CLASSE ÚNICA DO CAPITÂNIA OFFICE FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 48.916.699/0001-60 | Código de negociação: CPOF11

("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 ALTERNATIVES S/A**, inscrita no CNPJ sob o nº 41.475.648/0001-00 ("Gestora"), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do Fundo, informam aos cotistas e ao mercado em geral o quanto segue:

I. Em **25 de novembro de 2026**, foi lavrada a escritura pública de venda e compra do Edifício Spot Leblon e de quatro unidades autônomas do Condomínio Módulo Rebouças, integrantes da carteira do Fundo, ao PATRIA ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 09.072.017/0001-29 ("Comprador"), pelo preço total de R$ 120.374.426,00 (cento e vinte milhões, trezentos e setenta e quatro mil, quatrocentos e vinte e seis reais).

II. Do preço total, R$ 100.375.000,00 (cem milhões, trezentos e setenta e cinco mil reais) foram atribuídos ao Edifício Spot Leblon e ao respectivo terreno, localizados na Rua Almirante Guilhem, nº 378, Leblon, Rio de Janeiro/RJ, e R$ 19.999.426,00 (dezenove milhões, novecentos e noventa e nove mil, quatrocentos e vinte e seis reais) foram atribuídos, em conjunto, aos escritórios T01, 603, 604 e 608 do Condomínio Módulo Rebouças, localizado na Rua Capote Valente, nº 39, São Paulo/SP.

III. O preço será pago em moeda corrente nacional, da seguinte forma:

   a. (i) parcela inicial de R$ 74.444.426,00 (setenta e quatro milhões, quatrocentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e vinte e seis reais), paga à vista nesta data; e

   b. (ii) saldo de R$ 45.930.000,00 (quarenta e cinco milhões, novecentos e trinta mil reais), a ser pago em até 180 (cento e oitenta) dias contados da lavratura, corrigido pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE até a data do efetivo pagamento.

IV. Em garantia do pagamento do saldo, foi constituída, por instrumento particular celebrado nesta data, alienação fiduciária do Edifício Spot Leblon em favor do Fundo, cujo registro na matrícula do imóvel ocorrerá após a baixa do gravame anterior e o registro da escritura.

V. Adicionalmente, nesta data, o Fundo cedeu ao Comprador a totalidade de sua posição contratual no compromisso de venda e compra das demais unidades autônomas do Condomínio Módulo Rebouças, das quais era promissário comprador, deixando o Fundo de fazer jus a qualquer valor de locação.

VI. Os valores de natureza locatícia pagos até a data da escritura pertencem ao Fundo, independentemente do mês de competência. Os pagamentos efetuados após essa data cabem ao Comprador, observadas as regras de repasse aplicáveis.

VII. A Gestora estima que a operação gere ganho de capital de aproximadamente R$ 18,9 milhões, apurado com base no custo de aquisição dos imóveis, a ser reconhecido no resultado do Fundo à medida do efetivo recebimento do preço, observado o regime de caixa. Nesse sentido, o impacto estimado da nova alienação dos imóveis sobre a receita do Fundo, em comparação com a receita de outubro de 2026, representa R$3,45 por cota.

A Administradora manterá os cotistas e o mercado informados sobre os desdobramentos relevantes da operação e permanece à disposição para esclarecimentos pelo e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com.

