



RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

JUNHO DE 2026

CAPITÂNIA OFFICE FII

CPOF11

CNPJ: 48.916.699/0001-60

CAPITÂNIA OFFICE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

TICKER B3: CPOF11

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. 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.

CAPITÂNIA OFFICE FII – CPOF11

Relatório Mensal de Junho de 2026

CNPJ	INÍCIO DO FUNDO
48.916.699/0001-60	04/01/2023
ADMINISTRADOR	GESTOR
BTG Pactual Serviços Financeiros DTVM	Capitânia Alternatives
PÚBLICO-ALVO	CLASSIFICAÇÃO ANBIMA
Investidores em Geral	FII Renda Gestão Ativa – Híbrido
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	TAXA DE PERFORMANCE
0,12% (de R\$ 300M a R\$ 1B) e 0,10% (acima de R\$ 1B)	10.00% do que exceder 100% do IPCA + 6% a.a.
DIVULGAÇÃO DO RENDIMENTO	DISTRIBUIÇÃO DO RENDIMENTO
11º dia útil	16º dia útil
QUANTIDADE DE COTAS	QUANTIDADE DE COTISTAS
5.489.284	119
OFERTAS REALIZADAS	EXERCÍCIO SOCIAL
4	1º de janeiro a 31 de dezembro

OVERVIEW

VALOR DE MERCADO (R\$/COTA)

R\$ 114,49

VALOR PATRIMONIAL (R\$/COTA)

R\$ 125,83

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹

0,00%

P/VP

0,91

VALOR DE MERCADO

R\$ 628,5 mi

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 690,7 mi

RENDIMENTO DO MÊS²

R\$ 0,00

¹ DY anualizado composto, cota de fechamento de 29/06/2026. ² Competência de Junho de 2026.

SUMÁRIO

01	COMENTÁRIO DO GESTOR	08	SLIDES POR ATIVO
02	PORTFÓLIO E HISTÓRICO DE TRANSAÇÕES	09	UNIDADES DISPONÍVEIS PARA LOCAÇÃO
03	PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS	10	INSTITUCIONAL
04	FUNDO A MERCADO	11	ANEXOS
05	INDICADORES FINANCEIROS	12	GLOSSÁRIO
06	DIVIDENDOS	13	DISCLAIMER
07	PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM		

VISÃO MACRO

Em junho de 2026, o alívio geopolítico EUA-Irã e a queda do petróleo (-20%) impulsionaram ações globais, apesar da correção em tecnologia. No Brasil, porém, o mercado seguiu em deterioração: o Ibovespa caiu 0,5%, o Real perdeu 2,4% e o IFIX recuou 1,2%. O destaque negativo foi a disparada dos juros, com o DI 2028 atingindo 14,01% e as NTN-Bs superando 8% nos prazos curtos. A comunicação desastrada do Banco Central ao cortar a Selic desancorou expectativas inflacionárias (IPCA-15 a 4,80% em 12 meses). Com o exterior favorável, fica claro que a crise dos ativos domésticos é autoinfligida: as mazelas e o destino do mercado agora estão 100% na conta do próprio Brasil.

SETOR — OFFICE

O eixo Faria Lima segue como o endereço mais disputado do mercado de alto padrão. Segundo a CBRE, São Paulo registrou absorção bruta de 223,6 mil m² no 2T2026 — com Marginal Pinheiros e Jardins respondendo por cerca de 74% do total e protagonismo da classe AAA — e a vacância recuou para 15,1%. Esse cenário sustenta preços pedidos de R\$ 280 a R\$ 300/m² no trecho Faria Lima x JK, patamar recorde para a região. Com estoque disponível restrito e nova oferta concentrada fora do miolo consolidado, a perspectiva permanece positiva para ganhos reais de aluguel nos ativos bem localizados.

O FUNDO NO MÊS

No mês de junho 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 e estamos em vias de finalizar mais uma negociação.

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, além da transação do Osca Freire, estamos em discussão de minuta para assinatura da venda do Ed Palladio, com 10% de ganho sobre o valor de compra.

02 PORTFÓLIO E HISTÓRICO DE TRANSAÇÕES

LINHA DO TEMPO

6 edifícios · 30,0 mil m² de ABL própria



02 PORTFÓLIO E HISTÓRICO DE TRANSAÇÕES

LINHA DO TEMPO— DETALHAMENTO DAS TRANSAÇÕES

JAN/23 SPOT LEBLON · AQUISIÇÃO

Início do Fundo e primeira aquisição. Spot Leblon comprado em quatro parcelas mensais consecutivas — ativo recém-retrofitado, adquirido a valor atrativo e com apenas dois contratos de locação assinados.

MAR/23 PORTFÓLIO XPPR · AQUISIÇÃO

Aquisição de portfólio com 4 ativos — Faria Lima Plaza, Módulo Rebouças, Box 298 e Itower. O FLP respondia por 70% do valor da transação, ainda em consolidação (~60% de ocupação, aluguel de ~R\$ 160/m²). Total superior a R\$ 200 mm, com pagamentos semestrais até 2026.

SET/23 3 ATIVOS · DESINVESTIMENTO

Alienação dos ativos considerados menos estratégicos pela gestão — Box 298, Módulo Rebouças (Nubank) e Itower (Alphaville). A transação gerou resultado positivo de cerca de R\$ 2,43/cota.

OUT/23 ED. OSCAR FREIRE · AQUISIÇÃO

Conclusão da compra do Edifício Oscar Freire, recém-entregue e 100% locado para empresa de primeira linha. Aquisição em quatro parcelas semestrais, com aluguel integral para o CPOF desde o início.

NOV/23 ITOWER · DESINVESTIMENTO

Venda dos dois conjuntos remanescentes detidos pelo Fundo no Itower, com resultado positivo de aproximadamente R\$ 0,85/cota.

AGO/24 ED. ALAMEDAS · AQUISIÇÃO

Aquisição de 100% do Ed. Alamedas, adquirido vago. Excelente localização e retrofit recente, a preço abaixo do custo de reposição e com pagamento parcelado.

JAN/25 FARIA LIMA PLAZA · AQUISIÇÃO

Conclusão da aquisição dos 30% remanescentes da participação do XPPR no FLP. O CPOF passou a deter 40% do edifício, hoje o principal ativo do Fundo.

JAN/26 MÓD. REBOUÇAS · AQUISIÇÃO

Em dez/25, aquisição de participação no Ed. Módulo Rebouças, 100% locado para o Nubank, com opção de compra adicional acordada. CVC assinado em jan/26, concluindo a aquisição de 5.443,86 m² de ABL no ativo.

ABR/26 OSCAR FREIRE · DESINVESTIMENTO

Concluída a venda do Edifício Oscar Freire para um fundo da Alianza, reforçando a estratégia de reciclagem de portfólio.

03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

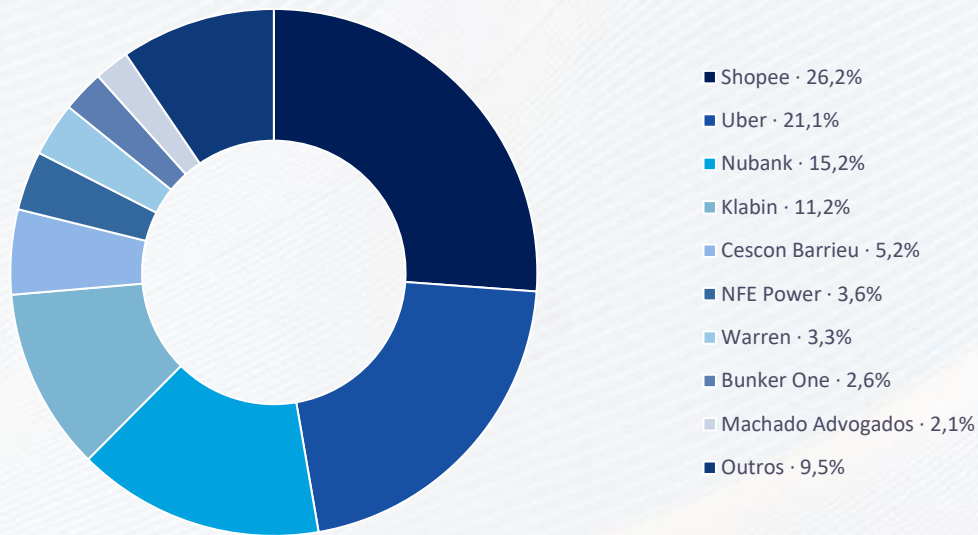
O portfólio do fundo é composto por 6 imóveis e 18 contratos de locação vigentes. Os contratos possuem prazos longos, com WAULT de 3,8 anos e vencimento médio previsto para abr de 2030.

