

RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

CAPITÂNIA OFFICE FII
CPOF11
SETEMBRO DE 2026

CAPITÂNIA
INVESTIMENTOS

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 DA NEGOCIAÇÃO
04/01/2023

GESTOR
Capitânia Alternatives

EXERCÍCIO SOCIAL
Dezembro

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

DATA DISTRIBUIÇÃO DO RENDIMENTO
16º dia útil do mês seguinte

QUANT. OFERTAS REALIZADAS
5 (6ª em andamento na data-base)

QUANTIDADE DE COTISTAS
119

OVERVIEW

Valor de Mercado (R$/Cota)
R$ 118,00
Considerando a cota de fechamento de 30/09/2026

Valor Patrimonial (R$/Cota)
R$ 128,09

Valor de Mercado
R$ 647.735.512

Patrimônio Líquido
R$ 703.109.091

Price to Book
0,92

Último rendimento (R$/Cota)
R$ 2,000

Dividend Yield
22,35% a.a.
Dividendo mensal anualizado considerando a cota de fechamento de 30/09/2026

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

Setembro foi de alívio para os juros brasileiros. O Copom voltou a cortar a Selic, em 0,25 p.p., e a curva de juros reais recuou: a NTN-B 2037 passou de IPCA + 7,77% para 7,54%, e os vencimentos até 2030 cederam mais de 0,5 p.p. Com isso, o IMA-B subiu 3,1% no mês e acumula 10,1% no ano, em linha com o CDI (1,08% no mês e 10,5% no ano). O Ibovespa avançou 5,0% (15,6% no ano) e o índice imobiliário da B3 (IMOB), 4,6%. O IFIX, porém, ficou para trás: recuou 0,2% no mês e acumula -0,5% em 2026, o único desses índices no negativo no ano. Na inflação, o IPCA de agosto veio em -0,32%, com 4,22% em 12 meses. A distância entre o juro real em queda e o IFIX parado é o ponto a acompanhar nos próximos meses.

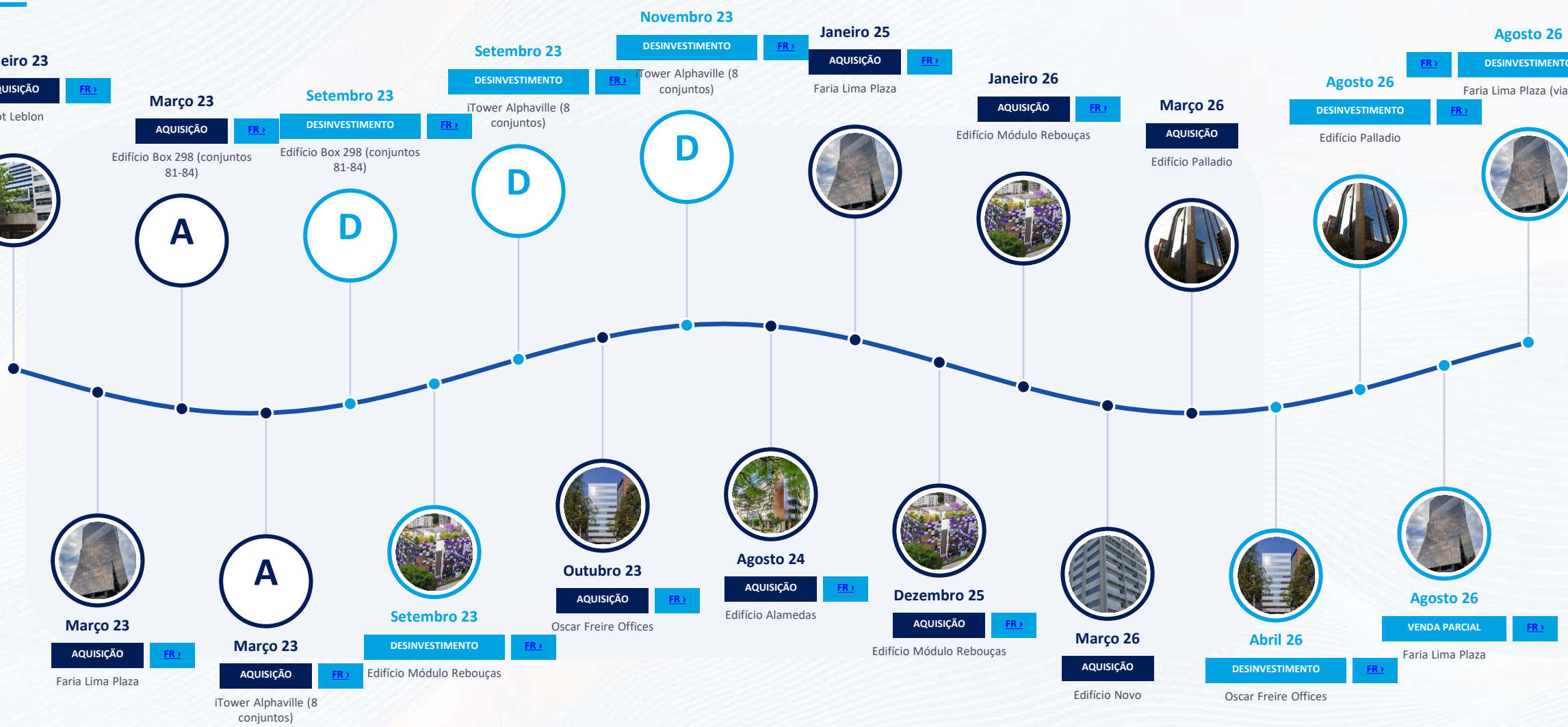
O FUNDO NO MÊS

Em setembro, o Fundo distribuiu R$ 2,000 por cota, mesmo valor de agosto, a ser pago em 23/10/2026. O resultado do mês foi de R$ 0,2242 por cota, e a diferença foi coberta pelo resultado retido em agosto, quando a venda de 35,125% das ações da CP FLP S.A., SPE proprietária do Faria Lima Plaza, por R$ 201,8 milhões à vista, gerou ganho de R$ 80,4 milhões, ou R$ 14,67 por cota. Com a operação, que busca reduzir a alavancagem e simplificar a estrutura societária, o Fundo passou a deter 25,95% do edifício. Também em agosto, o Fundo vendeu o Ed. Palladio, com ganho de 15,5% sobre o custo, e quitou a compra dos conjuntos do Ed. Alamedas. O portfólio fechou setembro com 5 edifícios e 23,0 mil m² de ABL própria. A vacância física foi de 12,1% (pouco superior devido a menor participação no FLP após a venda), concentrada no Ed. Alamedas, em comercialização. O valor patrimonial da cota fechou em R$ 128,09, com PL de R$ 703,1 milhões, e a cota a mercado em R$ 118,00. Em 23 de setembro, o Fundo iniciou a 6ª emissão de cotas, de até R$ 100,0 milhões ao preço de R$ 115,00 por cota, destinada a investidores profissionais, com recursos para novas aquisições.

02 LINHA DO TEMPO

LINHA DO TEMPO

5 edifícios · prime em SP e RJ · 23,0 mil m² de ABL própria



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**

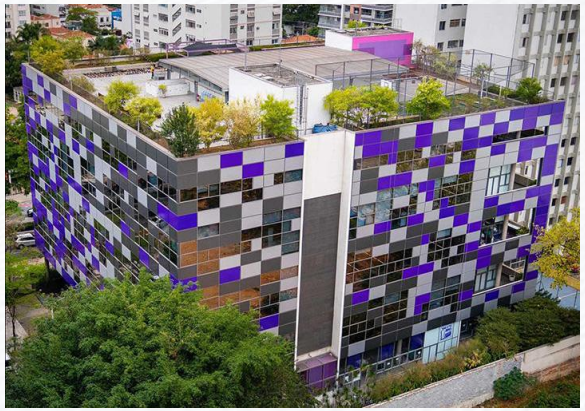
Venda de 35,125% das ações da CP FLP S.A., equivalente a 14,05% do edifício, com pagamento integral à vista no fechamento. O Fundo permanece com 25,95% do Faria Lima Plaza.

