



RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

CAPITÂNIA OFFICE FII
CPOF11
AGOSTO DE 2026



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.

CNPJ
48.916.699/0001-60

ADMINISTRADOR
BTG Pactual Serviços Financeiros
DTVM

PÚBLICO-ALVO
Investidores em Geral

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO
0,12% (de R\$ 300M a R\$ 1B) e 0,10% (acima de R\$ 1B)

DATA DA DIVULGAÇÃO DO RENDIMENTO
11º dia útil do mês

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA
FII Renda Gestão Ativa – Híbrido

QUANTIDADE DE COTAS
5.489.284

INÍCIO DO FUNDO
04/01/2023

GESTOR
Capitânia Alternatives

EXERCÍCIO SOCIAL
1º de janeiro a 31 de dezembro

TAXA DE PERFORMANCE
10,00% do que exceder 100% do IPCA + 6% a.a.

DATA DISTRIBUIÇÃO DO RENDIMENTO
16º dia útil do mês

QUANT. OFERTAS REALIZADAS
5

QUANTIDADE DE COTISTAS
117

OVERVIEW

Valor de Mercado
(R\$/Cota)
R\$ 115,00

Considerando a cota de fechamento de 21/08/2026

Valor Patrimonial
(R\$/Cota)
R\$ 133,10

Valor de Mercado
R\$ 631.267.660

Patrimônio Líquido
R\$ 730.633.885

Price to Book
0,86

Último rendimento
(R\$/Cota)
R\$ 2,00

Dividend Yield
22,99% a.a.

Dividendo mensal anualizado considerando a cota de fechamento de 21/08/2026

SUMÁRIO

01 COMENTÁRIO DO GESTOR

02 LINHA DO TEMPO

03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

04 INDICADORES FINANCEIROS

05 DIVIDENDOS

06 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

07 FUNDO A MERCADO

08 DETALHAMENTO DOS ATIVOS

09 INSTITUCIONAL

10 ANEXOS

11 GLOSSÁRIO

12 DISCLAIMER

01 COMENTÁRIO DO GESTOR

VISÃO MACRO

Ações globais subiram 2% (EUA +1,3%, Europa +1,5%, Ásia +3%); FIIs globais caíram 2%. O dólar cedeu 0,4% e as commodities avançaram 6% no mês (ouro +16%, açúcar +20%). Os juros da dívida pública preocupam o mundo: os EUA pagaram 5,2% no 30 anos, maior desde 2001, e anunciaram recompras sem efeito; Alemanha capta a 3,3% e Japão a 2,9%. Com juros reais entre -0,5% e 0,5%, ativos de risco e ouro seguem impulsionados. Emergentes superaram os centrais em ações (+4%) e moedas (+1,5%). No Brasil, o corte de recomendação do Morgan Stanley derrubou o Ibovespa até 5%, mas o mês fechou em -0,3%; o IFIX caiu 1,5% e o real perdeu 2%. Falas do Ministro da Fazenda levaram a NTN-B de dez anos de 7,93% para 7,76%, com expectativas de inflação ainda resilientes.

-

O FUNDO NO MÊS

Em agosto, o Fundo formalizou a alienação de participação no Faria Lima Plaza (FLP) e no Ed. Palladio. No FLP, a venda de 35,125% das ações da CP FLP S.A. reconhece o ganho de uma tese iniciada em 2023: a ocupação passou de 61,7% para 97,3% e o aluguel médio, de R\$ 160/m² para mais de R\$ 200/m². As operações reduzem a alavancagem, simplificam a estrutura societária e liberam recursos para o Fundo.

O Fundo mantém 25,95% do FLP e segue exposto ao ciclo de revisionais: já tendo concluído 3 das 5 negociações de revisional/renovatória e avançamos nas condições para a assinatura de mais uma. Paralelamente, estamos avançando na potencial aquisição de novos ativos na Zona Sul do Rio de Janeiro, onde enxergamos potencial de incremento de aluguel e ganho de capital.

Já no Ed Alamedas tivemos algumas visitas e avançamos em negociações para potencial locação do ativo.

01 COMENTÁRIO DO GESTOR

No mês de agosto foi formalizada a alienação de participação no FLP e no Ed. Palladio. 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 de 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 13,5% a.a. em base desalavancada, ou 17,1% a.a. sobre o valor pago pelas cotas, contra 8,9% a.a. do IFIX no mesmo período.

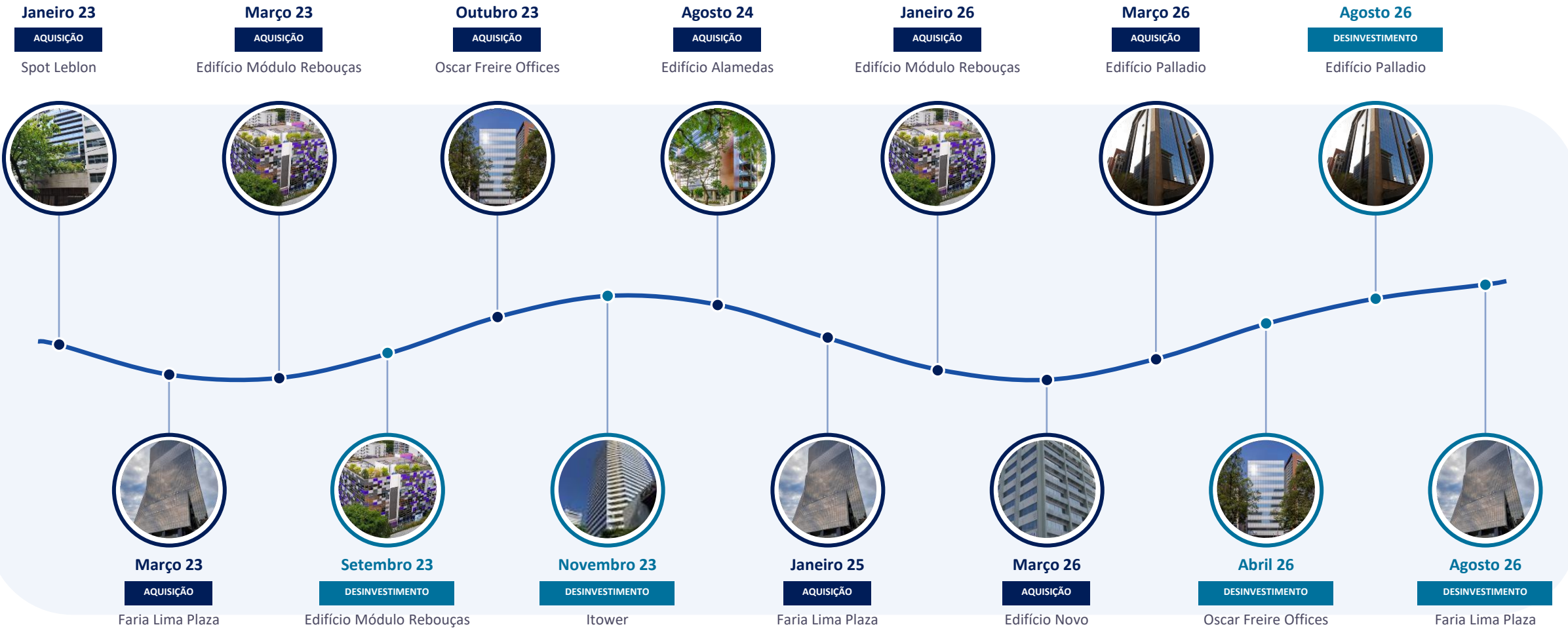
É importante destacar que o Fundo permanece com 25,95% do edifício, que passará a ser detido em propriedade direta após a dissolução da SPE, preservando a exposição ao ciclo de revisionais em andamento. A operação reduz a alavancagem do Fundo, simplifica a estrutura societária, gera ganho de capital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



02 PORTFÓLIO E HISTÓRICO DE TRANSAÇÕES

LINHA DO TEMPO

6 edifícios · 30,0 mil m² de ABL própria



02 LINHA DO TEMPO

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.

03PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

O portfólio do fundo é composto por 6 imóveis e 16 contratos de locação vigentes. Os contratos possuem prazos longos, com WAULT de 3,7 anos e vencimento médio previsto para abr de 2030.

