

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, respectivamente, do Fundo, informam aos cotistas e ao mercado em geral o quanto segue:

- I. Em 26 de agosto de 2026, o Fundo celebrou Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças para a venda de 70.517.539 (setenta milhões e quinhentos e dezessete mil e quinhentos e trinta e nove) ações de emissão da CP FLP S.A., representativas de 35,125% (trinta e cinco inteiros e cento e vinte e cinco milésimos por cento) de seu capital social, pelo preço de venda de até R\$ 204.725.015,75 (duzentos e quatro milhões, setecentos e vinte e cinco mil e quinze reais e setenta e cinco centavos).
- II. A venda foi contratada com a CLASSE ÚNICA DO FARIA LIMA PLAZA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrita no CNPJ sob o nº 66.334.070/0001-94, na qualidade de compradora ("Comprador"). A CP FLP S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 29.214.941/0001-00, é proprietária de fração ideal correspondente a 40% (quarenta por cento) de unidades autônomas integrantes do Condomínio Faria Lima Plaza, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, atualmente locadas a terceiros. Em decorrência da operação, o Fundo deixará de deter a participação objeto da venda, observados o cumprimento das condições precedentes e a realização dos atos de fechamento aplicáveis.
- III. Do preço de venda, R\$ 177.000.000,00 (cento e setenta e sete milhões de reais) correspondiam à primeira parcela, originalmente prevista para pagamento até 26 de agosto de 2026, sujeita à atualização aplicável. Conforme previsto no Contrato de Compra e Venda ("CCV"), as partes acordaram a antecipação do pagamento da segunda parcela para a presente data. Em razão da antecipação, foi aplicado desconto de 10,5% (dez vírgula cinco por cento) sobre o valor originalmente previsto para essa parcela. Dessa forma, o Fundo recebeu, nesta data, o montante total de R\$ 201.813.889,10 (duzentos e um milhões, oitocentos e treze mil, oitocentos e oitenta e nove reais e dez centavos).
- IV. A Gestora e a Administradora estimam que a aquisição terá um resultado positivo de aproximadamente R\$ 14,65 (quatorze reais e sessenta e cinco centavos) por cota nos rendimentos distribuíveis do Fundo.
- V. A operação também confere ao Comprador, observados seus termos e condições, opção para adquirir participação adicional de até 14,875% (quatorze inteiros e oitocentos e setenta e cinco milésimos por cento) da CP FLP S.A., permitindo que o Comprador venha a atingir participação total de até 50% (cinquenta por cento) do capital social da companhia.
- VI. A Administradora e a Gestora manterão os cotistas e o mercado em geral informados acerca de eventuais desdobramentos relevantes relacionados à operação. Adicionalmente, em anexo ("ANEXO I"), torna disponível a apresentação comercial elaborada pelo Gestor, com o objetivo de fornecer informações complementares aos investidores. O conteúdo da apresentação possui finalidade comercial e não substitui as informações aqui divulgadas.

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

São Paulo, 26 de agosto de 2026.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

e

CAPITÂNIA CAPITAL S.A.

ANEXO I

(Esta página foi propositalmente deixada em branco para separação entre o Fato Relevante e seu Anexo I.)

FATO RELEVANTE

Venda Parcial

Faria Lima Plaza

CPOF11 · Agosto de 2026



Faria Lima Plaza · Av. Brigadeiro Faria Lima, São Paulo/SP

Comentário do Gestor

CPOF11 – Capitânia Office FII



Quando o Fundo realizou a primeira aquisição de fração do Faria Lima Plaza, em março de 2023, o edifício apresentava ocupação de 61,7% e aluguel médio de aproximadamente R\$ 160/m². Com excelente localização e sendo um Trophy Asset, a tese no momento da aquisição era de comprar o ativo, alugar e gerar aumento real de aluguel nas revisionais.

