

RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

DEZEMBRO DE 2025 CAPITÂNIA OFFICE FII – CPOF11

CNPJ:
48.916.699/0001-60

Início do Fundo:
04/01/2023

Administrador:
BTG Pactual DTVM

Público-Alvo:
Investidores em Geral

Gestor:
Capitânia Alternatives S/A

Classificação Anbima:
FII Renda Gestão Ativa - Híbrido

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

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

Quantidade de Cotas:
4.772.405

+ CAPITÂNIA OFFICE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(TICKER B3: CPLG11)

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

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

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

+ OVERVIEW

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 110,00

Valor Patrimonial (R\$/Cota):
R\$ 107,23

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 0,47

ABL Própria (m²):
26.928,20 m²

Valor de Mercado:
R\$ 524.964.550

Patrimônio Líquido:
R\$ 511.745.359

¹ Considerando a cota de fechamento de 30/12/2025.



Ed Oscar Freire



Ed Alamedas

+ Apresentação Capitânia Office FII – CPOF11

É com satisfação que apresentamos o relatório de gestão referente ao mês de Dezembro de 2025 do Capitânia Office FII – CPOF11. O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários construídos, terrenos ou edificações em construção, voltados para uso institucional ou comercial.

+ Linha do tempo



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

+ Comentário do Gestor

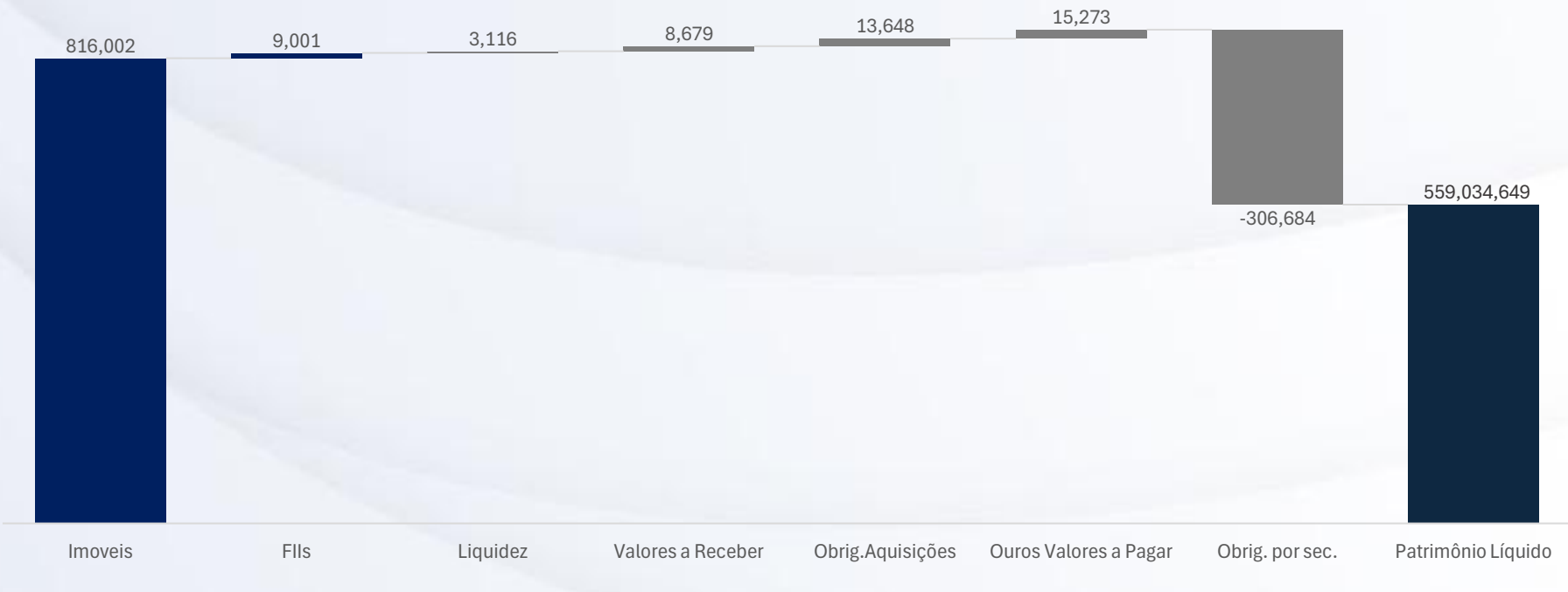
No mês de dezembro não houve movimentação de inquilinos no Fundo, a última locação concluída foi no Ed Spot Leblon para um escritório de advocacia que está na fase final de conclusão das obras para ocupação.

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 2025, corrigindo a defasagem atual.

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 de novas aquisições, concluímos no mês de dezembro a compra de uma participação no Ed. Rebouças (Nubank) e assinamos uma opção para aumento de participação que poderá ser exercida no mês de janeiro/25. Além disso, também assinamos um CCV para aquisição de participação no Lotus Towers, principal empreendimento comercial em desenvolvimento na cidade de Brasília. Essa transação está sujeita ao cumprimento de condições precedentes usuais para este tipo de negócio. No próximo mês passaremos a ter direito ao aluguel do Ed Rebouças e será incluída uma seção sobre o ativo no relatório.