Ativo	Cidade	# Inquilinos	ABL	% Cart. ¹	Part. no Ativo	% Rec. Contratada	Vacância Física	WAULT (anos)
Faria Lima Plaza	São Paulo	7	16.589	68,7%	40%	68,8%	2,7%	3,7
Módulo Rebouças	São Paulo	1	5.444	14,0%	100%	15,2%	0,0%	4,2
Spot Leblon	Rio de Janeiro	7	2.600	10,5%	100%	12,8%	1,6%	4,2
Ed. Alamedas	São Paulo	0	2.474	4,3%	100%	0,0%	100,0%	—
Ed. Novo	São Paulo	1	1.739	1,8%	100%	2,1%	0,0%	3,3
Ed. Palladio	São Paulo	2	1.171	0,8%	100%	1,1%	0,0%	3,0
Total	—	18	30.017	100,0%	—	100,0%	9,7%	3,8

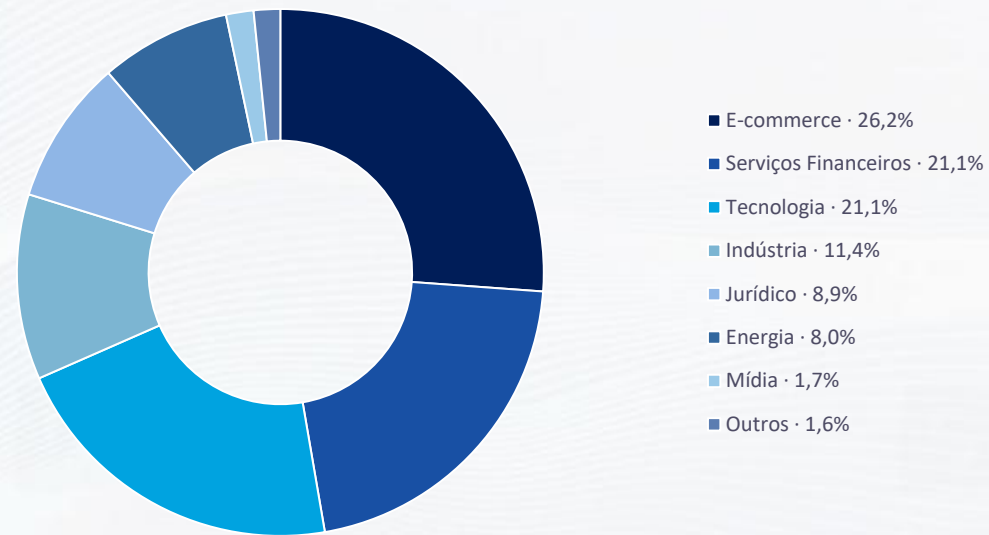
¹ % do valor da carteira imobiliária (último laudo ou custo de aquisição × participação do fundo). Part. = participação do fundo no ativo. # Inquilinos = locatários distintos com contrato vigente. WAULT = prazo médio remanescente dos contratos, ponderado pela receita contratada, base jun/2026. Vacância calculada sobre a ABL do próprio imóvel.

03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

CONCENTRAÇÃO POR LOCATÁRIO — RECEITA CONTRATADA



CONCENTRAÇÃO POR SETOR DO LOCATÁRIO — RECEITA CONTRATADA



Participação pelo aluguel contratual vigente (valor de face do contrato). Setor pela marca do locatário, com o setor do cadastro como retaguarda.