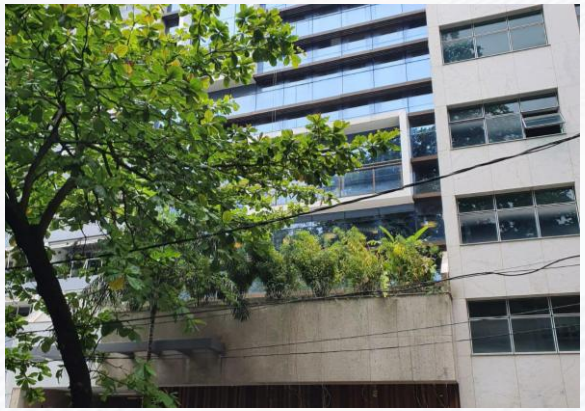
Fonte: fatos relevantes e comunicados ao mercado do CPOF11 · resultados por cota conforme divulgado à época.

03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

O portfólio do fundo é composto por 5 imóveis, 16 locatários e 25 contratos de locação vigentes. Os contratos possuem prazos longos, com WAULT de 3,6 anos e vencimento médio previsto para mai de 2030.

Ativo	Cidade	# Inquilinos	ABL	% Cart.[1]	Part.	% Rec.	Vacância	WAULT (anos)
Faria Lima Plaza	São Paulo	7	10.762	—	26%	60,2%	2,4%	3,5
Módulo Rebouças	São Paulo	1	5.444	39,9%	100%	20,0%	0,0%	4,0
Spot Leblon	Rio de Janeiro	7	2.600	39,1%	100%	17,0%	1,6%	3,9
Ed. Alamedas	São Paulo	0	2.474	16,0%	100%	0,0%	100,0%	—
Ed. Novo	São Paulo	1	1.739	5,0%	100%	2,8%	0,0%	3,1
Total	—	**16**	**23.019**	**100,0%**	—	**100,0%**	**12,1%**	**3,6**



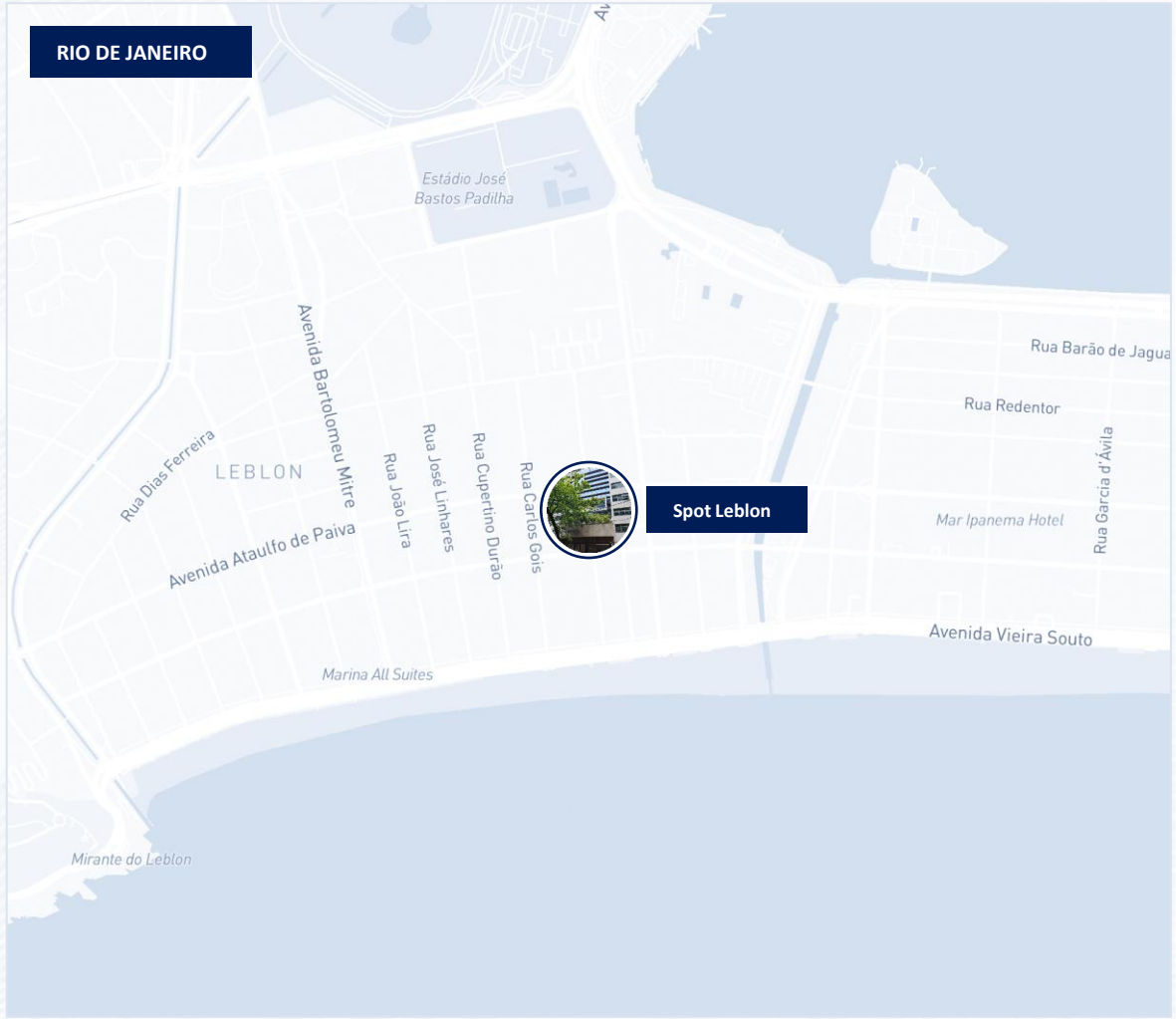






LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

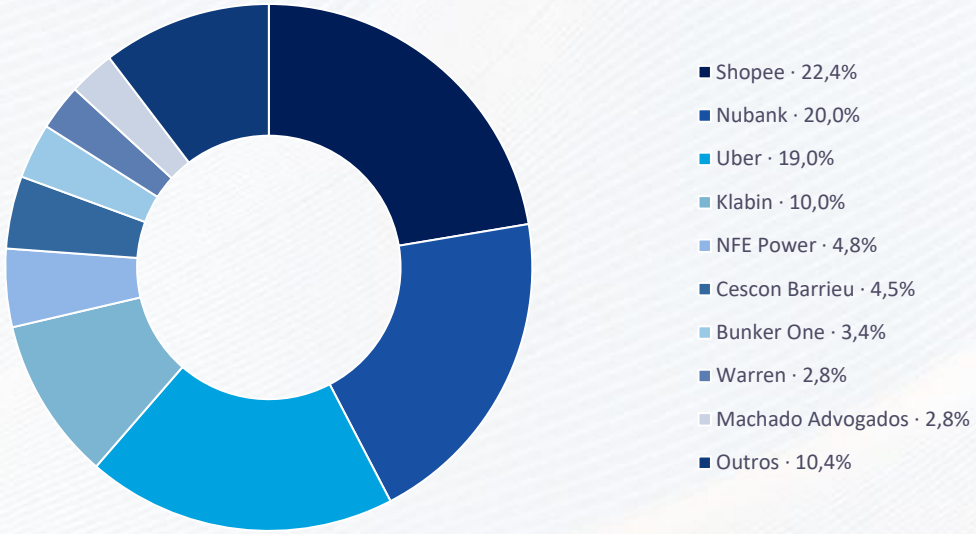




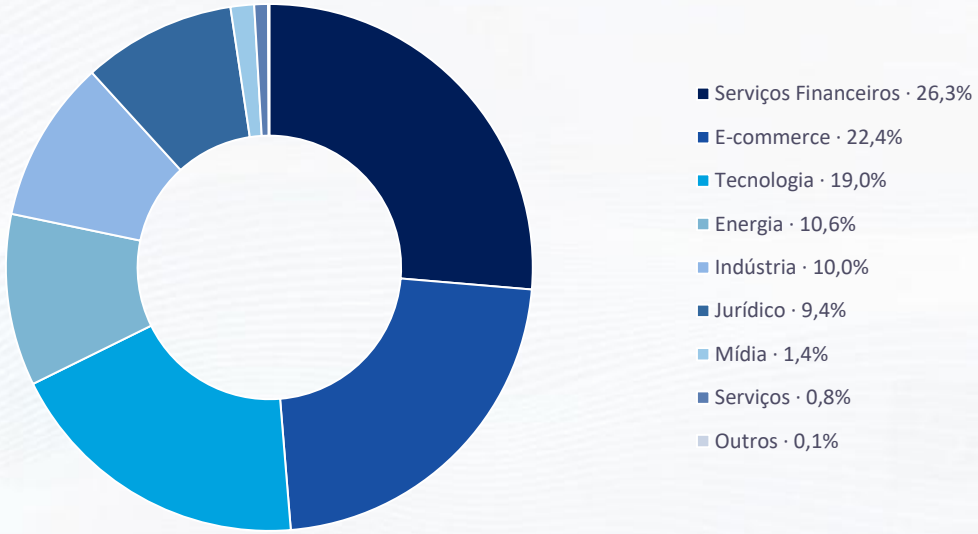
Mapas: © Mapbox © OpenStreetMap.

