

RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

MAIO DE 2026 CAPITÂNIA OFFICE FII – CPOF11

CNPJ:
48.916.699/0001-60

Início do Fundo:
04/01/2023

Administrador:
BTG Pactual DTVM

Público-Alvo:
Investidores em Geral

Gestor:
Capitânia Alternatives S/A

Classificação Anbima:
FII Renda Gestão Ativa - Híbrido

Taxa de Administração e Gestão:
0,90% a.a. Sobre o Patrimônio Líquido

Taxa de Performance:
10% do que exceder IPCA + 6%

Quantidade de Cotas:
4.781.655

+ CAPITÂNIA OFFICE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(TICKER B3: CPOF11)

O “CAPITÂNIA OFFICE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” é um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração..

OBJETIVO: O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda mediante a exploração comercial primordialmente de lajes corporativas que constituem o seu portfólio, bem como a obtenção de ganho de capital por meio de compra e venda desses ativos. O fundo pode investir adquirindo a totalidade ou uma fração ideal dos ativos, tanto em ativos prontos e performados quanto em projetos em fase de desenvolvimento.

PROVENTOS: A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis. O resultado auferido num determinado período será divulgado aos cotistas, mensalmente, sempre no 11º (décimo primeiro) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo com a distribuição de rendimentos sendo realizada mensalmente, sempre no 16º (décimo sexto) dia útil o mês subsequente.

+ OVERVIEW

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 113,50

Valor Patrimonial (R\$/Cota):
R\$ 129,34

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ -

ABL Própria (m²):
30.016,56 m²

Valor de Mercado:
R\$ 542.717.843

Patrimônio Líquido:
R\$ 618.497,676

¹ Considerando a cota de fechamento de jan/2026.



Ed Oscar Freire

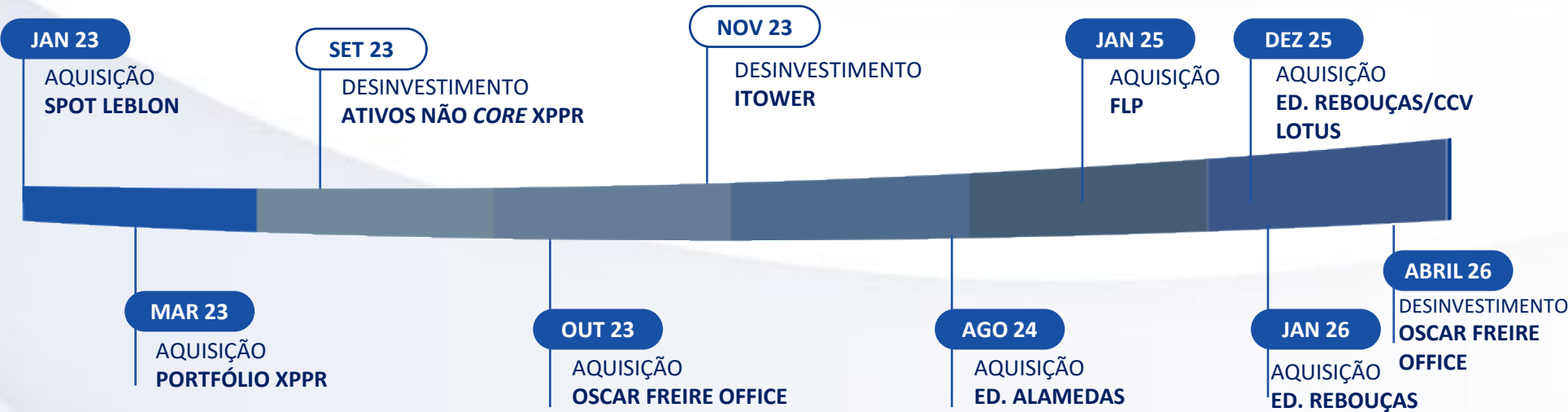


Ed Alamedas

+ Apresentação Capitânia Office FII – CPOF11

É com satisfação que apresentamos o relatório de gestão referente ao mês de fevereiro de 2026 do Capitânia Office FII – CPOF11. O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários construídos, terrenos ou edificações em construção, voltados para uso institucional ou comercial.

+ Linha do tempo



- JAN/23:** Início do Fundo e primeira aquisição realizada em janeiro de 2023. Spot Leblon foi comprado em quatro parcelas mensais e consecutivas. Á época foi adquirido após um recente *retrofit*, por um valor atrativo e apenas dois contratos de locação assinados.
- MAR/23:** Aquisição de um Portfólio de 4 ativos – Faria Lima Plaza, Módulo Rebouças, Box 298 e Itower. O principal ativo era o FLP, representando 70% do valor total da transação e ainda em consolidação (cerca de 60% de ocupação e aluguel na faixa de R\$ 160/m²). O valor total da transação foi superior a R\$ 200MM, com pagamentos semestrais até 2026.
- SET/23:** Em setembro de 2023 foi concluída a alienação dos ativos considerados menos estratégicos pela gestão – Box 298, Módulo Rebouças (Nubank) e Itower (Alphaville). Essa transação gerou um resultado positivo de cerca de R\$ 2,43/cota para o CPOF.
- OUT/23:** Em outubro de 2023 foi realizada mais uma aquisição pelo CPOF com a conclusão da compra do Edifício Oscar Freire, um edifício recém entregue e 100% locado para empresa de primeira linha. A aquisição foi feita em quatro parcelas semestrais, com aluguel integral para o CPOF desde o início.
- NOV/23:** Venda dos dois conjuntos remanescentes detidos pelo CPOF11 no Itower. A transação gerou resultado positivo de aproximadamente R\$ 0,85/cota para o Fundo.
- AGO/24:** Aquisição de 100% do Ed. Alamedas. Adquirido vago, conta com excelente localização e *retrofit* realizado há poucos anos por preço abaixo do custo de reposição e pagamento de forma parcelada.
- JAN/25:** Conclusão da aquisição dos 30% remanescentes da participação do XPPR no FLP. Após essa transação o CPOF passou a deter 40% do edifício, sendo o principal ativo do Fundo.
- JAN/26:** Em dezembro/25 foi concluída a aquisição de uma participação no Ed Rebouças, 100% locado para o Nubank. Além disso, na mesma data foi assinado documento prevendo a opção de compra de participação adicional no mês de janeiro/26. O CVC foi assinado em Janeiro de 2026 e com isso concluída a aquisição de 5.443,86m² de ABL no ativo Módulo Rebouças.
- ABRIL/26:** Concluída a venda do Edifício Oscar Freire para um fundo da Alianza. A alienação foi realizada reforçando a estratégia de reciclagem de portfólio.