TIPOLOGIA DOS CONTRATOS — % DA RECEITA



TOP 5 LOCATÁRIOS

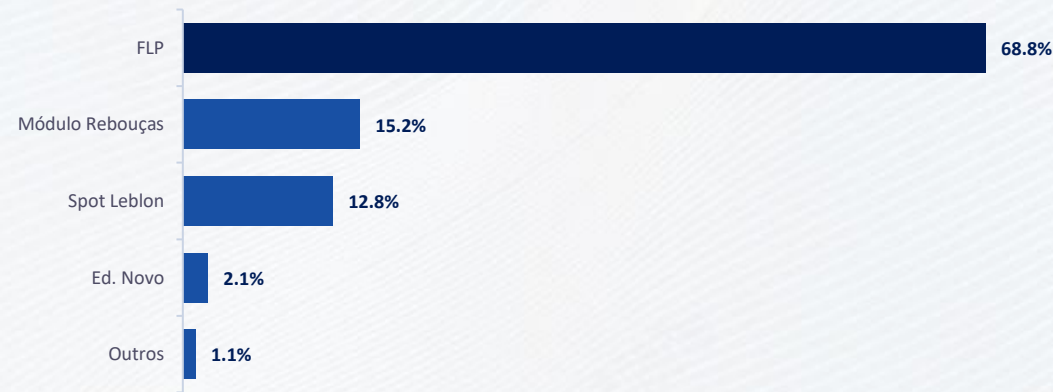
78,9% da receita

WAULT

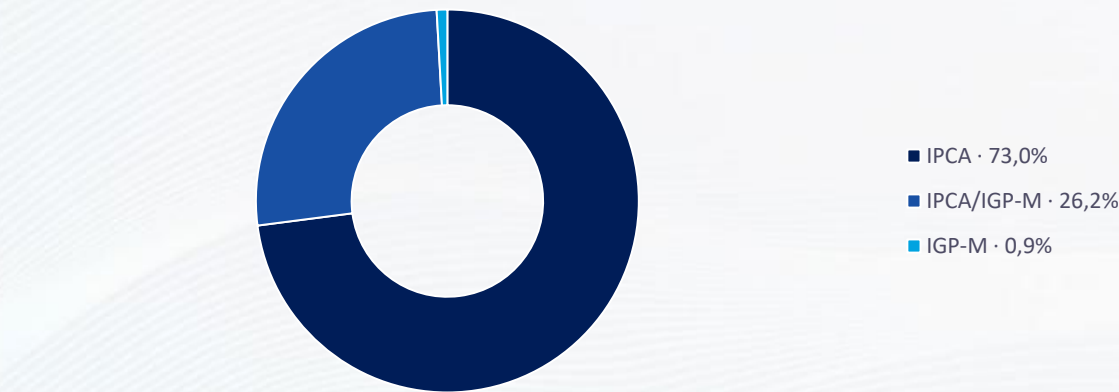
3,8 anos

03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

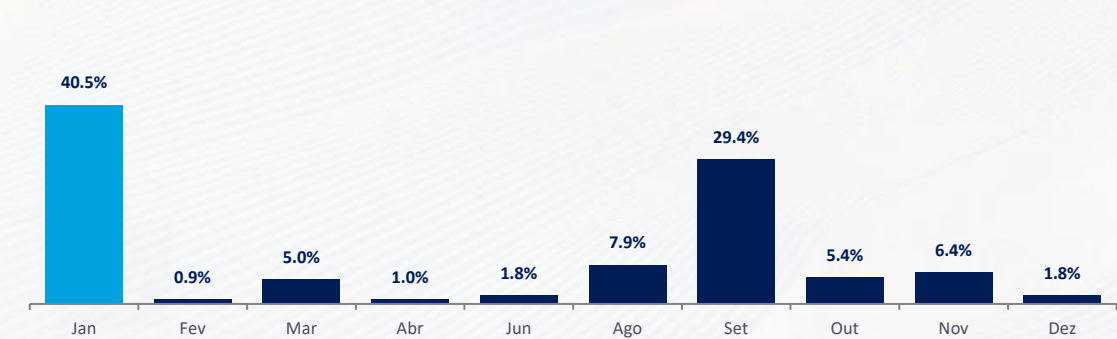
% DA RECEITA POR ATIVO



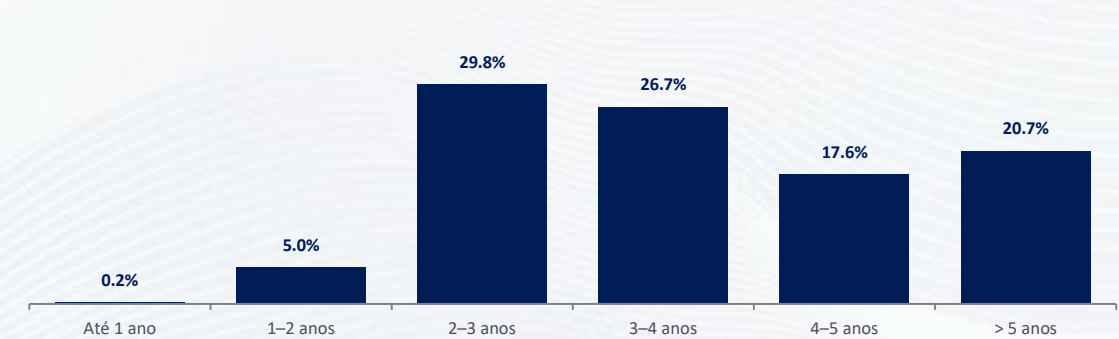
% DA RECEITA POR INDEXADOR



MÊS DE REAJUSTE — % DA RECEITA



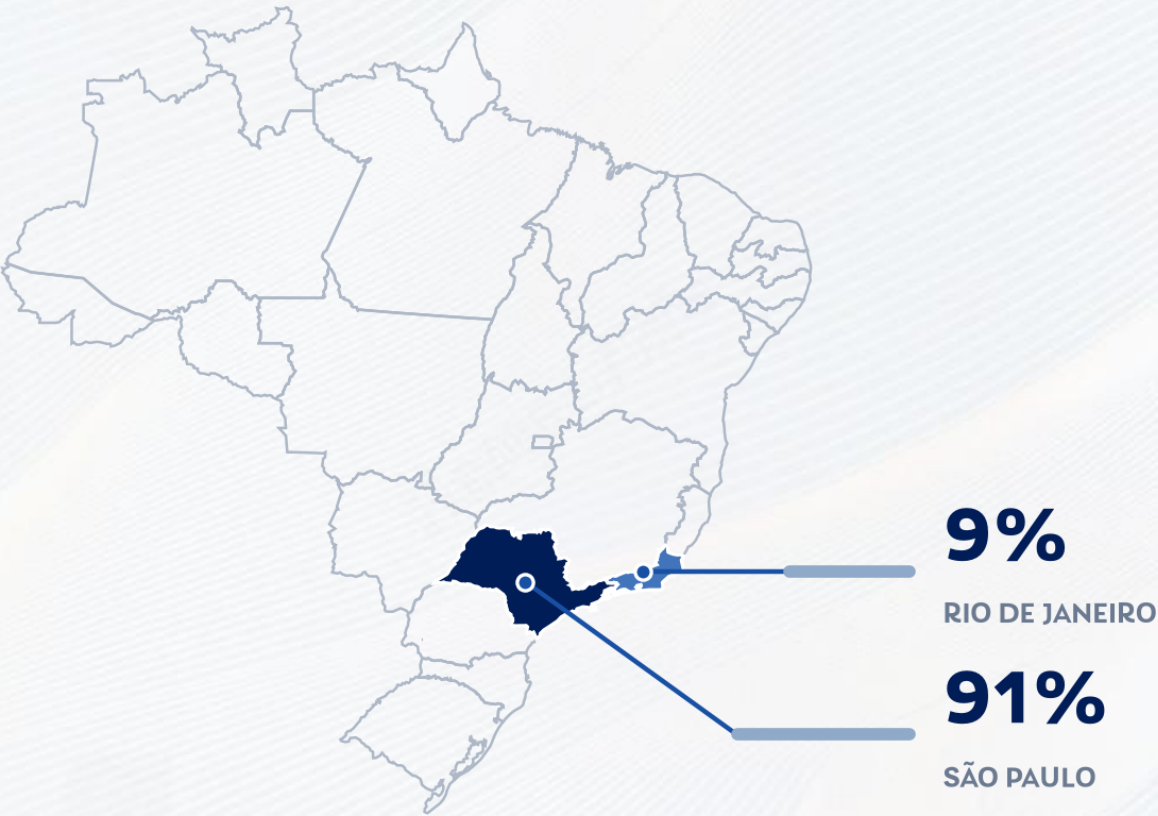
VENCIMENTO DOS CONTRATOS — % DA RECEITA



03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

% DA ABL PRÓPRIA



% DA RECEITA CONTRATADA



CIDADES 2 ESTADOS 2 EM CAPITAIS 100% OCUPAÇÃO Física 90,3%

ABL própria = GLA × participação do fundo. Receita contratada dos contratos ativos, na participação do fundo (mesma base dos indicadores operacionais).

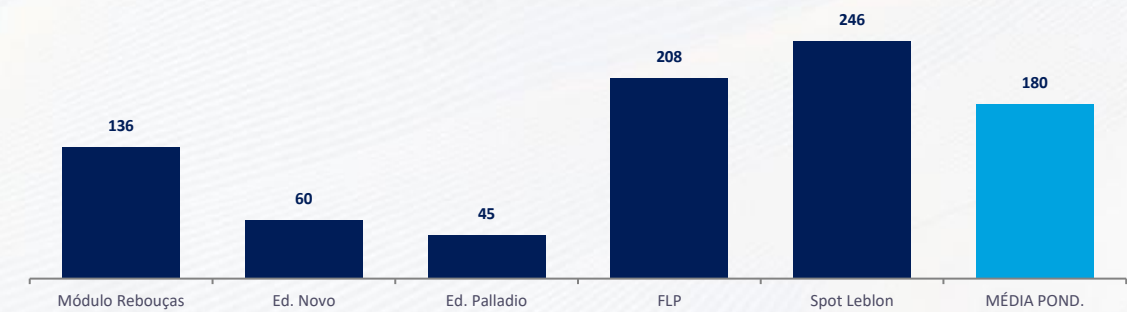
03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

INDICADORES OPERACIONAIS — OCUPAÇÃO, VACÂNCIA E ALUGUEL

OCUPAÇÃO (%) — 12 MESES



ALUGUEL CONTRATADO (R\$/m²/MÊS) POR ATIVO



VACÂNCIA FÍSICA

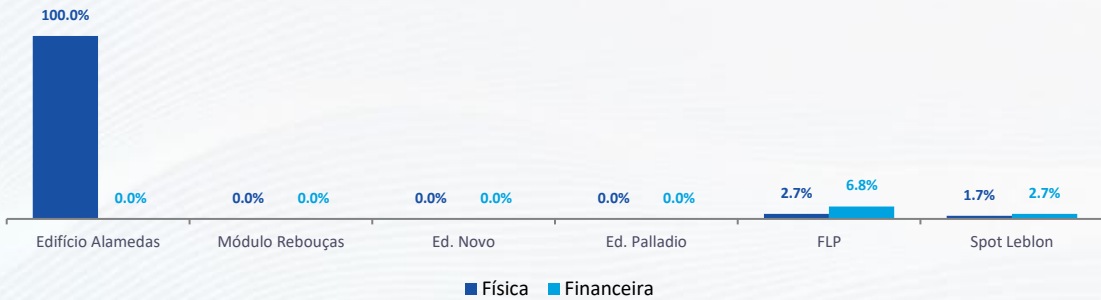
9,9%

VACÂNCIA FINANCEIRA

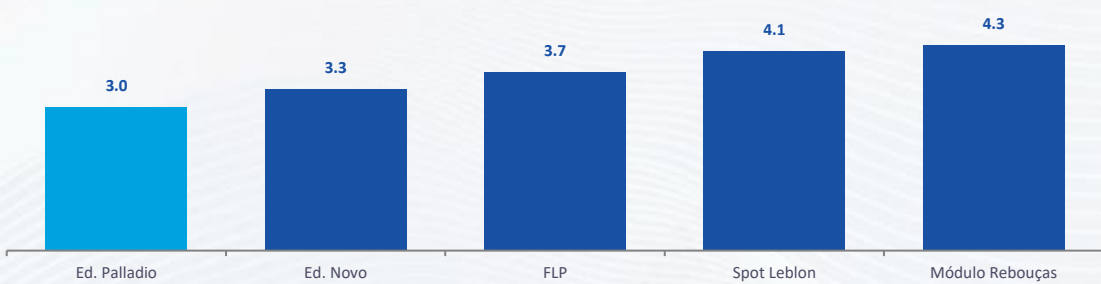
10,2%

Aluguel R\$/m² = receita contratada ÷ ABL contratada (ponderado por área). Vacância física = ABL vaga ÷ ABL total. Vacância financeira = receita potencial da ÁREA VAGA ÷ receita potencial — carência e desconto NÃO entram aqui: o espaço está locado e o inquilino ainda não paga, então aparecem em Concessões (2,5% da receita potencial). Prazo remanescente = média dos vencimentos ponderada pela receita de cada contrato do imóvel; contrato por prazo indeterminado fica fora. Ordenado do mais curto para o mais longo, com o primeiro em destaque — é o que exige renegociação antes (de 3,0 a 4,3 anos). Consolidado do portfólio, na participação do fundo. Fonte: cadastro/rent roll.

VACÂNCIA POR ATIVO (%) — FÍSICA × FINANCEIRA



PRAZO REMANESCENTE POR ATIVO (ANOS, PONDERADO PELA RECEITA)



CONCESSÕES (CARÊNCIA/DESCONTO)

