O valor total da transação é de R\$ 132.000.000,00, sendo R\$ 99.000.000,00 pagos à vista após a superação das condições precedentes e R\$ 33.000.000,00 a título de earn-out, a serem pagos em até 12 meses após o fechamento da operação, condicionados ao cumprimento, pelo Fundo, das obrigações previstas nos documentos da transação.
- III. Adicionalmente, o Fundo comprometeu-se ao pagamento de uma Renda Mínima Garantida no valor de R\$ 50.000,00 mensais, pelo prazo de 12 meses contados da data de fechamento.
- IV. O imóvel encontra-se 100% locado, por meio de contratos de longo prazo, para a Souza Cruz Ltda. (BAT Brasil), no uso corporativo do edifício, e para a Bati Brasil Restaurantes Ltda. (Restaurante Arturito), referente à loja térrea.
- V. A conclusão da operação está sujeita ao cumprimento das condições precedentes usuais para esse tipo de transação, incluindo a não manifestação do direito de preferência pelas locatárias e a liberação de eventuais ônus sobre os recebíveis da locação, sendo estimado que o fechamento ocorra em até 15 dias.

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

01 de abril de 2026

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

e

CAPITÂNIA CAPITAL S.A.

FATO RELEVANTE

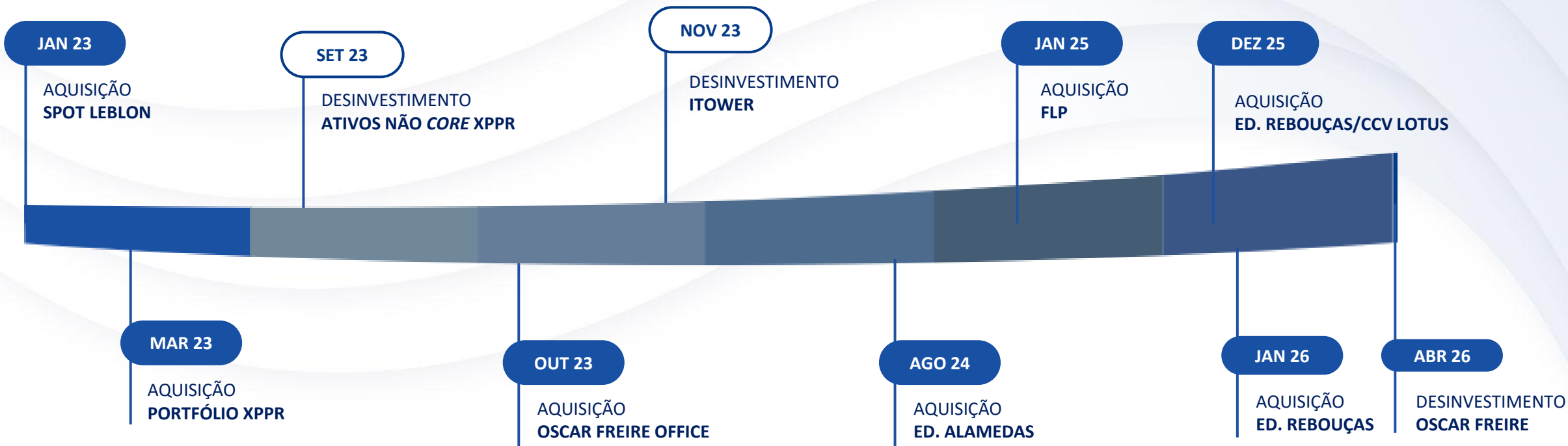
RECICLAGEM DE PORTFÓLIO

CPOF11 | Abril 2026



Track-record de Aquisições e Vendas do Capitânia Office FII

CPOF11 – FII Capitânia Office



+ de R\$ 850 milhões em aquisição de ativos
 + de R\$ 200 milhões em ativos desinvestidos

Transação I | OSCAR FREIRE OFFICE

CPOF11 – Capitânia Office FII

Números da Transação

Precificação do Ativo	R\$ 132MM
Cap. Rate Transação	7,90% a.a.
Lucro Projetado (sem considerar custos de aquisição)	R\$ 7.000.000
TIR	12,80 % a.a.
IFIX no período IPCA +	9,10% a.a. (IFIX + 3,40%) IPCA + 7,50%

Fluxo de Pagamento

R\$ 99.000.000 → R\$ 33.000.000
 Pago na assinatura do CVC
 (após superação das condições precedentes) 12 (doze) meses após assinatura do CVC