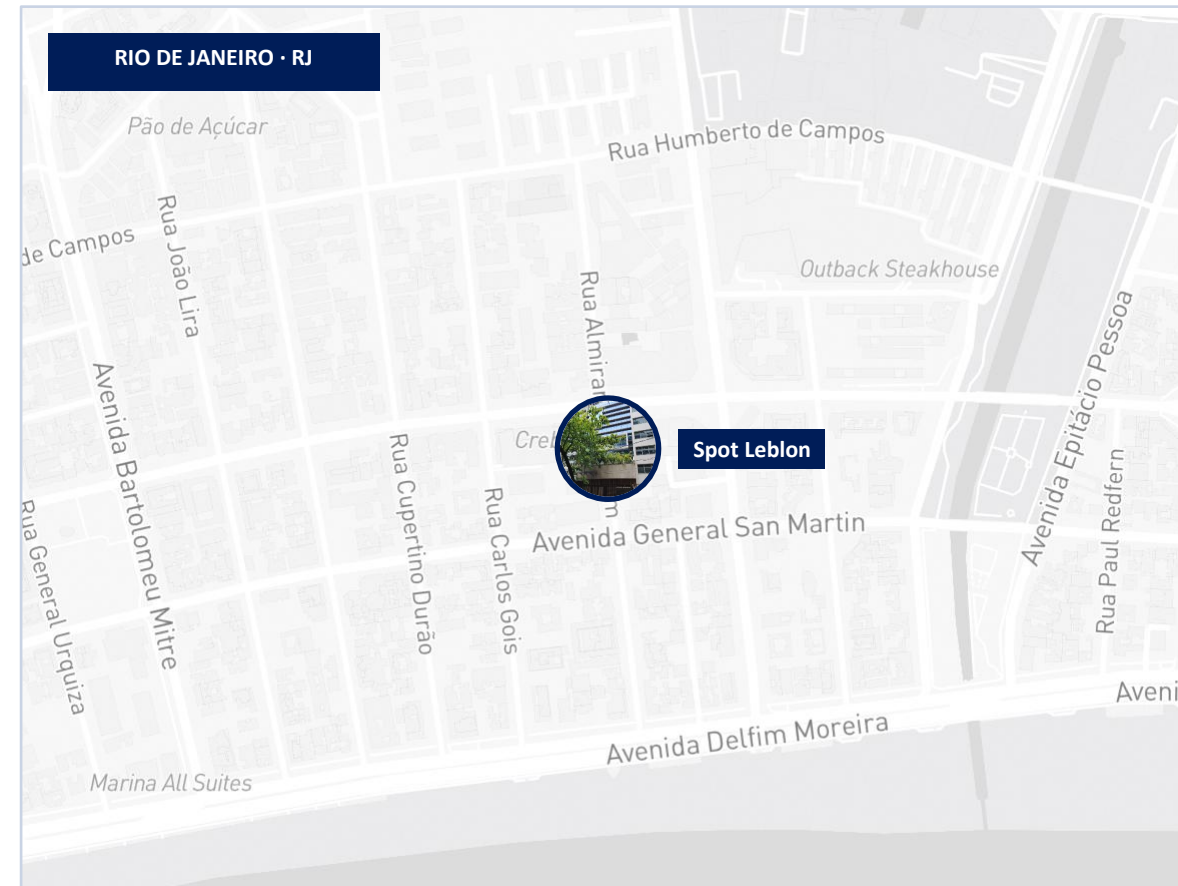
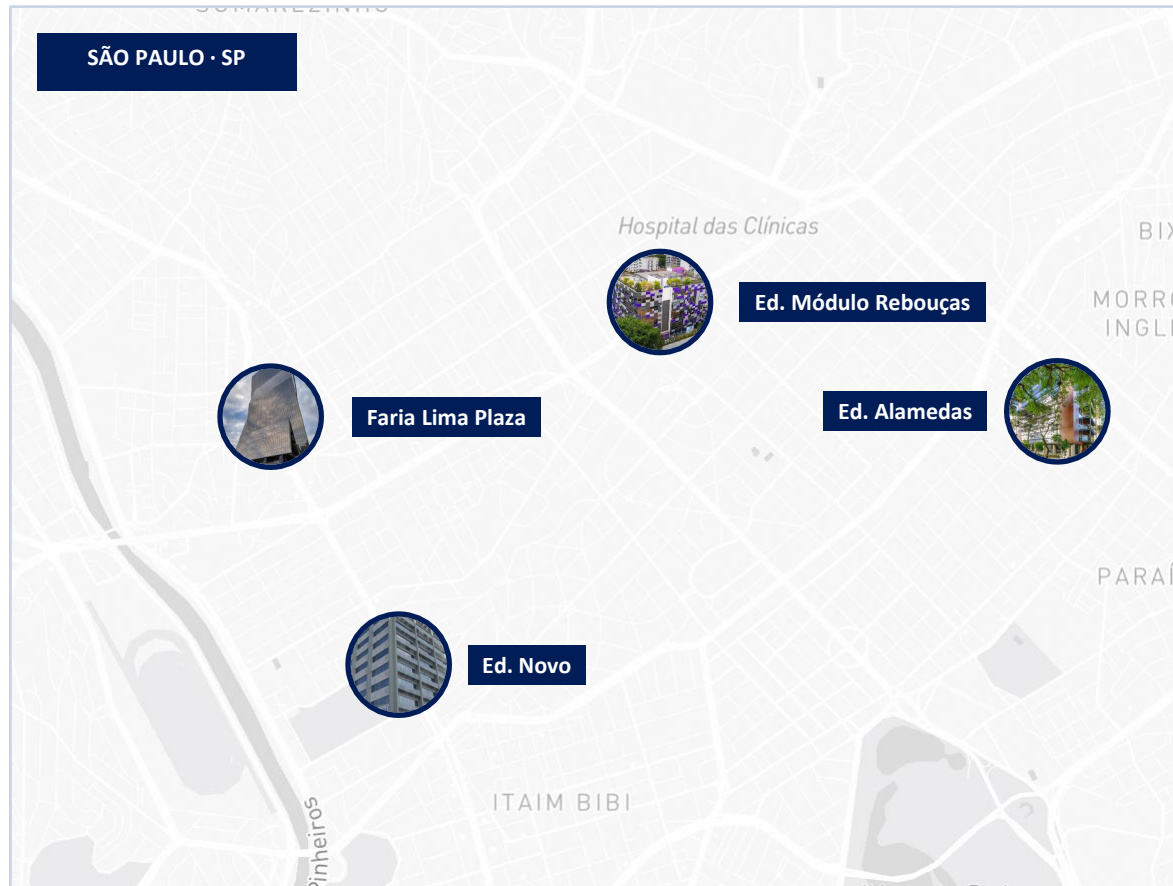
Ativo	Cidade	# Inquilinos	ABL	% Cart. ¹	Part.	% Rec.	Vacância	WAULT (anos)
Faria Lima Plaza	São Paulo	7	16.589	70,6%	40% ²	69,5%	2,4%	3,5
Módulo Rebouças	São Paulo	1	5.444	11,7%	100%	15,6%	0,0%	4,1
Spot Leblon	Rio de Janeiro	7	2.600	11,5%	100%	12,8%	1,6%	4,0
Ed. Alamedas	São Paulo	0	2.474	4,7%	100%	0,0%	100,0%	—
Ed. Novo	São Paulo	1	1.739	1,5%	100%	2,1%	0,0%	3,2
Ed. Palladio	São Paulo	—	1.171	< 1%	100% ²	0,8%	0,0%	1,2
Total	—	16	30.017	100,0%	—	100,0%	10,1%	3,7

² A partir de setembro de 2026: com as alienações formalizadas em agosto, a participação do Fundo no Faria Lima Plaza passa de 40% para 25,95% do edifício, e o Ed. Palladio deixa o portfólio.