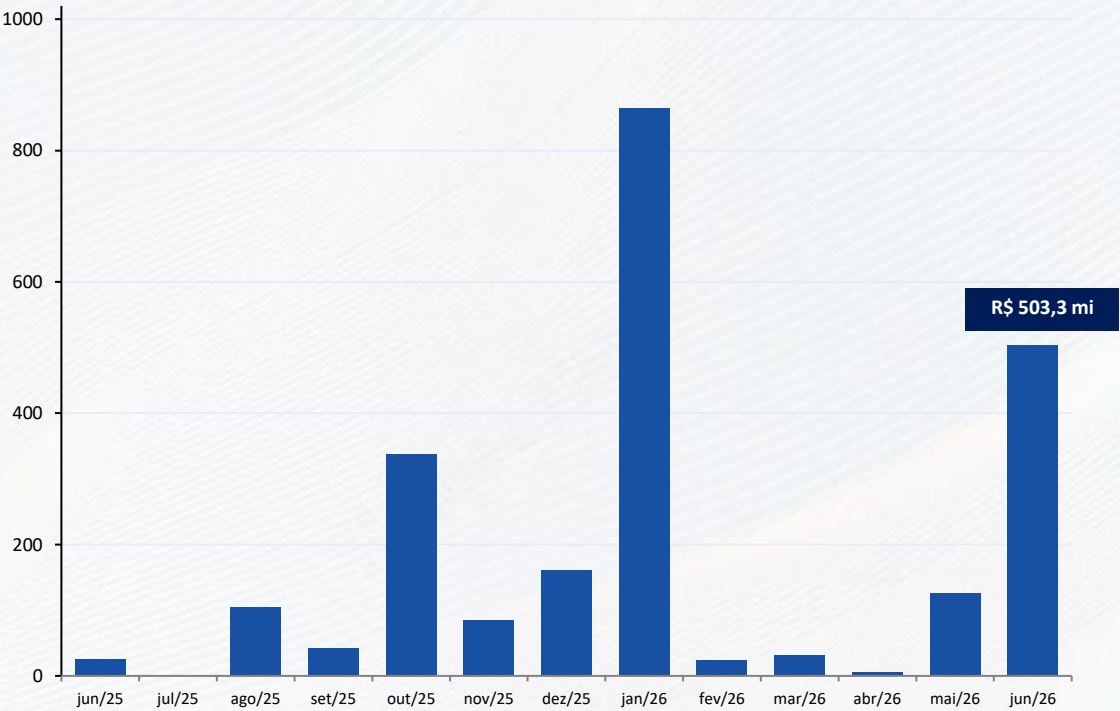
R\$ 135 mil/mês

ALUGUEL MÉDIO

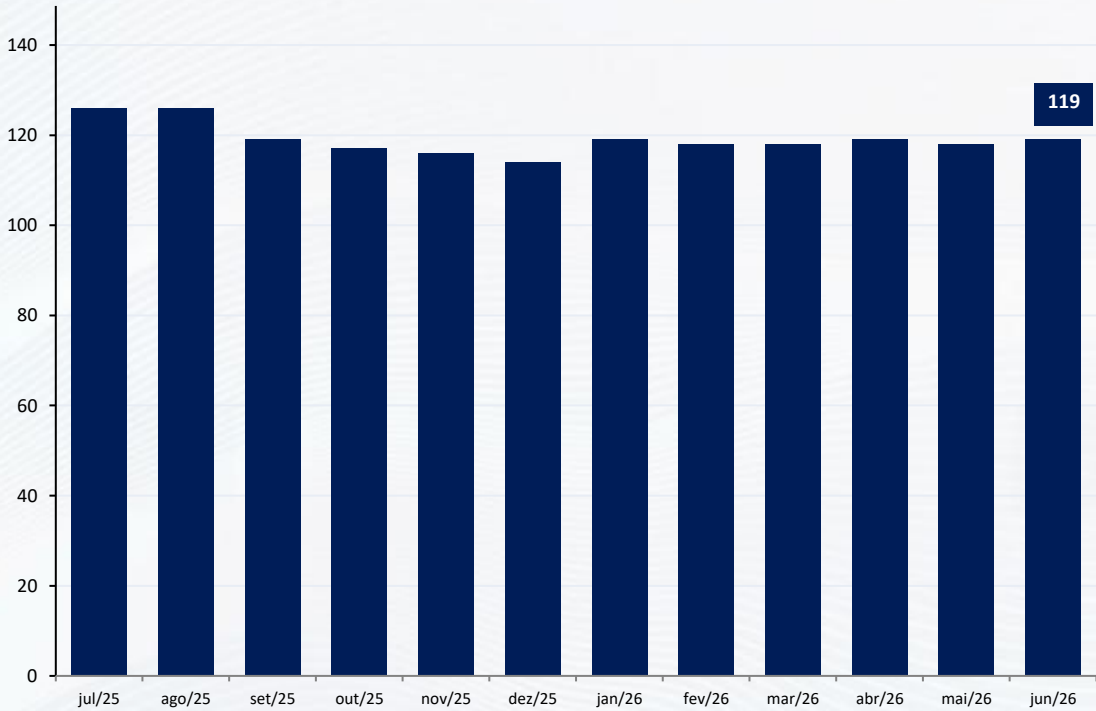
R\$ 180/m²

04 FUNDO A MERCADO

VOLUME NEGOCIADO EM BOLSA (R\$ MI)



EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



PRESEÇA EM PREGÕES

48%

119/250 pregões

ADTV (12M)

R\$ 9,1 mi

volume médio diário

GIRO (12M)

376,6%

das cotas negociadas

NEGÓCIOS/DIA (12M)

1

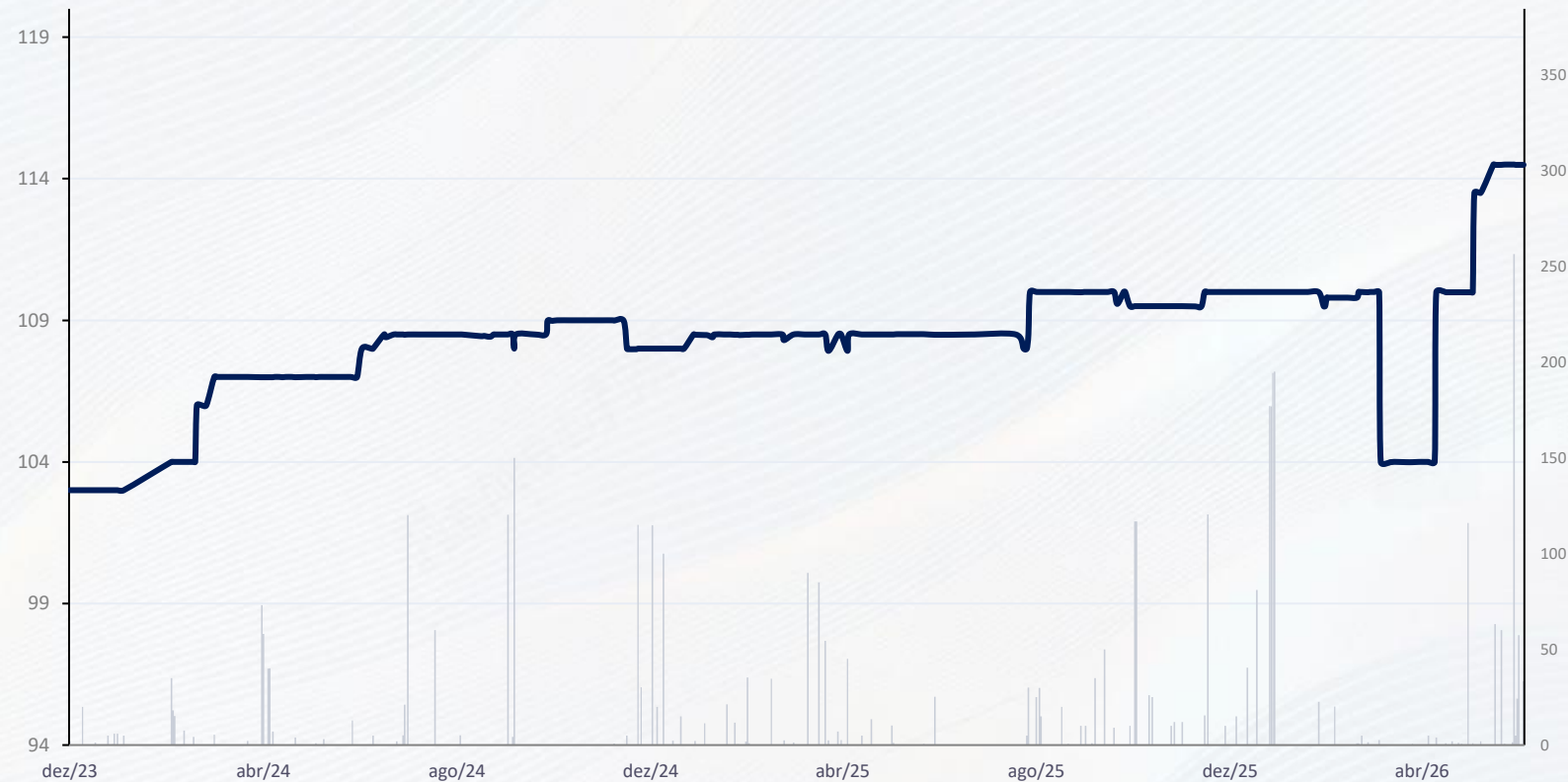
323 no período



O Fundo encerrou junho com 119 cotistas.

04 FUNDO A MERCADO

COTA DE FECHAMENTO (R\$, ESQ.) × VOLUME DIÁRIO (R\$ MI, DIR.)



Em jun/26, foram negociados R\$ 503,3 mi em 39 negócios — média diária de R\$ 45,8 mi, equivalente a 22% do volume dos últimos 12 meses. A cota encerrou o mês em R\$ 114,49.

