

RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

JANEIRO DE 2026
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: CPOF11)

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\$ 106,75

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 0,40

ABL Própria (m²):
32.329,68 m²

Valor de Mercado:
R\$ 524.964.550

Patrimônio Líquido:
R\$ 509.497.571

¹ Considerando a cota de fechamento de jan/2026.



Ed Oscar Freire



Ed Alamedas

+ Apresentação Capitânia Office FII – CPOF11

É com satisfação que apresentamos o relatório de gestão referente ao mês de Janeiro de 2026 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.
- **JAN/26:** Em dezembro/25 foi concluída a aquisição de uma participação no Ed Rebouças, 100% 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. O CVC foi assinado em Janeiro de 2026 e com isso concluída a aquisição de 5.443,86m² de ABL no ativo Módulo Rebouças.

+ Comentário do Gestor

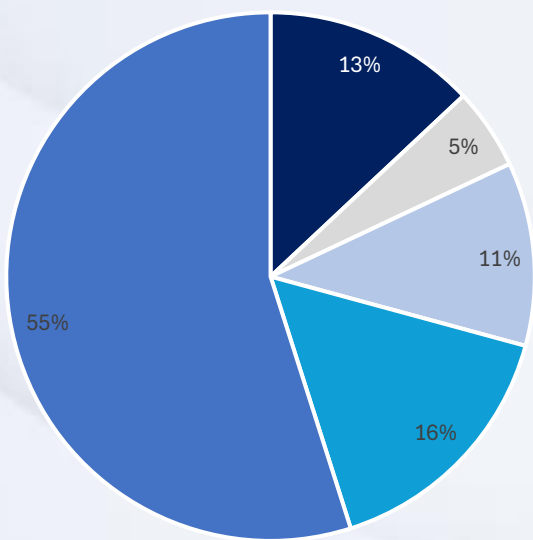
No mês de janeiro não houve movimentação de inquilinos no Fundo, a última locação concluída foi no Ed Spot Leblon para um escritório de advocacia que está na fase final de conclusão das obras para ocupação.

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.

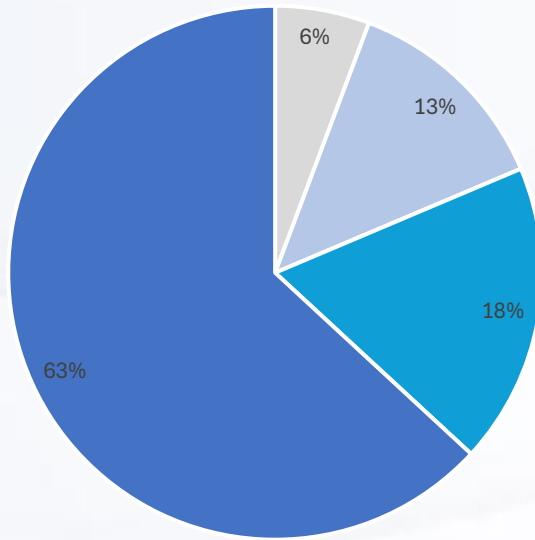
É fundamental ressaltar que a performance do Faria Lima Plaza ratifica a tese original de investimento. No momento da primeira aquisição, em março de 2023, o ativo apresentava uma ocupação de aproximadamente 60% e aluguel médio inferior a R\$ 170/m². Cerca de dois anos depois, a ocupação saltou para 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/janeiro a compra de uma participação no Ed. Rebouças (Nubank). A partir de janeiro o Fundo passou a ter direito ao aluguel do Ed Rebouças – ainda proporcional neste mês mas integral a partir do próximo mês.

+ PÓS AQUISIÇÃO ED. REBOUÇAS
Representatividade por Ativo (% da Receita)



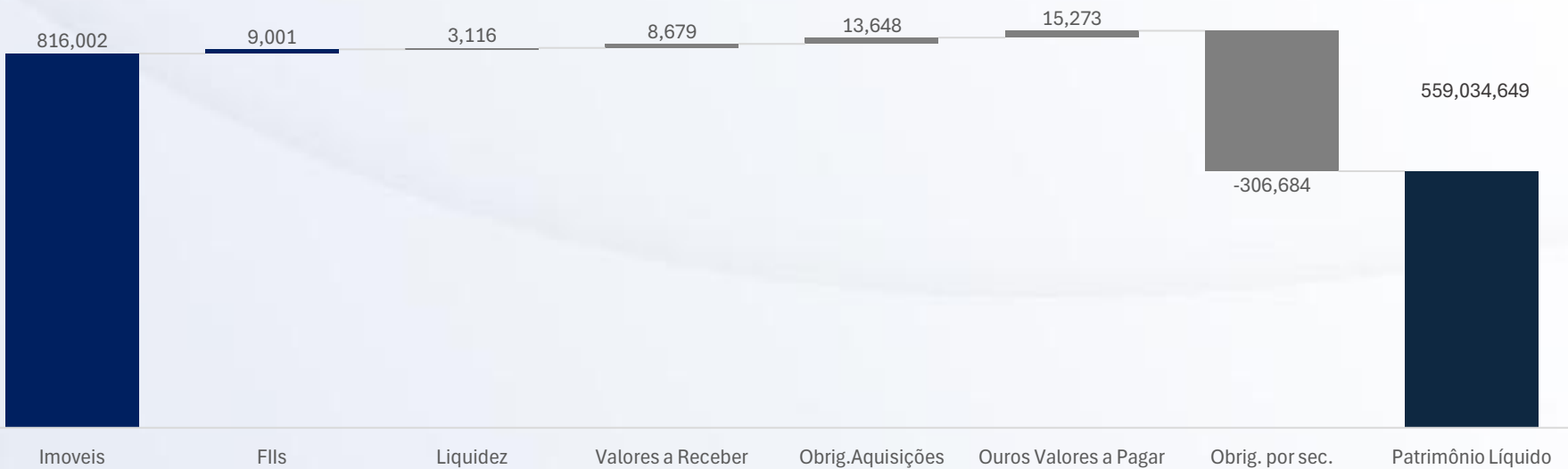
PRÉ AQUISIÇÃO ED. REBOUÇAS
Representatividade por Ativo (% da Receita)