São Paulo, 26 de novembro de 2026

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

e

CAPITÂNIA ALTERNATIVES S/A

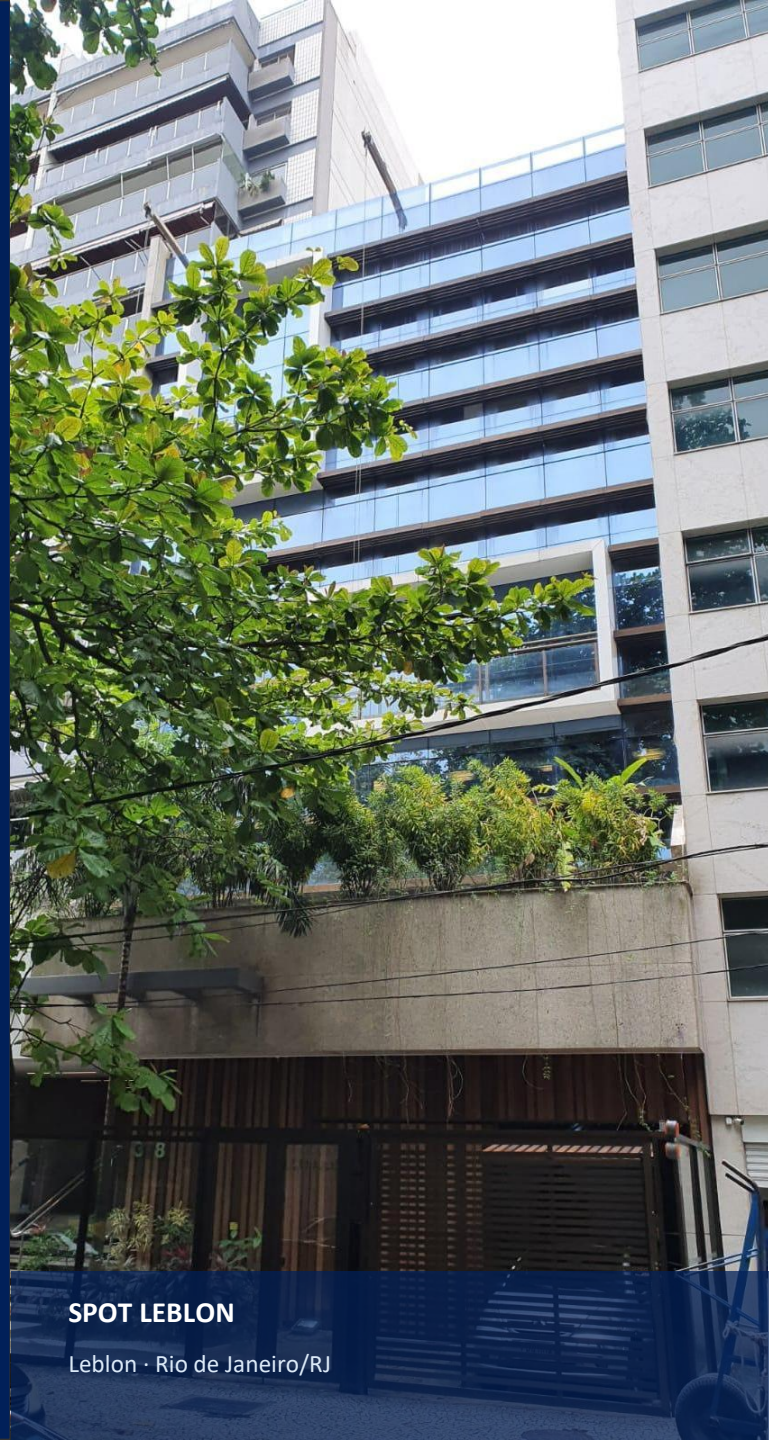
FATO RELEVANTE

Venda do Spot Leblon

e do Módulo Rebouças

CPOF11 · Novembro de 2026

CAPITÂNIA INVESTIMENTOS



SPOT LEBLON

Leblon · Rio de Janeiro/RJ



MÓDULO REBOUÇAS

Pinheiros · São Paulo/SP

Comentário do Gestor

CPOF11 – Capitânia Office FII

O Spot Leblon foi o primeiro ativo do Fundo, comprado em janeiro de 2023 por R$ 78,35 milhões, pagos em quatro parcelas mensais. O edifício tinha acabado de passar por retrofit e contava com 35% de ocupação e apenas dois contratos de locação assinados.

Em quase quatro anos, a gestão levou a ocupação a praticamente 100% e o aluguel mensal de cerca de R$ 90 mil para R$ 633 mil. A venda gera um ganho de capital de R$ 18,9 milhões, ou R$ 3,45 por cota. Somados os cerca de R$ 18,4 milhões de aluguéis do período, o ativo devolveu 1,46x o capital investido.