Próximos Passos

Abril
26

Assinatura CVC
e Liquidação da
Operação

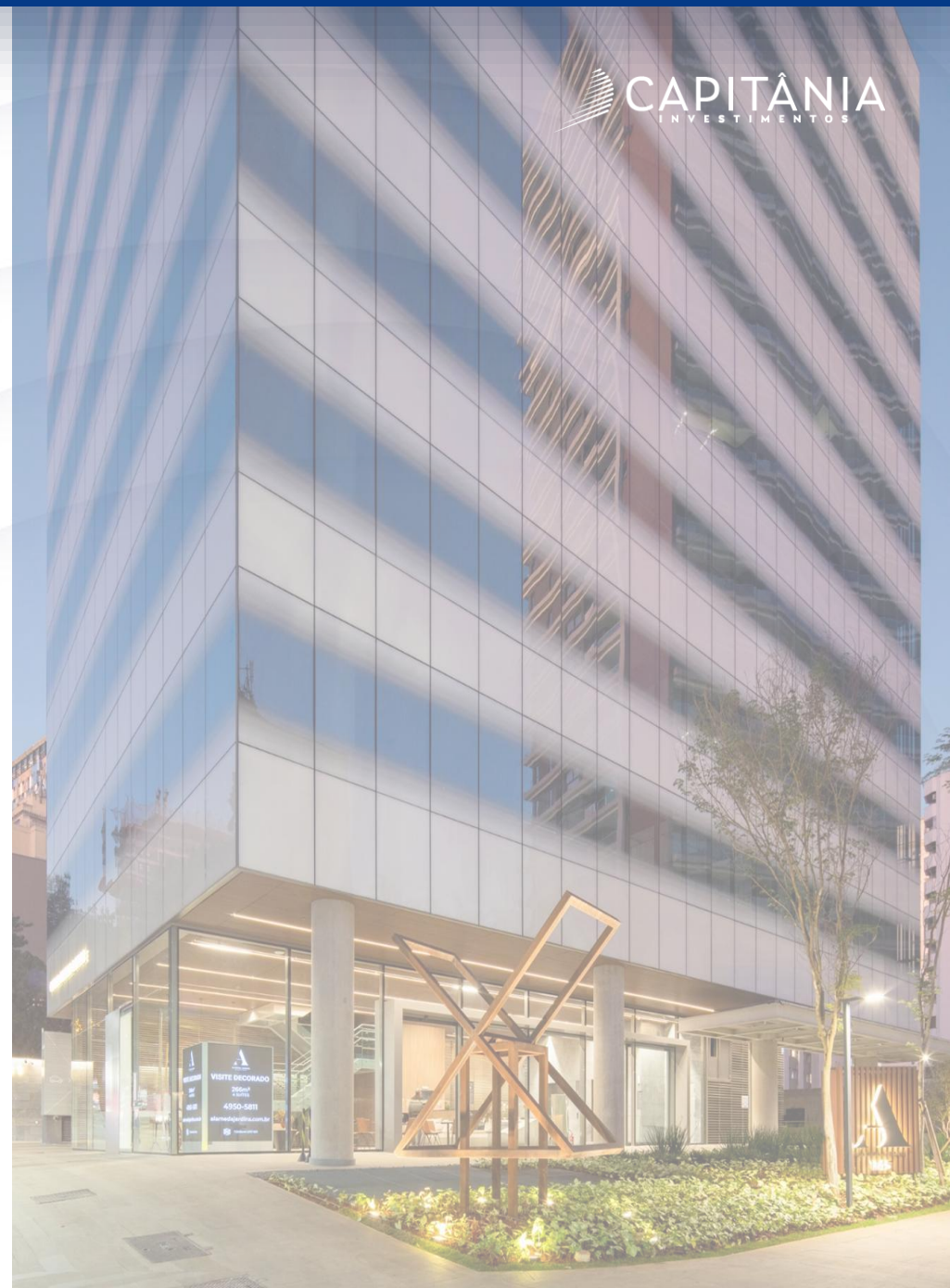
Abril
26

Assinatura
Escritura
definitiva

Abril
27

Recebimento
Parcela
12 meses

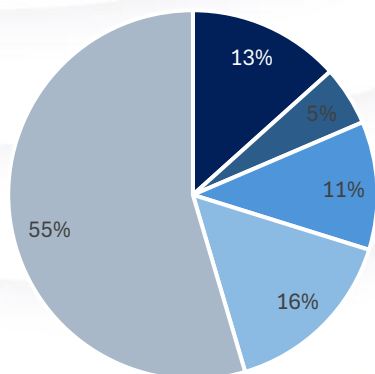
As projeções e expectativas de distribuição apresentadas neste relatório são baseadas em análises de cenários e estimativas, e não devem ser interpretadas como garantias de retorno. Os retornos reais podem variar significativamente devido a mudanças no mercado, nas condições econômicas ou em outros fatores externos. Nenhuma promessa de retorno é oferecida ou implícita.