■ Ed. Rebouças ■ Alamedas ■ Spot Leblon ■ Oscar Freire Office ■ FLP

■ Alamedas ■ Spot Leblon ■ Oscar Freire Office ■ FLP

+ Carteira Gerencial



+ Resultado Mensal e Acumulado



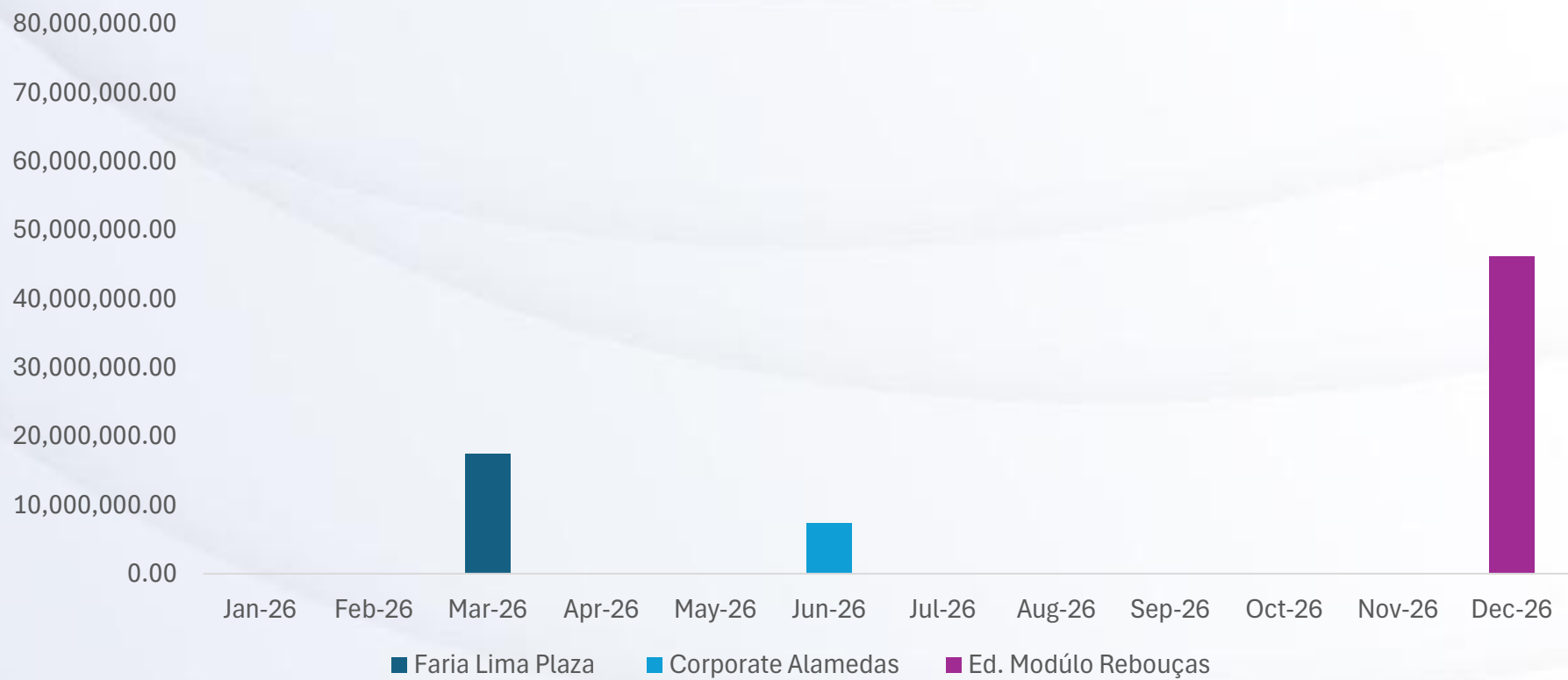
No mês de Janeiro de 2026, o fundo anunciou distribuição de aproximadamente R\$ 0,,4/cota.