+ Comentário do Gestor

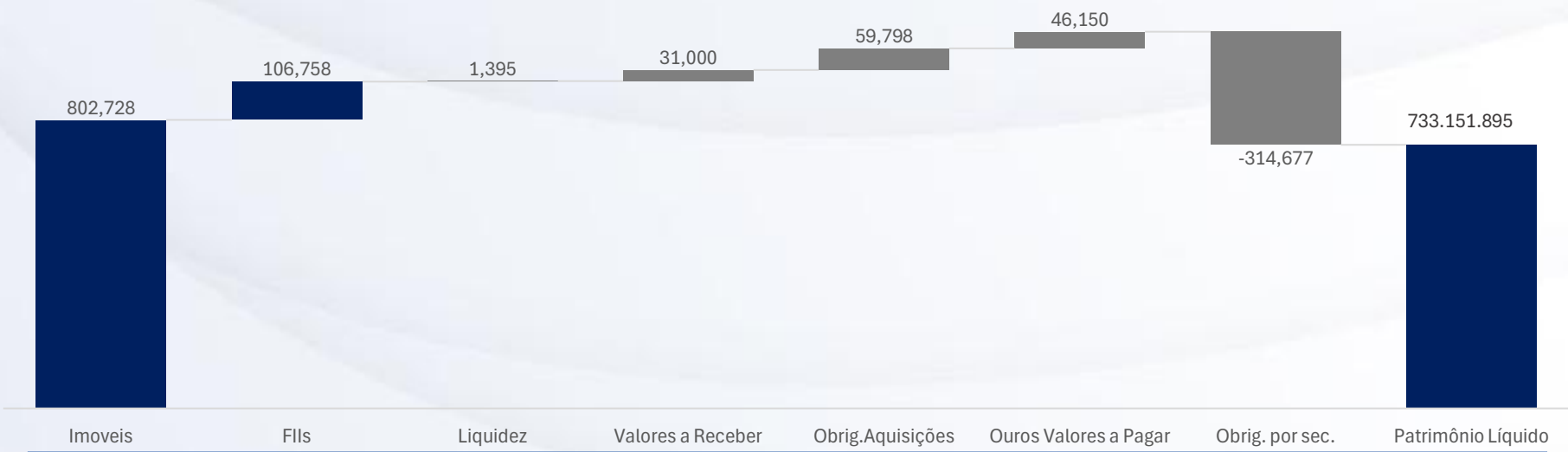
No mês de maio de 2026, o Fundo não apurou resultado distribuível aos cotistas. Após a quitação da PMT do CRI, o aluguel excedente é de titularidade da SPE proprietária do Faria Lima Plaza. Como a SPE encontra-se em situação de prejuízo acumulado, não é possível, neste momento, a distribuição de dividendos ao Fundo, razão pela qual tais valores não transitaram pelo seu resultado no período.

No âmbito comercial, a Gestão concentra esforços no ciclo de revisionais principalmente do Faria Lima Plaza, abrangendo atualmente 67% da ABL do ativo. Identificamos um descolamento significativo entre os valores vigentes e os praticados por edifícios comparáveis no eixo da Faria Lima. O objetivo é promover a convergência desses aluguéis aos patamares de mercado ao longo do primeiro semestre de 2026, corrigindo a defasagem atual. Nesse sentido, concluímos duas revisionais com importantes locatários do edifício, em patamares alinhados com a expectativa da Gestão, que já passam a refletir os novos valores de locação.

É fundamental ressaltar que a performance do Faria Lima Plaza ratifica a tese original de investimento. No momento da primeira aquisição, em março de 2023, o ativo apresentava uma ocupação de aproximadamente 60% e aluguel médio inferior a R\$ 170/m². Cerca de dois anos depois, a ocupação saltou para 97,5%, restando apenas meia laje disponível, enquanto o aluguel médio pós-revisionais deverá superar o patamar de R\$ 200/m², se aproximando de R\$ 250/m². Valor que achamos justo para o edifício.

Do lado da reciclagem de capital, concluímos no período a venda do Edifício Oscar Freire Office, em linha com a estratégia de reciclagem de capital do Fundo e o aproveitamento de novas oportunidades de investimento. Como consequência da alienação, o Fundo deixa de receber os aluguéis pagos pela Souza Cruz (BAT) e pela Arturito, anteriormente locatários do ativo.

+ Carteira Gerencial



+

Portfólio de Ativos Imobiliários



No mês de maio/26 houve carência parcial em um contrato do Faria Lima Plaza

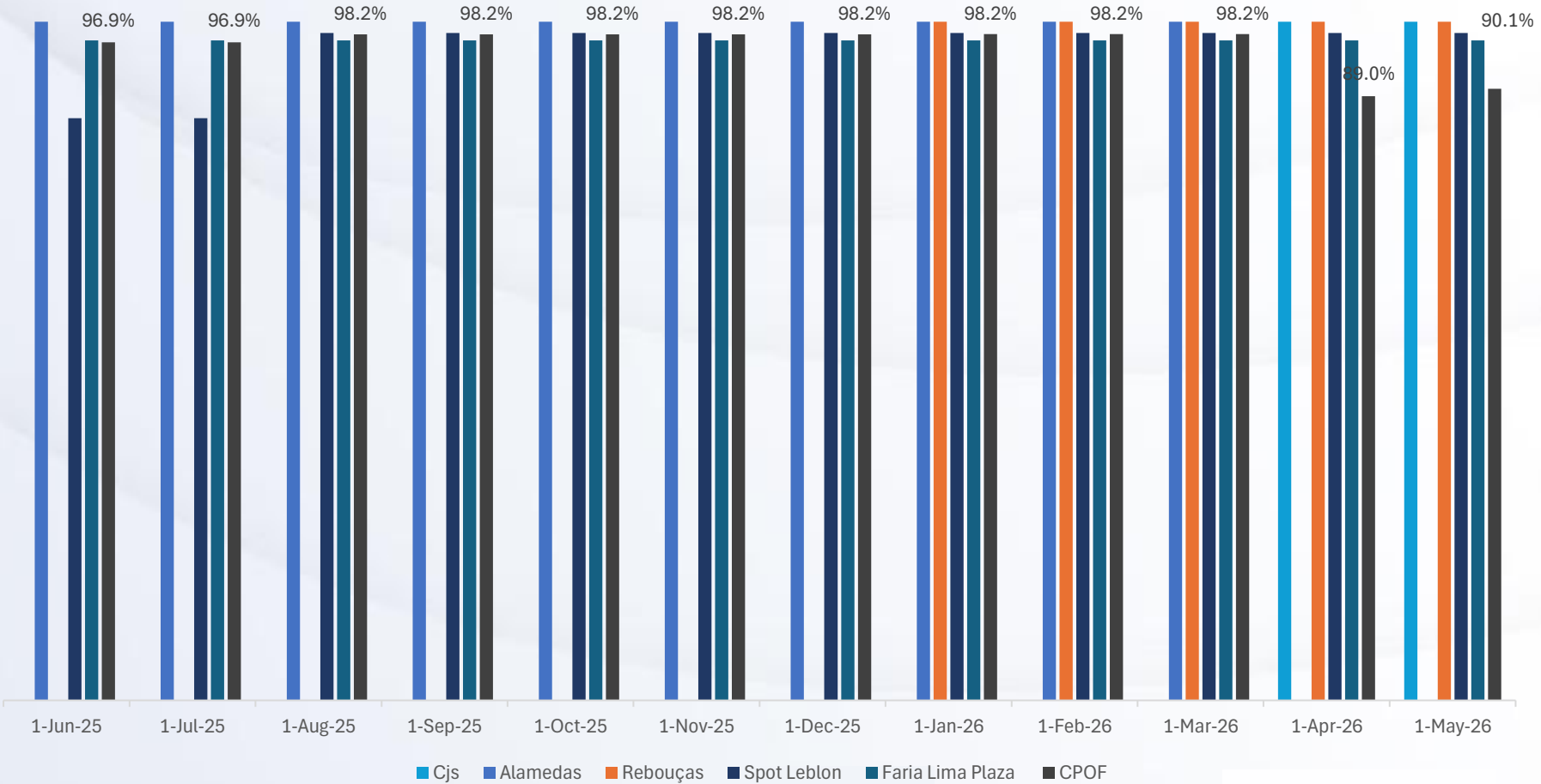
Ativo	ABL Própria (m²)	ABL Ocupada (m²)	Vacância	Vacancia Financeira
Ed. Rebouças	5,443.86	5,443.86	0.0%	0.0%
Alamedas	2,474.00	0.00	100.0%	-
Spot Leblon	2,600.00	2,557.05	1.7%	2.7%
FLP	16,589.20	16,135.12	2.7%	5.9%
Ed Novo	1,738.76	1,738.76	0.0%	0.0%
Ed Palladio	1,170.74	1,170.74	0.0%	0.0%
TOTAL	30,016.56	27,045.53	9.9%	9.6%

*Vacância financeira considera vacância, carência e descontos concedidos aos inquilinos.