ÚLTIMA COTA

R\$ 114,49

▲ 0,9% no mês

FAIXA 12 MESES

R\$ 103,99 – R\$ 114,50

NEGOCIAÇÃO — ÚLTIMOS MESES

mar/26

R\$ 104,00

31,2 mi negociados
32 negócios

abr/26

R\$ 104,00

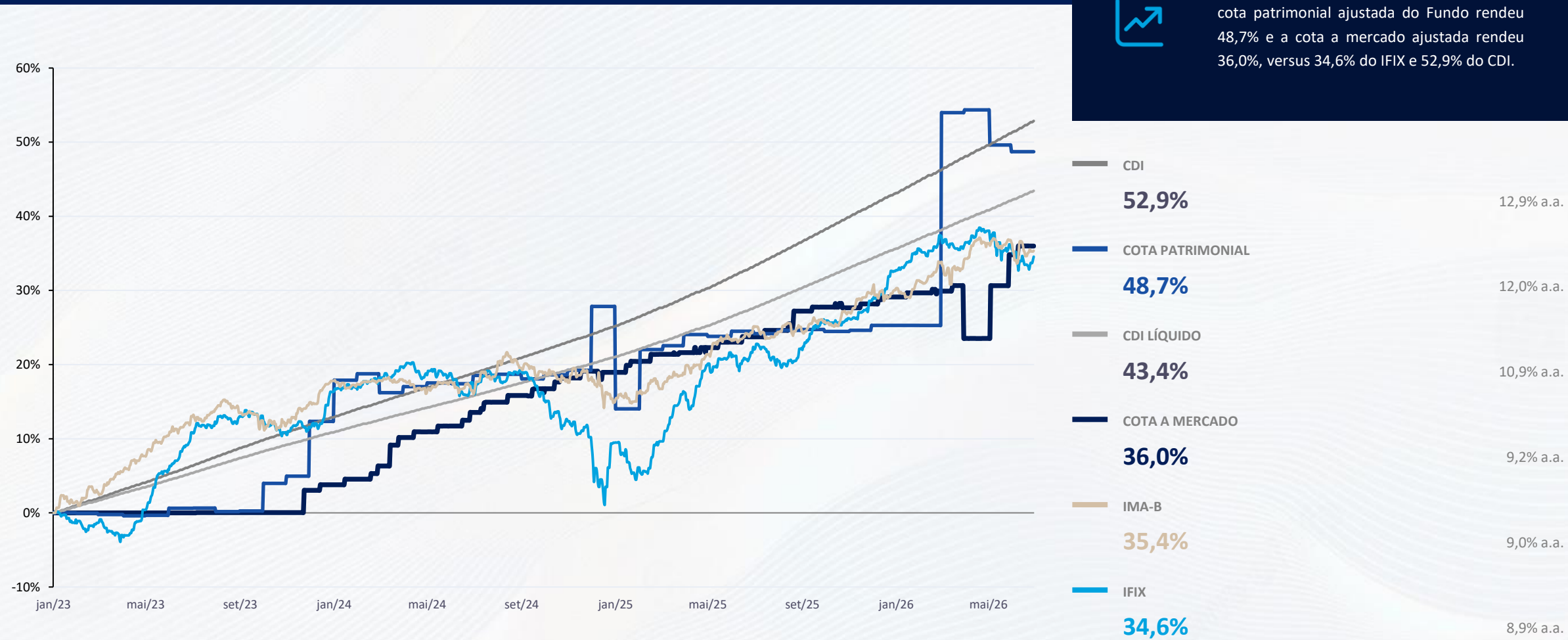
5,7 mi negociados
20 negócios

mai/26

R\$ 113,50

125,8 mi negociados
25 negócios

RETORNO ACUMULADO DO FUNDO



Metodologia — retorno TOTAL: cotas a mercado e patrimonial AJUSTADAS pelos rendimentos distribuídos (provento reinvestido na data-ex; TR ajustado retroativo, padrão B3/Bloomberg). Cota patrimonial = VP/cota do informe mensal + proventos, com guardas de consistência do VP. CDI líquido = CDI com IR de 15% (prazo acima de 720 dias) deduzido da taxa diária.

RESULTADO MENSAL E ACUMULADO



Não houve resultado a ser distribuído no mês de junho/26. Importante destacar que o administrador não contabiliza a receita de aluguel no DRE.

DRE BTG - CPOF	Jan-26	Feb-26	Mar-26	Apr-26	May-26	Jun-26
Receitas	1.727.220	2.601.369	1.038.488	(128.340)	1.504.047	2.229.818
Renda fixa	2.992	26.408	21.044	123.132	41.263	13.234
Receita de Locação	1.465.281	2.282.041	999.608	2.185.274	1.086.129	605.416
Lucro/Prejuízo com Venda de Imóveis	—	35.607	17.804	(2.483.568)	17.804	17.804
Rendimento de CRIs	—	—	—	—	—	—
Resultado com a negociação de CRIs	—	—	—	—	—	—
Rendimento de FII	46	35	33	46.701	377.436	376.759
Ganho de capital FII	258.900	257.278	0	121	(18.584)	1.216.605
Despesas	(927.912)	(690.390)	(2.373.397)	(2.892.718)	(3.699.592)	(2.770.490)
Taxa de administração	(68.233)	(67.933)	(67.674)	(82.905)	(82.484)	(138.821)
Taxa de gestão	(343.296)	(341.788)	(340.487)	(417.118)	(417.118)	(417.118)
Imposto sobre ganho de capital	(429.762)	(51.456)	—	(24)	—	(239.604)
Despesa Alavancagem	—	—	(1.620.647)	(1.742.780)	(1.891.340)	(1.733.374)
Despesas Imobiliárias	(67.740)	(224.649)	(7.230)	(7.669)	(590.849)	(143.716)
Outras despesas	(18.882)	(4.565)	(337.359)	(642.221)	(717.800)	(97.856)
Resultado	799.308	1.910.978	(1.334.909)	(3.021.058)	(2.195.544)	(540.673)

* Posição do semestre. Fonte: BTG Pactual

DISTRIBUIÇÃO





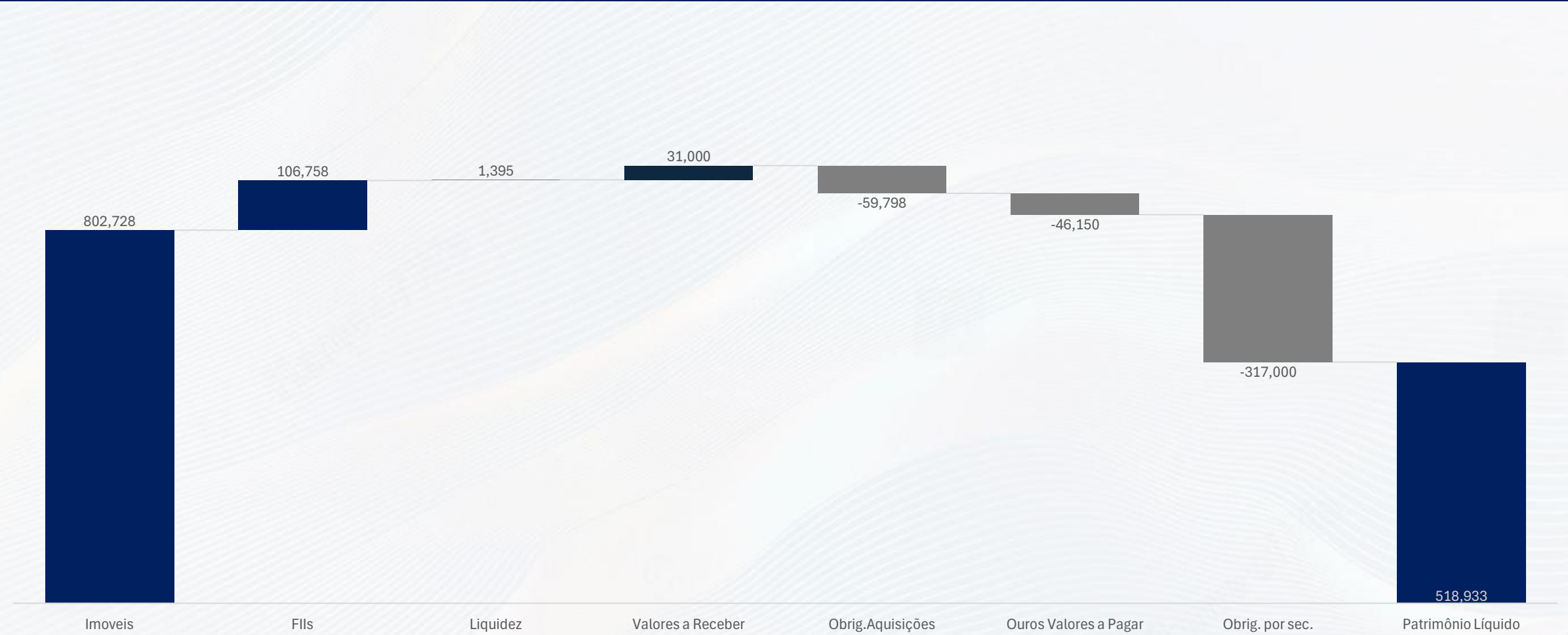
DY LTM (12 MESES)

3,2%

R\$ 3,69/cota distribuídos no período

Não houve distribuição no mês de jun/26.

COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ MM) - GERENCIAL



Fonte: Capitânia Investimentos.

ENDIVIDAMENTO DO FUNDO E DAS SPEs — CRIs EMITIDOS

Alavancagem via 2 CRIs (Riza): saldo devedor de R\$ 317,3 mm, custo CDI + 2,00% a.a., amortização até 2034. Detalhamento por CRI em Base Tijolo > CRI.