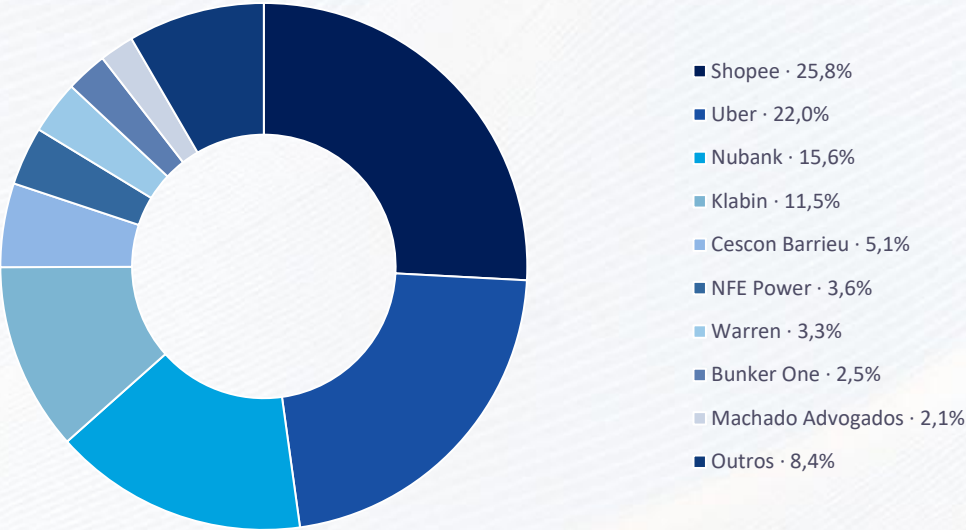
03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

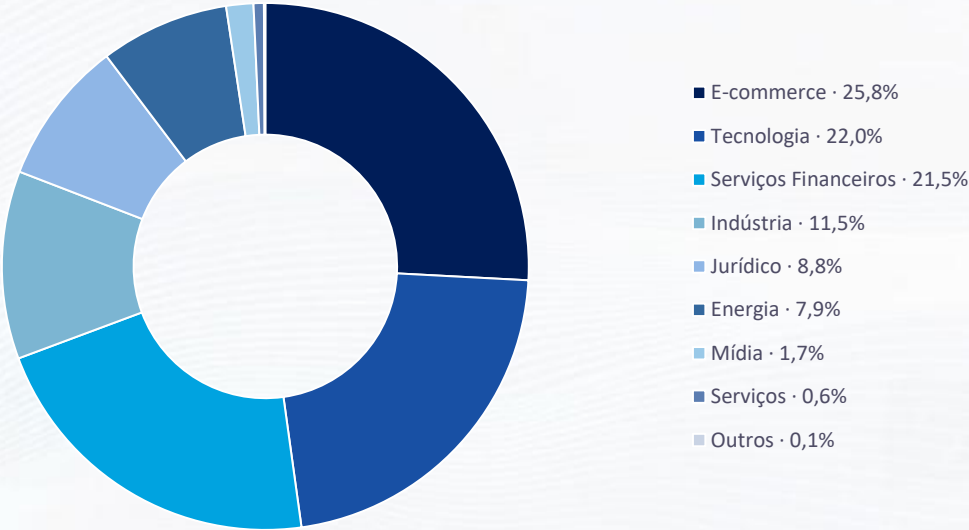


03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

CONCENTRAÇÃO POR LOCATÁRIO — RECEITA



CONCENTRAÇÃO POR SETOR DO LOCATÁRIO — RECEITA



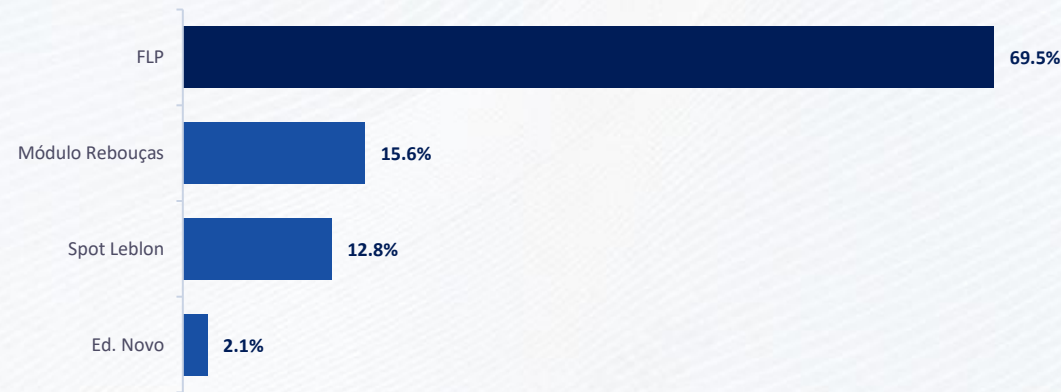
TIPOLOGIA DOS CONTRATOS — % DA RECEITA



RECEITA CONTRATADA	LOCATÁRIOS PAGANTES	TOP 5 LOCATÁRIOS	WALT
R\$ 4,95 mm/mês	16	80,1% da receita	3,7 anos