+ Carteira Gerencial



+ Resultado Mensal e Acumulado



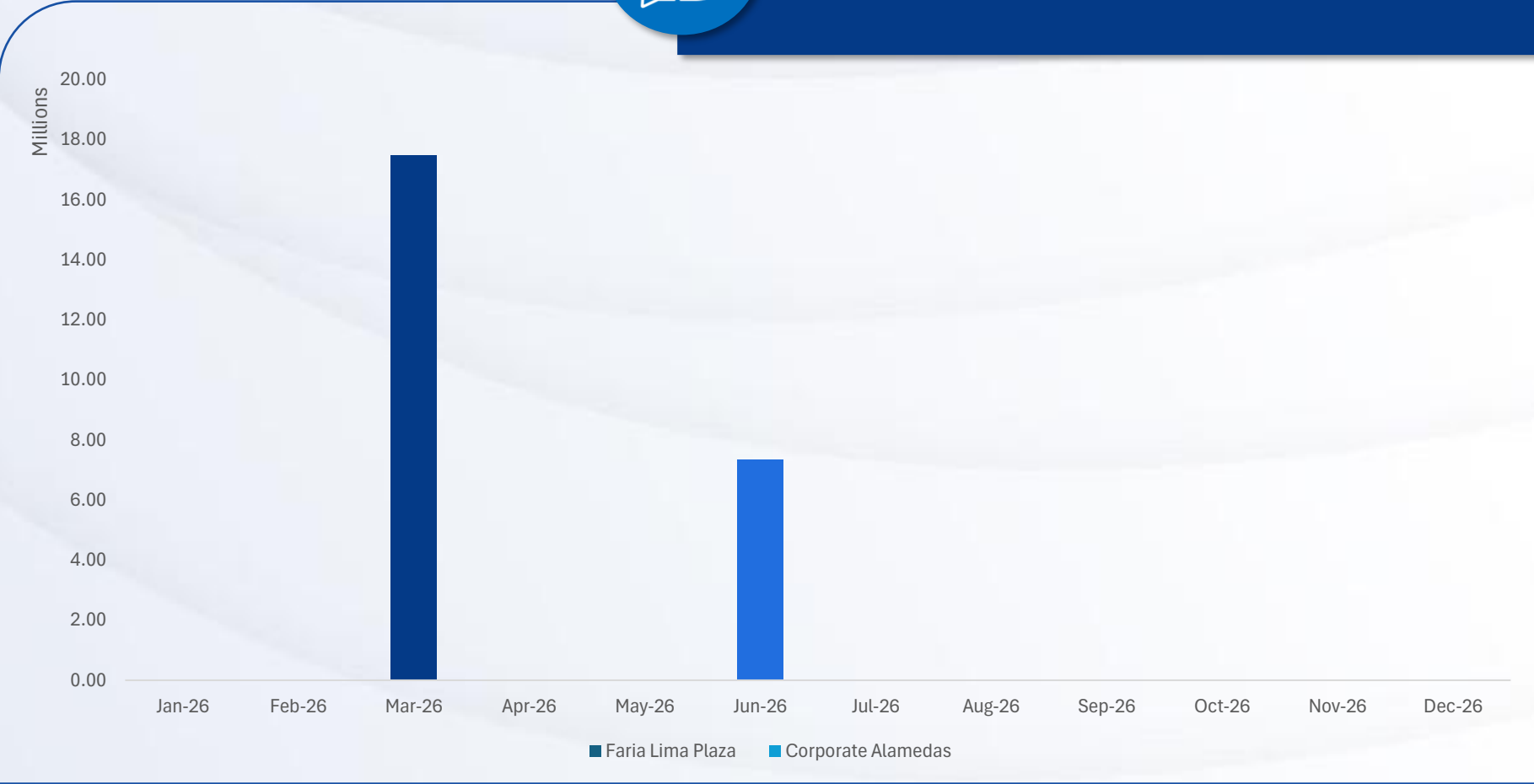
O Fundo reconheceu, no mês de Dezembro de 2025, resultado (base caixa) de aproximadamente R\$ 0,72/cota.

DRE - Capitânia Office (R\$)	2024	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25
Receitas	19,780,032	1,853,625	1,330,378	3,427,832	7,189,714	2,400,373	3,548,216	2,913,414	2,203,596	3,663,012	2,006,326	2,131,772	3,856,595
Receita de Locação	18,558,106	1,795,340	1,382,503	2,988,709	7,001,682	1,394,815	3,139,881	1,644,792	1,644,792	1,647,324	1,656,488	1,671,889	1,783,215
Lucro/Prejuízo com Venda de Imóveis	213,643	17,804	17,804	17,804	17,804	35,607	-	17,804	17,804	17,804	-	17,804	35,607
Receitas Financeiras	1,008,283	40,482	69,928	421,319	170,228	969,951	408,335	1,250,818	458,000	1,023,943	349,838	442,079	2,037,773
Receita FII's	748,306	26,259	(79,588)	-47,039	158,138	928,613	383,731	1,105,696	46,472	962,090	313,696	457,252	2,020,611
Receita CRIs	109,736	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	150,241	14,223	9,660	468,359	12,090	41,338	24,603	145,122	36,528	11,852	36,142	(15,172)	17,162
Despesas	(3,890,034)	(384,448)	(372,334)	-709,739	-596,563	(399,934)	(507,438)	(571,507)	(470,308)	(456,696)	146,302	(441,666)	(1,178,706)
Despesas Imobiliárias	(1,983,655)	(98,781)	(90,646)	-	-91,341	(55,726)	(93,816)	(95,343)	(36,025)	(10,341)	(114,655)	-	(629,585)
Despesas Operacionais	(324,334)	(17,024)	(13,045)	-207,011	-106,994	56,744	(15,833)	(55,190)	(17,285)	(30,741)	675,153	(29,940)	(138,635)
Taxa de Gestão/Adm	(1,582,045)	(268,643)	(268,643)	-502,727	-398,229	(400,952)	(397,790)	(420,974)	(416,997)	(415,614)	(414,196)	(411,726)	(410,486)
Resultado Líquido	15,889,998	1,469,177	958,044	2,718,086	6,552,481	2,080,439	3,040,777	2,341,908	1,733,288	3,206,316	2,152,628	1,690,107	2,677,889
Número de Cotas	2,820,016	4,439,072	4,439,072	4,439,072	4,439,072	4,439,072	4,772,405	4,772,405	4,772,405	4,772,405	4,772,405	4,772,405	4,772,405
Resultado Por Cota	5.63	0.37	0.20	0.59	1.48	0.45	0.64	0.49	0.36	0.67	0.45	0.35	0.73
Resultado Distribuído Por Cota	9.66	0.85	0.85	0.60	0.65	0.65	0.75	0.75	0.36	0.67	0.45	0.30	0.47

+ Cronograma de Pagamentos



Os compromissos por aquisição de imóveis se encerram com a última parcela do Alamedas, em junho de 2026.