03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

CONCENTRAÇÃO POR LOCATÁRIO — RECEITA



CONCENTRAÇÃO POR SETOR DO LOCATÁRIO — RECEITA



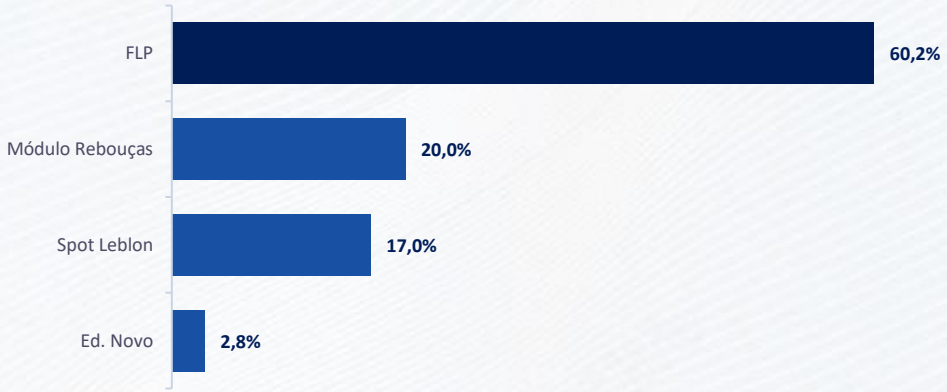
TIPOLOGIA DOS CONTRATOS — % DA RECEITA

Típico · 100,0%

RECEITA CONTRATADA	LOCATÁRIOS PAGANTES	TOP 5 LOCATÁRIOS	WAULT
R$ 3,71 mm/mês	**16**	**76,1% da receita**	**3,6 anos**

03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

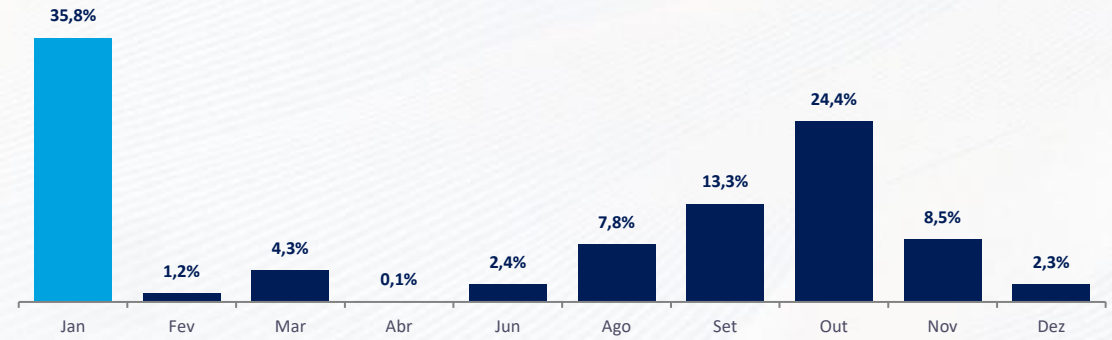
% DA RECEITA POR ATIVO



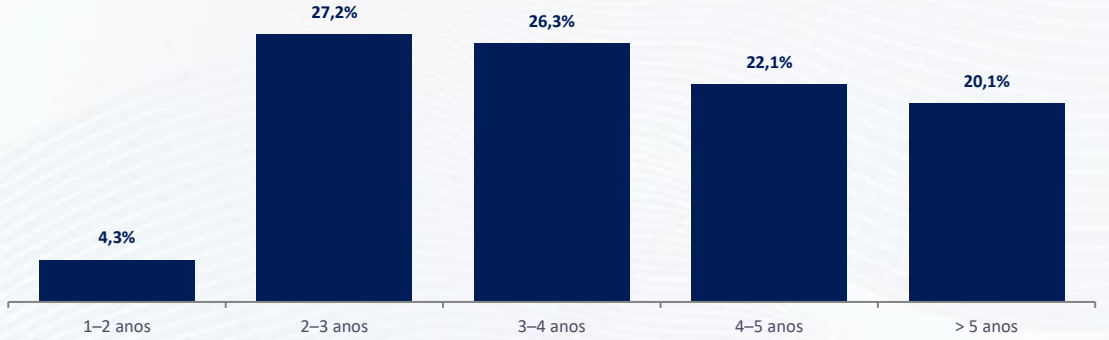
% DA RECEITA POR INDEXADOR



MÊS DE REAJUSTE — % DA RECEITA

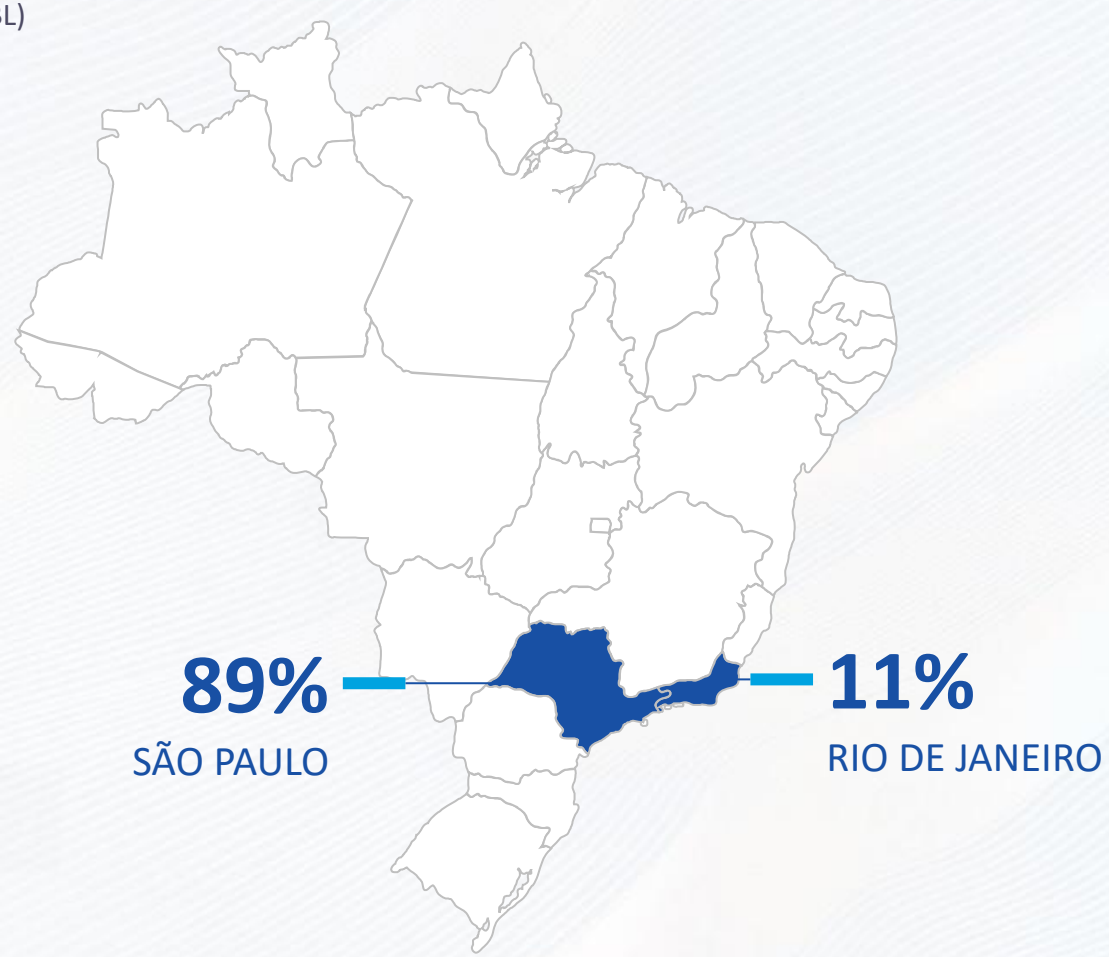


VENCIMENTO DOS CONTRATOS — % DA RECEITA



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

(% ABL)