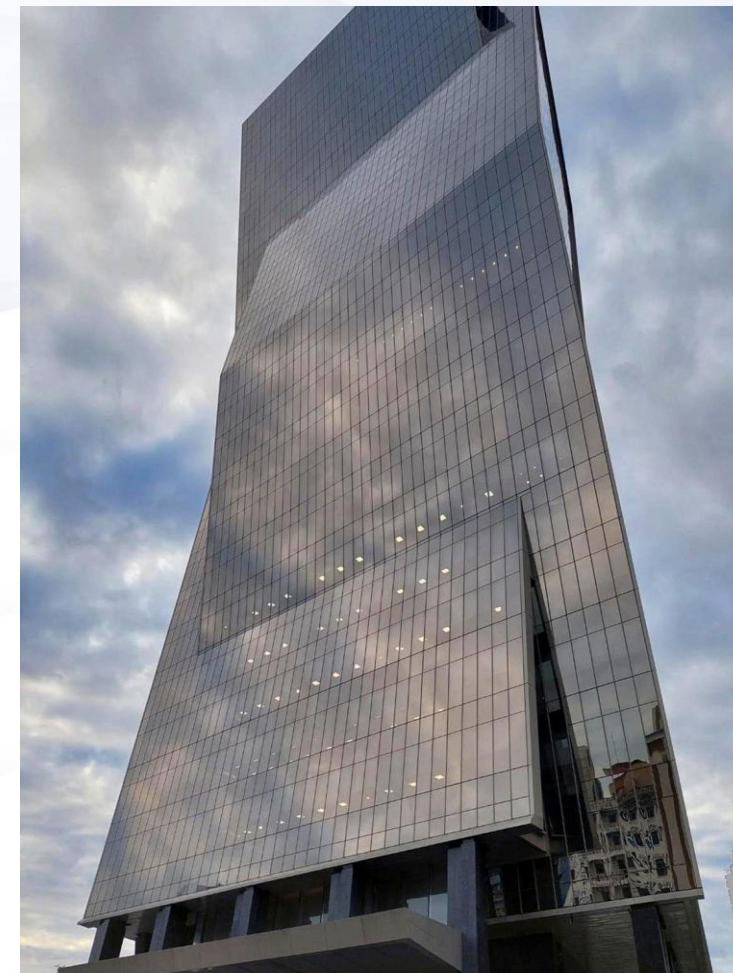
Três anos depois, a ocupação está em 97,3% e o aluguel médio de face alcançou R\$ 203,5/m², com os contratos já revisionados acima de R\$ 225/m². O ativo entregou R\$ 51,5 milhões de aluguéis ao Fundo no período e passou a valer, na transação ora anunciada, cerca de R\$ 35 mil por metro quadrado. As cotas da companhia que detém a participação custaram ao Fundo R\$ 345,5 milhões.

A venda de 35,125% das ações da CP FLP S.A. — o objeto é a participação societária, não o imóvel — reconhece parte desse ganho, a uma TIR estimada de 15,8% a.a. sobre o valor pago pelas cotas, contra 8,9% a.a. do IFIX no mesmo período.

No mesmo mês concluímos a venda do Edifício Palladio, adquirido em março de 2026 e alienado cinco meses depois com 15,5% de ganho sobre o custo, metade do preço já recebida na assinatura. Somadas, as duas operações representam R\$ 81,3 milhões de resultado, ou R\$ 14,81 por cota.

É importante destacar que o Fundo permanece com 25,95% do edifício, que passará a ser detido em propriedade direta após a dissolução da SPE, preservando a exposição ao ciclo de revisionais em andamento. A operação reduz a alavancagem do Fundo, simplifica a estrutura societária, gera ganho de capital e libera recursos para o Capitânia Office FII.

Fonte: Capitânia Investimentos



Portfólio e histórico de transações

CPOF11 – Capitânia Office FII

LINHA DO TEMPO

14 transações · 5 edifícios em carteira



Fonte: fatos relevantes e comunicados ao mercado do CPOF11.

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.

Portfólio e histórico de transações

CPOF11 – Capitânia Office FII

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. Total superior a R\$ 200 mm.

SET/23 3 ATIVOS · DESINVESTIMENTO

Alienação dos ativos considerados menos estratégicos pela gestão — Box 298, Módulo Rebouças (Nubank) e Itower (Alphaville). 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. CVC assinado em jan/26, concluindo 5.443,86 m² de ABL.

MAR/26 ED. NOVO E ED. PALLADIO · AQUISIÇÃO

Aquisição de dois ativos 100% ocupados — Ed. Novo, com 1.739 m² por R\$ 13,1 mm, e Ed. Palladio, com 1.171 m² por R\$ 5,8 mm, ambos em regiões consolidadas de São Paulo.