No Módulo Rebouças o Fundo comprou quatro unidades em dezembro de 2025 e o restante do edifício, adquirido da Engeform e de outras vendedoras, em janeiro de 2026, com parte relevante do preço a pagar somente na escritura definitiva, em dez/27. Com R$ 58,9 milhões desembolsados, 56% do valor do edifício, o Fundo recebeu o aluguel integral do Nubank, de cerca de R$ 742 mil por mês ao longo do período.

A saída do Rebouças ocorre pelo valor investido. Porém, com os cerca de R$ 7,1 milhões de aluguéis recebidos em menos de um ano, o Fundo obteve uma TIR estimada de 15,3% a.a.

O comprador pagou R$ 74,4 milhões à vista na escritura. O saldo de R$ 45,9 milhões vence em até 180 dias, corrigido pelo IPCA e garantido por alienação fiduciária do Spot Leblon. Com a operação, o Fundo encerra suas obrigações de aquisição no Módulo Rebouças e deixa de receber o aluguel mensal.

Fonte: Capitânia Investimentos

GANHO DE CAPITAL · SPOT LEBLON

R$ 18,9 mm

R$ 3,45 por cota

MÚLTIPLO DO SPOT LEBLON

1,46x

venda + aluguéis / custo total

TIR ESTIMADA · MÓDULO REBOUÇAS

15,3% a.a.

R$ 7,1 mm de aluguéis em 11 meses

RECEBIDO À VISTA NA ESCRITURA

R$ 74,4 mm

saldo de R$ 45,9 mm em até 180 dias

As projeções e expectativas apresentadas neste material 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.

Highlights da transação

CPOF11 – Capitânia Office FII

Highlights da Transação

- **Venda do Spot Leblon e de 4 unidades do Módulo Rebouças**
  escritura lavrada em 25 de novembro de 2026
- **Preço total de R$ 120,4 milhões**
  Spot Leblon R$ 100,4 mm · 4 unidades do Rebouças R$ 20,0 mm
- **Ganho de capital de R$ 18,9 milhões**
  R$ 3,45 por cota, concentrado no Spot Leblon
- **Spot Leblon: múltiplo de 1,46x sobre o custo total**
  1,23x só com o preço de venda · TIR de 11,2% a.a.
- **Módulo Rebouças: TIR estimada de 15,3% a.a.**
  saída pelo valor investido · retorno veio da renda do período
- **R$ 74,4 milhões recebidos à vista**
  pagos na data da escritura
- **Saldo de R$ 45,9 milhões em até 180 dias**
  corrigido pelo IPCA e garantido por AF do Spot Leblon



SPOT LEBLON

Leblon · Rio de Janeiro/RJ



MÓDULO REBOUÇAS

Pinheiros · São Paulo/SP

As projeções e expectativas apresentadas neste material 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.