VACÂNCIA & TIPOLOGIA DE CONTRATOS

Ocupação Física (%)

ABL OCUPADA **87,9%**

Ocupação Financeira (%)

RECEITA ÁREA LOCADA **90,9%**

RECEITA POTENCIAL ÁREA VAGA: 9,1%

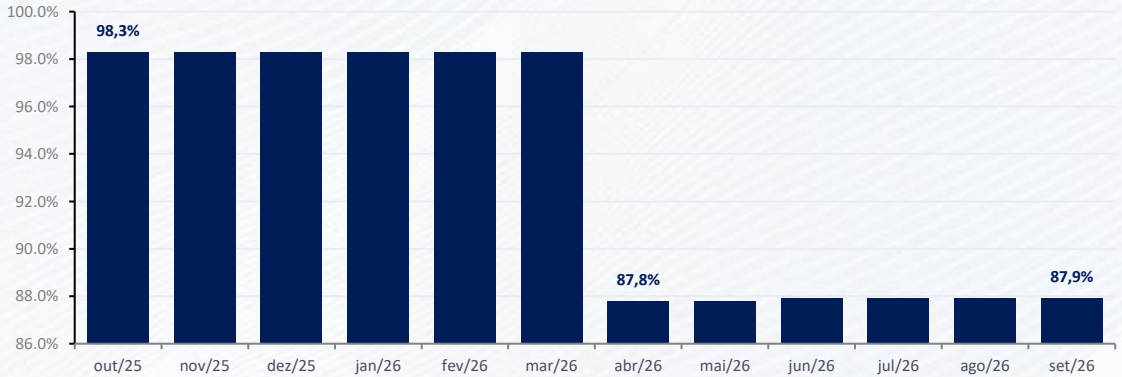
Tipologia dos Contratos (% Receita)

100%

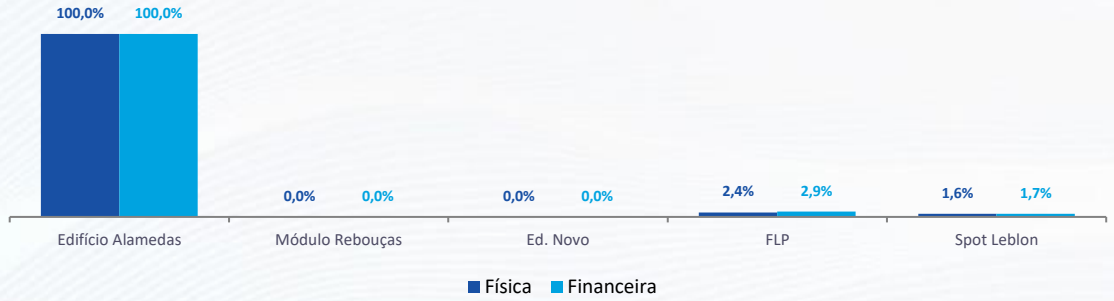
TÍPICO ATÍPICO

INDICADORES OPERACIONAIS — OCUPAÇÃO, VACÂNCIA E ALUGUEL

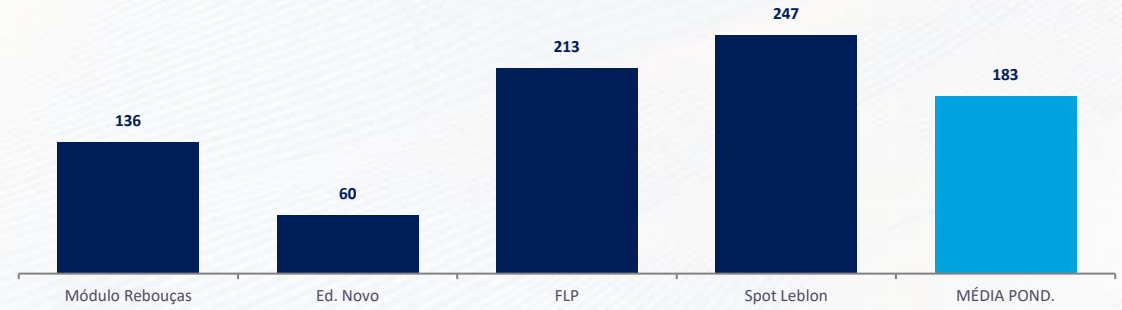
OCUPAÇÃO (%) — 12 MESES



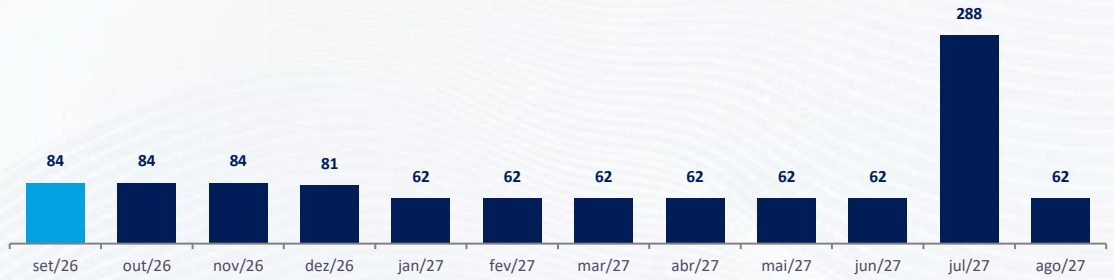
VACÂNCIA POR ATIVO (%) — FÍSICA × FINANCEIRA



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



EXPIRAÇÃO DAS CONCESSÕES (R$ MIL/MÊS)



VACÂNCIA FÍSICA
12,1%

VACÂNCIA FINANCEIRA
9,1%

CONCESSÕES (CARÊNCIA/DESCONTO)
R$ 84 mil/mês

ALUGUEL MÉDIO
R$ 183/m²

04 INDICADORES FINANCEIROS

RESULTADO MENSAL E ACUMULADO

O Fundo reconheceu, no mês de setembro de 2026, resultado (base caixa) de **R$ 0,2242/cota.**

CPOF11	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	set-26	Ano 2026	12M
RECEITAS	**(95.056)**	**1.534.170**	**2.230.322**	**2.173.158**	**85.290.382**	**2.977.653**	**99.514.242**	**108.327.695**
Receita de Locação	2.185.274	1.086.129	605.416	1.888.370	3.859.466	1.668.467	16.040.051	21.936.931
Lucro/Prejuízo com Venda de Imóveis	(2.483.568)	17.804	17.804	26.156	17.804	17.804	(2.332.787)	(2.279.377)
Resultado com Participações em Empresas	-	-	-	-	80.444.790	-	80.444.790	80.444.790
Rendimento de FII	46.701	377.436	376.759	366.931	771.238	365.112	2.304.290	3.170.550
Lucro/Prejuízo com Venda de FII	121	(18.584)	1.216.605	(145.806)	1.369	83.240	1.653.123	3.586.973
Rendimento Caixa	156.415	71.385	13.739	37.508	195.717	843.031	1.404.775	1.467.827
DESPESAS	**(2.926.002)**	**(3.729.714)**	**(2.770.994)**	**(2.370.979)**	**(4.786.571)**	**(1.747.013)**	**(22.359.509)**	**(23.866.126)**
Taxa de Administração e Gestão	(500.024)	(499.602)	(555.939)	(552.587)	(552.922)	(584.507)	(4.474.992)	(5.711.400)
IR sobre aplicações financeiras	(33.308)	(30.123)	(240.108)	(9.383)	(16.245)	(207.711)	(1.054.631)	(1.087.178)
Despesas Imobiliárias	(3.906)	(590.849)	(143.716)	(97.118)	(1.180.866)	983.556	(1.062.152)	(1.698.303)
Despesa de Alavancagem	(1.742.780)	(1.891.340)	(1.733.374)	(1.553.372)	(1.777.841)	(1.606.733)	(11.926.088)	(11.926.088)
Outras Despesas	(645.984)	(717.800)	(97.856)	(158.519)	(1.258.697)	(331.618)	(3.841.646)	(3.443.157)
Resultado	**(3.021.058)**	**(2.195.544)**	**(540.673)**	**(197.821)**	**80.503.811**	**1.230.640**	**77.154.733**	**84.461.569**
Distribuição	**-**	**-**	**-**	**-**	**10.978.568**	**10.978.568**	**-**	**-**
Resultado / cota	**-0,6318**	**-0,4000**	**-0,0985**	**-0,0360**	**14,6656**	**0,2242**	**14,0117**	**15,5428**
Distribuição / cota	**-**	**-**	**-**	**-**	**2,000**	**2,000**	**-**	**-**
Resultado Acumulado / cota	**-1,1726**	**-1,4214**	**-1,5199**	**-1,5559**	**11,1097**	**9,3339**		