DRE BTG - CPOF	Feb-25	Mar-25	Apr-25	May-25	Jun-25	Jul-25	Aug-25	Sep-25	Oct-25	Nov-25	Dec-25	Jan-26
Receitas	1,330,378	3,427,826	7,149,044	2,400,373	3,567,197	3,147,961	968,700	2,845,888	2,014,877	2,134,151	4,640,428	1,727,220
Renda fixa	9,660	468,352	12,090	41,338	43,584	145,949	36,528	11,852	36,142	(15,172)	18,086	2,992
Receita de Locação	1,382,503	2,988,709	6,961,012	1,394,815	3,139,881	1,644,792	863,272	1,647,324	1,656,488	1,674,268	2,566,124	1,465,281
Lucro/Prejuízo com Venda de Imóveis	17,804	17,804	17,804	35,607	-	17,804	17,804	17,804	-	17,804	35,607	-
Rendimento de CRIs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado com a negociação de CRIs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rendimento de FII	27,293	14,444	135,413	120,020	360,854	170,816	27,976	134,816	279,494	311,773	274,993	46
Ganho de capital FII	(106,881)	(61,483)	22,725	808,593	22,878	1,168,601	23,120	1,034,092	42,753	145,478	1,745,618	258,900
Despesas	(372,334)	(709,739)	(596,563)	(399,934)	(507,438)	(805,227)	(474,932)	(663,515)	137,751	(441,666)	(1,178,706)	(927,912)
Taxa de administração	40,566	(174,375)	(69,081)	(69,553)	(69,004)	(69,799)	(69,139)	(68,910)	(67,492)	(65,022)	(63,782)	(64,824)
Taxa de gestão	(309,209)	(328,353)	(329,148)	(331,399)	(328,785)	(351,175)	(347,858)	(346,704)	(346,704)	(346,704)	(346,704)	(346,704)
Imposto sobre ganho de capital	-	-	-	-	-	(233,720)	(4,624)	(206,819)	(8,551)	-	-	(429,762)
Despesa Alavancagem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Imobiliárias	(90,646)	(200,920)	(383,817)	25,544	(100,231)	(111,689)	(43,857)	(25,579)	(140,938)	(11,213)	(703,500)	(67,740)
Outras despesas	(13,045)	(6,092)	185,482	(24,526)	(9,417)	(38,843)	(9,454)	(15,503)	701,436	(18,727)	(64,720)	(18,882)
Resultado	958,044	2,718,087	6,552,481	2,000,439	3,059,759	2,342,734	493,768	2,182,373	2,152,628	1,692,485	3,461,722	799,308

+ Cronograma de Pagamentos



Os compromissos por aquisição de imóveis se encerram em dez/27 , com a última parcela da aquisição do Ed. Módulo Rebouças.