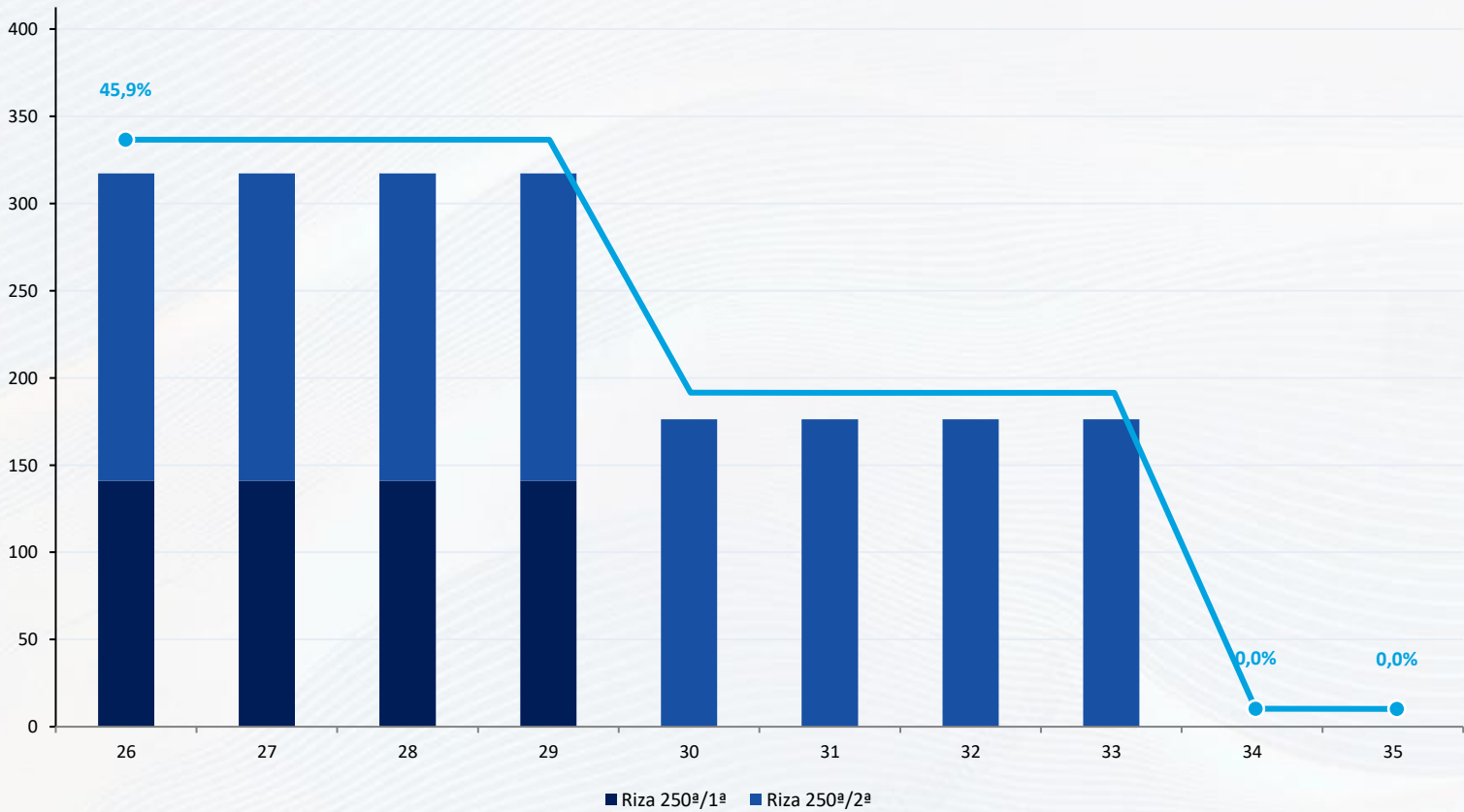
SALDO DEVEDOR
R\$ 317,3 mm

CUSTO MÉDIO
CDI + 2,00% a.a.

VENCIMENTO
até 2034

CAPITÂNIA OFFICE FII – CPOF11

EVOLUÇÃO DA ALAVANCAGEM ■ saldo por dívida (R\$ mm) ● % do PL

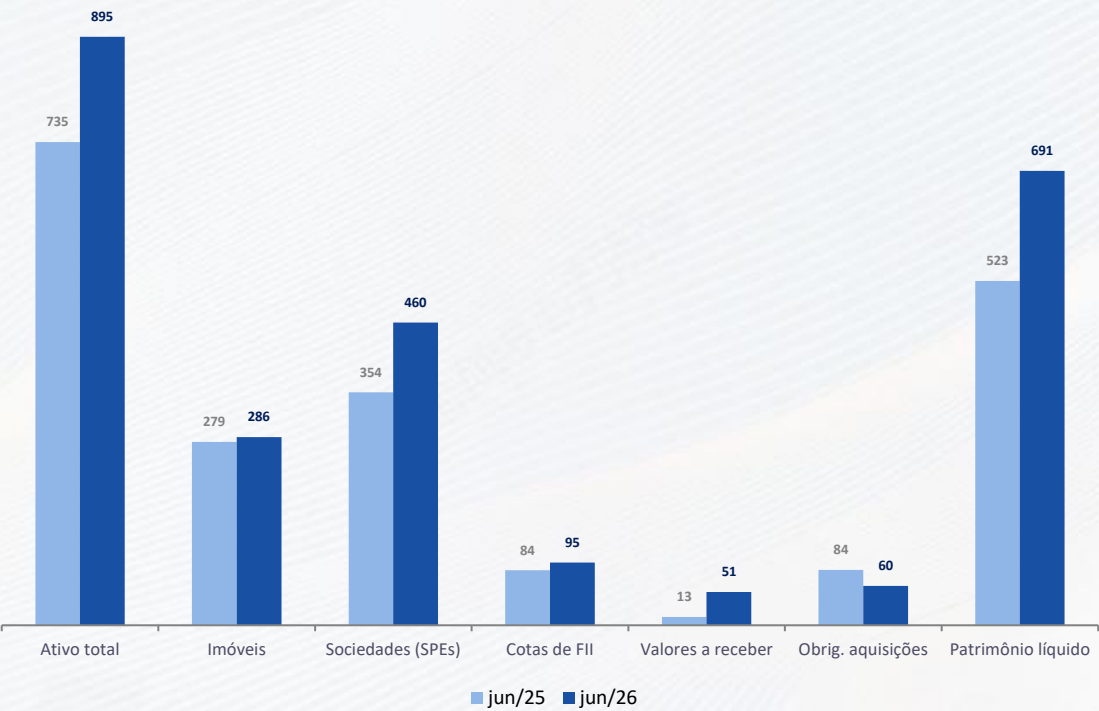


Endividamento apenas de recursos tomados junto a terceiros (CRIs emitidos) — não inclui parcelas a pagar de imóveis já adquiridos (ver "Compra e venda de imóveis"). % do PL calculado sobre o PL atual.

07 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL (INFORME MENSAL CVM)

BALANÇO — JUN/25 × JUN/26 (R\$ MM)



PL PATRIMONIAL × VALOR DE MERCADO (R\$ MM) × COTAS EMITIDAS (EIXO DIR.)



PL PATRIMONIAL (JUN/26)
R\$ 690,7 mm · +31,9% YoY

VALOR DE MERCADO
R\$ 628,5 mm

P/VP
0,91×

Fonte: informe mensal CVM + B3 (cota de fechamento × cotas do informe).

COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS — FLUXO PREVISTO DE PARCELAS

Fluxo previsto das parcelas em aberto de aquisições (a pagar) e vendas de imóveis (a receber), na competência de vencimento. Cada barra separa o PRINCIPAL contratado da CORREÇÃO/JUROS prevista até o vencimento (indexadores: IPCA, PRE).

A RECEBER (VENDAS)

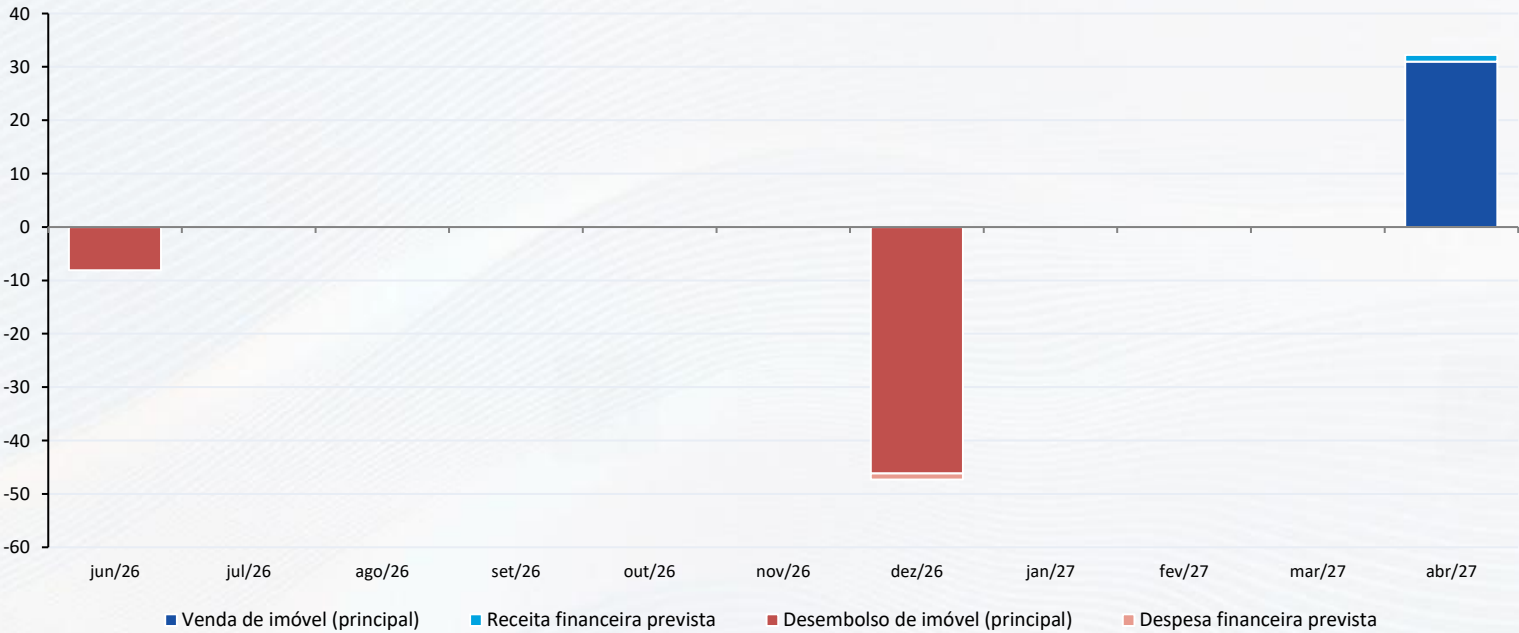
R\$ 32,3 mm

A PAGAR (AQUISIÇÕES)