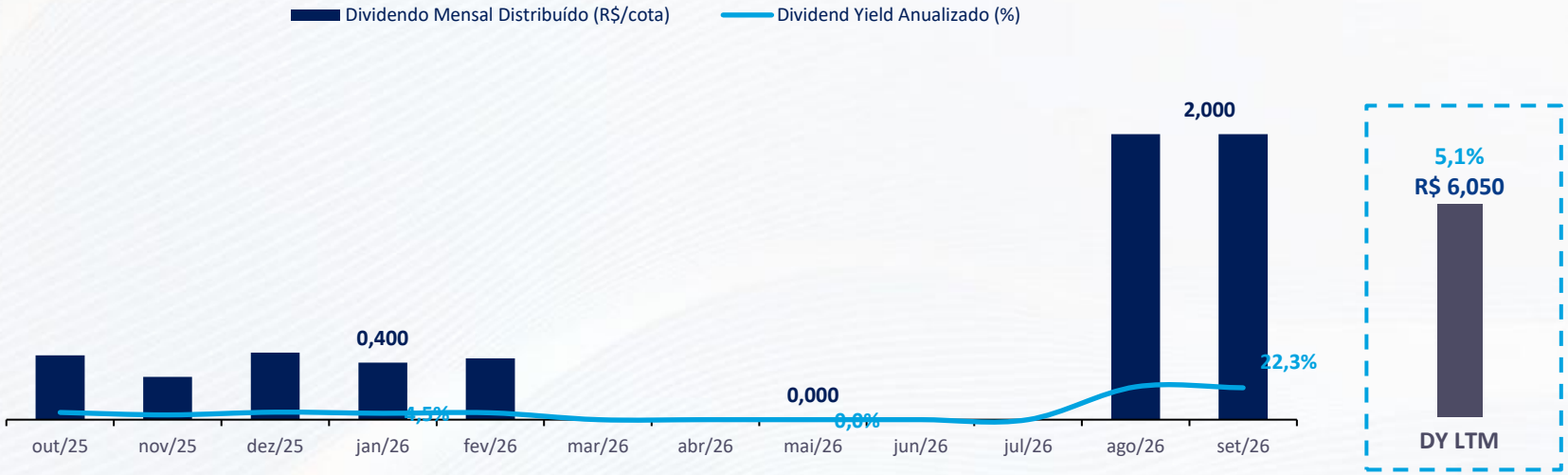
Ano e 12M somam os meses, cada um com as cotas com direito no mês. Resultado acumulado/cota: saldo do exercício após distribuições ÷ cotas atuais.

05 DIVIDENDOS

DISTRIBUIÇÃO

O Fundo distribuiu, no mês de setembro, **R$ 2,000 por cota,** o equivalente a um dividend yield de **22,3% a.a.,** considerando a cota de fechamento de 30/09/2026.

Total distribuído na competência: R$ 11,0 milhões às 5.489.284 cotas CPOF11 (pagos em 23/10/2026). Em 12 meses: R$ 6,050 por cota (DY LTM de 5,1%).



GUIDANCE DE DISTRIBUIÇÃO

Guidance mensal por cota (R$)



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 ouras 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$ 46,1 mm

SALDO LÍQUIDO PREVISTO

R$ -9,8 mm

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS E RECEBIMENTOS

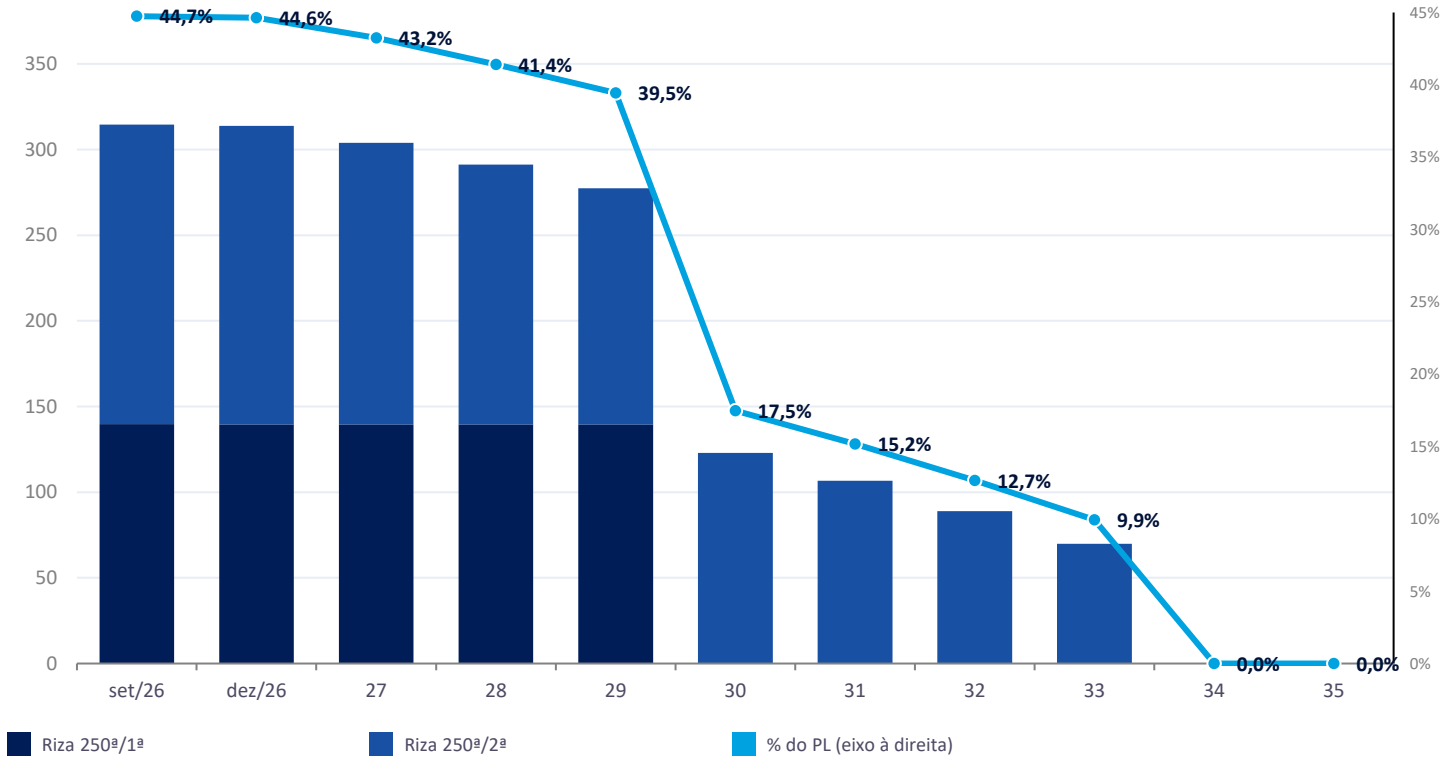


CRONOGRAMA DE DESEMBOLSOS E RECEBIMENTOS FUTUROS

VENCIMENTO	OPERAÇÃO	ATIVO	INDEXADOR	VALOR (R$ MM)
janeiro/2027	Venda	Edifício Palladio	IPCA	3,35
abril/2027	Earn-out	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$ 46,1 mm**		**-9,80**

EVOLUÇÃO DA ALAVANCAGEM

Saldo dos CRIs (saldo em 30/09/26 e projetado em 31/12 de cada ano), R$ mm, e alavancagem (% do PL)