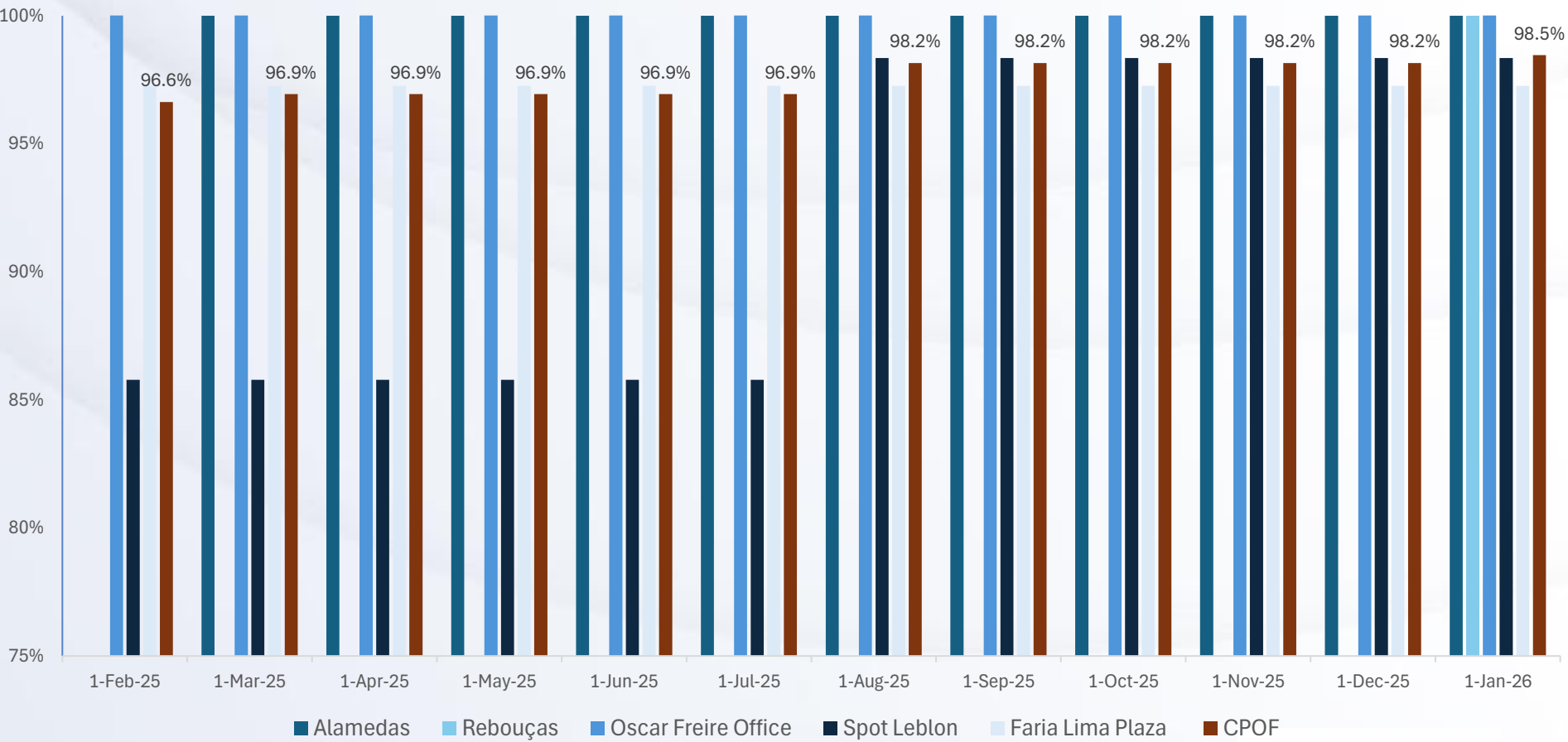
+ Portfólio de Ativos Imobiliários

Ativo	ABL Própria (m²)	ABL Ocupada (m²)	Vacância	Vacancia Financeira
Ed. Rebouças	5,443.86	5,443.86	0.0%	0.0%
Alamedas	2,474.00	2,474.00	0.0%	0.0%
Spot Leblon	2,600.00	2,557.05	1.7%	1.1%
Oscar Freire Office	5,265.00	5,265.57	0.0%	0.0%
FLP	16,589.20	16,135.12	2.7%	0,0%
TOTAL	32,372.06	31,875.60	1.5%	0,1%

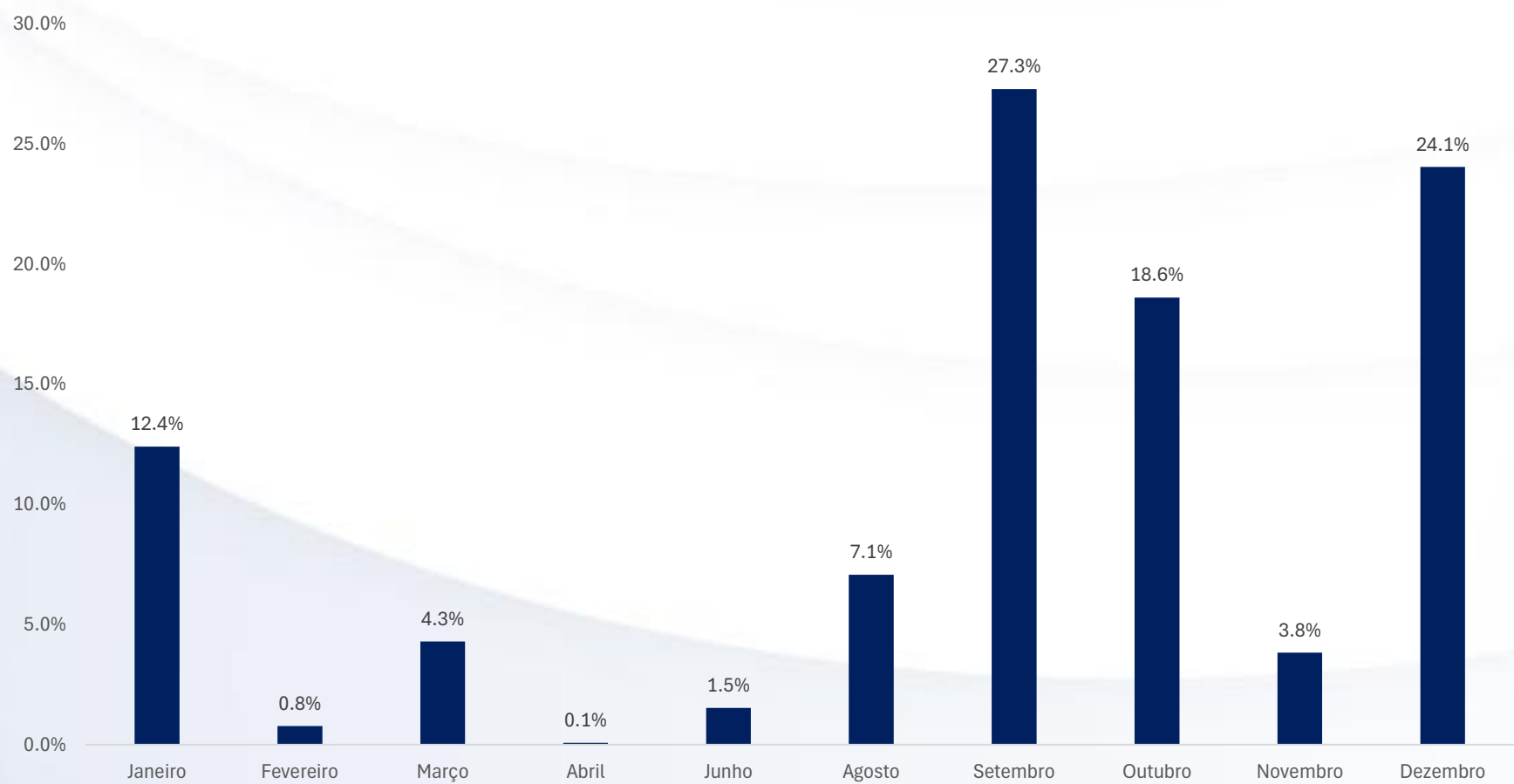
*Vacância financeira considera carência e descontos concedidos aos inquilinos.