SEÇÃO 01

Spot Leblon

1,46x
múltiplo sobre o custo total, com aluguéis

R$ 18,9 milhões
ganho de capital · R$ 3,45 por cota

35% → 100%
ocupação da aquisição à venda

CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

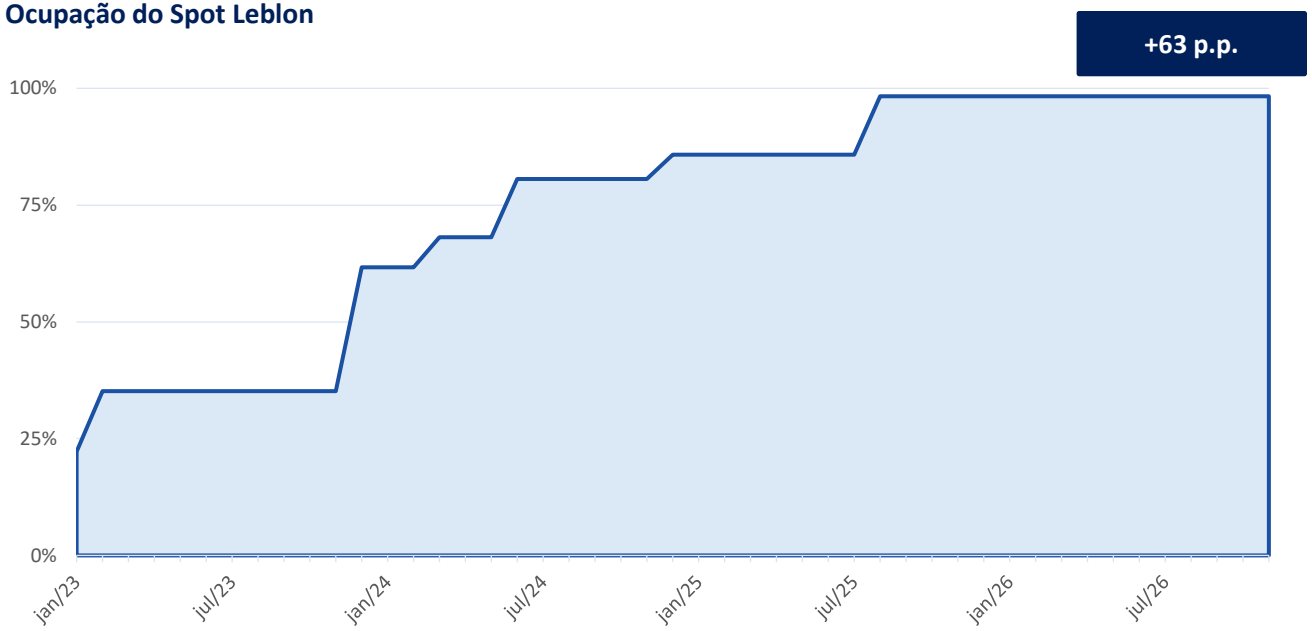


Histórico de Locação

CPOF11 – Capitânia Office FII

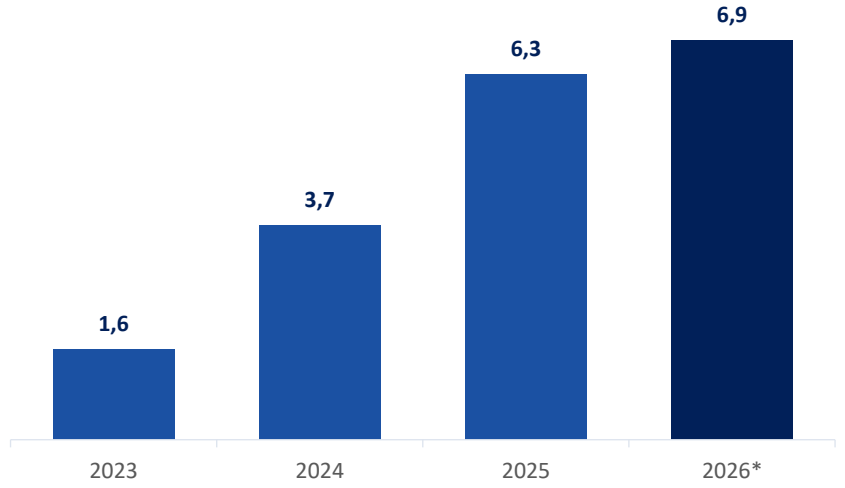
Comprado com 35% de ocupação logo após o retrofit, o edifício foi locado e hoje está com ocupação de 100%.

Ocupação do Spot Leblon



Ocupação física sobre 2.600 m² de ABL. Fonte: rent roll do Fundo.

Aluguéis faturados por ano · R$ mm



**2026 até novembro. Total no período: R$ 18,4 milhões.*

JAN/23 · AQUISIÇÃO
35% ocupado · 2 contratos

DEZ/23
62% de ocupação

JUN/24
81% de ocupação

AGO/25
100% de ocupação

NOV/26 · VENDA
R$ 633 mil/mês de aluguel

As projeções e expectativas apresentadas neste material 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.