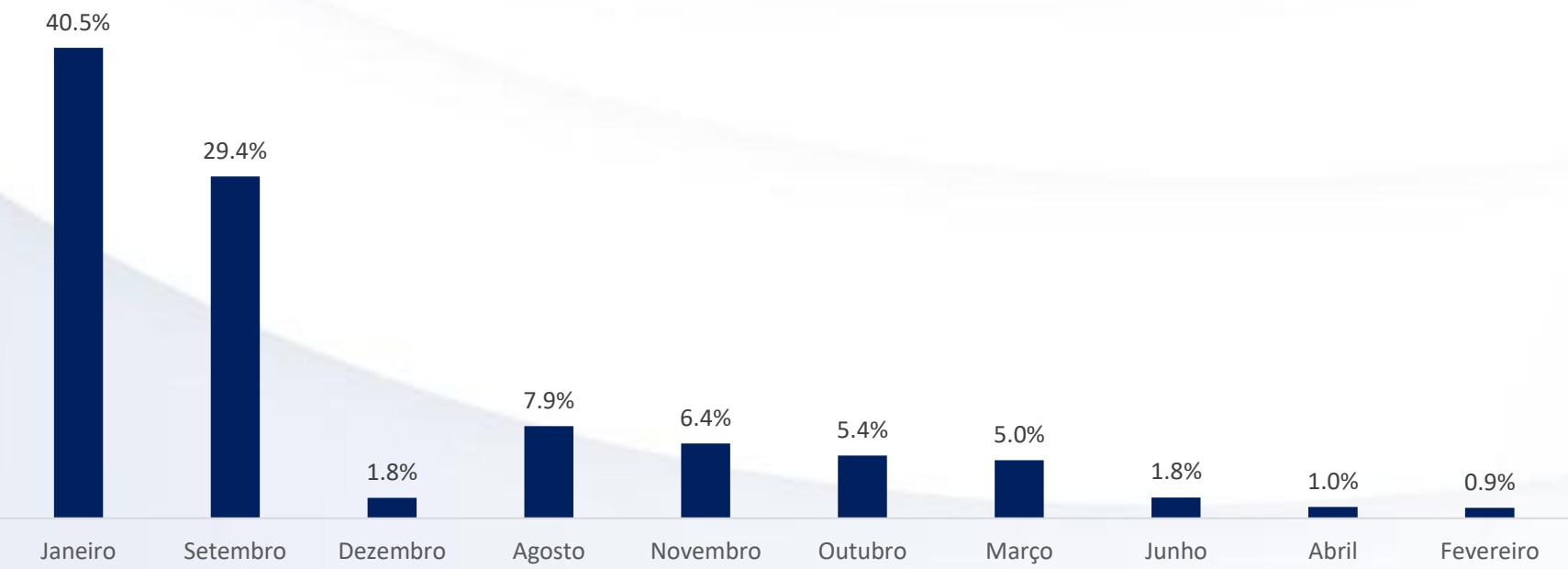


+

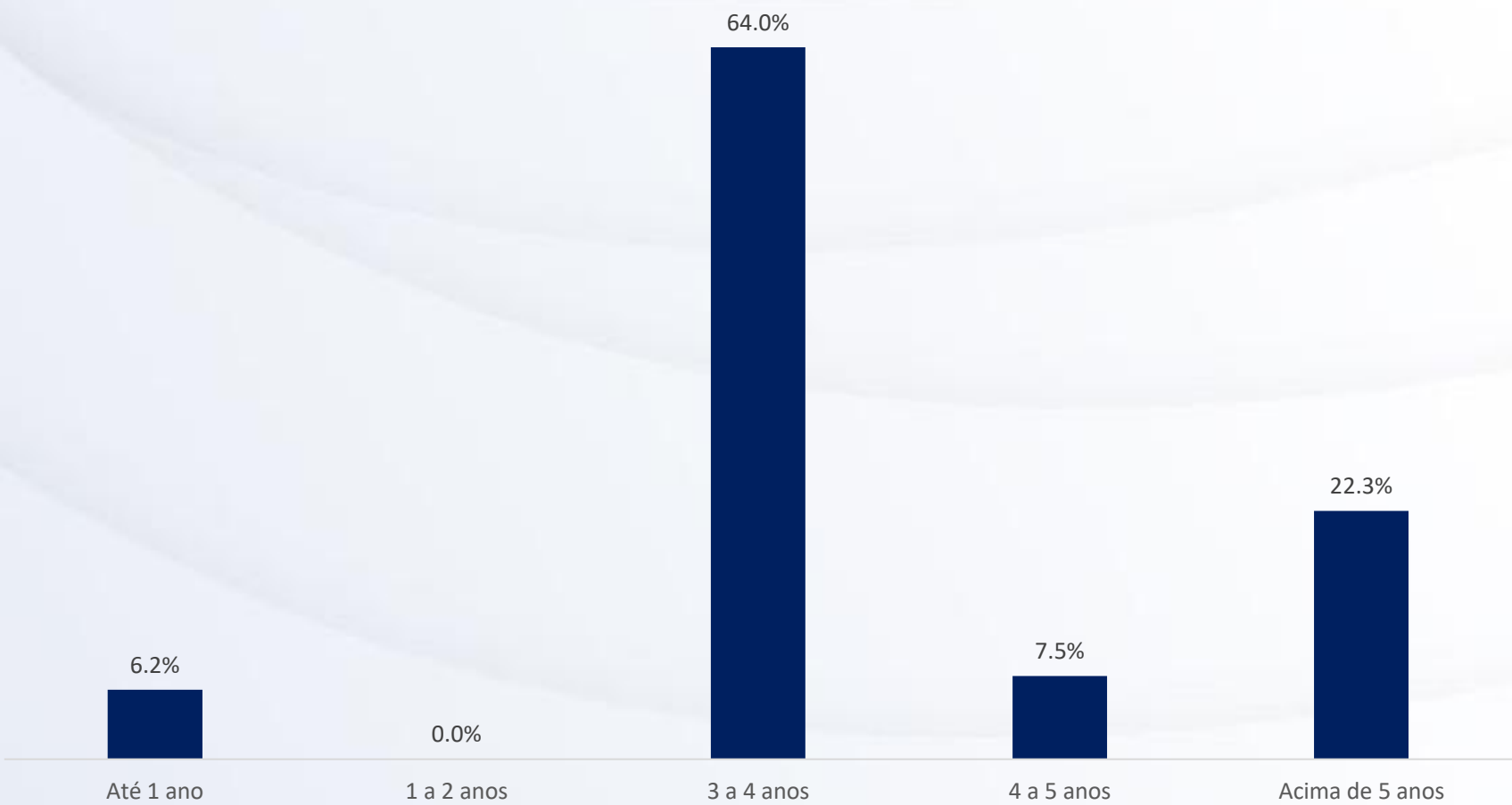
Histórico de Ocupação (Últimos 12 meses)



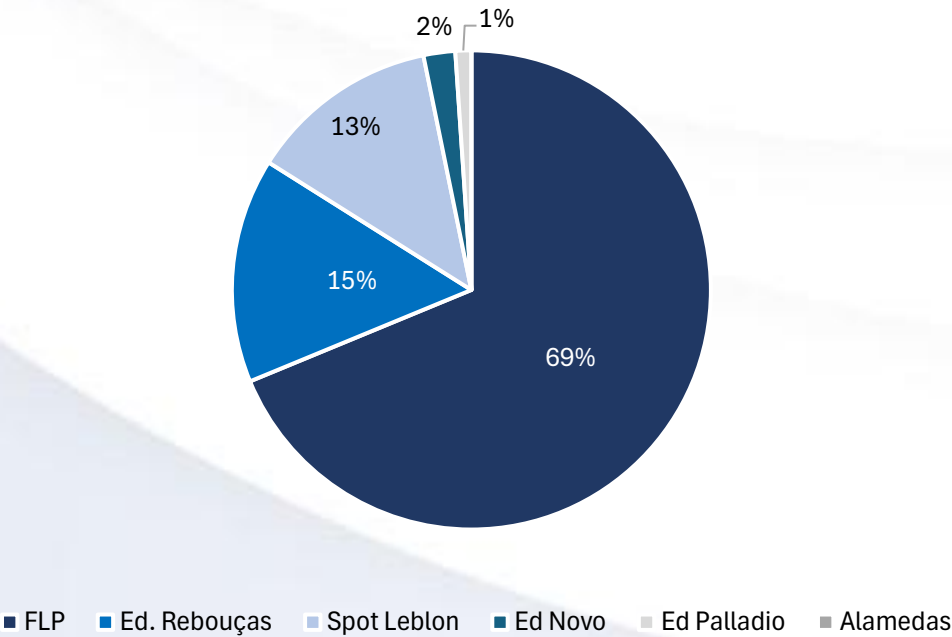
+ Mês de Reajuste dos Contratos (% da Receita Contratada)