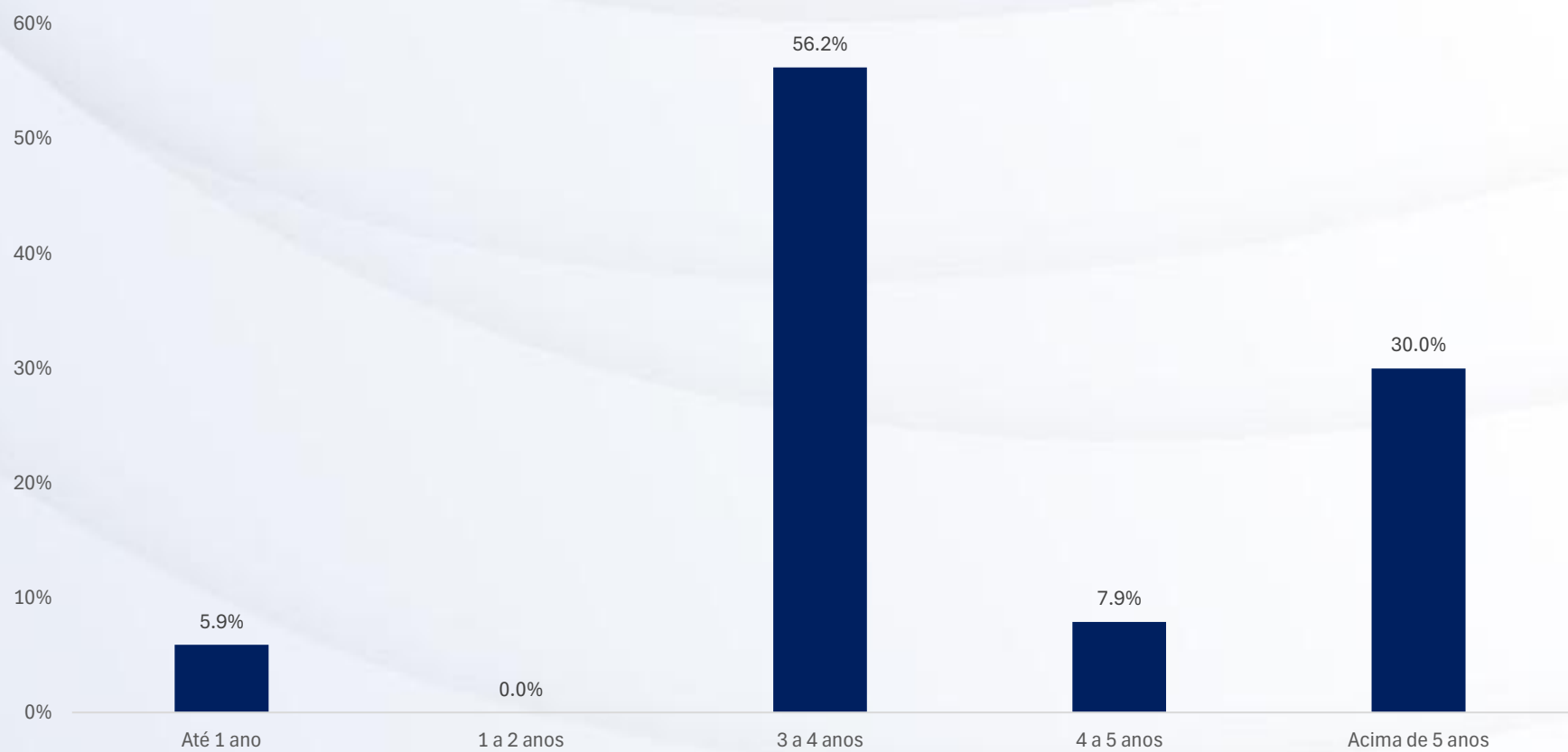
+ Histórico de Ocupação (Últimos 12 meses)



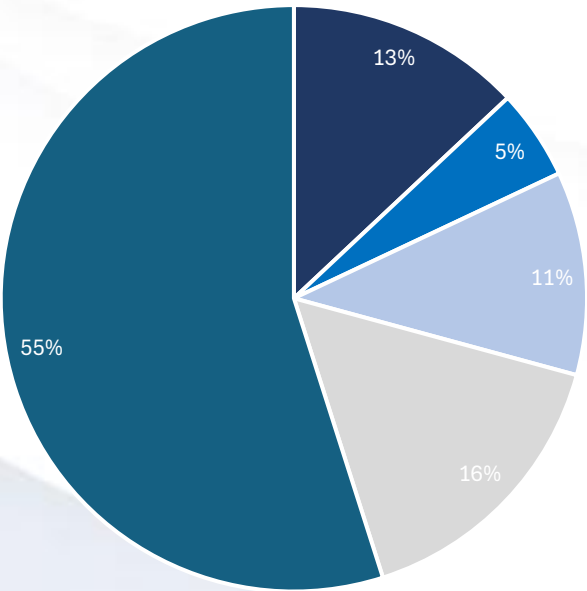
+ Mês de Reajuste dos Contratos (% da Receita Contratada)