R\$ 55,4 mm

SALDO LÍQUIDO PREVISTO

R\$ -23,1 mm



CRONOGRAMA DE DESEMBOLSOS E RECEBIMENTOS FUTUROS

VENCIMENTO	OPERAÇÃO	ATIVO	INDEXADOR	PRINCIPAL (R\$ MM)	CORREÇÃO PREV. (R\$ MM)	TOTAL (R\$ MM)	FATO RELEVANTE
08/06/2026	Aquisição	Edifício Alamedas	—	-8,09	-0,00	-8,09	FR ↗
15/12/2026	Aquisição	Edifício Módulo Rebouças	IPCA	-46,15	-1,14	-47,29	FR ↗
08/04/2027	Venda	Oscar Freire Offices	PRE	31,00	1,25	32,25	FR ↗
SALDO LÍQUIDO		a receber R\$ 32,3 mm · a pagar R\$ 55,4 mm				-23,14	

LAJE CORPORATIVA

Ed. Novo

SÃO PAULO, SP

ABL (BOMA)	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (MÊS)
1.739 m²	100%	100,0%

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS

- Machado Advogados

OBSERVAÇÕES

Conjuntos adquiridos em mar/2026 por R\$ 13,1MM (RMG mar/26). Endereço inferido pela sede do locatário Machado Advogados — CONFIRMAR.



LAJE CORPORATIVA

Ed. Palladio

SÃO PAULO, SP

ABL (BOMA)	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (MÊS)
1.171 m²	100%	100,0%

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS

- Itafos
- Renault

OBSERVAÇÕES

Conjuntos 91-94 + conjunto Itafos, adquiridos em mar/2026 por R\$ 5,8MM (RMG mar/26).



LAJE CORPORATIVA

Edifício Alamedas

SÃO PAULO, SP

ABL (BOMA)	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (MÊS)
2.474 m²	100%	0,0%

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS

Imóvel 100% vago — em processo de recolocação.

OBSERVAÇÕES

- Adquirido em ago/24 abaixo do custo de reposição, com retrofit recente.
- Última parcela da aquisição (R\$ 7,4 mm) em jun/26.
- Comercialização ativa dos andares após a saída do locatário único.



LAJE CORPORATIVA

FLP

SÃO PAULO, SP

ABL (BOMA)	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (MÊS)
16.589 m²	40%	97,6%

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS

- Cescon Barrieu
 - Klabin
 - Shopee
 - Warren
- Dentsu
 - MUG
 - Uber

OBSERVAÇÕES

- Trophy asset no principal eixo corporativo de SP (Faria Lima).
- Aquisição a R\$ 513 mm (≈ R\$ 30,9 mil/m²), com receita integral desde o 1º mês.
- Revisionais em 67% da ABL: aluguéis convergindo de R\$ 170/m² para R\$ 200–250/m².
- Resta apenas meia laje disponível (ocupação de 97,3%).



LAJE CORPORATIVA

Módulo Rebouças

SÃO PAULO, SP

ABL (BOMA)	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (MÊS)
5.444 m²	100%	100,0%

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS

- Nubank

OBSERVAÇÕES

- Requisição concluída em jan/26 (CCV assinado em dez/25): 5.443,86 m² de ABL.
- 100% locado para o Nubank, com contrato vigente até set/2030.
- Parcelamento do preço com última parcela (R\$ 46,2 mm) em dez/27.



LAJE CORPORATIVA

Spot Leblon

RIO DE JANEIRO, RJ

ABL (BOMA)	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (MÊS)
2.600 m²	100%	98,3%

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS

- Addagio
- Latin RE
- NFE Power
- Pontal Energia
- Bunker One
- Lobo de Rizzo
- Oceana

OBSERVAÇÕES
Retrofit realizado em 2023



OPORTUNIDADE DE LOCAÇÃO

Edifício Alamedas - Monousuário

SÃO PAULO, SP

ÁREA DISPONÍVEL

2.474 m²

VALOR PEDIDO

R\$ 120/m²·mês

INTERESSADOS EM LOCAÇÃO

imobiliario@capitaniainvestimentos.com.br



03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

OPORTUNIDADE DE LOCAÇÃO

FLP

SÃO PAULO, SP

ÁREA DISPONÍVEL (100% DA LAJE)

1.010 m²

VALOR PEDIDO

R\$ 250/m²·mês

INTERESSADOS EM LOCAÇÃO

imobiliario@capitaniainvestimentos.com.br

Área disponível = laje integral (100% do imóvel); participação do CPOF11 no FLP = 40% (404 m²).



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

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

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Posição: Junho/2026

TICKER (B3)	ESTRATÉGIA E OBJETIVO	VM (R\$)	VP (R\$)	COTISTAS	MAIS INFORMAÇÕES
CPTS11	Fundo de fundos de gestão ativa, com investimento preponderante em FII's e, de forma complementar, em CRI's...	2.730 mi	3.144 mi	392.504	Clique aqui >
CPSH11	Fundo de tijolo focado em shopping centers e outlets consolidados.	1.228 mi	1.367 mi	38.251	Clique aqui >
AJFI11	Fundo de tijolo focado em shopping centers desenvolvidos pela empresa Almeida Junior Shopping Centers S.A.	281 mi	352 mi	9.565	Clique aqui >
GSFI11	Fundo de tijolo focado em shopping centers, e outlets, desenvolvidos pela empresa General Shoppings e Outlets...	1.099 mi	1.224 mi	6.708	Clique aqui >
CPLG11	Fundo de tijolo focado em galpões logísticos e industriais, performados ou em desenvolvimento.	638 mi	611 mi	5.504	Clique aqui >
CPHF11	Fundo cetipado de mandato flexível: no mínimo 50% em CRI's e o restante em cotas de FII's e outros ativos...	83 mi	83 mi	2.360	Clique aqui >
CPUR11	Fundo de tijolo focado em renda urbana, com imóveis locados a varejistas âncora em contratos de longo prazo.	692 mi	656 mi	1.791	Clique aqui >
ADSH11	Fundo de tijolo focado em participações em shopping centers administrados pelo Grupo AD Shoppings.	495 mi	465 mi	153	Clique aqui >
SHPP11	Fundo de tijolo monoativo: Shopping Pátio Paulista (São Paulo, SP).	599 mi	496 mi	126	Clique aqui >
CPOF11	Fundo de tijolo focado em lajes corporativas de alto padrão em regiões prime.	628 mi	691 mi	119	Clique aqui >
MIDW11	Fundo de tijolo monoativo: Midway Mall (Natal, RN).	201 mi	182 mi	102	Clique aqui >
SHOP11	Fundo de tijolo monoativo: Gravataí Shopping (Gravataí, RS).	92 mi	74 mi	94	Clique aqui >
HBCR11	Fundo de tijolo focado em renda urbana, com imóveis locados a varejistas âncora sob contratos de longo prazo.	234 mi	209 mi	73	Clique aqui >

Dica: segure Ctrl e clique em “Clique aqui” para abrir o último Relatório Gerencial do fundo em uma nova guia. * Valor de mercado estimado para fundos sem negociação recente.

DOCUMENTOS E PUBLICAÇÕES — FUNDOSNET

REGULAMENTO	REL. GERENCIAL	INFORME MENSAL	INF. TRIMESTRAL	FATOS RELEVANTES
mai/26	mai/26	jun/26	mar/26	mai/26
mai/26	mar/26	mai/26	dez/25	abr/26
nov/24	fev/26	abr/26	set/25	abr/26
mar/24	jan/26	mar/26	jun/25	fev/26
dez/23	dez/25	fev/26	mar/25	jan/26
set/23	out/25	jan/26	dez/24	dez/25
set/23	jul/25	dez/25	set/24	dez/25
jun/23	jun/25	nov/25	jun/24	mai/25
dez/22	abr/25	out/25	mar/24	jan/25
	mar/25	set/25	dez/23	jan/25

Dica: segure Ctrl e clique no mês/ano para abrir o documento em uma nova guia do navegador. Grid: 10 últimos por tipo (loader de produção).