+ Prazo remanescente dos Contratos (% da Receita Contratada)



+ Alocação por Ativo (% da receita contratada)



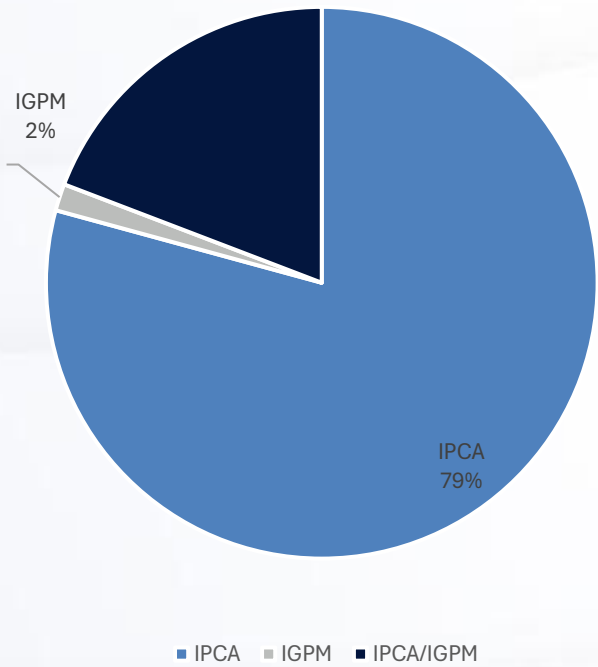
+ Receita Contratada por Locatário (>5%)



+ Principais Locatários



+ Indexador (% da ABL Ocupada)



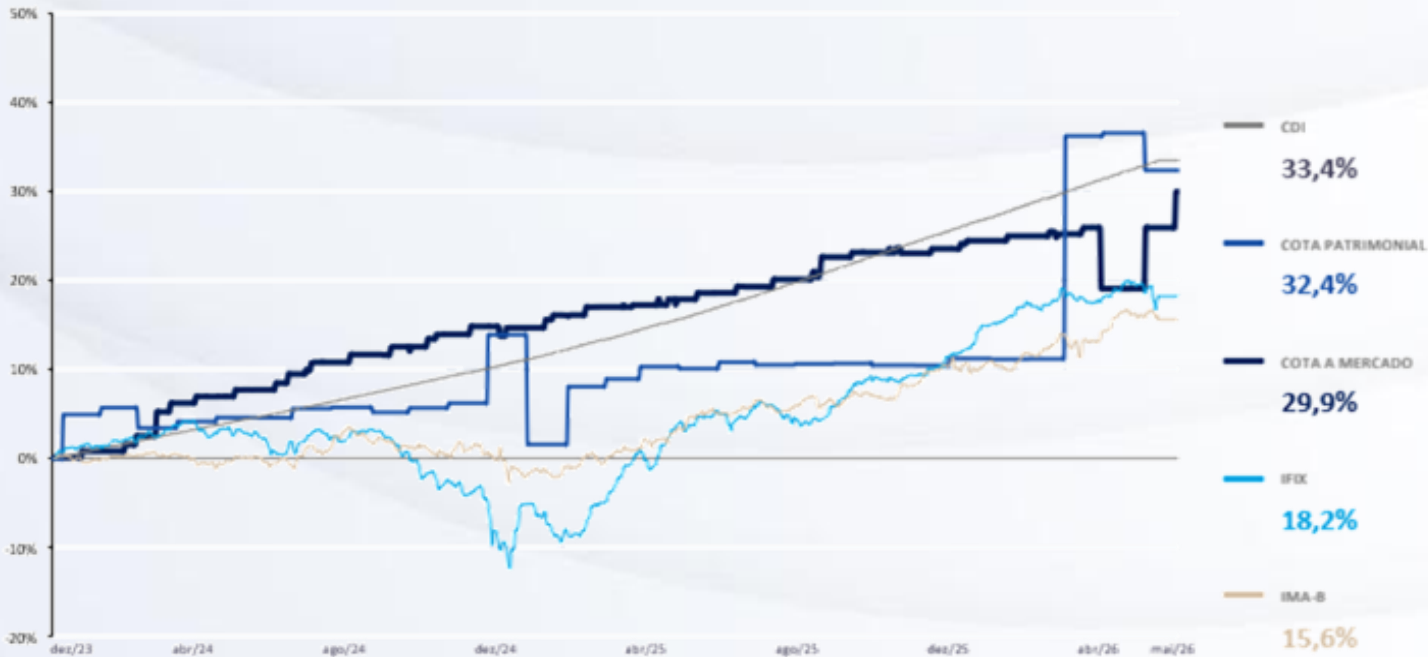
+ Demonstração de Resultados



Refrente ao mês de maio não houve resultado a ser distribuído.

DRE BTG - CPOF	Jun-25	Jul-25	Aug-25	Sep-25	Oct-25	Nov-25	Dec-25	Jan-26	Feb-26	Mar-26	Apr-26	May-26
Receitas	3,567,197	3,147,961	968,700	2,845,888	2,014,877	2,134,151	4,640,428	1,727,220	2,601,369	1,038,488	(128,340)	1,504,047
Renda fixa	43,584	145,949	36,528	11,852	36,142	(15,172)	18,086	2,992	26,408	21,044	123,132	41,263
Receita de Locação	3,139,881	1,644,792	863,272	1,647,324	1,656,488	1,674,268	2,566,124	1,465,281	2,282,041	999,608	2,185,274	1,086,129
Lucro/Prejuízo com Venda de Imóveis	-	17,804	17,804	17,804	-	17,804	35,607	-	35,607	17,804	(2,483,568)	17,804
Rendimento de CRIs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado com a negociação de CRIs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rendimento de FII	360,854	170,816	27,976	134,816	279,494	311,773	274,993	46	35	33	46,701	377,436
Ganho de capital FII	22,878	1,168,601	23,120	1,034,092	42,753	145,478	1,745,618	258,900	257,278	0	121	(18,584)
Despesas	(507,438)	(805,227)	(474,932)	(663,515)	137,751	(441,666)	(1,178,706)	(927,912)	(690,390)	(2,373,397)	(2,892,718)	(3,699,592)
Taxa de administração	(69,004)	(69,799)	(69,139)	(68,910)	(67,492)	(65,022)	(63,782)	(64,824)	(63,017)	(67,674)	(82,905)	(82,484)
Taxa de gestão	(328,785)	(351,175)	(347,858)	(346,704)	(346,704)	(346,704)	(346,704)	(346,704)	(346,704)	(340,487)	(417,118)	(417,118)
Imposto sobre ganho de capital	-	(233,720)	(4,624)	(206,819)	(8,551)	-	-	(429,762)	(51,456)	-	(24)	-
Despesa Alavancagem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,620,647)	(1,742,780)	(1,891,340)
Despesas Imobiliárias	(100,231)	(111,689)	(43,857)	(25,579)	(140,938)	(11,213)	(703,500)	(67,740)	(224,649)	(7,230)	(7,669)	(590,849)
Outras despesas	(9,417)	(38,843)	(9,454)	(15,503)	701,436	(18,727)	(64,720)	(18,882)	(4,565)	(337,359)	(642,221)	(717,800)
Resultado	3,059,759	2,342,734	493,768	2,182,373	2,152,628	1,692,485	3,461,722	799,308	1,910,978	(1,334,909)	(3,021,058)	(2,195,544)