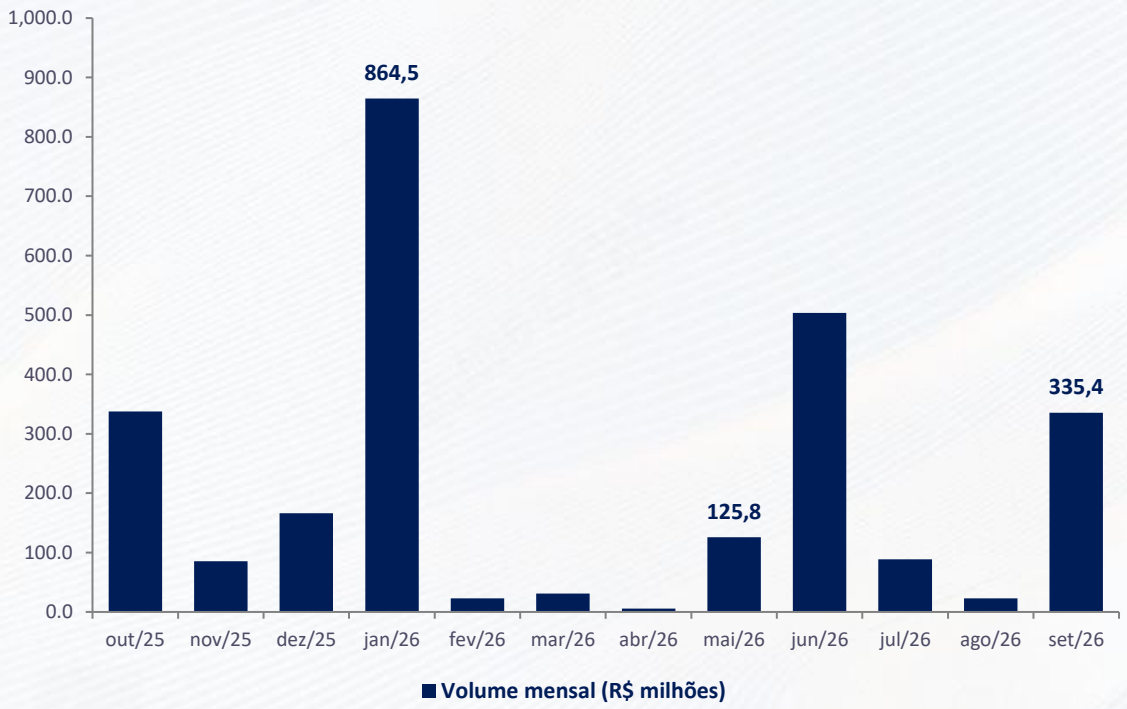


CRI · saldo em 30/09/26 · R$ mm

CETIP	Série	Taxa	Venc.	Saldo
25B3552755	Riza 250ª/1ª	CDI + 2,00%	02/30	139,8
25B3552756	Riza 250ª/2ª	CDI + 2,00%	09/34	174,8
	Total CRI			**314,6**

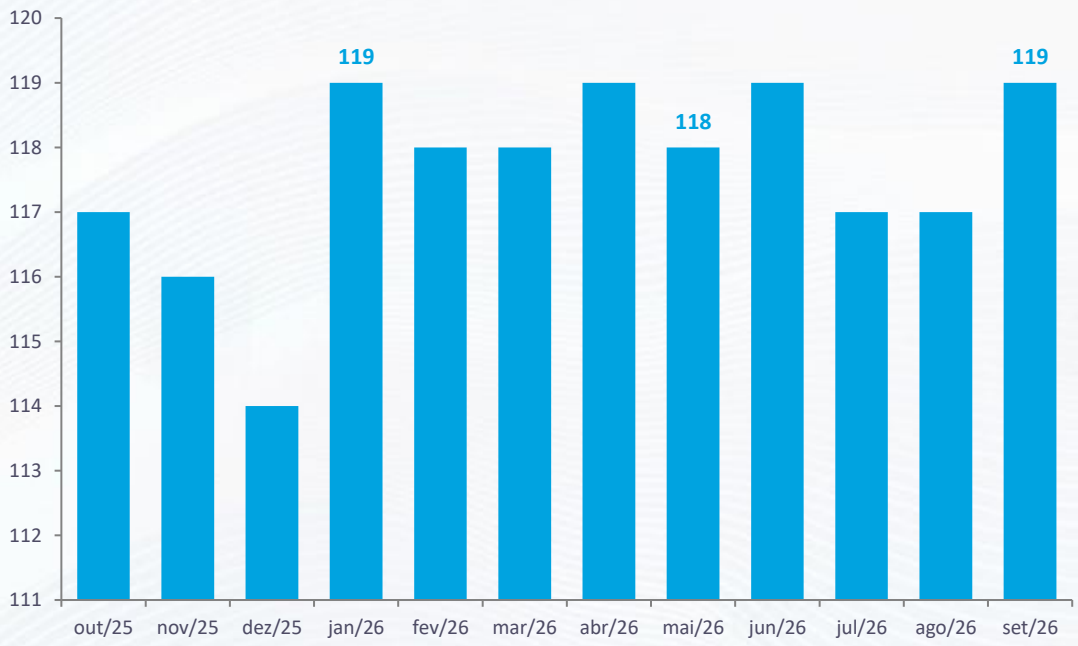
07 FUNDO A MERCADO

VOLUME NEGOCIADO EM BOLSA



No mês de setembro de 2026, as cotas do CPOF11 fecharam em R$ 118,00, com uma média diária de negócios de **R$ 15.971.393.**

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



O Fundo encerrou setembro com 119 cotistas, aumento de 1,7% em relação ao mês anterior.

RETORNO ACUMULADO DO FUNDO

Desde o seu início, em janeiro de 2023, a cota patrimonial ajustada do Fundo **rendeu 53,7%** e a cota a mercado ajustada **rendeu 42,6%, versus 47,6% do CDI líquido, 43,2% do IMA-B e 31,9% do IFIX.**



	Retorno Total (%)	Retorno Anualizado (% a.a.)
CPOF11 Patrimonial²	53,7	12,2
CDI Líquido³	47,6	11,0
IMA-B	43,2	10,1
CPOF11 Mercado¹	42,6	9,9
IFIX	31,9	7,7

¹ Cota a mercado ajustada por proventos: fechamento na B3 com cada provento reinvestido na própria cota na data ex.
² Cota patrimonial ajustada por proventos: valor patrimonial do informe mensal CVM com os proventos reinvestidos, composto mês a mês.
³ CDI líquido: CDI com IR de 15% (aplicações acima de 720 dias), composto.

08 DETALHAMENTO DOS ATIVOS

LAJE CORPORATIVA

Spot Leblon

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

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

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS

Imóvel vago.

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.



SÃO PAULO, SP

Alameda Santos, nº 1.039

LAJE CORPORATIVA

Faria Lima Plaza

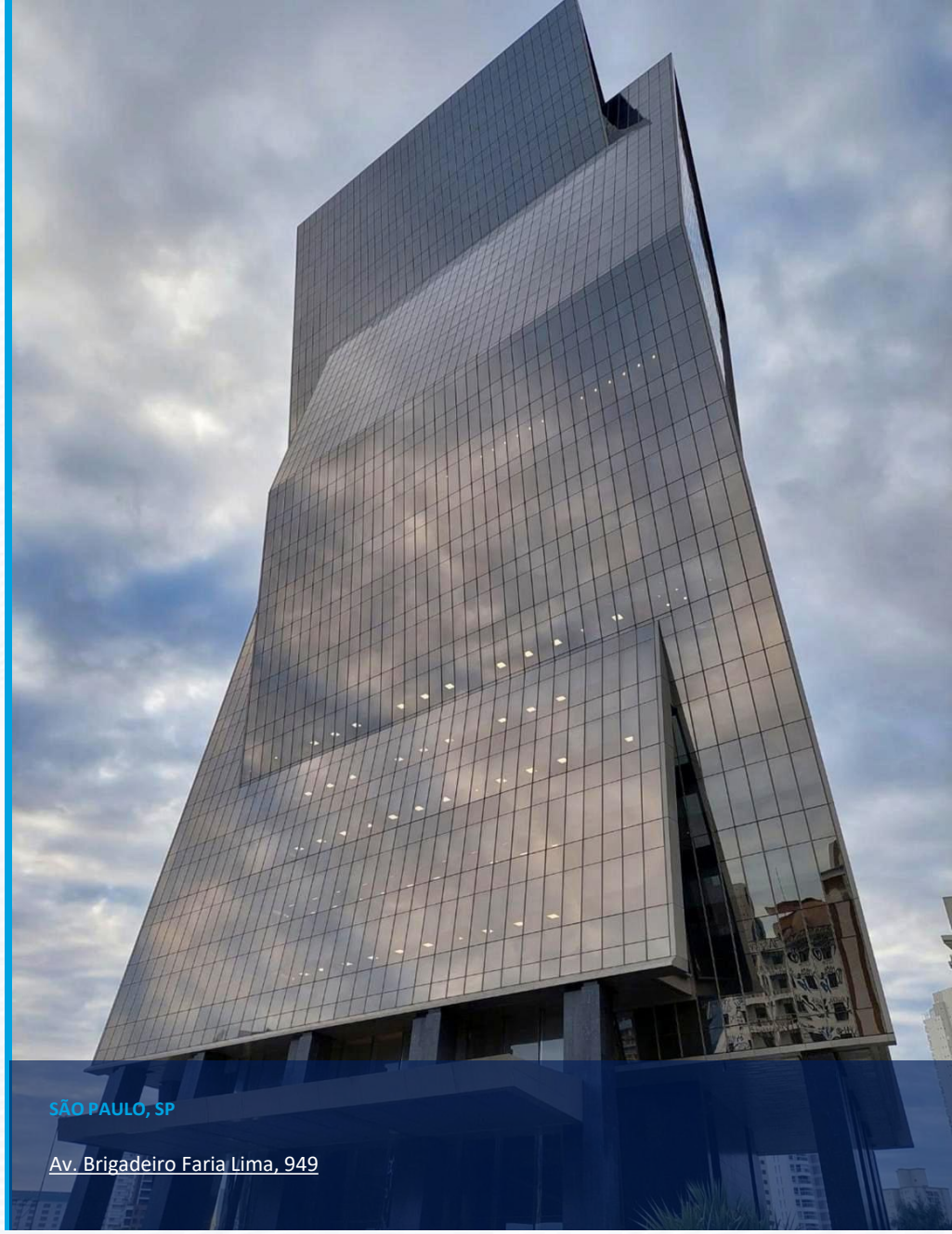
ABL (BOMA)	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (MÊS)	OPERADOR
10.762 m²	25,95%	97,6%	JLL