Números da venda e múltiplo de ganho

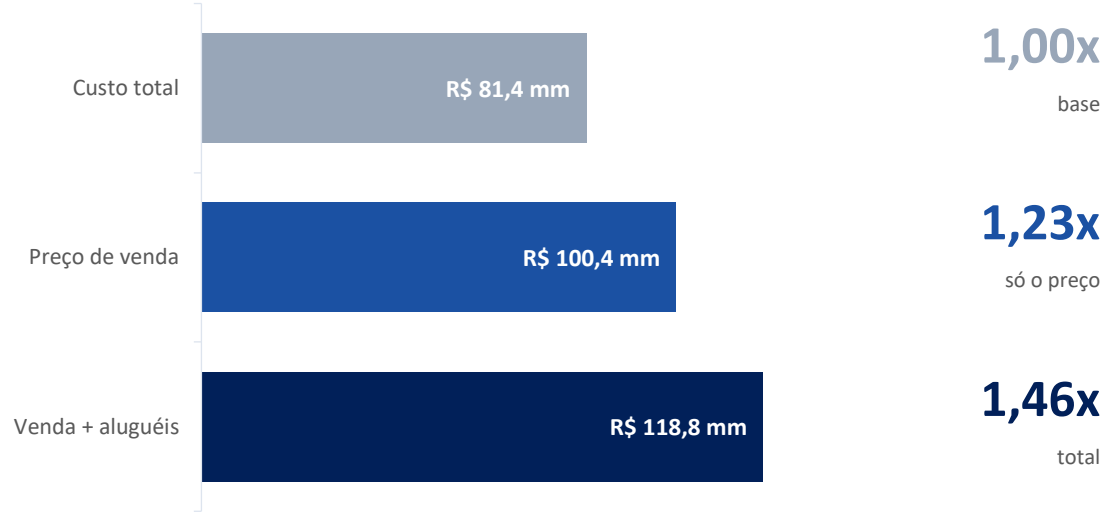
CPOF11 – Capitânia Office FII

Números da Venda

Preço de venda	**R$ 100.375.000,00**
(–) Custo total de aquisição	**R$ 81.431.076,84**
Ganho de capital	**R$ 18.943.923,16**
Preço por m² · compra → venda	**R$ 30,1 mil → R$ 38,6 mil**
Prazo de investimento	**jan/23 a nov/26 · 3,9 anos**
TIR estimada (venda + aluguéis)	**11,2% a.a.**

Custo total inclui preço, ITBI, escritura, registro, due diligence e demais custos capitalizados.

Múltiplo sobre o capital investido



Fluxo de pagamento da escritura · Spot Leblon e 4 unidades do Rebouças

PARCELA INICIAL

R$ 74.444.426,00

paga à vista em 25/11/2026

SALDO DO PREÇO

R$ 45.930.000,00

em até 180 dias · IPCA

GARANTIA DO SALDO

Alienação fiduciária

sobre o Spot Leblon, em favor do Fundo

TOTAL

R$ 120.374.426,00

preço da escritura

TIR considera o pagamento do preço em quatro parcelas (jan a abr/23), os custos capitalizados, os aluguéis faturados e o preço de venda na data da escritura.

As projeções e expectativas apresentadas neste material 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.

SEÇÃO 02

Módulo Rebouças

15,3% a.a.
TIR estimada no período

R$ 7,1 milhões
de aluguéis recebidos em 11 meses

100% locado
ao Nubank, com aluguel integral para o Fundo

CAPITÂNIA INVESTIMENTOS



Renda no período e TIR

CPOF11 – Capitânia Office FII

Com o preço parcelado, o Fundo desembolsou 56% do valor do edifício e recebeu 100% do aluguel do Nubank. A saída se dá pelo valor investido, e o retorno vem da renda do período.

CAPITAL DESEMBOLSADO

R$ 58,9 mm

R$ 20,0 mm em dez/25 + R$ 38,9 mm em fev/26

ALUGUÉIS RECEBIDOS

R$ 7,1 mm

dez/25 a nov/26 · R$ 1,30 por cota

YIELD SOBRE O DESEMBOLSO

15,1% a.a.