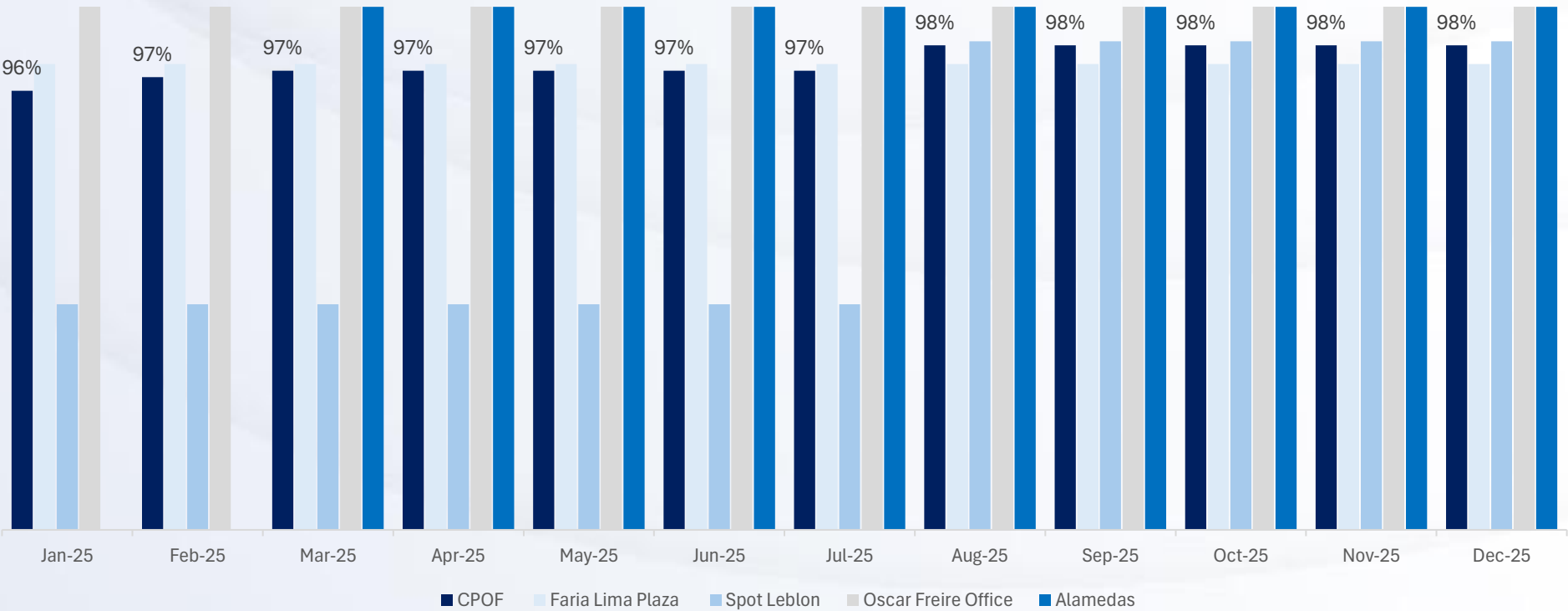
+ Portfólio de Ativos Imobiliários

ATIVO	Localização	ABL Total	ABL Própria	OCC	Vacância Financeira*	Inauguração
FLP (Inclui loja)	Faria Lima - SP	41.473m²	16,589 m²	97,5%	7%	2021
Oscar Freire *(inclui Loja)	Jardins - SP	5.265 m²	5.265m²	100%	0%	2022
Spot Leblon	Leblon - RJ	2.600 m²	2.600 m²	100%	13%	2015 / 2023
Corporate Alamedas	Jardins - SP	2.474 m²	2.474 m²	100%	4%	Retrofit em 2015
PORTFÓLIO	SP RJ		26.928,20 m²	98,2%	7%	-

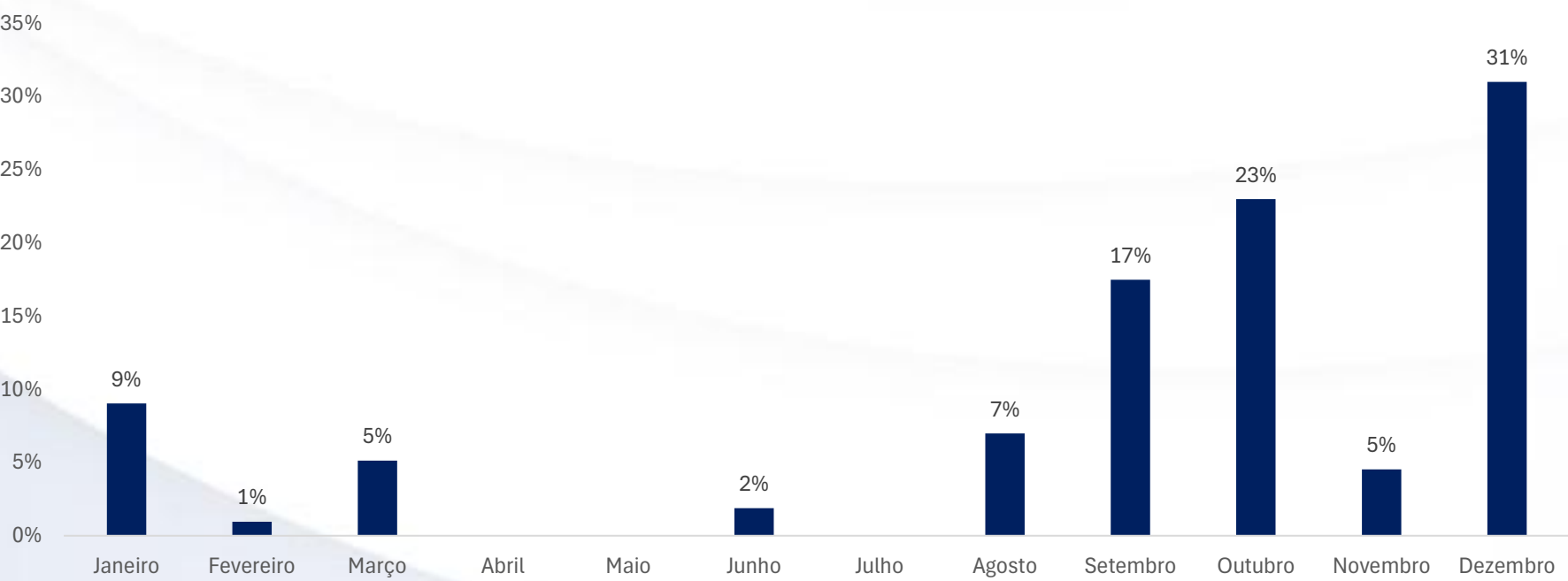
*Vacância financeira considera a receita potencial das áreas vagas, carência e descontos.