ABR/26 OSCAR FREIRE · DESINVESTIMENTO

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

AGO/26 ED. PALLADIO · DESINVESTIMENTO

Venda do Ed. Palladio cinco meses após a aquisição, com 15,5% de ganho sobre o custo. Pagamento em duas parcelas — 50% na assinatura, em 6 de agosto, e 50% em seis meses, corrigidos pelo IPCA.

AGO/26 FARIA LIMA PLAZA · DESINVESTIMENTO

Venda de 35,125% das ações da CP FLP S.A., equivalente a 14,05% do edifício, com pagamento integral à vista no fechamento. O Fundo permanece com 25,95% do Faria Lima Plaza.

Fonte: fatos relevantes e comunicados ao mercado do CPOF11 · resultados por cota conforme divulgado à época.

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 e o CPOF11 depois

CPOF11 – Capitânia Office FII

Highlights da Transação

- **Venda de 35,125% das ações da CP FLP S.A.**
equivalente a 14,05% do Faria Lima Plaza
- **Preço de R\$ 201,8 milhões pelas ações**
integral à vista · custo proporcional de R\$ 121,4 milhões
- **Ganho de capital de R\$ 80,4 milhões**
R\$ 14,65 por cota
- **TIR alavancada estimada de 15,8% a.a.**
IFIX de 8,9% a.a.

O CPOF11 após a transação

- **Permanece com 25,95% do Faria Lima Plaza**
em propriedade direta, após a dissolução da SPE
- **Pagamento integral à vista no fechamento**
- **Dívida reduzida de R\$ 327 mm para R\$ 262 mm (sem considerar recompra pelo OFO)**
de 47% para 38% do patrimônio líquido
- **Estrutura societária simplificada**
fim da SPE e da camada de tributação intermediária
- **Retomada do pagamento de rendimentos pelo CPOF**

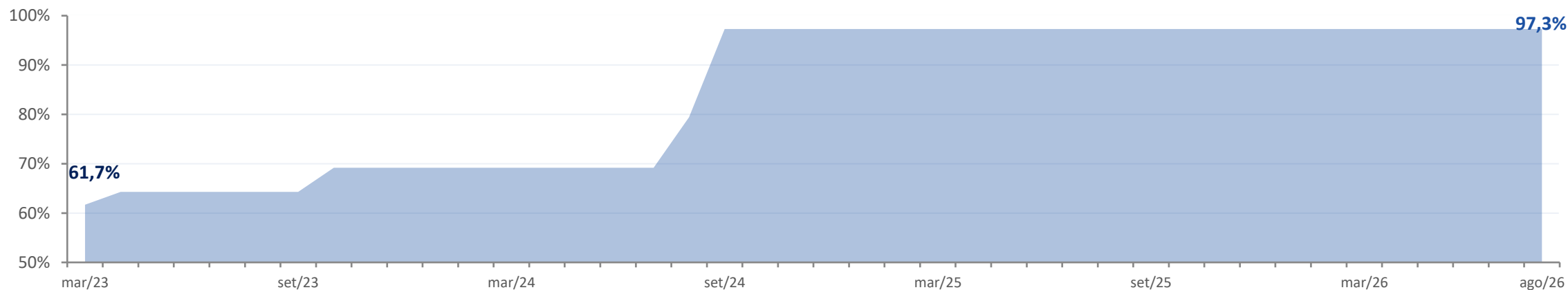
R\$ 51,5 milhões de aluguéis recebidos no Faria Lima Plaza entre abr/23 e ago/26 · **1,28x** o valor pago pelas cotas da SPE · ocupação de **61,7% para 97,3%**

Criação de valor no Faria Lima Plaza

CPOF11 – Capitânia Office FII

A tese se confirmou pelos dois vetores: ocupação e preço. O edifício saiu de 61,7% de ocupação na aquisição para 97,3%, com os aluguéis de face subindo a cada nova locação e revisional.

Ocupação do Faria Lima Plaza

+35,6 p.p.

Ocupação sobre a ABL do edifício. Fonte: rent roll de agosto de 2026.