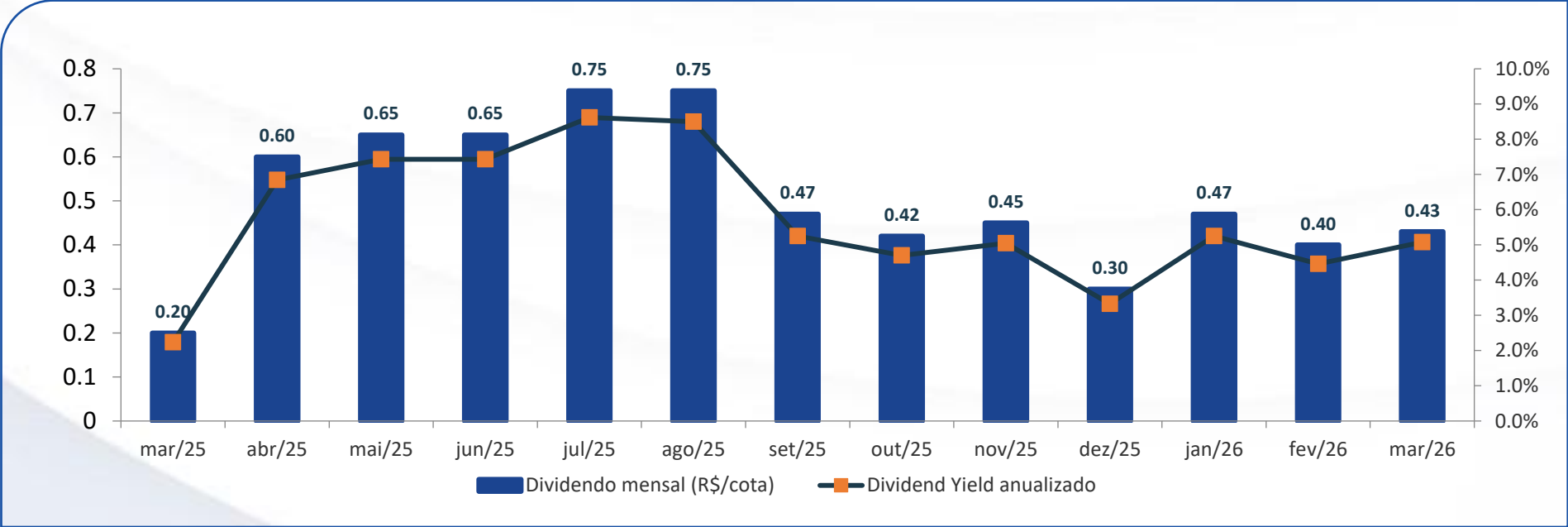
+ Retorno Acumulado



+ Secundário

	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	LTM
Volume Negociado (R\$ milhão)	85.2	161.3	864.5	22.9	31.2	1,991
Média Diária (R\$ milhão)	4.5	7.3	41.2	1.3	1.4	7.9
Presença em pregões (%)	52.6%	36.4%	61.9%	61.1%	59.1%	43.7%

+ Distribuição de Dividendos



+ Liquidez



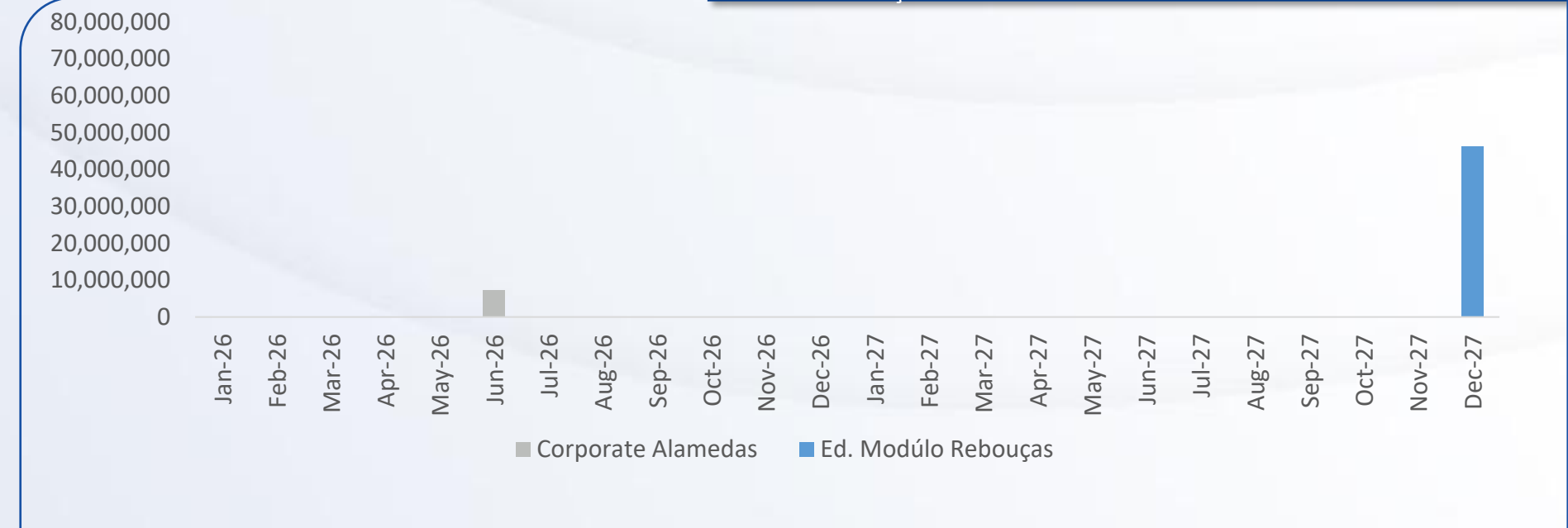
Em mar/2026, a cotação fechou em R\$ 113,50 com média diária de negócios de R\$ 5,7 milhões.



+ Cronograma de Pagamentos



Os compromissos por aquisição de imóveis se encerram em dez/27, com a última parcela da aquisição do Ed. Módulo Rebouças.



 [Portfólio de Ativos](#)

 [FARIA LIMA PLAZA](#)