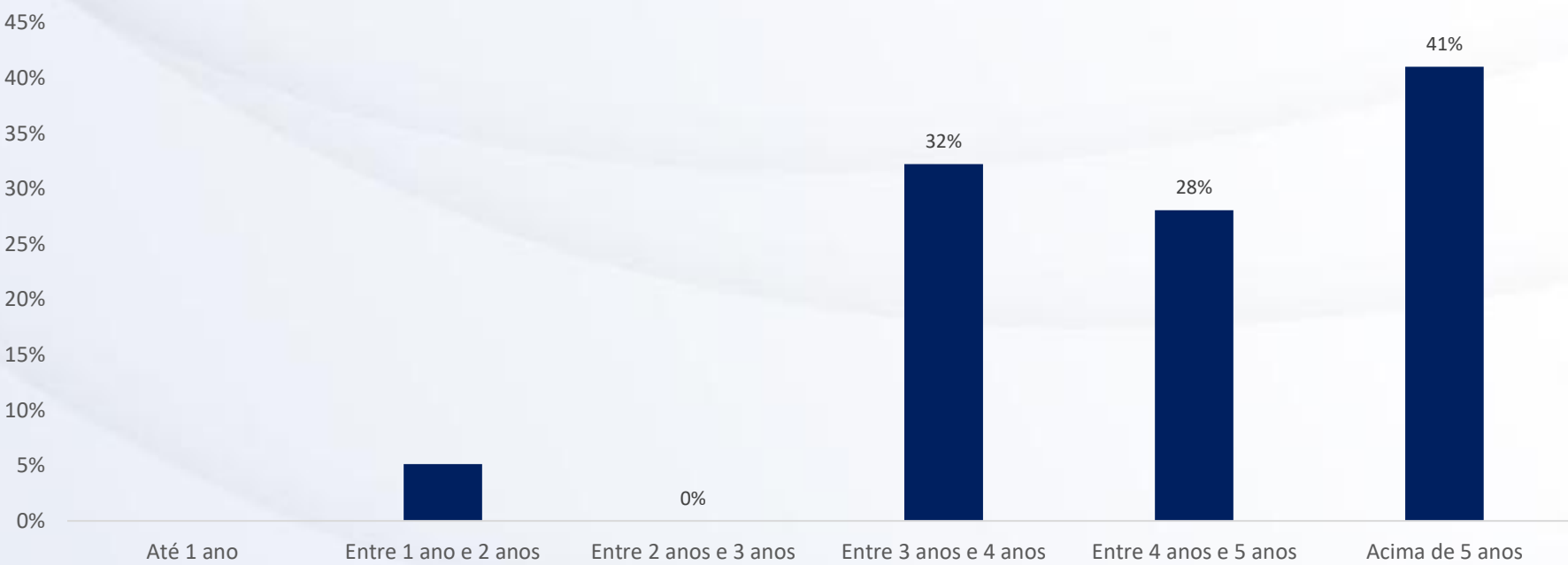
+ Histórico de Ocupação (Últimos 12 meses)



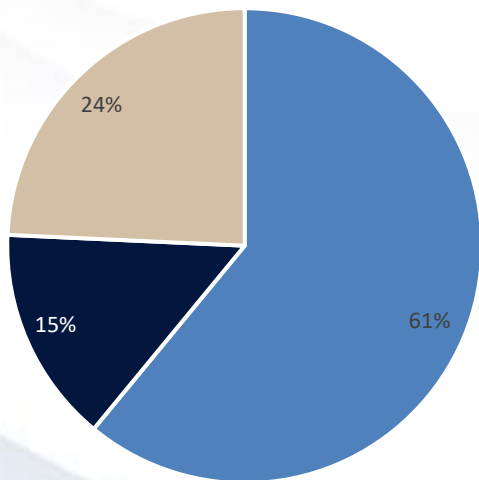
+ Mês de Reajuste dos Contratos (% da Receita Contratada)



+ Prazo remanescente dos Contratos (% da Receita Contratada)