03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

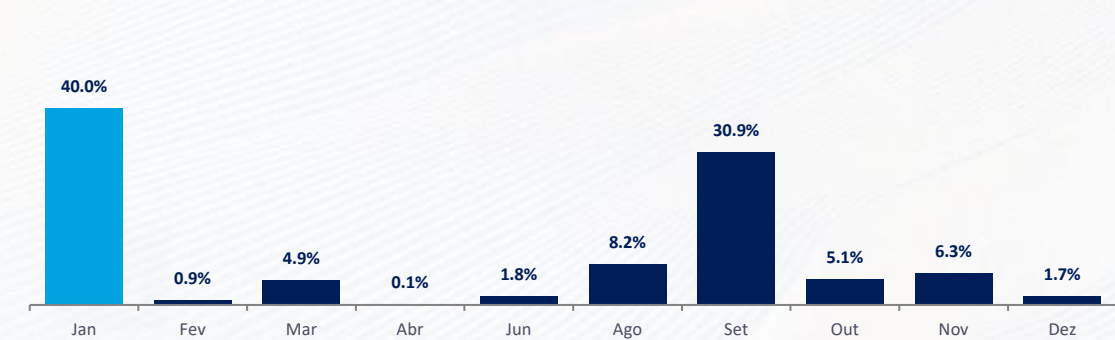
% DA RECEITA POR ATIVO



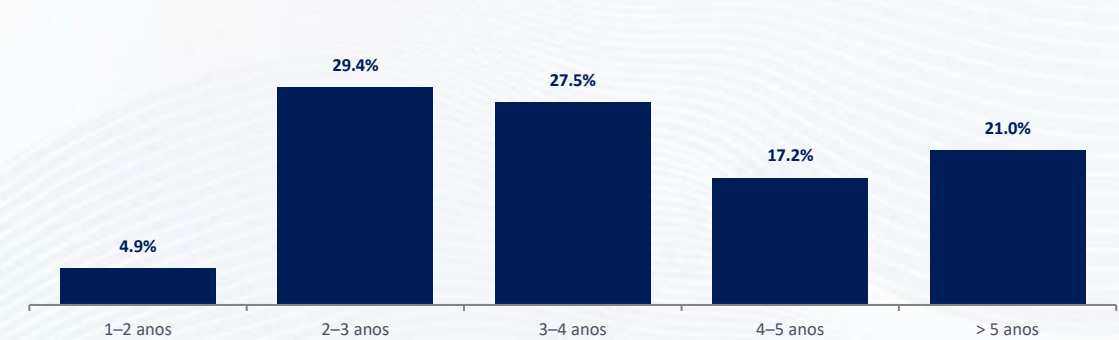
% DA RECEITA POR INDEXADOR



MÊS DE REAJUSTE — % DA RECEITA

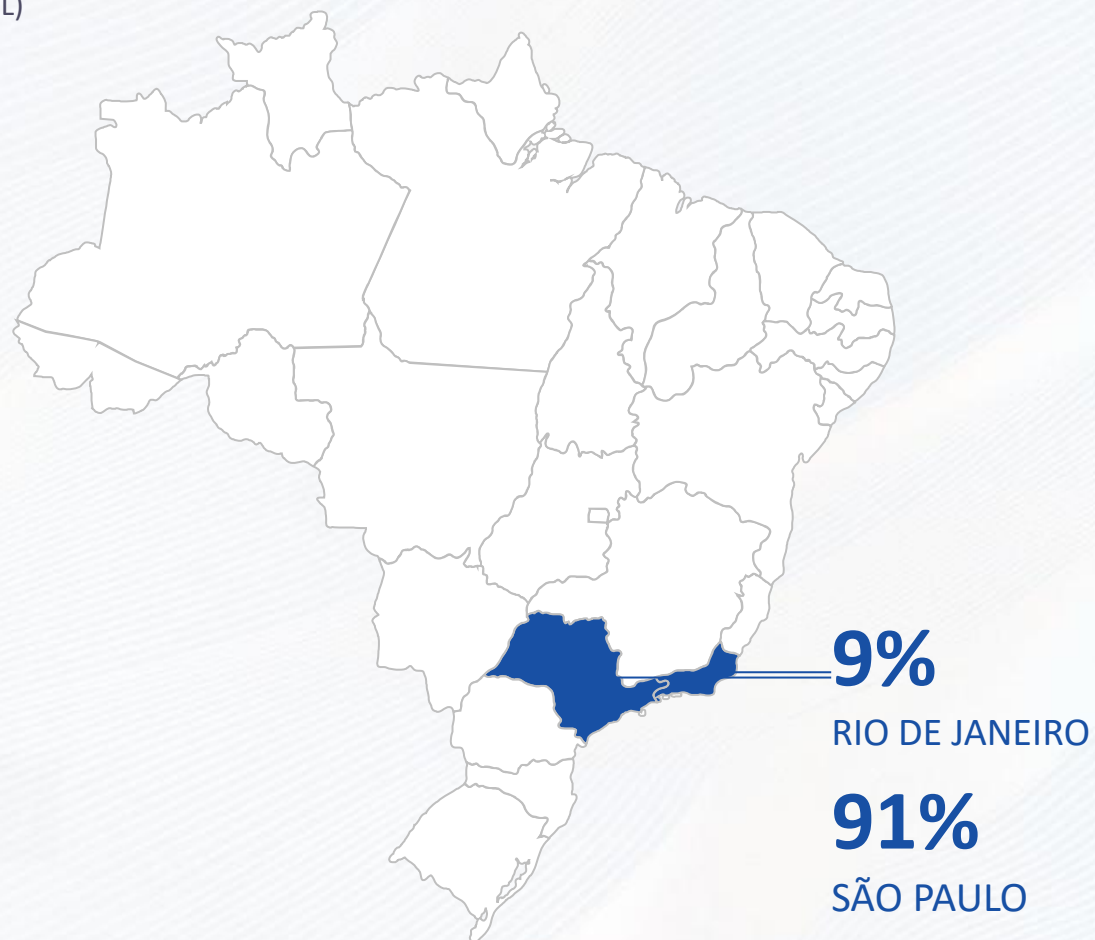


VENCIMENTO DOS CONTRATOS — % DA RECEITA



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

(% ABL)



VACÂNCIA & TIPOLOGIA DE CONTRATOS

Ocupação Física (%)

ABL OCUPADA **89,9%**

ABL VAGA: 10,1%

Ocupação Financeira (%)

RECEITA ÁREA LOCADA **92,4%**

RECEITA POTENCIAL ÁREA VAGA: 7,6%

Tipologia dos Contratos (% Receita)

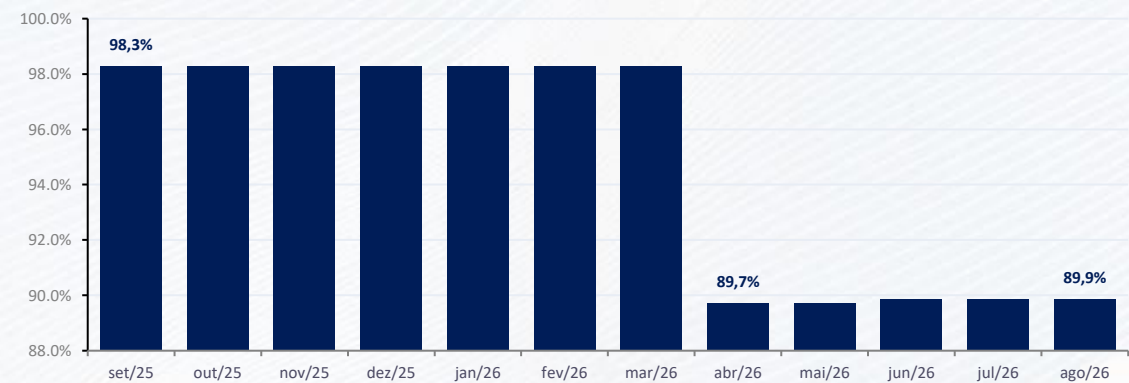
100%

TÍPICO ATÍPICO

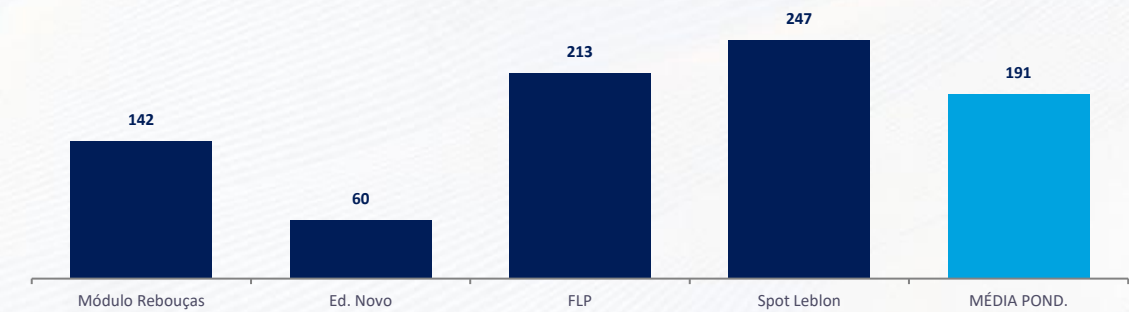
03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

INDICADORES OPERACIONAIS — OCUPAÇÃO, VACÂNCIA E ALUGUEL

OCUPAÇÃO (%) — 12 MESES



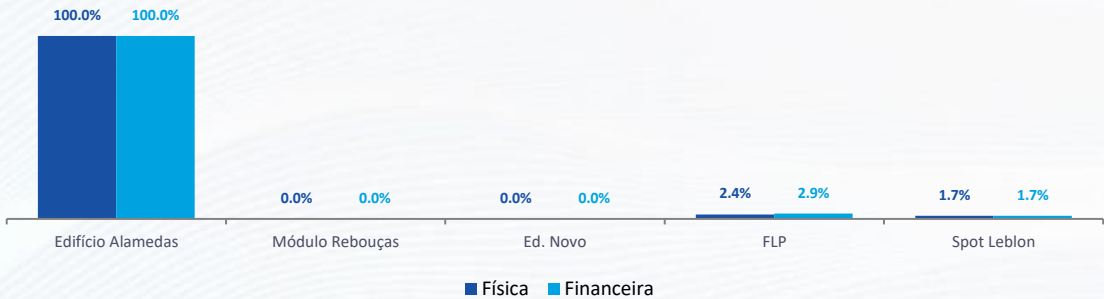
ALUGUEL CONTRATADO (R\$/m²/MÊS) POR ATIVO



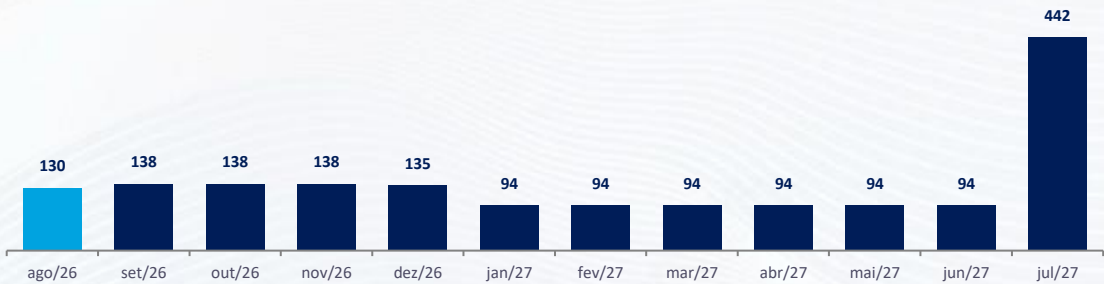
VACÂNCIA FÍSICA
10,1%

VACÂNCIA FINANCEIRA
7,6%

VACÂNCIA POR ATIVO (%) — FÍSICA × FINANCEIRA



EXPIRAÇÃO DAS CONCESSÕES (R\$ MIL/MÊS)



CONCESSÕES (CARÊNCIA/DESCONTO)
R\$ 118 mil/mês

ALUGUEL MÉDIO
R\$ 191/m²

04 INDICADORES FINANCEIROS

RESULTADO MENSAL E ACUMULADO



O Fundo reconheceu, no mês de agosto de 2026, resultado (base caixa) de **R\$ 14,67/cota.**