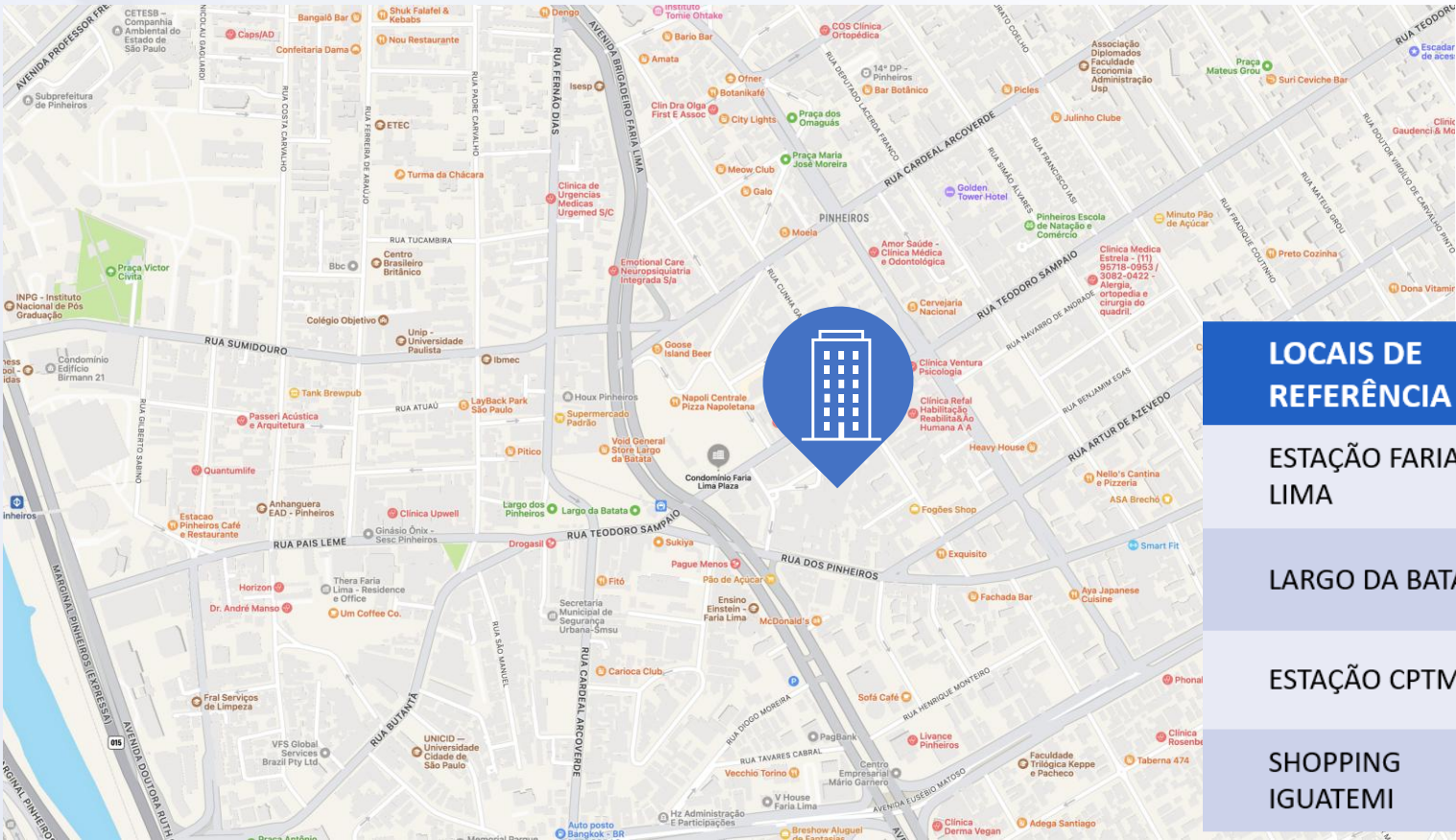
Portfólio de Ativos

FARIA LIMA PLAZA

- Trophy Asset localizado no principal eixo de crescimento da cidade de SP.
- Ótima acessibilidade, próximo de algumas das principais vias de acesso da capital (Marginal Pinheiros, Av. Rebouças, Av Brigadeiro Faria Lima, etc). Além de estar localizado a poucos metros de distância das estações de trem e metrô.
- Aquisição com parcelamento semestral, sem correção monetária e direito à receita integral do aluguel da participação desde o primeiro mês.
- Valor de aquisição de R\$ 513MM, equivalente a aproximadamente R\$ 30.900/m².

FARIA LIMA PLAZA	
Endereço:	Av. Brigadeiro Faria Lima, 949
Ano de Entrega:	2021
ABL Total:	41.4473,01m²
Número de Pavimentos:	20 pavimentos
# Vagas	1,143
Amenidades:	Vestiário, Bicicletário, Restaurante, carregadores para veículos elétricos
ABL Adquirida:	40% da fração ideal
Ocupação Atual:	97,5%
Área Andar Tipo:	2,042m²
Heliponto:	Sim
Gerador:	Sim
Arquitetura:	Kohn Pedersen Fox Associates (KPF)

LOCALIZAÇÃO



LOCAIS DE REFERÊNCIA	DISTÂNCIA
ESTAÇÃO FARIA LIMA	10 M
LARGO DA BATATA	10 M
ESTAÇÃO CPTM	1 KM
SHOPPING IGUATEMI	1,3 KM



Ed. Spot Leblon



Portfólio de Ativos

SPOT LEBLON

- Locação para empresas do setor de Óleo & Gás e Financeiro.
- Aluguel do Leblon atualmente em patamar superior a R\$ 250/m²
- Edifício 100% locado para inquilinos de primeira linha
- Concessão de carência e descontos em linha com o mercado
- Estabilização da ocupação e incremento da receita através de revisionais.

SPOT LEBLON

Endereço: Rua Almirante Guilhem, 378 – Leblon - RJ

Ano de Entrega: 2015 (retrofit em 2023)

ABL Total: 2. 600m²

ABL Adquirida: 2.600m²

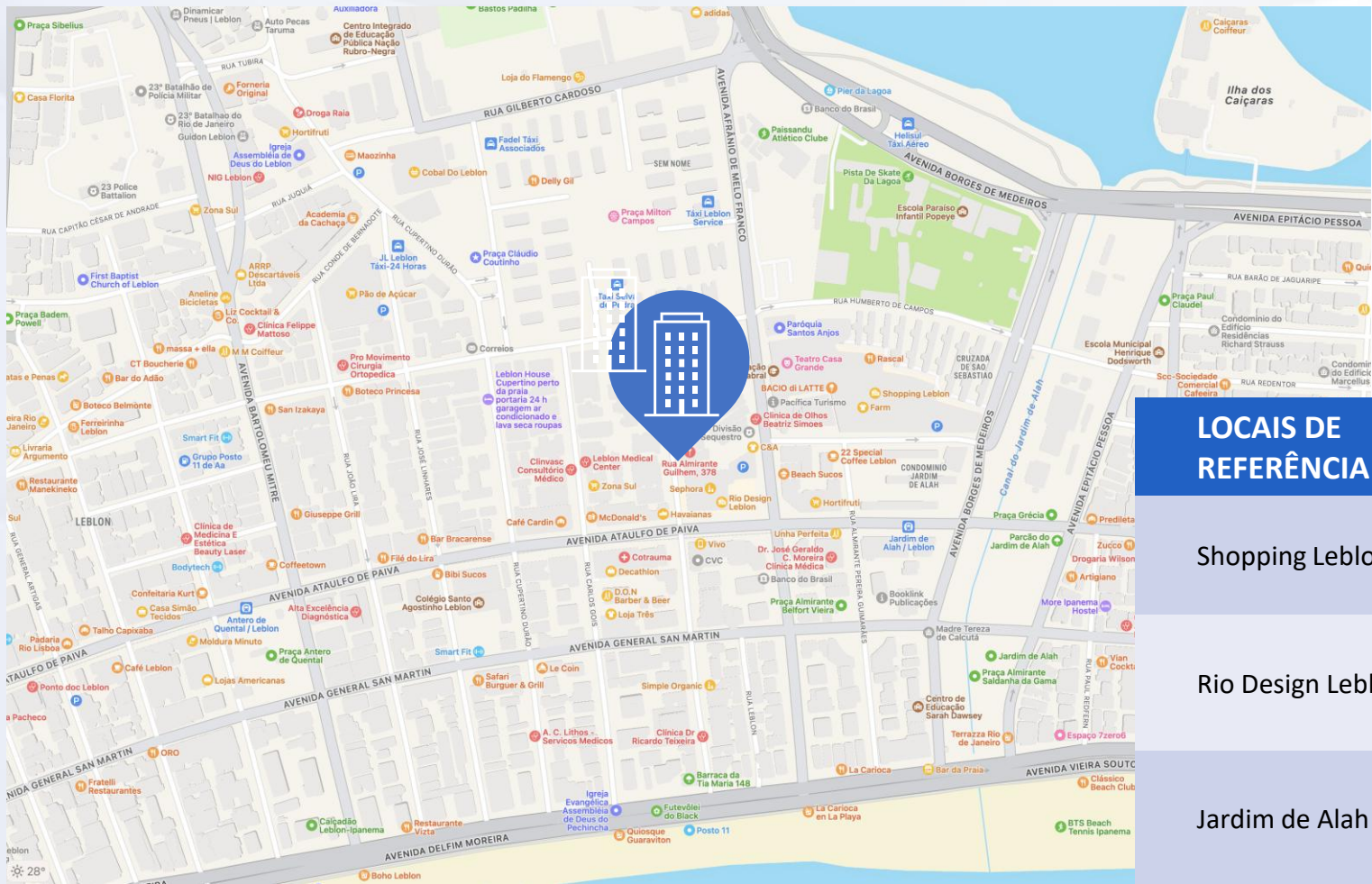
Ocupação Atual: 100%

Área Andar Tipo: 336m² - 344m²

Gerador: Sim

Vagas Estacionamento: 32

LOCALIZAÇÃO



LOCAIS DE REFERÊNCIA	DISTÂNCIA
Shopping Leblon	50 M
Rio Design Leblon	50 M
Jardim de Alah	100 M