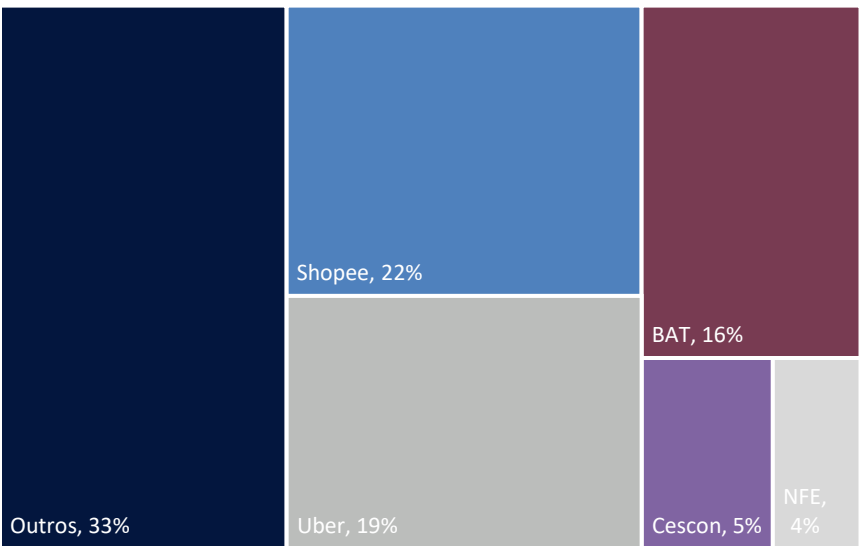


+ Alocação por Ativo (% da receita contratada)



FLP Spot Leblon OFO

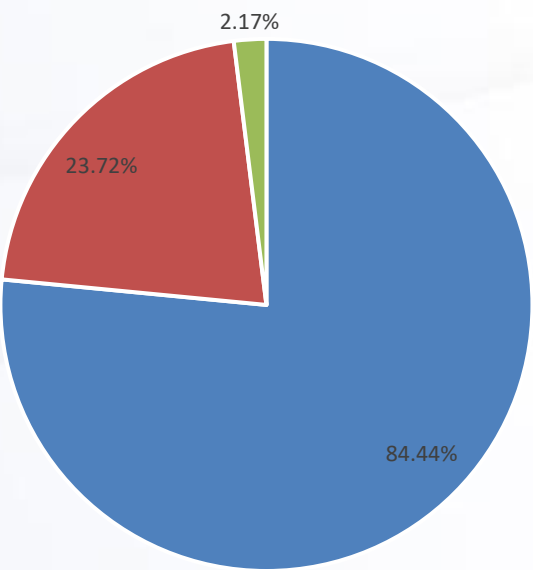
+ Receita Contratada por Locatário



+ Principais Locatários



+ Indexador (% da ABL Ocupada)