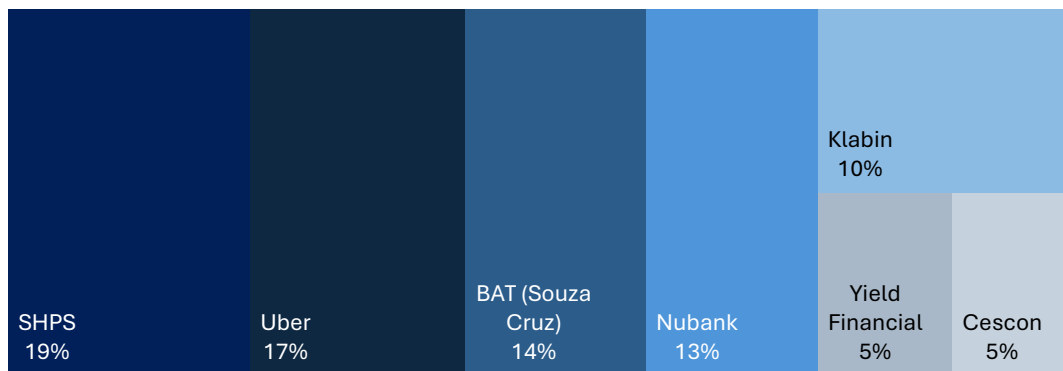
Carteira do Fundo

CPOF11 – Capitânia Office FII

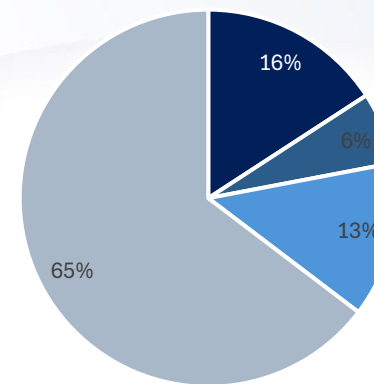
Portfólio Pré - Transação



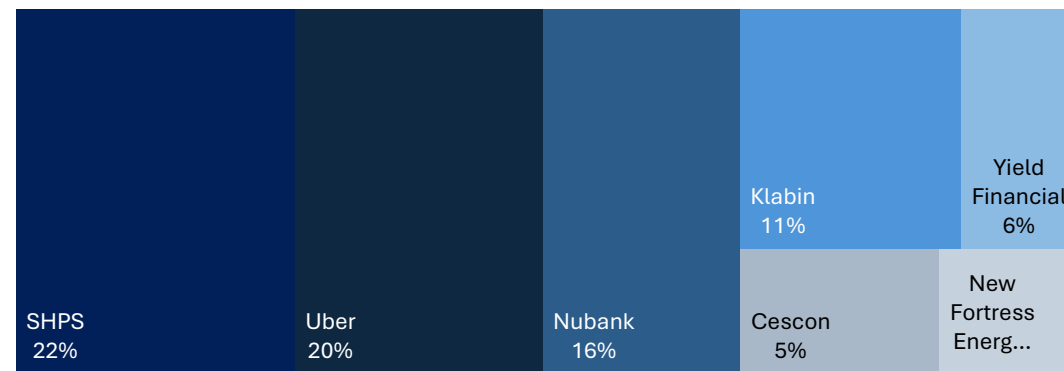
■ Ed. Rebouças ■ Alamedas ■ Spot Leblon ■ Oscar Freire Office ■ FLP



Portfólio Pós - Transação



■ Ed. Rebouças ■ Alamedas ■ Spot Leblon ■ FLP





R\$ 20,3 bilhões
sob gestão em 27/02/2026



22 Anos de história



64 Fundos de Investimento



+ 60 Distribuidores Ativos



+ de 575,000 Investidores



MQ1 Rating de Qualidade
emitido pela Moody's



46 Colaboradores,
sendo **41** na Gestora



36% Investidores Plataformas
64% Listados e Cetipados

EQUIPE

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

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



COORDENAÇÃO

Ricardo Quintero*

GESTÃO DE CRÉDITO PRIVADO

Christopher Smith, CFA*

Monik Dourado

Rogério Lino, CFA

Carlos Fernandes

Ariel Halaban

Rodrigo Zuniga

Guilherme Oliveira

André Fraga

GESTÃO DE IMOBILIÁRIO

Caio Conca*

Fábio Góes

Gustavo Moura, CFA

Pedro Lobo, CFA

Alexandre Alfer

Arthur Catro

Vitor Pacheco

Gabriel Martins

Felipe Cateb

Fernando Ferreira

José Dimas

Thiago Marcadella

ADMINISTRATIVO & TECNOLOGIA

5 profissionais

RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

Carlos Simonetti*

Flavia Krauspenhar*

Camila Lupino

Lucieli Andrade

Gustavo Castillo

Cauã Santos

Luis Felipe Medeiros

RISCO & COMPLIANCE

César Lauro da Costa*

Rafael Piccinini

Rafael Souza

Matheus Cavalcanti

Álvaro de Oliveira

(*) membros votantes dos comitês de Crédito e Imobiliário