 ED ALAMEDAS



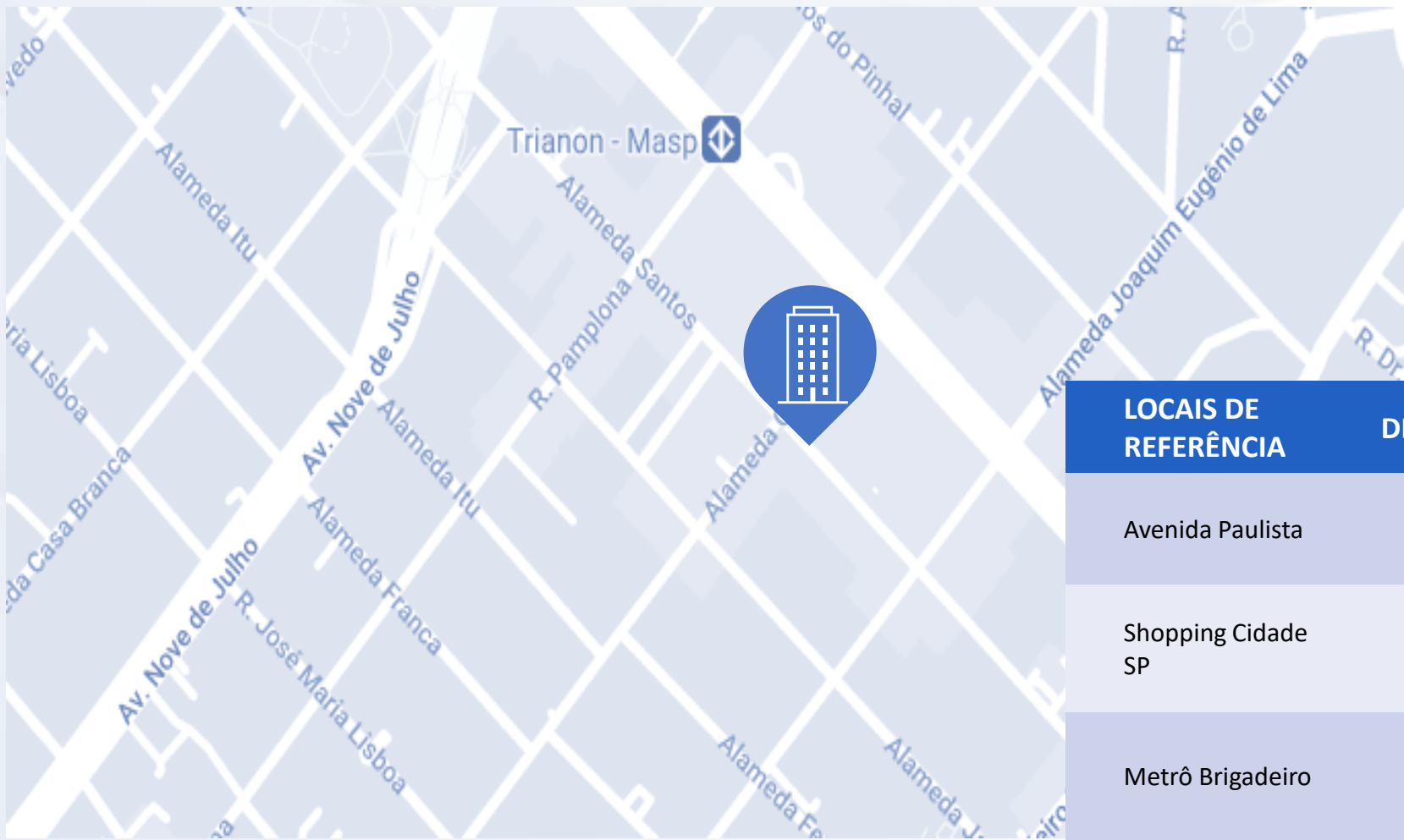
+ Portfólio de Ativos

+ ED ALAMEDAS

- Edifício foi adquirido 100% vago por valor abaixo do custo de reposição
- Localizado em uma das principais regiões da Cidade de SP, na região do Jardins e próximo a Avenida Paulista, uma das mais importantes da cidade de São Paulo
- Parcelamento do preço de aquisição em parcelas semestrais.

CORPORATE ALAMEDAS	
Endereço:	Rua Alameda Santos, 1039 - Jardins
Ano:	Retrofit em 2015 com alteração do uso para comercial
Área Construída:	3.208m²
Participação CPOF:	100%
Ocupação Atual:	0%
Aluguel Base:	R\$ 110,00 / m²
Área Andar Tipo:	238m²
Gerador:	Sim
# Pavimentos	09

LOCALIZAÇÃO



LOCAIS DE REFERÊNCIA	DISTÂNCIA
Avenida Paulista	50 M
Shopping Cidade SP	300 M
Metrô Brigadeiro	650 M

 ED REBOUÇAS



+ Portfólio de Ativos

+ ED. REBOUÇAS

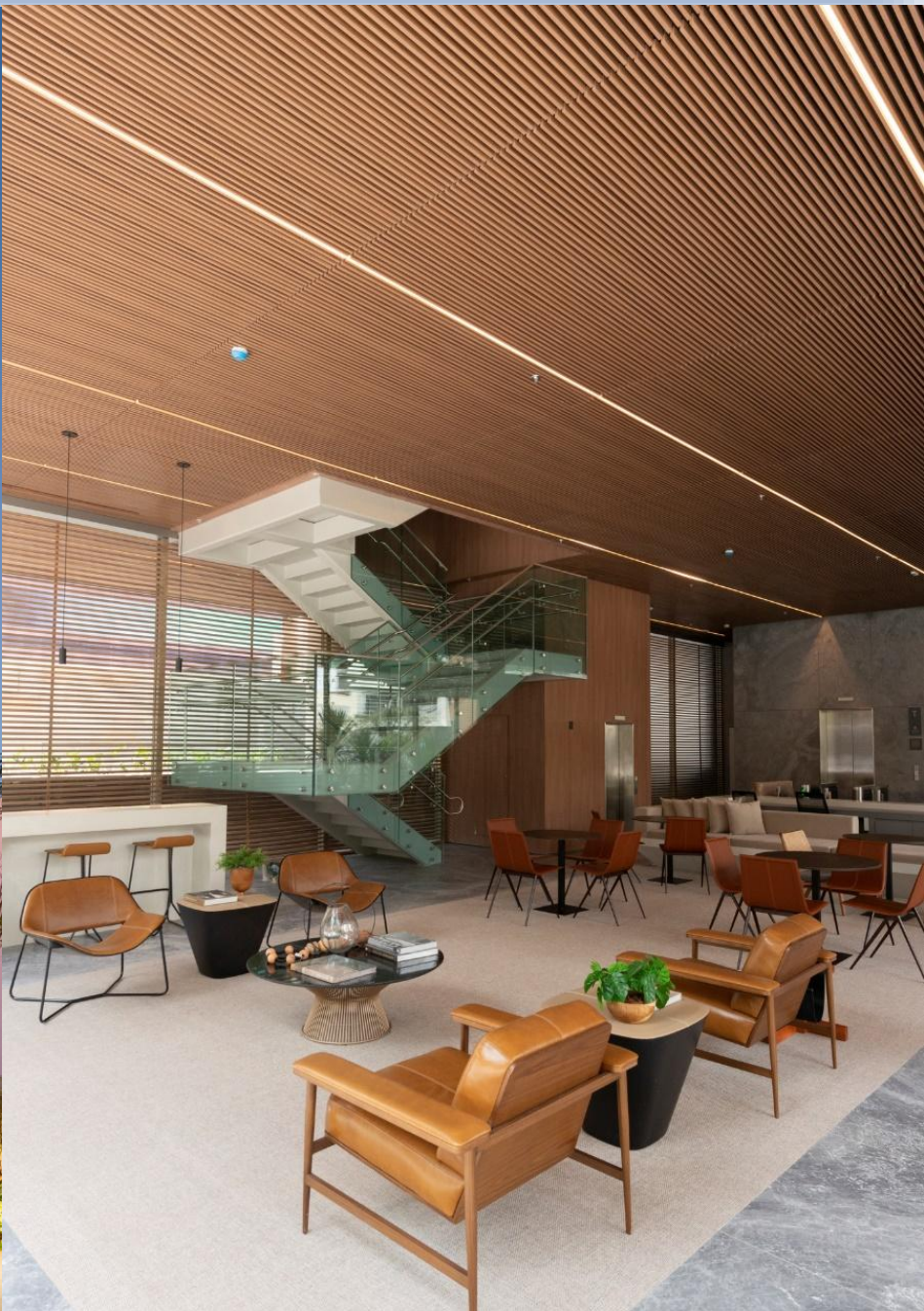
- Edifício Corporativo *boutique* em uma das melhores localizações da cidade de São Paulo
- Edifício entregue em 2016, 100% ocupado com inquilino de primeira linha e em condições atuais de mercado
- Parcelamento do preço com parcela vencendo em dezembro/2027
- Aluguel integral desde o pagamento da primeira parcela do preço