IPCA IGPM/IPCA IGPM

+ Portfólio de Ativos

+ FARIA LIMA PLAZA



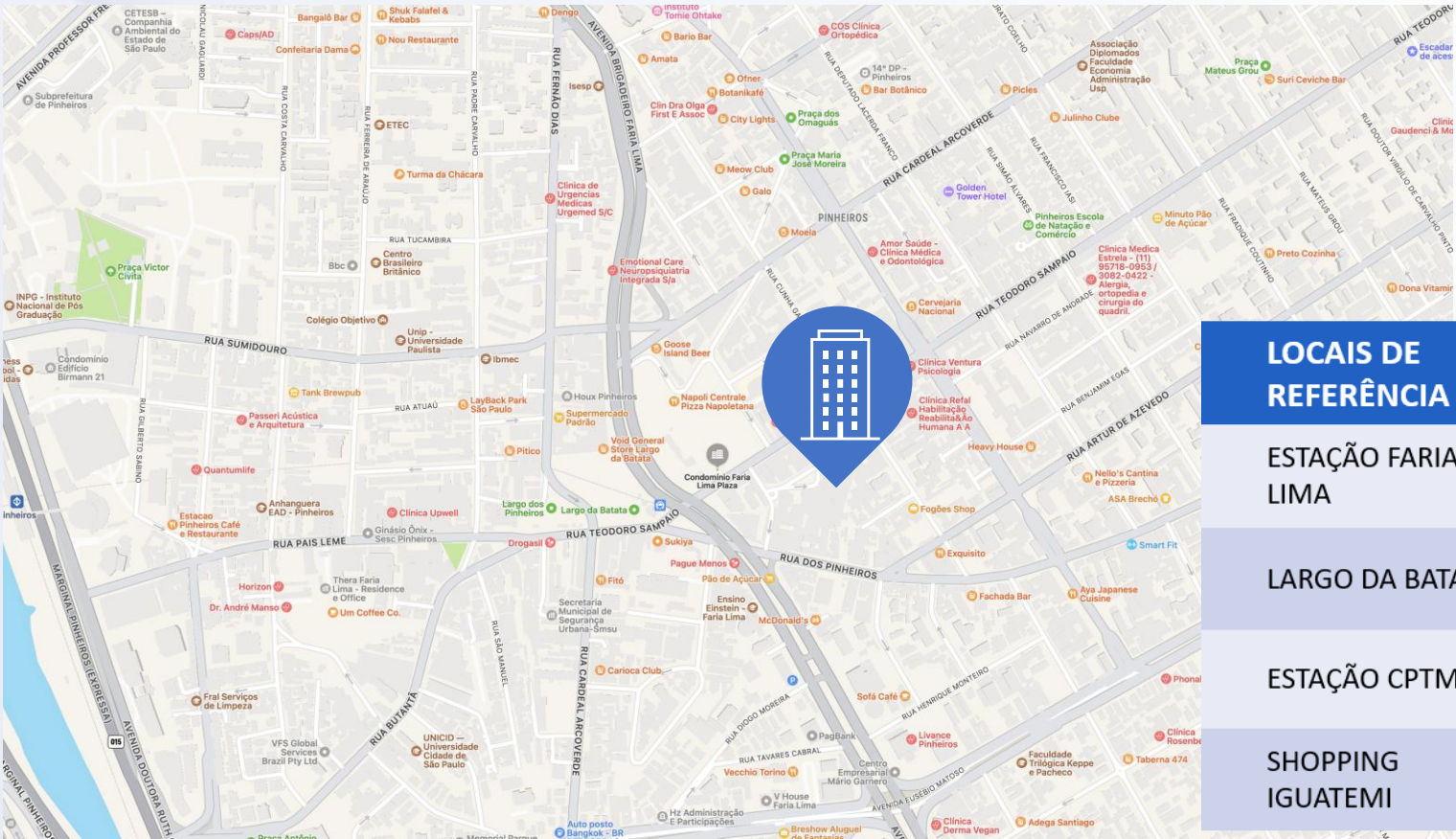
Portfólio de Ativos

FARIA LIMA PLAZA

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

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

LOCALIZAÇÃO



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

 **Portfólio de Ativos**

 **OSCAR FREIRE OFFICE**



+ Portfólio de Ativos

+ OSCAR FREIRE OFFICE

- Edifício Corporativo *boutique* em uma das melhores localizações da cidade de São Paulo
- Edifício entregue em 2022, 100% ocupado com inquilino de primeira linha e em condições atuais de mercado
- Parcelamento do preço de aquisição em parcelas semestrais
- Aluguel integral desde o pagamento da primeira parcela do preço, líquido de descontos e carências concedidos para o locatário

OSCAR FREIRE OFFICES	
Localização:	Av. Rebouças 1.111 – Jardins - SP
Andares:	8 pavimentos + loja + <i>rooftop</i>
Ano de Entrega:	2022
Arquitetos:	Aflalo/ Gasperini Arquitetos
ABL BOMA:	5.265m² (<i>Office</i> + Loja)
ABL BOMA por andar:	580m²
Pé direito (piso a piso):	3,95m
Sustentabilidade:	Concebido para Leed Gold
Estacionamento:	19 vagas para carro (carregadores elétricos)
Amenidades:	Vagas bicicletas, vestiários
Gerador:	Sim
Acessibilidade:	20m da Estação Oscar Freire do Metro

LOCALIZAÇÃO



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



Ed. Spot Leblon



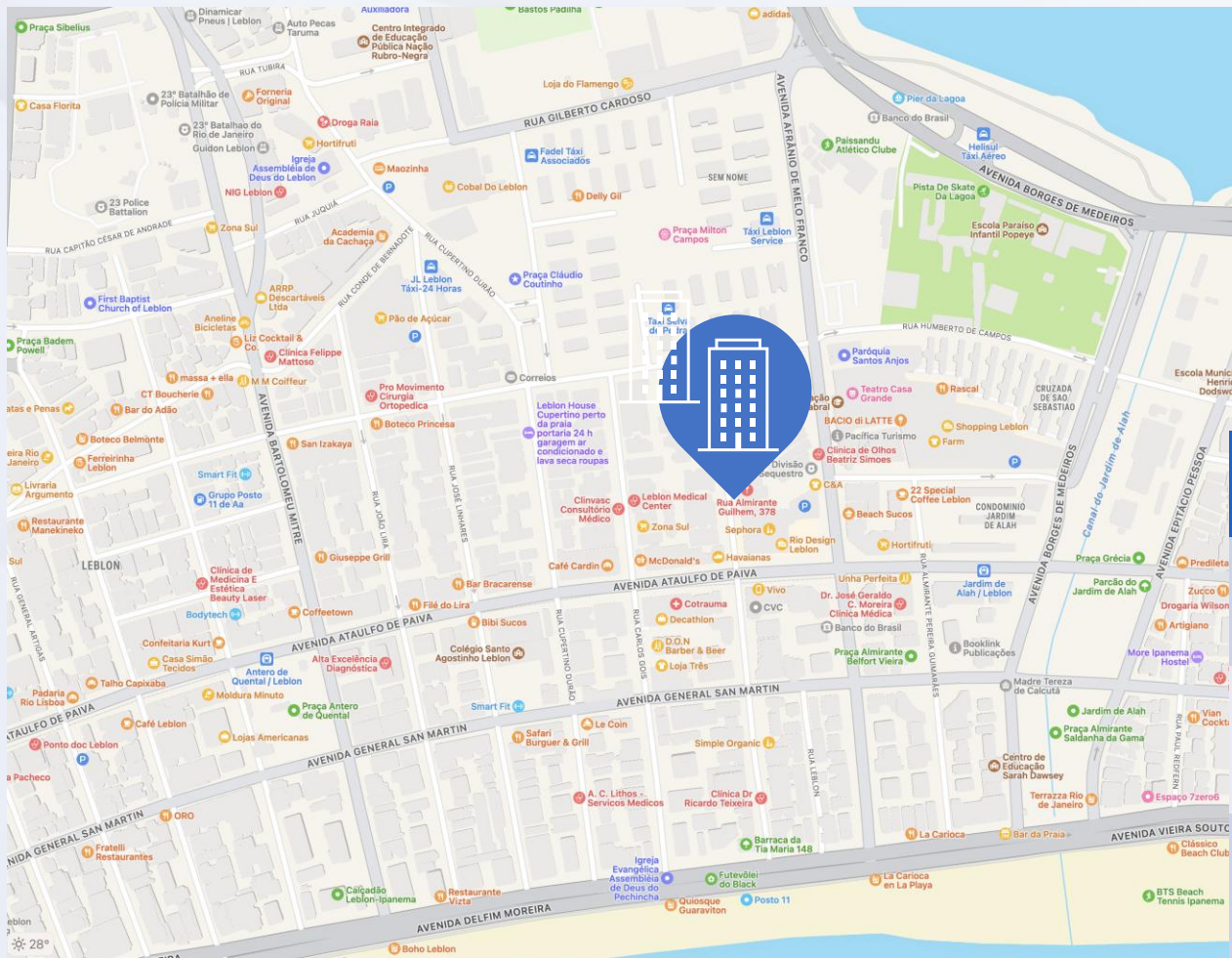
Portfólio de Ativos

SPOT LEBLON

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

SPOT LEBLON	
Endereço:	Rua Almirante Guilhem, 378 – Leblon - RJ
Ano de Entrega:	2015 (retrofit em 2023)
ABL Total:	2. 600m²
ABL Adquirida:	2.600m²
Ocupação Atual:	100%
Área Andar Tipo:	336m² - 344m²
Gerador:	Sim
# Vagas Estacionamento:	32