Evolução do aluguel de face • R\$/m²·mês

MAR/23 • NA AQUISIÇÃO

R\$ 160

ocupação de 61,7%

2024

R\$ 154

aluguel médio de face

2025

R\$ 178

aluguel médio de face

2026

R\$ 203,5

aluguel médio de face

CONTRATOS REVISIONADOS

acima de R\$ 225

49% da ABL do edifício

Aluguel de face por m² de área ocupada, apurado no mês de referência de cada ano, sem o efeito de carências e descontos temporários. Fonte: rent roll de agosto 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.

O ativo | Faria Lima Plaza

CPOF11 – Capitânia Office FII

ABL (BOMA) na participação do Fundo

16.589 m²

Participação atual do Fundo (através da SPE)

40%

Ocupação

97,3%*61,7% na aquisição, em mar/23*

Aluguel médio de face

R\$ 203,5/m²*revisonados acima de R\$ 225/m²*

WAULT

3,7 anos

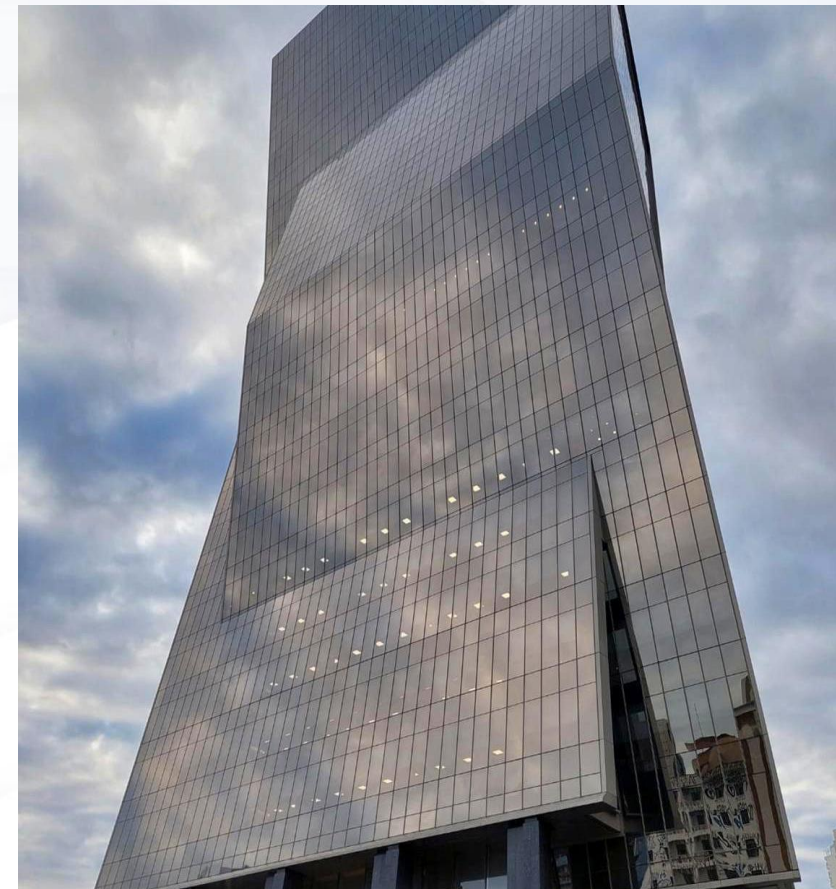
% da carteira imobiliária

68,7%

Principais locatários

CESCON
BARRIEU**dentsu****Uber**

Revisonais concluídas acima de R\$ 225/m² equivalente a 49% da ABL do edifício. Vacância física de 2,7%, restando apenas meia laje disponível no 16º andar.



Números da transação e ganho de capital

CPOF11 – Capitânia Office FII

Números da Transação	
Objeto	35,125% das ações da CP FLP S.A.
Participação indireta no edifício	14,05% do Faria Lima Plaza
Preço de Aquisição das ações	R\$ 201.813.889,10
Forma de pagamento	integral à vista no fechamento
(-) Custo proporcional das ações	R\$ 121.369.099,27
Ganho de capital	R\$ 80.444.789,82 · R\$ 14,65/cota
TIR estimada	15,8% a.a.