+ Prazo remanescente dos Contratos (% da Receita Contratada)



+ Alocação por Ativo (% da receita contratada)



■ Ed. Rebouças ■ Alamedas ■ Spot Leblon ■ Oscar Freire Office ■ FLP

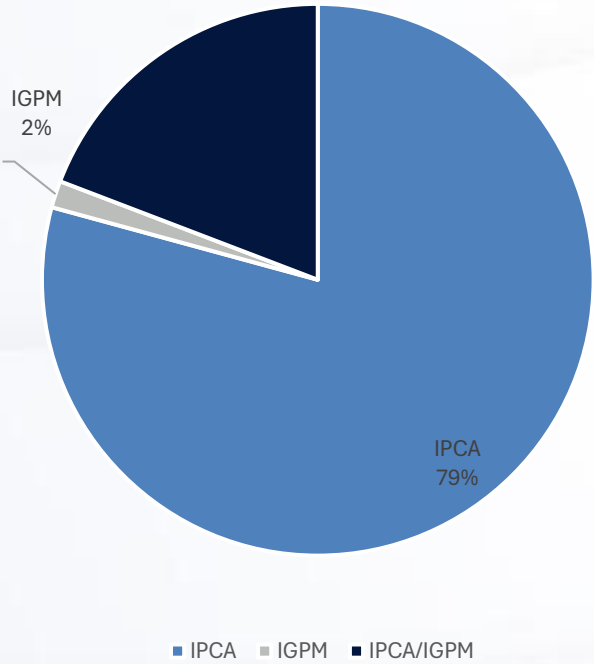
+ Receita Contratada por Locatário (>5%)



+ Principais Locatários



+ Indexador (% da ABL Ocupada)