LOCALIZAÇÃO



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

 Ed ALAMEDAS



ED ALAMEDAS

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

Endereço: Rua Alameda Santos, 1039 - Jardins

Ano: Retrofit em 2015 com alteração do uso para comercial

Área Construída: 3.208m²

Participação 100%

Ocupação Atual: 100%

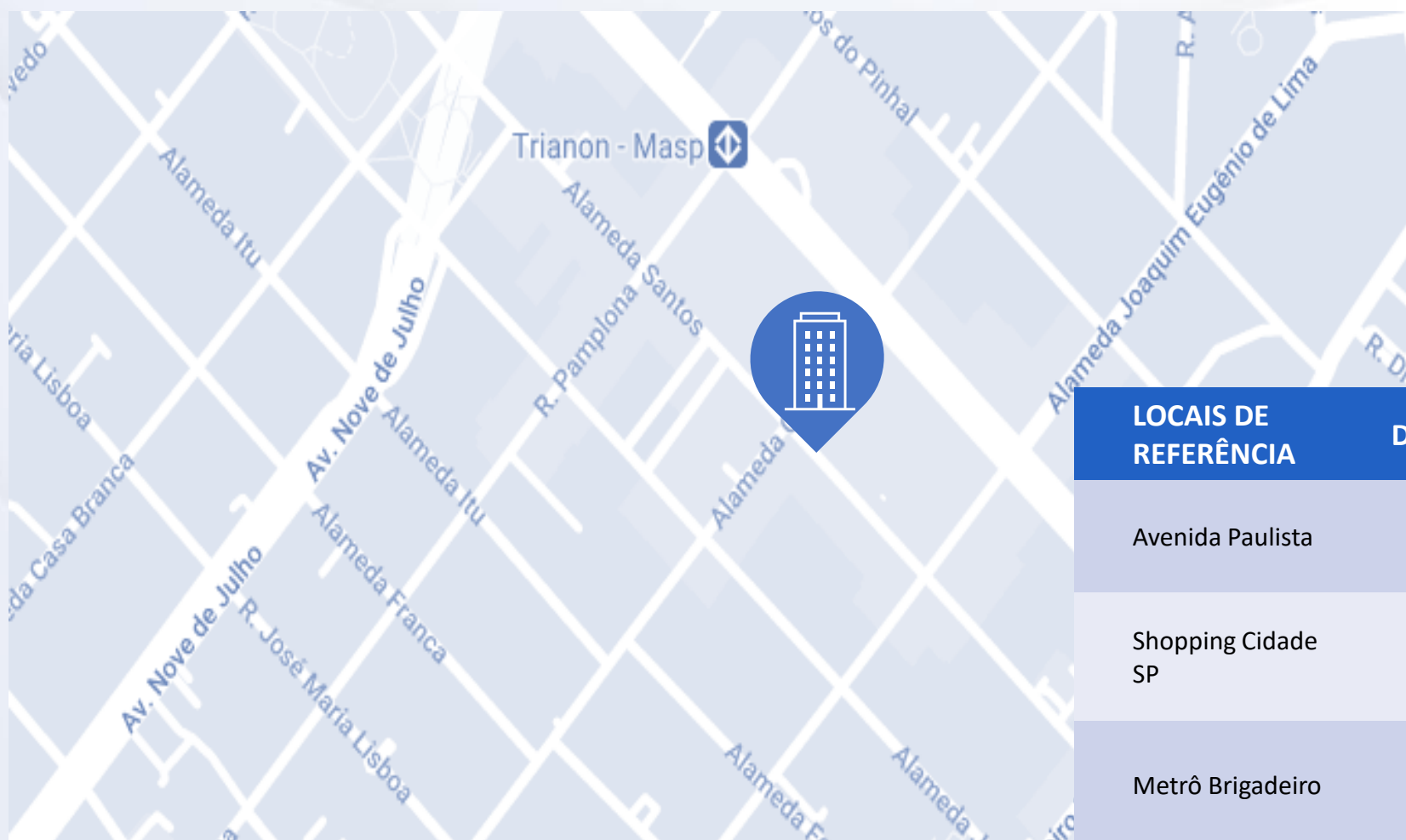
Aluguel Base: R\$ 110,00 / m²

Área Andar
Tipo: 238m²

Gerador: Sim

Pavimentos 09

LOCALIZAÇÃO

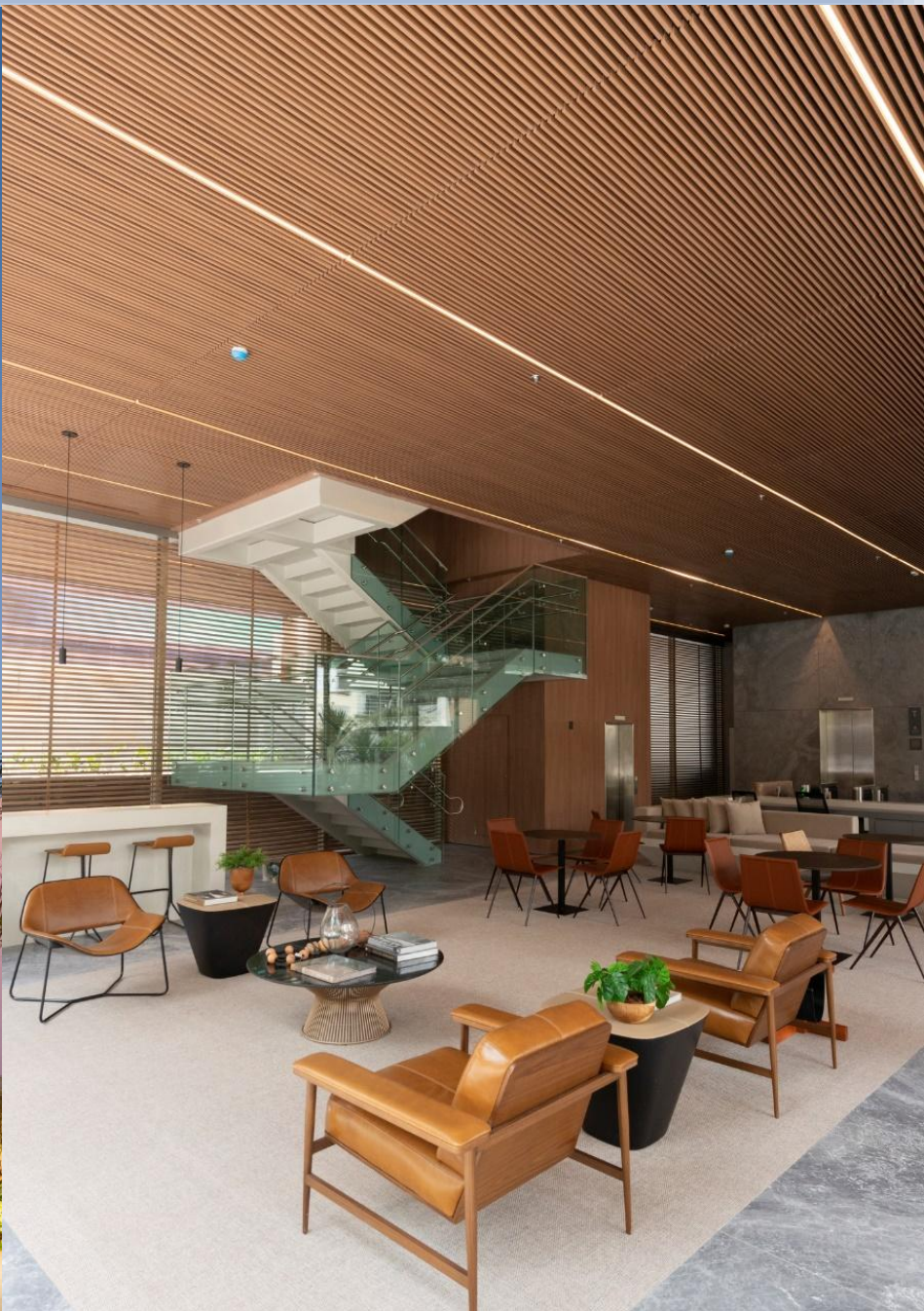


LOCAIS DE REFERÊNCIA	DISTÂNCIA
----------------------	-----------

Avenida Paulista 50 M

Shopping Cidade SP 300 M

Metrô Brigadeiro	650 M
------------------	-------



+ GLOSSÁRIO

TERMOS	DESCRIÇÃO
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (Cota Mercado)	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão
ABRASCE	Associação Brasileira de Shopping Centers
ICVA	Índice Cielo do Varejo Ampliado
ABL	Área Bruta Locável, área (m²) total de um imóvel disponível para locação
ABL Própria	ABL dos imóveis de titularidade do fundo, ponderada pela participação do fundo nos imóveis
IPCA	Índice de Preços ao consumidor amplo, apurado e divulgado pelo IBGE
Mix de Lojistas	Composição estratégia das lojas definida pelo administrador dos shoppings
NOI (Net Operation Income)	Resultado operacional líquido dos imóveis, representado pela soma das receitas com aluguel mínimo e variável, estacionamento, Mall & Mídia, receitas comerciais, entre outras, deduzidas das despesas operacionais no nível dos ativos tais como taxa de administração e comercialização, auditoria de lojas e aportes condominiais
SSS (SSS)	Vendas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior
SSR (SSR)	Aluguéis das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior
Vendas	Vendas declaradas pelas lojas dos shoppings