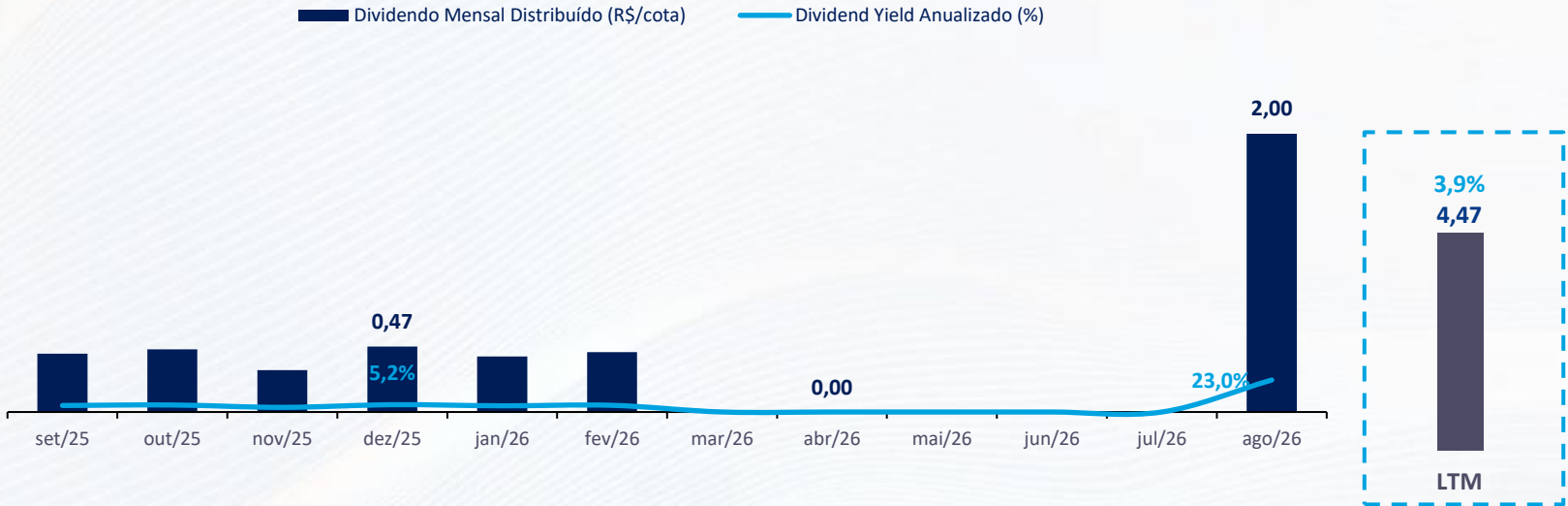
CPOF11	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	Ano 2026	12M
RECEITAS	1.047.117	(95.056)	1.534.170	2.230.322	2.173.158	85.290.382	96.536.589	108.220.334
Receita de Locação	999.608	2.185.274	1.086.129	605.416	1.888.370	3.859.466	14.371.585	21.915.788
Lucro/Prejuízo com Venda de Imóveis	17.804	(2.483.568)	17.804	17.804	26.156	17.804	(2.350.591)	(2.279.377)
Resultado com Participações em Empresas	-	-	-	-	-	80.444.790	80.444.790	80.444.790
Rendimento de FII	33	46.701	377.436	376.759	366.931	771.238	1.939.178	2.940.254
Lucro/Prejuízo com Venda de FII	-	121	(18.584)	1.216.605	(145.806)	1.369	1.569.883	4.537.825
Rendimento de CRIs	-	-	-	-	-	-	-	-
Rendimento Caixa	29.672	156.415	71.385	13.739	37.508	195.717	561.744	661.053
DESPEASAS	(2.382.025)	(2.926.002)	(3.729.714)	(2.770.994)	(2.370.979)	(4.786.571)	(20.612.496)	(21.683.417)
Taxa de Administração e Gestão	(408.161)	(500.024)	(499.602)	(555.939)	(552.587)	(552.922)	(3.890.485)	(5.542.508)
Imposto sobre ganho de capital	(8.629)	(33.308)	(345.431)	(240.108)	(9.383)	(1.099.087)	(2.245.070)	(3.108.840)
Despesas Imobiliárias	(7.230)	(3.906)	(275.541)	(143.716)	(97.118)	(111.524)	(661.058)	(721.050)
Despesa de Alavancagem	(1.620.647)	(1.742.780)	(1.891.340)	(1.733.374)	(1.553.372)	(1.777.841)	(10.319.354)	(10.319.354)
Outras Despesas	(337.359)	(645.984)	(717.800)	(97.856)	(158.519)	(1.245.197)	(3.496.528)	(1.991.665)
Resultado	(1.334.909)	(3.021.058)	(2.195.544)	(540.673)	(197.821)	80.503.811	75.924.093	86.536.917
Resultado / cota	-0,28	-0,63	-0,40	-0,10	-0,04	14,67	13,79	16,01
Distribuição / cota	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	2,83	4,47

05 DIVIDENDOS

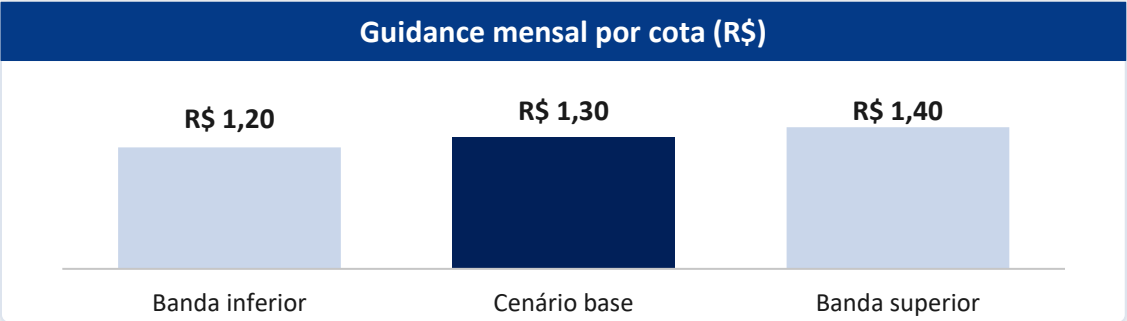
DISTRIBUIÇÃO



O Fundo distribuiu, no mês de agosto, **R\$ 2,00 por cota**, o equivalente a um dividend yield de **23,0% a.a.**, considerando a cota de fechamento de 21/08/2026.



GUIDANCE DE DISTRIBUIÇÃO



- Premissas do guidance
- Cenário base de R\$ 1,30 por cota/mês para os próximos 12 meses, com banda entre R\$ 1,20 e R\$ 1,40.
 - A banda reflete oscilações de mercado e o resultado das negociações em curso, incluindo a reciclagem de portfólio anunciada e outras ainda em estágio inicial.
 - 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.

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. Valores não incluem a correção prevista até o vencimento (indexadores: IPCA, PRE).

A RECEBER (VENDAS)

R\$ 36,4 mm

A PAGAR (AQUISIÇÕES)

R\$ 46,2 mm

SALDO LÍQUIDO PREVISTO

R\$ -9,8 mm

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS E RECEBIMENTOS



CRONOGRAMA DE DESEMBOLSOS E RECEBIMENTOS FUTUROS

VENCIMENTO	OPERAÇÃO	ATIVO	INDEXADOR	VALOR (R\$ MM)
janeiro/2027	Venda	Edifício Palladio	IPCA	3,35
abril/2027	Venda	Oscar Freire Offices	PRE	33,00
dezembro/2027	Aquisição	Edifício Módulo Rebouças	IPCA	46,15
SALDO LÍQUIDO		a receber R\$ 36,4 mm · a pagar R\$ 46,2 mm		

EVOLUÇÃO DA ALAVANCAGEM

Saldo devedor dos CRIs por ano, R\$ mm, e alavancagem (% do PL)