■ IPCA ■ IGPM ■ IPCA/IGPM

+ Portfólio de Ativos

+ FARIA LIMA PLAZA



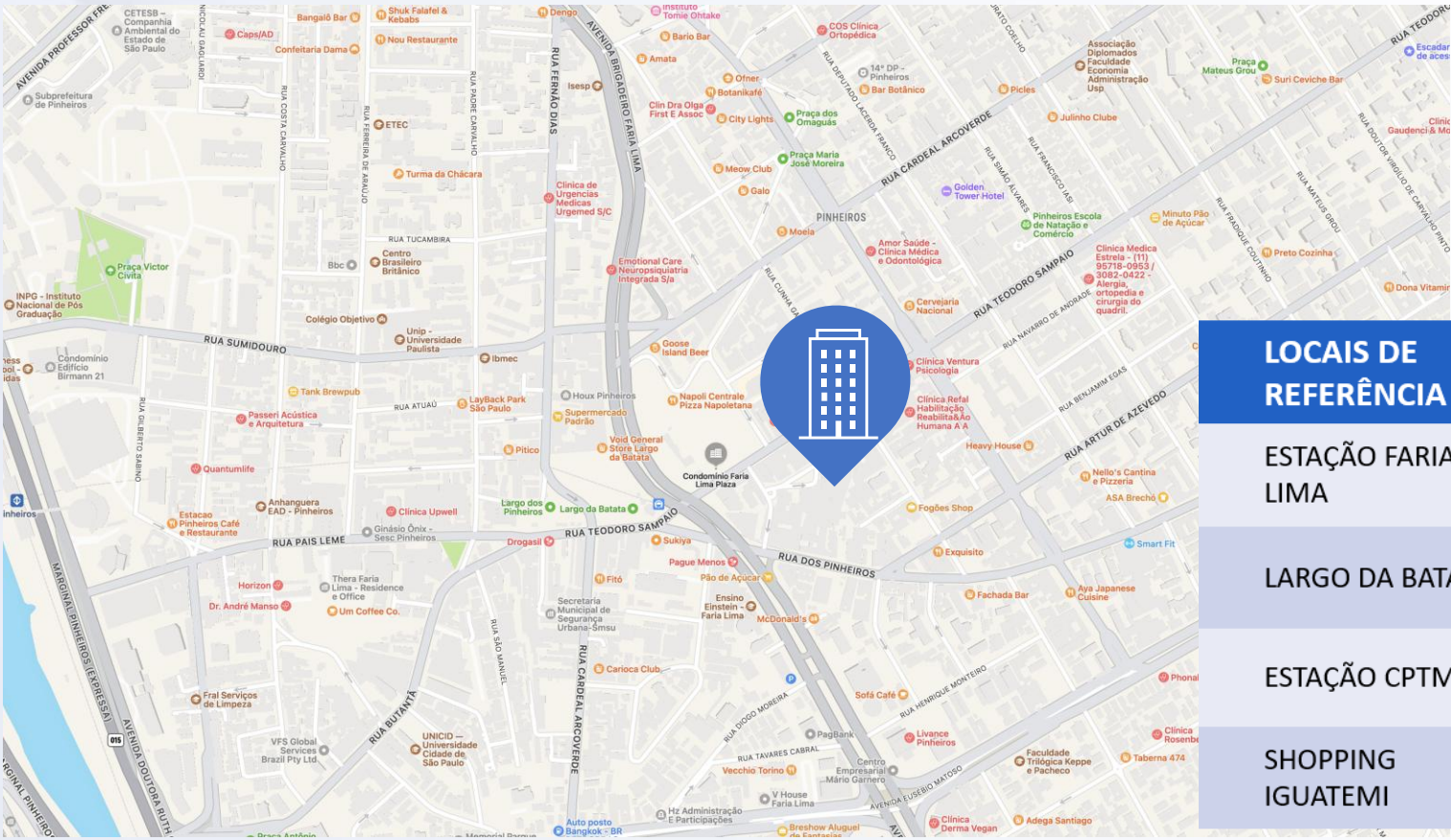
+ Portfólio de Ativos

+ 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



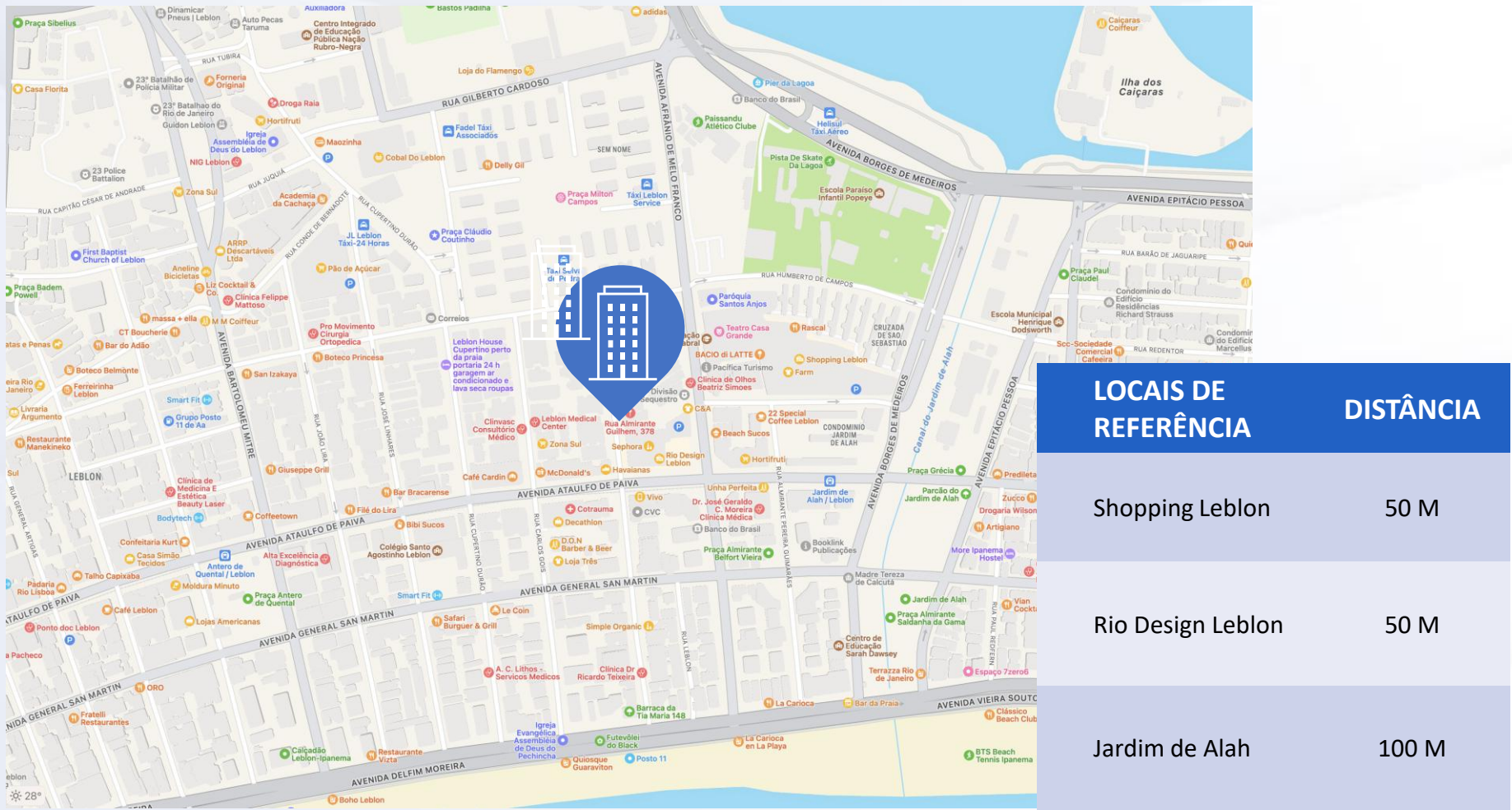
Portfólio de Ativos

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



 ED ALAMEDAS



+ 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 REBOUÇAS



+ Portfólio de Ativos

+ ED. REBOUÇAS

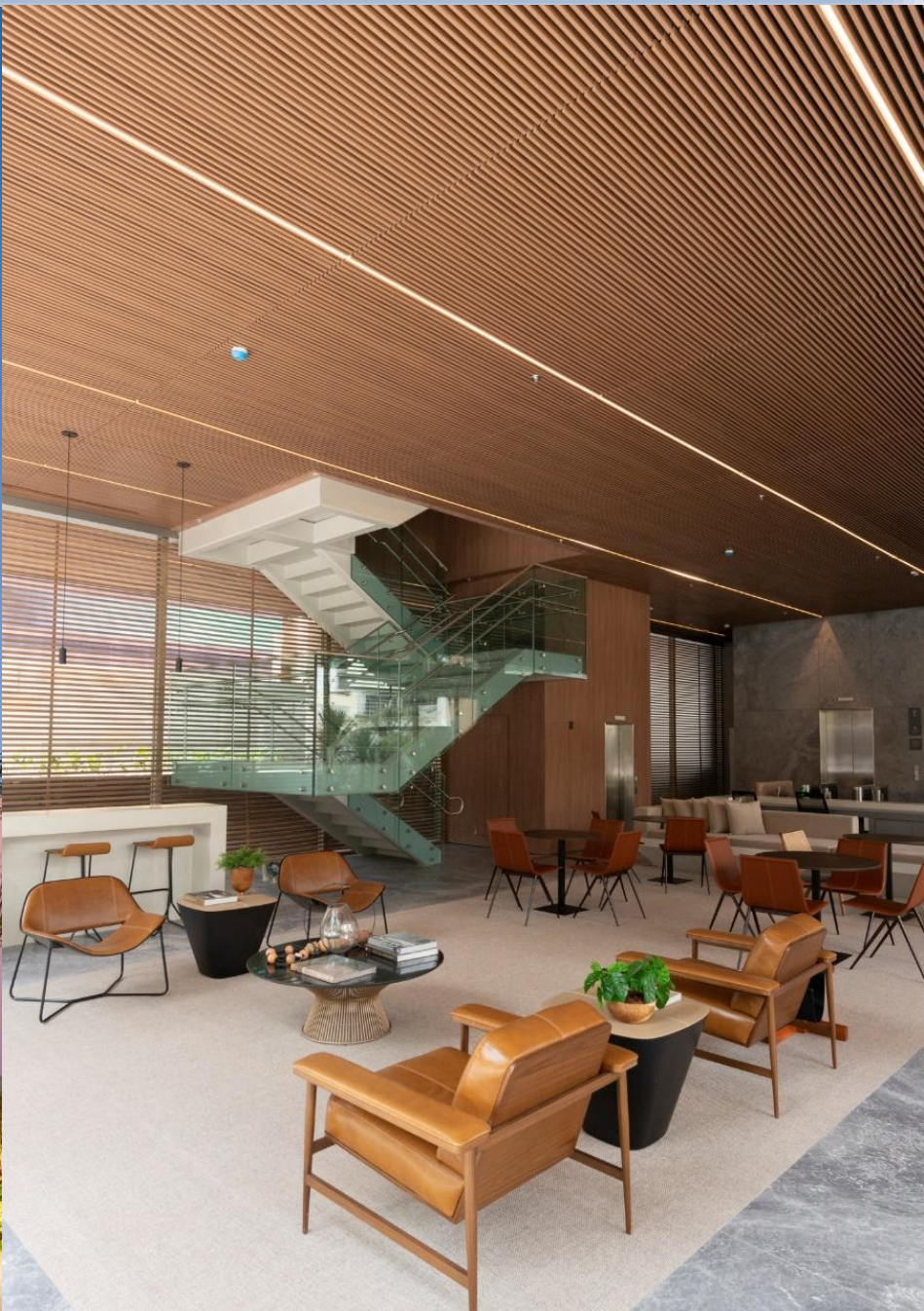
- Edifício Corporativo *boutique* em uma das melhores localizações da cidade de São Paulo
- Edifício entregue em 2016, 100% ocupado com inquilino de primeira linha e em condições atuais de mercado
- Parcelamento do preço com parcela vencendo em dezembro/2027
- Aluguel integral desde o pagamento da primeira parcela do preço

EDIFÍCIO REBOUÇAS	
Localização:	Av. Rebouças 1.111 – Jardins - SP
Andares:	4 pavimentos + <i>rooftop</i>
Ano de Entrega:	2016
Arquitetos:	Dal Pian
ABL BOMA:	10.396,98m ²
ABL BOMA CPOF::	5.443,86m ²
Ocupação:	Monousuário - NUBank
Vigência do Contrato:	Setembro/2030
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



Sobre a Gestora

A Capitânia é uma gestora independente fundada em 2003, com mais de R\$ 19 bilhões em ativos sob gestão. Especializada em crédito privado e segmento imobiliário, conta com 43 profissionais dedicados. Rating Moody's MQ1.br.

2003

Fundada em

R\$ 19 Bi

Ativos sob Gestão

MQ1.br

Rating Moody's

Fundos Listados

IMOBILIÁRIOS

CPTS11 Capitânia Securities II	CPFF11 Capitânia Reit FoF	GSFI11 General Shopping e Outlets
CPSH11 Capitânia Shoppings	AJFI11 AJ Malls	CPHF11 Capitânia Hedge Fund
CPOF11 Capitânia Office	SHOP11 Shoppings AAA	CPLG11 Capitânia Logística
CPUR11 Capitânia Renda Urbana	MIDW11 Midwest	

INFRAESTRUTURA

CPTI11 Capitânia Infra FI-Infra

AGRO

CPTR11 Capitânia Agro Strategies	CPAC11 Capitânia Agro Crédito
--	---

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