Taxa de Vacância	% do ABL Vago sobre o ABL total
CRI	Certificado de recebível imobiliário
Equity	Patrimônio líquido (PL)
Built to Suit (BTS)	Construção sob medida
SPE	Sociedade de propósito específico
MOU	Memorandum of understanding / Memorando de entendimentos
CVC	Compromisso de venda e compra
Weighted Average Lease Expiry (WALE)	Prazo Médio ponderado de contratos de locação
Eficiência Construtiva	Divisão da área total de de piso para armazenagem pela área bruta locável do empreendimento.

DISCLAIMER

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. Os resultados que foram obtidos para elaboração do estudo foram baseados em interpretações da gestora dos documentos públicos que são disponibilizados por cada um dos Fundos analisados, assim como informações públicas disponibilizadas nos portais dos órgãos reguladores. Por ser um estudo interpretativo, não necessariamente os resultados obtidos vão condizer com os informados pelas gestoras dos respectivos Fundos. A Capitânia não assume nenhum tipo de responsabilidade por tomadas de decisão de investimento levando em consideração o seu estudo que segue linhas meramente interpretativas de informações públicas que são divulgadas pelos Fundos objeto desse estudo. As informações disponibilizada pelos diferentes Fundos varia em sua forma e periodicidade de informação, de forma que os parâmetros para elaboração do estudo de cada Fundo objeto do estudo pode ser diferente. A Capitânia não assume qualquer tipo de responsabilidade em razão de qualquer interpretação dos dados do estudo, muito menos trata esse estudo como passível de decisão de investimento. A Capitânia não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Não é autorizada a sua reprodução ou disponibilidade para circulação sem prévia autorização da Capitânia.



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