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS

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

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%).



SÃO PAULO, SP

Av. Brigadeiro Faria Lima, 949

LAJE CORPORATIVA

Edifício Módulo Rebouças

ABL (BOMA)	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (MÊS)
5.444 m²	100%	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.

- 1ª vida (mar–set/2023): conjuntos 803-806 (matrículas 98.323–98.326, 13º RI/SP), comprados do XPPR e cedidos à V2 FII em 29/09/2023.



SÃO PAULO, SP

Rua Capote Valente, 39

LAJE CORPORATIVA

Edifício Novo

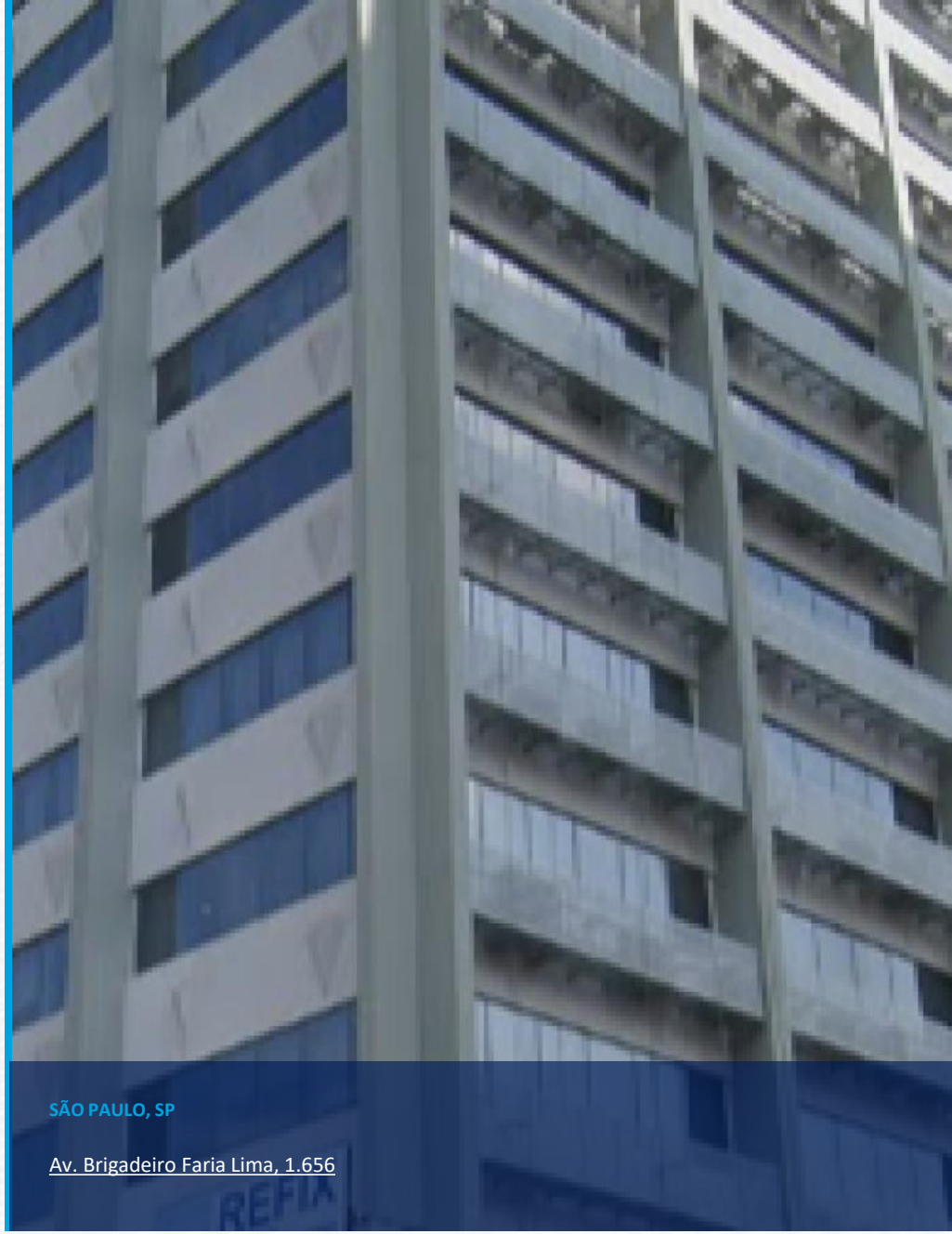
ABL (BOMA)	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (MÊS)
1.739 m²	100%	100,0%

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS

Machado Advogados

OBSERVAÇÕES

Conjuntos adquiridos em mar/2026 por R$ 13,1MM (RMG mar/26).



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$ 120/m²·mês

INTERESSADOS EM LOCAÇÃO

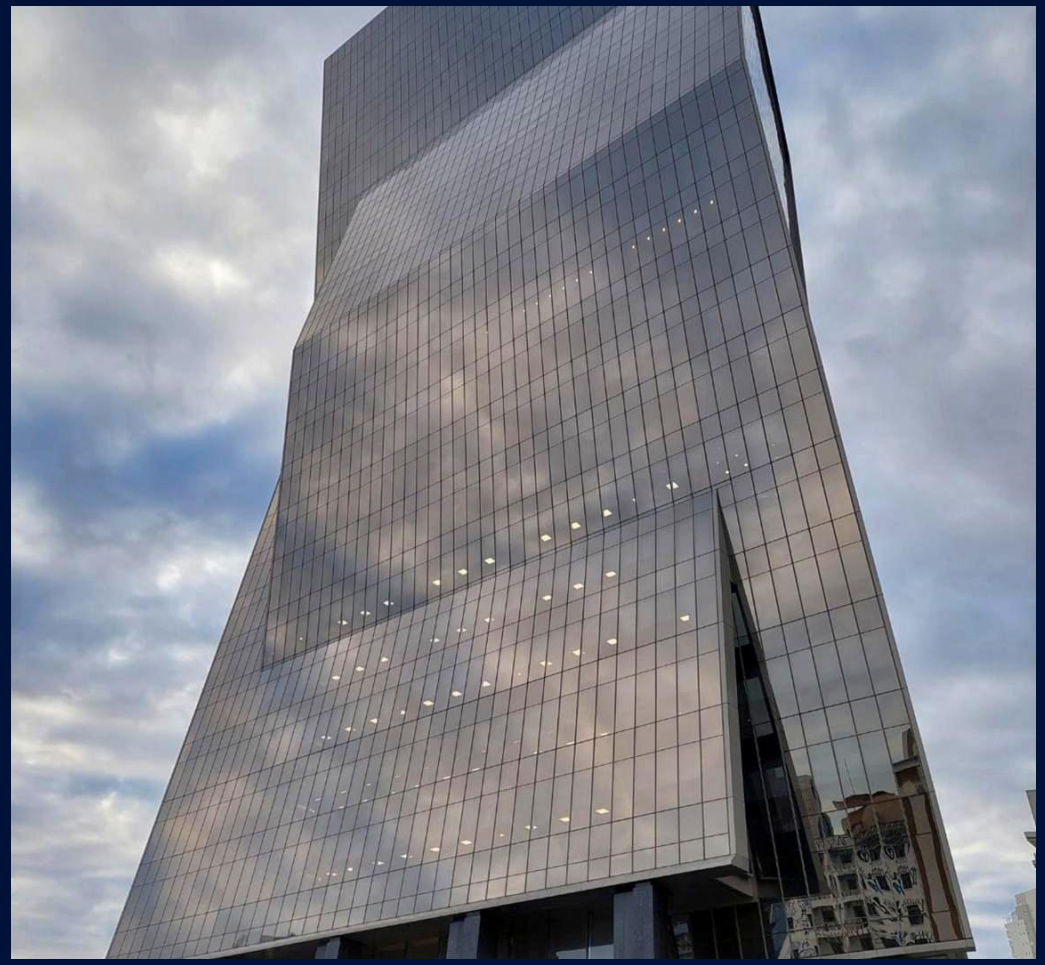
imobiliario@capitaniainvestimentos.com.br