EDIFÍCIO REBOUÇAS	
Localização:	Av. Rebouças 1.111 – Jardins - SP
Andares:	4 pavimentos + <i>rooftop</i>
Ano de Entrega:	2016
Arquitetos:	Dal Pian
ABL BOMA:	10.396,98m²
ABL BOMA CPOF::	5.443,86m²
Ocupação:	Monousuário - NUBank
Vigência do Contrato:	Setembro/2030
Estacionamento:	19 vagas para carro (carregadores elétricos)
Amenidades:	Vagas bicicletas, vestiários
Gerador:	Sim
Acessibilidade:	20m da Estação Oscar Freire do Metro

LOCALIZAÇÃO



LOCAIS DE REFERÊNCIA	DISTÂNCIA
Metrô Oscar freire	40 M
Metrô Clínicas	700 M
Metrô Consolação	2 KM



08 INSTITUCIONAL

CAPITÂNIA



R\$ 21,4 bilhões
sob gestão
em 29/05/2026



66
fundos de
investimento



+540.000
investidores



42
colaboradores
8 anos
de casa em média



22 anos
de história



MQ1.br
rating de qualidade
emitido pela Moody's



37%
Plataformas,
WMs e EFPCs
63%
listados e cetipados



18 anos
média de tempo de
atuação conjunta dos
membros dos Comitês
de Crédito e Imobiliário

08 INSTITUCIONAL

EQUIPE DE GESTÃO

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 Bruno Bacci	GESTÃO DE IMOBILIÁRIO Caio Conca* Fábio Góes Gustavo Moura, CFA Pedro Lobo, CFA Alexandre Alfer Vitor Pacheco Gabriel Martins Felipe Cateb Fernando Ferreira José Dimas Thiago Marcadella Arthur Castro Fernanda Araújo	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 João Luís Pezzuol Renato Hwang Kim
				ADMINISTRATIVO & TECNOLOGIA 5 profissionais

 **42** PROFISSIONAIS | **8 ANOS** DE CASA EM MÉDIA
TURN OVER⁽¹⁾ **REDUZIDO**

 OS MEMBROS DOS COMITÊS DE CRÉDITO E IMOBILIÁRIO
TRABALHAM JUNTOS HÁ **18 ANOS EM MÉDIA**

* Membros votantes dos comitês de Crédito e Imobiliário | ¹ Taxa de rotatividade de colaboradores de uma empresa

INSTITUCIONAL

VERSÃO BETA — ESTÚDIO TIJOLO V2 (NÃO PUBLICAR)

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Posição: Maio/2026

TICKER (B3)	ESTRATÉGIA E OBJETIVO	VM (R\$)	VP (R\$)	COTISTAS	MAIS INFORMAÇÕES
CPTS11	Fundo de fundos de gestão ativa, com investimento preponderante em FIIs e, de forma complementar, em CRIs...	2.777 mi	3.195 mi	381.877	Clique aqui >
CPSH11	Fundo de tijolo focado em shopping centers e outlets consolidados.	1.244 mi	1.425 mi	37.178	Clique aqui >
AJFI11	Fundo de tijolo focado em shopping centers desenvolvidos pela empresa Almeida Junior Shopping Centers S.A.	286 mi	372 mi	9.532	Clique aqui >
GSFI11	Fundo de tijolo focado em shopping centers, e outlets, desenvolvidos pela empresa General Shoppings e Outlets...	1.085 mi	1.218 mi	6.451	Clique aqui >
CPLG11	Fundo de tijolo focado em galpões logísticos e industriais, performados ou em desenvolvimento.	648 mi	593 mi	5.398	Clique aqui >
CPHF11	Fundo cetipado de mandato flexível: no mínimo 50% em CRIs e o restante em cotas de FIIs e outros ativos...	85 mi	85 mi	2.395	Clique aqui >
CPUR11	Fundo de tijolo focado em renda urbana, com imóveis locados a varejistas âncora em contratos de longo prazo.	705 mi	656 mi	1.860	Clique aqui >
ADSH11	Fundo de tijolo focado em participações em shopping centers administrados pelo Grupo AD Shoppings.	495 mi	466 mi	133	Clique aqui >
SHPP11	Fundo de tijolo monoativo: Shopping Pátio Paulista (São Paulo, SP).	562 mi	518 mi	125	Clique aqui >
CPOF11	Fundo de tijolo focado em lajes corporativas de alto padrão em regiões prime.	623 mi	695 mi	118	Clique aqui >
SHOP11	Fundo de tijolo monoativo: Gravataí Shopping (Gravataí, RS).	85 mi	77 mi	99	Clique aqui >
MIDW11	Fundo de tijolo monoativo: Midway Mall (Natal, RN).	202 mi	184 mi	90	Clique aqui >
HBCR11	Fundo de tijolo focado em renda urbana, com imóveis locados a varejistas âncora sob contratos de longo prazo.	234 mi	187 mi	73	Clique aqui >

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 ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. Os resultados que foram obtidos para elaboração do estudo foram baseados em interpretações da gestora dos documentos públicos que são disponibilizados por cada um dos Fundos analisados, assim como informações públicas disponibilizadas nos portais dos órgãos reguladores. Por ser um estudo interpretativo, não necessariamente os resultados obtidos vão condizer com os informados pelas gestoras dos respectivos Fundos. A Capitânia não assume nenhum tipo de responsabilidade por tomadas de decisão de investimento levando em consideração o seu estudo que segue linhas meramente interpretativas de informações públicas que são divulgadas pelos Fundos objeto desse estudo. As informações disponibilizada pelos diferentes Fundos varia em sua forma e periodicidade de informação, de forma que os parâmetros para elaboração do estudo de cada Fundo objeto do estudo pode ser diferente. A Capitânia não assume qualquer tipo de responsabilidade em razão de qualquer interpretação dos dados do estudo, muito menos trata esse estudo como passível de decisão de investimento. A Capitânia não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. 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 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.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 3º andar | Pinheiros
São Paulo/SP - Brasil | CEP: 01452-002
Telefone: +55 11 2853-8888
invest@capitaniainvestimentos.com.br