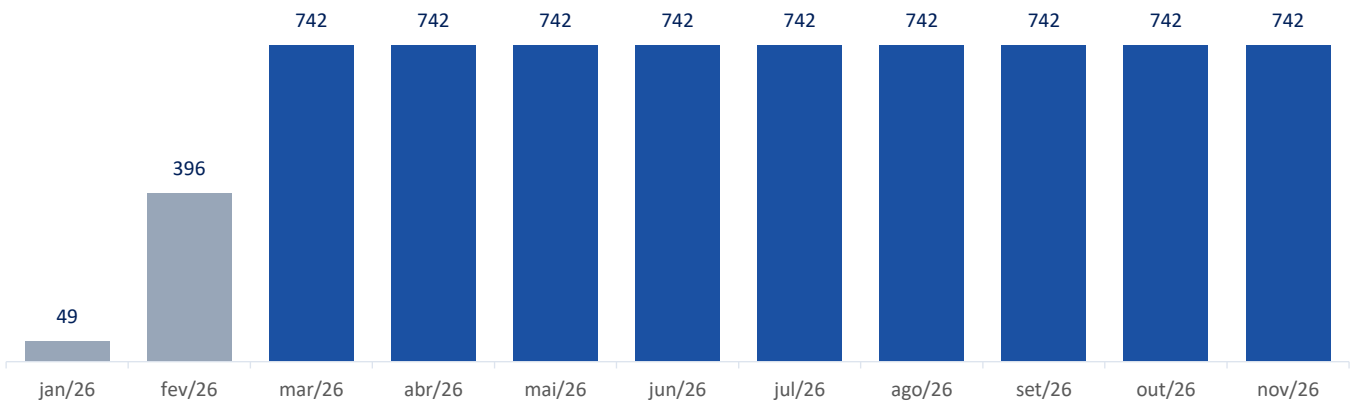
R$ 742 mil/mês sobre R$ 58,9 mm

TIR ESTIMADA

15,3% a.a.

resultado sobre o preço ≈ zero

Aluguel do Nubank recebido pelo Fundo · R$ mil



Por mês de recebimento. Jan e fev/26 referem-se às 4 unidades e ao período até a conclusão da compra.

Fluxo do investimento

Aquisição 4 unidades · dez/25	**– R$ 20,0 mm**
Sinal demais unidades · fev/26	**– R$ 38,9 mm**
Aluguéis recebidos	**+ R$ 7,1 mm**
Valor recebido na saída · nov/26	**+ R$ 58,9 mm**
Resultado no período	**+ R$ 7,1 mm**
TIR estimada	**15,3% a.a.**

Aluguéis de set a nov/26 conforme contrato vigente. TIR considera o recebimento integral do valor de saída na data da escritura e não inclui custos de transação.

As projeções e expectativas apresentadas neste material 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.

Resumo da Operação

CPOF11 – Capitânia Office FII

Resultado por ativo

	Spot Leblon	Módulo Rebouças
Capital investido	**R$ 81,4 mm**	**R$ 58,9 mm**
Valor de saída	**R$ 100,4 mm**	**R$ 58,9 mm**
Aluguéis no período	**R$ 18,4 mm**	**R$ 7,1 mm**
Ganho de capital	**R$ 18,9 mm**	**≈ zero**
Múltiplo	**1,46x**	**1,12x**
TIR estimada	**11,2% a.a.**	**15,3% a.a.**
Prazo	**3,9 anos**	**11 meses**

Múltiplo = (valor de saída + aluguéis) / capital investido.

GANHO DE CAPITAL DA OPERAÇÃO

R$ 18,9 milhões

RENDA DOS ATIVOS NO PERÍODO

R$ 25,5 mm

CAIXA À VISTA NA ESCRITURA

R$ 74,4 mm

O ganho é reconhecido no resultado à medida do recebimento do preço, observado o regime de caixa. O saldo de R$ 45,9 mm é recebido em até 180 dias.