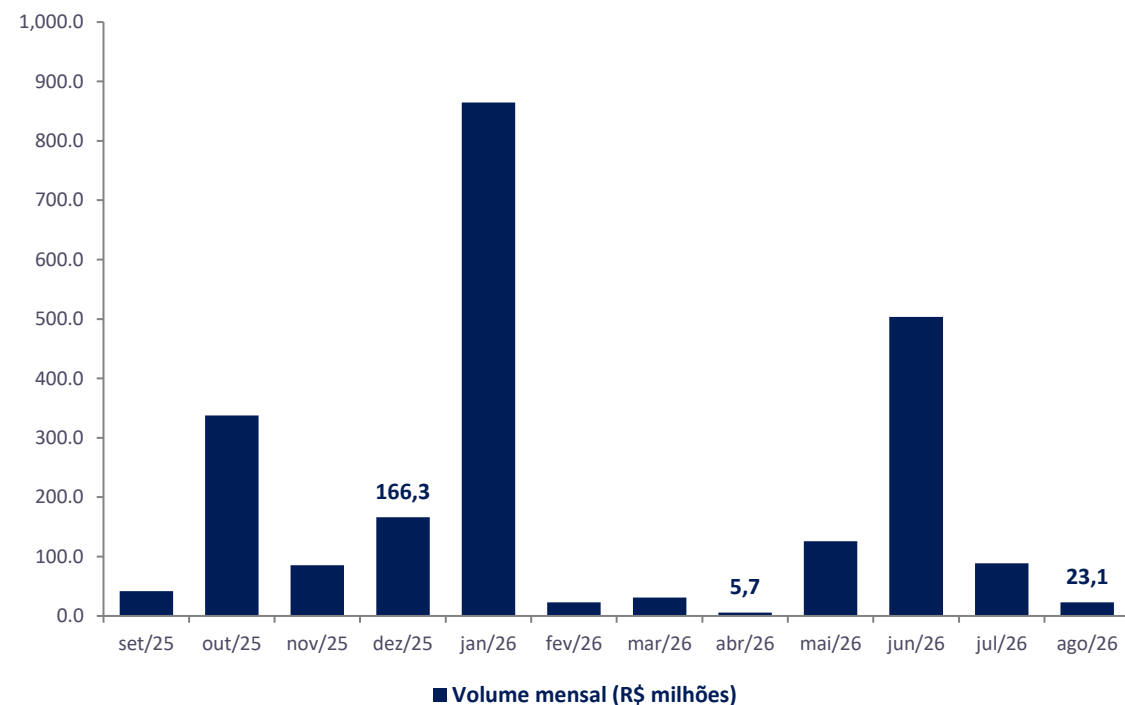
CRI · R\$ mm

CETIP	Série	Taxa	Venc.	Saldo
25B3552756	Riza 250ª/2ª	CDI + 2,00%	09/34	176,2
25B3552755	Riza 250ª/1ª	CDI + 2,00%	02/30	141,1
Total CRI				317,3

R\$ 31,3 mm

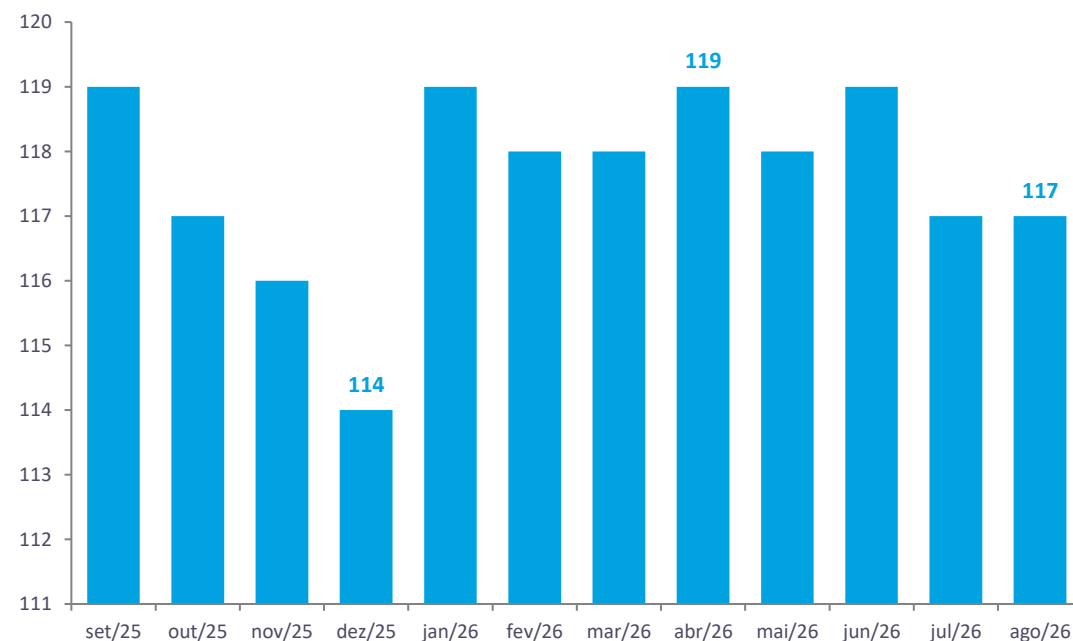
07 FUNDO A MERCADO

VOLUME NEGOCIADO EM BOLSA



No mês de agosto de 2026, as cotas do CPOF11 fecharam em R\$ 115,00, com uma média diária de negócios de R\$ 2.563.769.

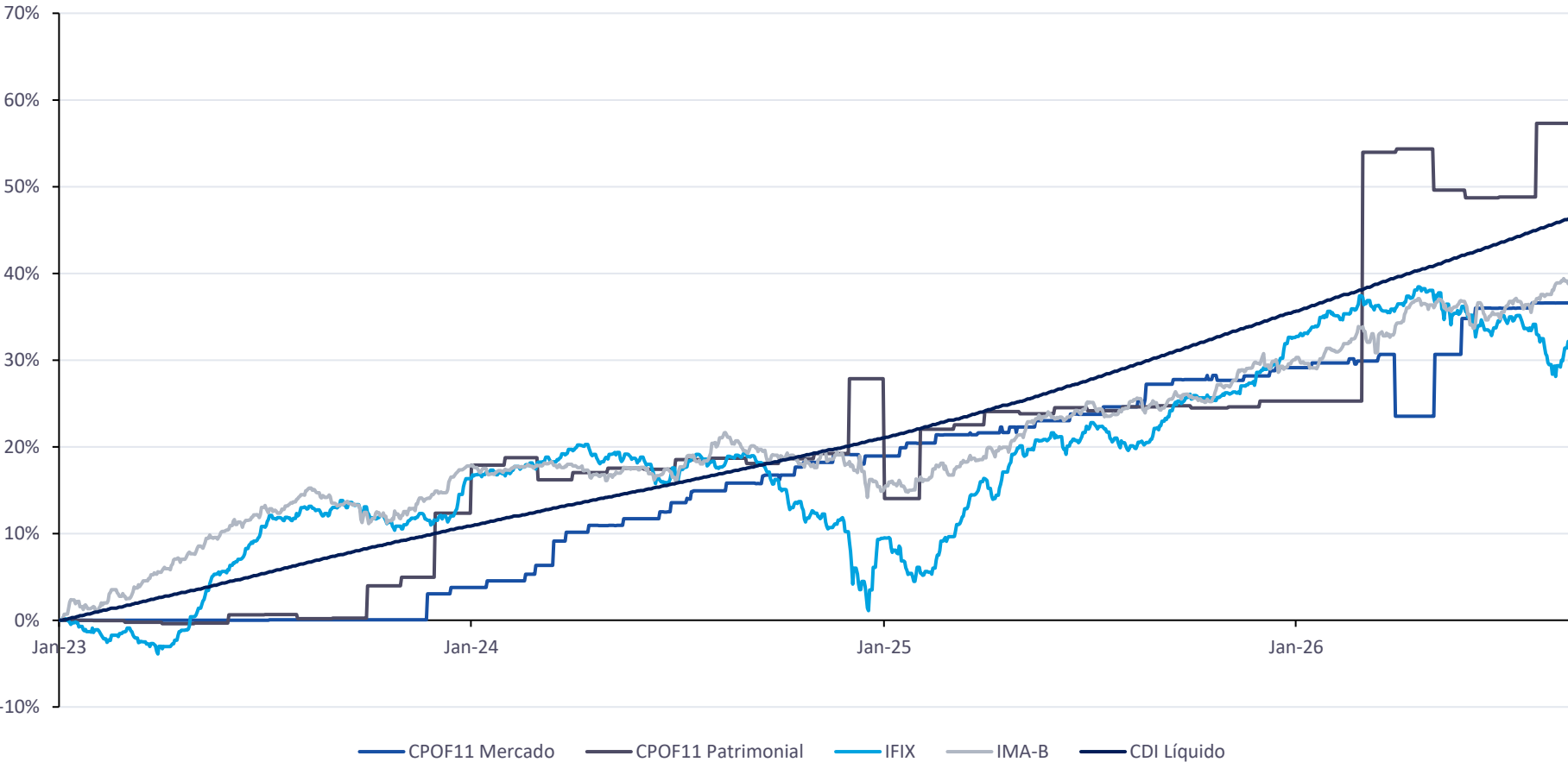
EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



O Fundo encerrou agosto com 117 cotistas, aumento de 0,0% em relação ao mês anterior.