Fluxo de Pagamento	
R\$ 177.000.000,00	1ª Parcela — na Data do Pagamento, em 26 de agosto de 2026
R\$ 24.813.889,10	2ª Parcela — antecipada à vista no fechamento, com desconto de 10,50%
<i>Corrigidas pelo IPCA a partir de 1º de agosto de 2026, pro rata die.</i>	
Total	R\$ 201.813.889,10

Próximos passos · sequência de eventos, sem datas definidas

1

Assinatura e Fechamento
Transferência das ações e pagamento da 1ª Parcela

2

Recompra parcial dos CRI
Liberação proporcional das garantias

3

Redução de capital
Protocolo na Junta Comercial

4

Liquidação e extinção da SPE
Imóveis vertidos diretamente aos acionistas

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.

Uso dos recursos e desalavancagem

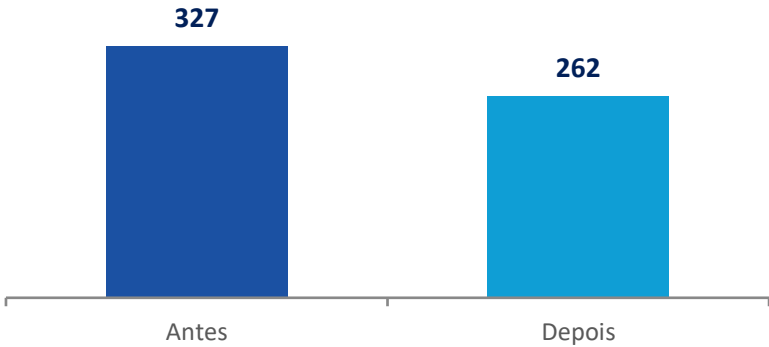
CPOF11 – Capitânia Office FII

A operação é uma alienação de ações da CP FLP S.A. Parte do preço é destinada à recompra dos créditos imobiliários na proporção da fração alienada, de modo que a participação transferida siga livre de dívida; o saldo remanescente do CRI permanece integralmente com o Fundo CPOF11.

Do preço ao caixa do Fundo

Preço de Aquisição das ações	R\$ 201,8 mm
Recompra parcial dos créditos imobiliários	– R\$ 64,7 mm
Prêmio de recompra antecipada — 0,75%	– R\$ 0,5 mm
Caixa líquido para o Fundo	≈ R\$ 136,6 mm

Endividamento do Fundo



R\$ 184,2 mm

saldo da debênture na SPE em jun/26

R\$ 64,7 mm

recompra na proporção de 35,125%

R\$ 262 mm

dívida total do Fundo após a operação

47% → 38%

alavancagem sobre o patrimônio líquido

Saldo devedor total do CRI (Riza, 250ª emissão, duas séries) de aproximadamente R\$ 327 milhões, dos quais R\$ 184,2 milhões registrados na CP FLP S.A. conforme balancete de 30/06/2026. PMT mensal de aproximadamente R\$ 3,8 milhões após os períodos de carência. O caixa líquido considera prêmio de 0,75% sobre o valor da recompra antecipada dos créditos imobiliários.

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.

Venda do Edifício Palladio

CPOF11 – Capitânia Office FII

Segunda operação de reciclagem anunciada no mês. Ativo adquirido em março de 2026 e alienado cinco meses depois, com 15,5% de ganho sobre o custo.

ABL

1.171 m²

participação de 100%

Aquisição

R\$ 5,8 mm

março de 2026

Venda

R\$ 6,7 mm

Agosto de 2026

Ganho de capital

R\$ 0,9 mm

+15,5% sobre o custo · R\$ 0,16/cota

Fluxo de Pagamento

R\$ 3,35 mm

50% na assinatura — pago em 6 de agosto de 2026

R\$ 3,35 mm

50% em 6 meses da assinatura, corrigidos pelo IPCA

Primeira parcela já liquidada. A segunda parcela vence em fevereiro de 2027, corrigida pelo IPCA desde a assinatura.

Racional da operação

- Ativo de menor relevância na carteira — 1,1% da receita contratada e 0,8% do valor da carteira imobiliária.
- Ganho de 15,5% sobre o custo em cinco meses de posse, com o imóvel 100% ocupado na data da venda.
- Liberação de gestão e de capital para ativos de maior escala e liquidez, em linha com a estratégia de reciclagem do Fundo.

Somadas as duas operações do mês — Faria Lima Plaza e Edifício Palladio — o resultado de reciclagem de portfólio anunciado alcança R\$ 81,3 milhões, ou R\$ 14,81 por cota.