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 = 25,95% (262 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.	2.737.178.697	3.037.334.444	397.804	Clique aqui
CPSH11 Capitânia Shoppings FII	Fundo de tijolo focado em shopping centers e outlets consolidados.	1.208.237.310	1.405.890.292	39.675	Clique aqui
GSFI11 General Shopping & Outlets do Brasil FII	Fundo de tijolo focado em shopping centers e outlets desenvolvidos pela General Shopping e Outlets do Brasil.	1.124.447.992	1.239.151.725	6.815	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.	711.492.065	670.979.418	2.039	Clique aqui
SHPP11 Pátio Paulista FII	Fundo de tijolo monoativo: Shopping Pátio Paulista (São Paulo, SP).	653.152.238	496.458.204	135	Clique aqui
CPOF11 Capitânia Office FII	Fundo de tijolo focado em lajes corporativas de alto padrão em regiões prime.	647.735.512	703.109.091	119	Clique aqui
CPLG11 Capitânia Logística FII	Fundo de tijolo focado em galpões logísticos e industriais, performados ou em desenvolvimento.	619.913.250	600.699.629	5.916	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.	473.009.611	466.328.629	210	Clique aqui
AJFI11 AJ Malls FII	Fundo de tijolo focado em shopping centers desenvolvidos pela empresa Almeida Junior Shopping Centers S.A.	279.095.617	351.061.082	9.002	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.	229.472.000	210.241.014	78	Clique aqui
MIDW11 FII Midway Mall	Fundo de tijolo monoativo: Midway Mall (Natal, RN).	207.900.000	188.497.113	101	Clique aqui
GRAV11 Gravataí Shopping FII	Fundo de tijolo monoativo: Gravataí Shopping (Gravataí, RS).	92.100.304	75.109.899	93	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.	83.392.194	83.392.194	2.393	Clique aqui

10 ANEXOS

DOCUMENTOS E PUBLICAÇÕES — FUNDOSNET

REGULAMENTO	REL. GERENCIAL	INFORME MENSAL	INF. TRIMESTRAL	FATOS RELEVANTES
mai/26 ›	ago/26 ›	set/26 ›	jun/26 ›	set/26 ›
mai/26 ›	jun/26 ›	ago/26 ›	mar/26 ›	ago/26 ›
nov/24 ›	mai/26 ›	jul/26 ›	dez/25 ›	ago/26 ›
mar/24 ›	mar/26 ›	jun/26 ›	set/25 ›	mai/26 ›
dez/23 ›	fev/26 ›	mai/26 ›	jun/25 ›	abr/26 ›
set/23 ›	jan/26 ›	abr/26 ›	mar/25 ›	abr/26 ›
set/23 ›	dez/25 ›	mar/26 ›	dez/24 ›	fev/26 ›
jun/23 ›	out/25 ›	fev/26 ›	set/24 ›	jan/26 ›
dez/22 ›	jul/25 ›	jan/26 ›	jun/24 ›	dez/25 ›
	jun/25 ›	dez/25 ›	mar/24 ›	dez/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).
Carência	Prazo em que o inquilino fica isento ou com desconto de aluguel — impacta vacância financeira quando incluída no cálculo.
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.
Patrimônio Líquido (PL)	Soma dos ativos do fundo deduzidas as obrigações, conforme informe mensal à CVM.
Dividend Yield (Cota de Mercado)	Rendimento do mês dividido pela cota de fechamento do mês (DY mensal). DY anualizado composto = (1 + DY mensal)^12 − 1. DY LTM = rendimentos dos últimos 12 meses ÷ cota de fechamento do mês.
P/VP	Razão entre o preço da cota no mercado e seu valor patrimonial — indica ágio (>1) ou deságio (<1).
Rendimento / Provento	Valor distribuído por cota aos cotistas, isento de IR para pessoa física nas condições da legislação vigente.
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.
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).
ABL	Área Bruta Locável — área total (m²) de um imóvel disponível para locação.
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).

GLOSSÁRIO (CONTINUAÇÃO)

TERMOS	DESCRIÇÃO
Vacância Financeira	Percentual da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita contratada total; a receita potencial das vagas usa o aluguel de laudo ou de mercado.
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.

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.

CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

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

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

O QUE REVISAR ANTES DE PUBLICAR

10 ponto(s) encontrados na revisão automática do arquivo gerado. Este slide e a marca d’água saem do deck assim que a lista estiver zerada.

BLOQUEIO · slide 5	Placeholder de texto publicado — O slide 5 publica o fantasma "XXXX" em vez do valor real. Ou o dado falta (e o slide deveria mostrar a caixa de pendência) ou o valor existe e a frase não o leu.
AVISO · deck	Operador com marcador de preenchimento no cadastro — O campo operador tem um marcador, não um nome: Edifício Alamedas ("xxxx"). A ficha não o imprime; troque pelo nome da administradora do empreendimento.
AVISO · deck	Fichas sem operador: 2 imóvel(is) sem cadastro — A ficha sai sem a linha "Operador" em: Edifício Módulo Rebouças (laje), Edifício Novo (laje). Preencha o operador (administradora do empreendimento) no cadastro do imóvel e gere de novo.
AVISO · deck	Geografia: dado que falta no cadastro — Distribuição do resultado (mapa do NOI) não sai: a carteira não traz NOI dos 12 meses por ativo (só a carteira de shopping traz)
AVISO · deck	Observações — Edifício Módulo Rebouças: nota interna fora da ficha (anotação de conferência) — Frase NÃO impressa na ficha: "Unidades inativas no cadastro; fatia provisória 4/27 ≈ 14,81% (sem GLA das 4 lajes).". Tire a nota do campo Observações do imóvel no cadastro (ou reescreva como texto para o cotista) e gere de novo.
AVISO · deck	Observações — Edifício Módulo Rebouças: nota interna fora da ficha (marca de pendência) — Frase NÃO impressa na ficha: "Asset 310 é casca CANCELLED.". Tire a nota do campo Observações do imóvel no cadastro (ou reescreva como texto para o cotista) e gere de novo.
AVISO · deck	Observações — Edifício Novo: nota interna fora da ficha (marca de pendência) — Frase NÃO impressa na ficha: "Endereço inferido pela sede do locatário Machado Advogados — CONFIRMAR.". Tire a nota do campo Observações do imóvel no cadastro (ou reescreva como texto para o cotista) e gere de novo.
AVISO · slide 4	Número do comentário sem par nos slides — "201,8" está no comentário do fundo e em nenhum outro slide. Ou o texto foi escrito antes do número mudar, ou é número sem fonte no deck — corrija o comentário (cadastro) e gere de novo.
AVISO · slide 4	Número do comentário sem par nos slides — "80,4" está no comentário do fundo e em nenhum outro slide. Ou o texto foi escrito antes do número mudar, ou é número sem fonte no deck — corrija o comentário (cadastro) e gere de novo.
AVISO · slide 4	Número do comentário sem par nos slides — "115,00" está no comentário do fundo e em nenhum outro slide. Ou o texto foi escrito antes do número mudar, ou é número sem fonte no deck — corrija o comentário (cadastro) e gere de novo.