RETORNO ACUMULADO DO FUNDO

Desde o seu início, em Janeiro de 2023, a cota patrimonial ajustada do Fundo **rendeu 57,3%** e a cota a mercado ajustada **rendeu 36,6%**, versus 32,2% do IFIX e 46,3% do CDI líquido.



	Retorno Total (%)	Retorno Anualizado (% a.a.)
CPOF11 Patrimonial	57,3	13,2
CDI Líquido	46,3	10,9
IMA-B	38,8	9,4
CPOF11 Mercado	36,6	8,9
IFIX	32,2	7,9

LAJE CORPORATIVA

Spot Leblon



Bunker
One



ABL (BOMA)

2.600 m²

PARTICIPAÇÃO

100%

OCUPAÇÃO (MÊS)

98,3%

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS

Addagio

Bunker One

Latin RE

Lobo de Rizzo

NFE Power

Oceana

Pontal Energia



OBSERVAÇÕES

Retrofit realizado em 2023



RIO DE JANEIRO, RJ

Rua Almirante Guilhem, 378

LAJE CORPORATIVA

Edifício Alamedas

ABL (BOMA)

2.474 m²

PARTICIPAÇÃO

100%

OCUPAÇÃO (MÊS)

0,0%

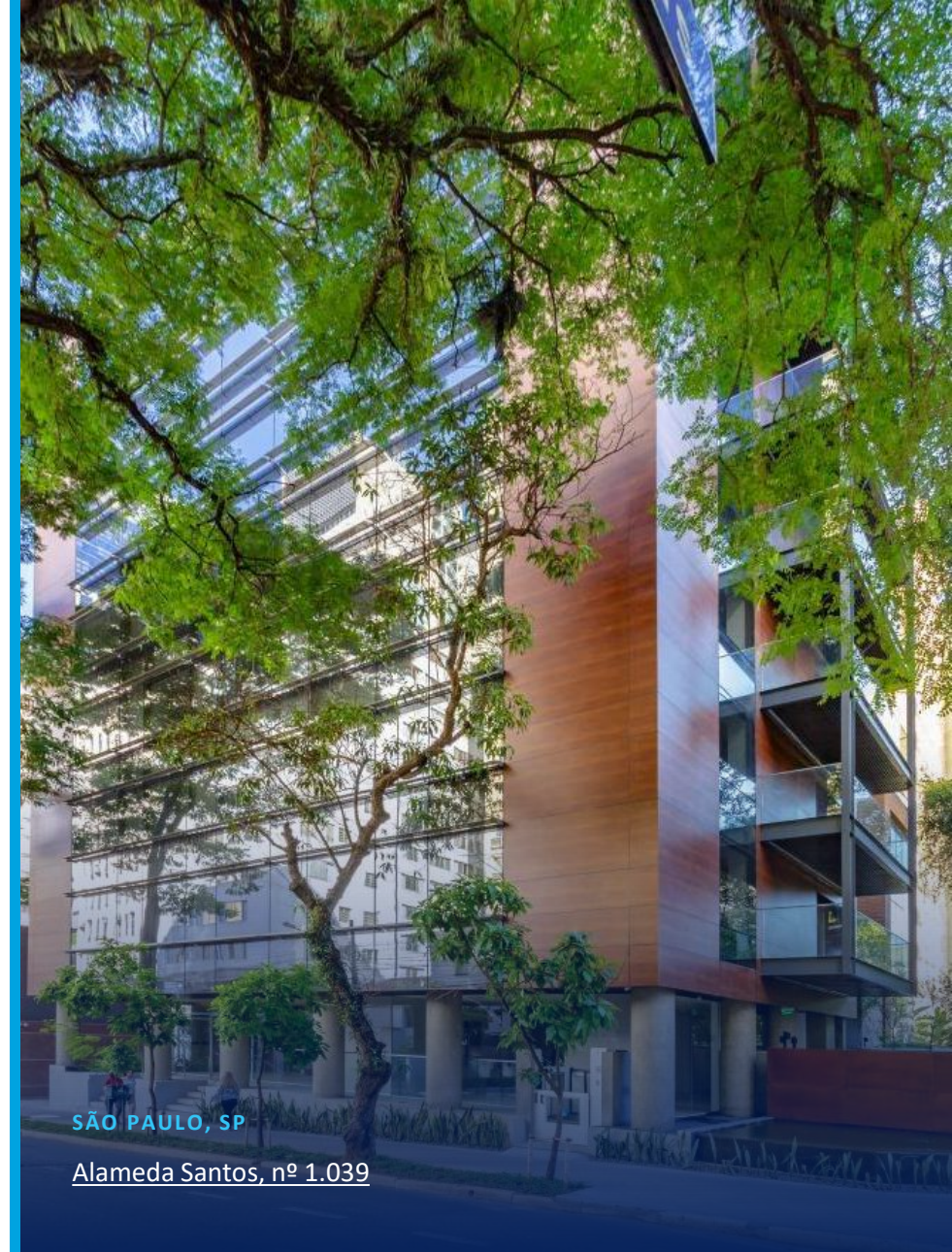
PRINCIPAIS LOCATÁRIOS

Imóvel vago.



OBSERVAÇÕES

- Adquirido em ago/24 abaixo do custo de reposição, com retrofit recente.
- Comercialização ativa dos andares após a saída do locatário único.



SÃO PAULO, SP

Alameda Santos, nº 1.039

LAJE CORPORATIVA

Faria Lima Plaza

CESCON
BARRIEU

dentsu



ABL (BOMA)

10.762 m²

PARTICIPAÇÃO

25,95%

OCUPAÇÃO (MÊS)