Potenciais destinos dos recursos

CPOF11 – Capitânia Office FII

Os recursos líquidos das operações têm dois destinos potenciais, a serem definidos pela Gestão conforme as condições de mercado.

CAIXA LÍQUIDO DAS OPERAÇÕES

R\$ 143,3 milhões

Valor líquido aproximado da recompra parcial dos créditos imobiliários.

Inclui R\$ 6,7 mm da venda do Ed. Palladio — R\$ 3,35 mm recebidos em ago/26 e R\$ 3,35 mm em fev/27.

1

Recompra dos créditos imobiliários

Redução da alavancagem do Fundo

- Recompra do lastro na proporção da fração alienada, com liberação proporcional das garantias.
- O saldo remanescente do CRI permanece com o Fundo, lastreado na participação mantida.
- A dívida custa CDI + 2,00% a.a. — patamar acima do retorno desalavancado do próprio ativo, o que torna a redução do saldo economicamente atrativa.

2

Aquisição de cotas de FIIs listados

Alocação em veículos negociados em bolsa

- Assimetria entre os preços praticados no mercado privado e os valuations implícitos nas cotas de fundos listados.
- Fundos com portfólios sólidos, bom carregue e desconto relevante frente ao valor patrimonial.
- Alocação com liquidez, sem os custos de transação e os prazos de uma aquisição direta de imóvel.

Destinação indicativa. A alocação final dependerá das condições de mercado e das decisões da Gestão, não constituindo compromisso do Fundo.



O portfólio do Fundo após as transações

CPOF11 – Capitânia Office FII

Com a saída do Edifício Palladio e a redução da participação no Faria Lima Plaza de 40% para 25,95%, o Fundo passa a contar com 5 imóveis e 16 contratos de locação vigentes.

Ativo	Cidade	# Inquilinos	ABL (m²)	% Cart.	Part. no Ativo	% Rec. Contratada	Vacância Física
Faria Lima Plaza	São Paulo	7	10.762	59,3%	25,95%	59,7%	2,4%
Módulo Rebouças	São Paulo	1	5.444	18,6%	100%	20,2%	0,0%
Spot Leblon	Rio de Janeiro	7	2.600	14,0%	100%	17,2%	1,7%
Ed. Alamedas	São Paulo	0	2.474	5,7%	100%	0,0%	100,0%
Ed. Novo	São Paulo	1	1.739	2,4%	100%	2,9%	0,0%
Total	—	16	23.019	100,0%	—	100,0%	12,1%

5 imóveis

em 2 cidades, 100% em capitais

23,0 mil m²

de ABL própria

3,9 anos

de WAULT ponderado pela receita

59,7%

da receita no Faria Lima Plaza

Posição de junho de 2026 ajustada pelas transações anunciadas. % Cart. = participação no valor da carteira imobiliária. A alienação no Faria Lima Plaza é de ações da CP FLP S.A.; a participação indicada é a resultante após a liquidação da companhia, sujeita a redução para 20% caso o comprador exerça a opção de compra dos 14,875% adicionais.

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.

Guidance de dividendos – Pós reorganização societária

CPOF11 – Capitânia Office FII

Cenário base de R\$ 1,00 por cota/mês, com banda indicativa entre R\$ 0,90 e R\$ 1,10 — estimativa da gestora, sujeita a revisão.

Cenário base

R\$ 1,00

por cota, por mês

Banda superior

R\$ 1,10

cenário otimista

Banda inferior

R\$ 0,90

cenário conservador

**Pós reorganização
societária**

Guidance mensal por cota (R\$)



Premissas do guidance

- Cenário base de R\$ 1,00 por cota/mês para os próximos 12 meses, com banda entre R\$ 0,90 e R\$ 1,10.
- A banda reflete oscilações de mercado e o resultado das negociações em curso, incluindo a reciclagem de portfólio anunciada.
- Guidance revisado periodicamente conforme a evolução da carteira e do pipeline.

Projeção, não promessa: os valores acima são estimativas da gestora na data deste material e não constituem promessa, garantia ou compromisso de rentabilidade. O CPOF11 é um fundo de investimento imobiliário listado em bolsa — o valor da cota e a distribuição de rendimentos podem variar, e rentabilidade passada não é garantia de resultado futuro.

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.