TERMO	DESCRIÇÃO	METODOLOGIA DE CÁLCULO
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota negociada no mercado secundário no fechamento do último dia útil do mês.	—
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Patrimônio líquido do fundo dividido pelo número de cotas, no último dia do mês.	—
Valor de Mercado do Fundo	Cotação de fechamento multiplicada pelo número total de cotas emitidas (market cap).	—
Patrimônio Líquido (PL)	Soma dos ativos do fundo deduzidas as obrigações, conforme informe mensal à CVM.	—
Dividend Yield (Cota de Mercado)	Último rendimento distribuído, anualizado de forma composta $((1 + d/p)^{12} - 1)$, dividido pela cota de fechamento do mês — mais conservador que o anualizado simples (×12) usado por várias gestoras.	DY mensal anualizado composto sobre a cota de FECHAMENTO na B3: $((1 + \text{dividendo do mês} \div \text{cota de fechamento})^{12} - 1)$. DY LTM: soma dos dividendos de 12 meses ÷ cota de fechamento da competência.
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Último rendimento distribuído, anualizado, dividido pela cota da última emissão.	DY mensal anualizado composto sobre o preço da EMISSÃO de referência: $((1 + \text{dividendo do mês} \div \text{preço de emissão})^{12} - 1)$.
P/VP	Razão entre o preço da cota no mercado e seu valor patrimonial — indica ágio (>1) ou deságio (<1).	Cota de fechamento na B3 ÷ valor patrimonial por cota do informe mensal CVM.
Dividend Yield (Cota Patrimonial)	Último rendimento distribuído, anualizado, dividido pela cota patrimonial — usado por gestoras (ex.: Pátria) em paralelo ao DY de mercado.	DY mensal anualizado composto sobre o valor PATRIMONIAL por cota do informe mensal CVM: $((1 + \text{dividendo do mês} \div \text{VP/cota})^{12} - 1)$.
Rendimento / Provento	Valor distribuído por cota aos cotistas, isento de IR para pessoa física nas condições da legislação vigente.	—
Mercado Secundário	Modalidade dedicada à compra e venda de cotas em bolsa, posteriores à oferta primária.	—
Liquidez (Volume Médio Diário)	Volume financeiro médio negociado por dia com as cotas do fundo no mês (também citado como ADTV — Average Daily Trading Volume).	Volume financeiro negociado no período ÷ nº de pregões B3 do período (janela de 12 meses, fonte B3/COTAHIST).
Renda Fixa	Parcela do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa e títulos públicos federais.	—
CDI	Certificado de Depósito Interbancário — taxa de referência da renda fixa brasileira, usada como benchmark.	—
ADTV	Average Daily Trading Volume — volume médio diário de negociação das cotas na B3; proxy de liquidez do fundo.	Average daily traded volume: volume financeiro negociado no período ÷ nº de pregões B3 do período (janela de 12 meses, fonte B3/COTAHIST).

11 GLOSSÁRIO (CONTINUAÇÃO)

TERMO	DESCRIÇÃO	METODOLOGIA DE CÁLCULO
Taxa Selic	Taxa básica de juros do país, definida pelo Banco Central.	—
IFIX	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários da B3 — benchmark do setor.	—
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado pelo IBGE — principal índice de inflação e indexador de contratos.	—
IGP-M	Índice Geral de Preços – Mercado, apurado pela FGV — indexador tradicional de contratos de locação.	—
CRI	Certificado de Recebíveis Imobiliários — título de dívida lastreado em fluxos imobiliários (aluguéis ou vendas).	—
NOI (Net Operating Income)	Resultado operacional líquido dos imóveis: receitas operacionais (aluguéis e correlatas) menos despesas operacionais no nível do ativo.	Resultado operacional caixa do imóvel: receitas de locação e estacionamento efetivamente recebidas, líquidas das despesas imobiliárias, antes de despesas do fundo, CRI e reservas.
ABL	Área Bruta Locável — área total (m²) de um imóvel disponível para locação.	—
Cap Rate	Taxa de capitalização — rendimento anual do imóvel dividido pelo valor de aquisição. Mercado oscila entre NOI (ex.: XP Malls) e aluguel anual contratado (ex.: Pátria/BTG) no numerador; ler a convenção do relatório.	NOI anualizado ÷ valor do ativo (aquisição ou laudo, conforme indicado).
ABL Própria	ABL dos imóveis ponderada pela participação (%) do fundo em cada um.	—
Fração Ideal	Percentual de propriedade que o fundo detém em um imóvel ou empreendimento.	—
Vacância Física	Percentual da ABL desocupada sobre a ABL total (ou ABL própria).	ABL vaga ÷ ABL própria total do portfólio, na posição do fim do mês (EOMONTH).
Inadimplência	Percentual da receita contratada não recebida no período.	—
Vacância Financeira	Percentual da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita contratada total. A potencial das vagas costuma usar aluguel de laudo/mercado; gestoras podem incluir carências e descontos (ex.: Pátria Offices).	Receita potencial das áreas vagas (asking rent) ÷ receita potencial total (contratada + asking das vagas).
Ocupação / Taxa de Ocupação	Percentual da ABL ocupada sobre a ABL total (ou ABL própria) — complemento da vacância física (ocupação ≈ 100% – vacância).	ABL locada ÷ ABL própria total do portfólio, na posição do fim do mês (complemento da vacância física).

11 GLOSSÁRIO (CONTINUAÇÃO)

TERMO	DESCRIÇÃO	METODOLOGIA DE CÁLCULO
WALE / WAULT	Weighted Average Lease Expiration (ou Unexpired Lease Term) — prazo médio remanescente dos contratos de locação, ponderado pela receita.	Prazo médio remanescente dos contratos, ponderado pela receita contratada vigente (weighted average unexpired lease term), em anos.
Receita Potencial	Soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos — base do cálculo de vacância financeira.	—
LTM	Last Twelve Months — últimos 12 meses findos no mês de referência do indicador (ex.: vendas LTM, NOI LTM).	Last twelve months: soma dos 12 meses findos na competência (fluxos como vendas e NOI são SOMADOS, nunca média mensal).
Receita de Locação	Aluguéis, recuperações, multas e receitas da exploração de áreas comuns dos imóveis.	—
Alavancagem	Saldo devedor de operações de securitização/dívida usadas na aquisição de ativos, em geral expresso em % do PL ou do valor dos imóveis.	—
LTV (Loan to Value)	Relação entre o valor da dívida e o valor do ativo em garantia.	—
Yield on Cost (YoC)	Retorno do investimento em relação ao custo original de aquisição (ou desenvolvimento).	—
Guidance	Projeção divulgada pela gestão sobre distribuição ou desempenho futuro do fundo.	—
Resultado Distribuível	Resultado do período disponível para distribuição aos cotistas (antes ou após retenções conforme política do fundo).	—
FII Estratégicos	Cotas de outros FIIs classificadas como posição estrutural da carteira — alocação de longo prazo, em geral alinhada à tese do fundo.	—
FII Táticos	Cotas de outros FIIs classificadas como posição tática — alocação oportunística ou de liquidez, distinta das posições estratégicas de longo prazo.	—
Presença em Pregões	Percentual dos pregões da B3 em que a cota do fundo registrou negócios.	Nº de pregões com negócio no ticker ÷ nº total de pregões B3 da janela de 12 meses.
Giro	Percentual das cotas emitidas negociadas em mercado secundário nos últimos 12 meses.	Quantidade de cotas negociadas em 12 meses ÷ total de cotas emitidas ao fim da competência.
Resultado Acumulado não Distribuído	Saldo de resultado caixa gerado e ainda não distribuído aos cotistas (reserva).	Resultado caixa gerado menos rendimentos distribuídos, acumulado no semestre (base de apuração da distribuição mínima de 95% — Lei 8.668/93), por cota do fim do mês.

11 GLOSSÁRIO (CONTINUAÇÃO)

TERMO	DESCRIÇÃO	METODOLOGIA DE CÁLCULO
TERMOS DO SETOR — OFFICE		
Laje Corporativa	Andar ou pavimento de edifício comercial destinado a escritórios.	—
Classe (A+/A/B/C)	Classificação do edifício por localização, especificações técnicas, liquidez e padrão construtivo (escalas de mercado vão de AAA/AA até B/C).	—
Lock-up	Período inicial em que o locatário não pode rescindir o contrato.	—
Carência	Prazo em que o inquilino fica isento ou com desconto de aluguel — impacta vacância financeira quando incluída no cálculo.	—
Revisional	Direito (Lei do Inquilinato) de renegociar o aluguel a mercado, em geral após 3 anos de vigência do contrato típico.	—
Monousuário vs. Multiusuário	Edifício ou laje ocupado por um único locatário ou por múltiplos locatários.	—
Aluguel de Mercado (spot)	Valor de locação praticado atualmente no mercado para a região e o padrão do imóvel.	—
Retrofit	Modernização ou reforma do edifício para elevar seu padrão, atratividade e taxa de ocupação.	—

12 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 disponibilizadas pelos diferentes Fundos variam 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 | 01452-002

Telefone: +55 11 2853-8888

invest@capitaniainvestimentos.com.br