97,6%

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS

Cescon Barrieu

Dentsu

Klabin

MUG

Shopee

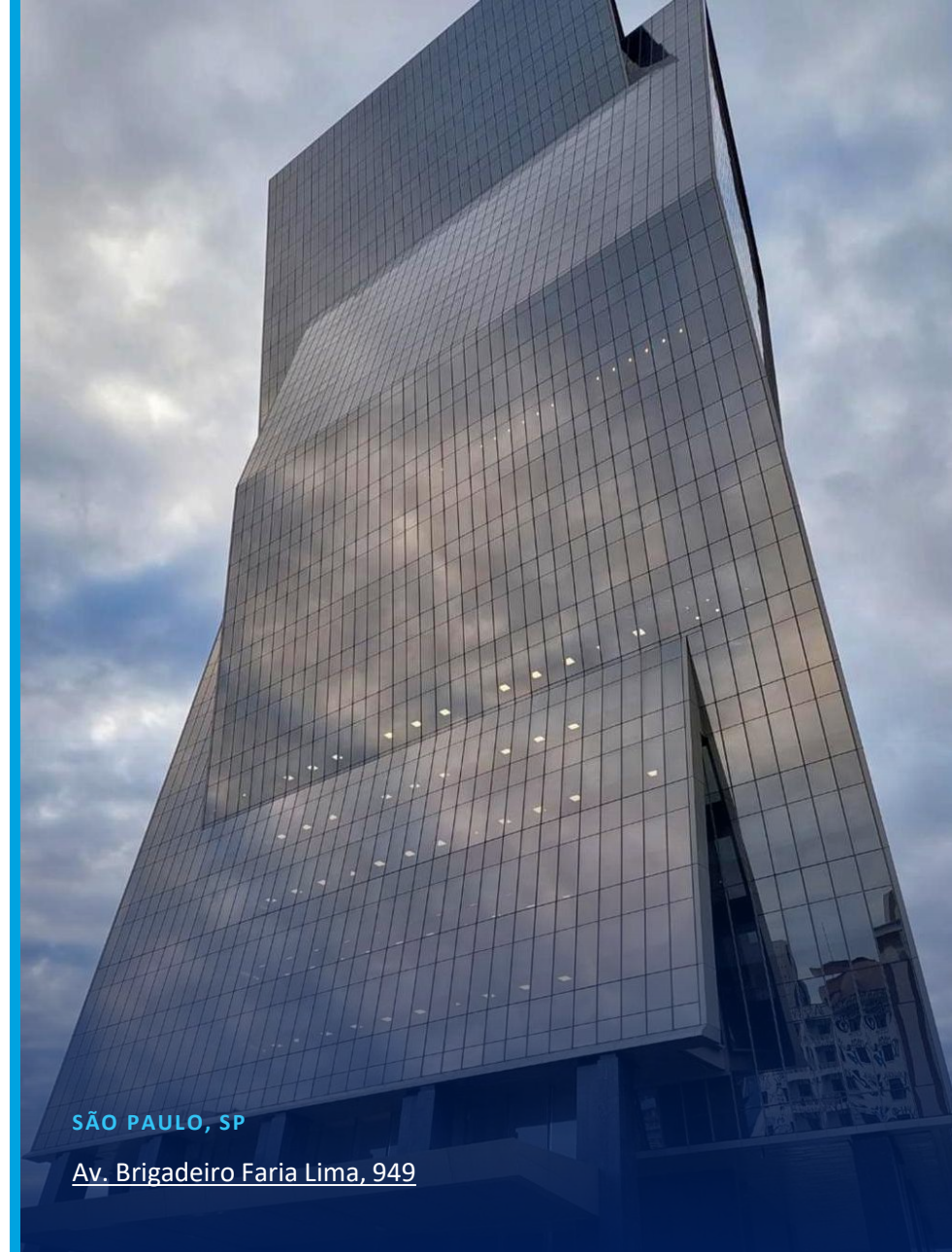
Uber

Warren



OBSERVAÇÕES

- Trophy asset no principal eixo corporativo de SP (Faria Lima).
- Aquisição de 40% a R\$ 513 mm ($\approx$ 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.
- Ago/26: venda de 14,05% do edifício à EQI por R\$ 201,8 mm; Fundo mantém 25,95%.
- Resta apenas meia laje disponível (ocupação de 97,3%).



SÃO PAULO, SP

Av. Brigadeiro Faria Lima, 949

LAJE CORPORATIVA

Edifício Módulo Rebouças



ABL (BOMA)

5.444 m²

PARTICIPAÇÃO

100%

OCUPAÇÃO (MÊS)

100,0%

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS

Nubank



OBSERVAÇÕES

- Reaquisição 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.



SÃO PAULO, SP

Rua Capote Valente, 39

LAJE CORPORATIVA

Edifício Novo

ABL (BOMA)

1.739 m²

PARTICIPAÇÃO

100%

OCUPAÇÃO (MÊS)

100,0%

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS

Machado Advogados



OBSERVAÇÕES

Conjuntos adquiridos em mar/2026 por R\$ 13,1MM, atualmente locado para o escritório Machado Advogados.

SÃO PAULO, SP

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.656

OPORTUNIDADE DE LOCAÇÃO

Edifício Alamedas - Monousuário

SÃO PAULO, SP

ÁREA DISPONÍVEL

2.474 m²

VALOR PEDIDO

R\$ 130/m²·mês

INTERESSADOS EM LOCAÇÃO

imobiliario@capitaniainvestimentos.com.br



OPORTUNIDADE DE LOCAÇÃO

FARIA LIMA PLAZA

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).



09 INSTITUCIONAL

CAPITÂNIA



R\$ 21,7 bilhões
sob gestão
em 31/08/2026



67
fundos de
investimento



+570.000
investidores



43
colaboradores
8 anos
de casa em média



23 anos
de história



MQ1.br
rating de qualidade
emitido pela Moody's



35%
Plataformas,
WMs e EFPCs
65%
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 Arthur Castro Fernanda Araújo Alik Nasser	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 Bruno Abssamra ADMINISTRATIVO & TECNOLOGIA 5 profissionais
---	--	---	---	--



43

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

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

TICKER (B3)	ESTRATÉGIA E OBJETIVO	VALOR DE MERCADO (R\$)	VALOR PATRIMONIAL (R\$)	Nº DE COTISTAS	MAIS INFORMAÇÕES
CPTS11 FII Capitânia Securities II	Fundo de fundos de gestão ativa, com investimento preponderante em FIIs e, de forma complementar, em CRIs. Busca renda recorrente e ganho de capital.	2.715.368.508	3.081.805.084	398.543	Clique aqui
CPSH11 Capitânia Shoppings FII	Fundo de tijolo focado em shopping centers e outlets consolidados.	1.184.836.179	1.419.754.663	38.659	Clique aqui
GSFI11 General Shopping & Outlets do Brasil FII	Fundo de tijolo focado em shopping centers, e outlets, desenvolvidos pela empresa General Shoppings e Outlets do Brasil.	1.077.355.726	1.234.333.839	6.838	Clique aqui
CPUR11 Capitânia HBC Renda Urbana FII	Fundo de tijolo focado em renda urbana, com imóveis locados a varejistas âncora em contratos de longo prazo.	728.448.501	673.736.464	1.900	Clique aqui
CPOF11 Capitânia Office FII	Fundo de tijolo focado em lajes corporativas de alto padrão em regiões prime.	631.267.660	730.633.885	117	Clique aqui
CPLG11 Capitânia Logística FII	Fundo de tijolo focado em galpões logísticos e industriais, performados ou em desenvolvimento.	619.913.250	605.602.953	5.601	Clique aqui
SHPP11 Pátio Paulista FII	Fundo de tijolo monoativo: Shopping Pátio Paulista (São Paulo, SP).	612.808.980	496.222.505	135	Clique aqui

FUNDOS IMOBILIÁRIOS (CONTINUAÇÃO)

TICKER (B3)	ESTRATÉGIA E OBJETIVO	VALOR DE MERCADO (R\$)	VALOR PATRIMONIAL (R\$)	Nº DE COTISTAS	MAIS INFORMAÇÕES
ADSH11 FII AD Shopping	Fundo de tijolo focado em participações em shopping centers administrados pelo Grupo AD Shoppings.	534.543.135	466.328.629	195	Clique aqui
AJFI11 AJ Malls FII	Fundo de tijolo focado em shopping centers desenvolvidos pela empresa Almeida Junior Shopping Centers S.A.	280.776.916	351.322.828	9.153	Clique aqui
HBCR11 FII HBC Renda Urbana	Fundo de tijolo focado em renda urbana, com imóveis locados a varejistas âncora sob contratos de longo prazo.	243.200.000	209.136.202	73	Clique aqui
MIDW11 FII Midway Mall	Fundo de tijolo monoativo: Midway Mall (Natal, RN).	210.735.000	184.085.228	103	Clique aqui
CPHF11 Capitânia Hedge Fund	Fundo cetipado de mandato flexível: no mínimo 50% em CRIs e o restante em cotas de FIIs e outros ativos imobiliários.	82.543.240	82.543.240	2.319	Clique aqui
SHOP11 FII Multi Shoppings	Fundo de tijolo monoativo: Gravataí Shopping (Gravataí, RS).	75.070.451	75.070.451	93	Clique aqui

10ANEXOS

DOCUMENTOS E PUBLICAÇÕES — FUNDOSNET

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

11 GLOSSÁRIO

TERMOS	DESCRIÇÃO
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.
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 ($\times 12$) usado por várias gestoras.
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Último rendimento distribuído, anualizado, dividido pela cota da última emissão.
P/VP	Razão entre o preço da cota no mercado e seu valor patrimonial — indica ágio (>1) ou deságio (<1).
Dividend Yield (Cota Patrimonial)	Último rendimento distribuído, anualizado, dividido pela cota patrimonial — usado por gestoras (ex.: Pátria) em paralelo ao DY de mercado.
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).
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.

GLOSSÁRIO (CONTINUAÇÃO)

TERMOS	DESCRIÇÃO
ADTV	Average Daily Trading Volume — volume médio diário de negociação das cotas na B3; proxy de liquidez do fundo.
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	Receitas operacionais do imóvel (aluguéis, estacionamento e correlatas) menos despesas operacionais no nível do ativo.
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.
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).
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).
Ocupação / Taxa de Ocupação	Percentual da ABL ocupada sobre a ABL total (ou ABL própria) — complemento da vacância física (ocupação ≈ 100% – vacância).
WALE / WAULT	Weighted Average Lease Expiration (ou Unexpired Lease Term) — prazo médio remanescente dos contratos de locação, ponderado pela receita.
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).
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.

GLOSSÁRIO (CONTINUAÇÃO)

TERMOS	DESCRIÇÃO
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.
Giro	Percentual das cotas emitidas negociadas em mercado secundário nos últimos 12 meses.
Resultado Acumulado não Distribuído	Saldo de resultado caixa gerado e ainda não distribuído aos cotistas (reserva).

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