Próximos passos · sequência de eventos

1 Registro da escritura

nas matrículas do Spot Leblon e das 4 unidades

2 Baixa da garantia anterior

e registro da nova AF em favor do Fundo

3 Liberação da cessão dos aluguéis

do Spot Leblon, em até 30 dias

4 Recebimento do saldo

R$ 45,9 mm + IPCA, em até 180 dias

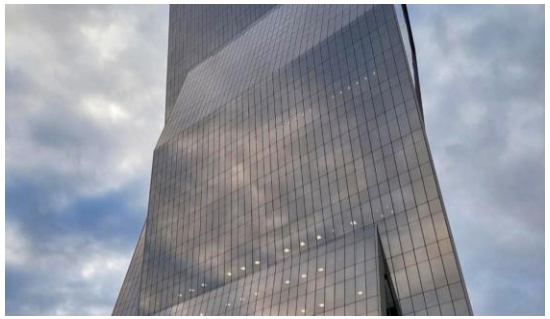
As projeções e expectativas apresentadas neste material são baseadas em análises de cenários e estimativas, e não devem ser interpretadas como garantias de retorno. Os retornos reais podem variar significativamente devido a mudanças no mercado, nas condições econômicas ou em outros fatores externos.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

Portfolio de Ativos Pós Transação

CPOF11 – Capitânia Office FII

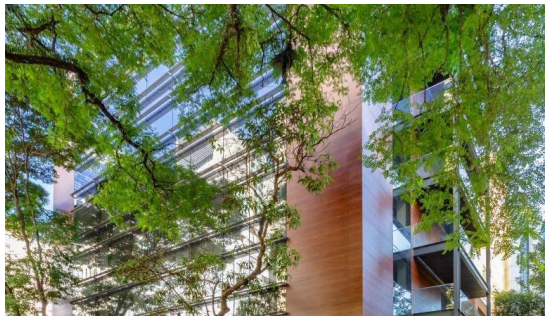
Com a saída do Spot Leblon e do Módulo Rebouças, o Fundo passa a contar com 3 imóveis, todos em São Paulo. O Faria Lima Plaza concentra 95,6% da receita contratada, e o Ed. Alamedas, vago, é a principal alavanca de receita da carteira.

Ativo	Cidade	# Inquilinos	ABL (m²)	% Cart.	Part. no Ativo	% Rec. Contratada	Vacância Física	WAULT	Receita Est. (R$/mês)
Faria Lima Plaza	São Paulo	7	10.762	87,9%	25,95%	95,6%	2,4%	3,5 anos	
Ed. Alamedas	São Paulo	0	2.474	8,5%	100%	0,0%	100,0%	—	
Ed. Novo	São Paulo	1	1.739	3,6%	100%	4,4%	0,0%	3,1 anos	
Total	—	**8**	**14.975**	**100,0%**	—	**100,0%**	**18,2%**	**3,5 anos**	**R$ 2,69 mm**



Faria Lima Plaza

25,95% do edifício · 97,6% ocupado



Ed. Alamedas

2.474 m² monousuário · disponível para locação



Ed. Novo

1.739 m² · 100% locado

3 imóveis

100% em São Paulo

15,0 mil m²

de ABL própria

3,5 anos

de WAULT ponderado pela receita

Posição de setembro de 2026 ajustada pelas transações anunciadas. Receita estimada: aluguéis contratuais vigentes do Faria Lima Plaza com as revisionais em andamento, na participação do Fundo, Ed. Novo e locação do Ed. Alamedas a R$ 130/m²·mês. % Cart. = participação no valor da carteira imobiliária, com base nos valores de junho de 2026.

As projeções e expectativas apresentadas neste material 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.

Informações e contato

CPOF11 – Capitânia Office FII

Relações com Investidores

invest@capitaniainvestimentos.com.br

imobiliario@capitaniainvestimentos.com.br +55 11 2853-8888

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.485 — 3º andar

Pinheiros, São Paulo/SP — 01452-002

Faria Lima Plaza — 1.010 m² disponíveis, R$ 250/m²·mês

Edifício Alamedas — 2.474 m² monousuário, R$ 120/m²·mês

Disclaimer

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. As projeções e estimativas apresentadas neste material, inclusive taxa interna de retorno, ganho de capital, impacto patrimonial e cronograma de eventos, decorrem de premissas da Gestão e de instrumentos contratuais ainda sujeitos ao implemento de condições precedentes, podendo não se concretizar. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO — FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Não é autorizada a sua reprodução ou disponibilidade para circulação sem prévia autorização da Capitânia.