



Relatório Mensal de Janeiro de 2025

CNPJ:
48.916.699/0001-60

Início do Fundo:
04/01/2023

Administrador:
BTG Pactual DTVM

Público-Alvo:
Investidores Qualificados

Gestor:
Capitânia Alternatives S.A

Classificação Anbima:
FII Híbrido

Taxa de Administração:
0,98% a.a. Sobre o Patrimônio Líquido

Taxa de Performance:
10% sobre o valor que exceder IPCA + 6% a.a.

Número de Cotas:
4.439.072



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\$ 108,50

Valor de Mercado:
R\$ 481.639.312

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 0,81

Ativo (R\$):
R\$ 621.254.122

Obrigações de Investimento por Aquisições²:
R\$ 163.864.336

ABL Própria (m²) ³:
24.415

² Mais informações na seção “Cronograma de Pagamentos”.

³ Ainda não considera a ABL do Ed. Alamedas, conforme detalhada mais adiante.



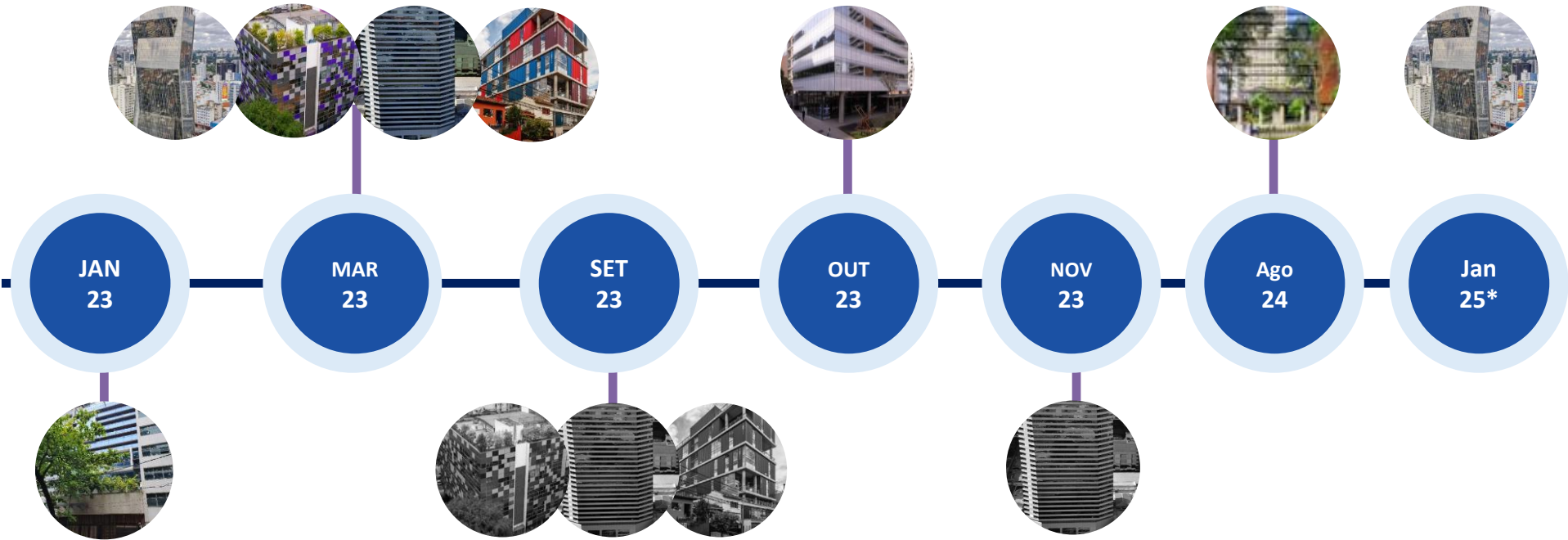
APRESENTAÇÃO CAPITÂNIA OFFICE FII – CPOF11

É com satisfação que apresentamos o relatório de gestão do Capitânia Office FII – CPOF11, Fundo gerido pela Capitânia dedicado à aquisição e exploração de ativos corporativos (preponderantemente lajes e/ou prédios corporativos). Nosso foco é adquirir bons ativos, abaixo do custo de reposição e nas melhores localizações.

Ao longo dos anos a Capitânia adquiriu larga experiência no mercado imobiliário. Já estivemos envolvidos em algumas das principais transações do mercado, com mais de R\$ 27 bilhões investidos ou financiando aquisições nos principais segmentos – lajes corporativas, shopping centers e galpões logísticos.

LINHA DO TEMPO

O CPOF11 teve seu início em Janeiro de 2023. Ao longo do tempo o Fundo realizou transações com o objetivo de deixar o melhor portfólio de ativos e gerar valor para seus cotistas.



Início do Fundo e Aquisição Spot Leblon	Aquisição Portfólio XPPR	Alienação Ativos não Core	Aquisição Oscar Freire	Alienação Itower	Aquisição Ed. Alamedas	Aquisição FLP
Aquisição em Janeiro/2023	Aquisição em março/2023	Alienação em setembro/2023	Aquisição em outubro/2023	Alienação concluída em novembro/2023	Aquisição em Agosto/24	Previsão de conclusão da aquisição dos 30% remanescentes da participação do XPPR no ativo Faria Lima Plaza no início de janeiro – 25.
Pagamento em quatro parcelas mensais e consecutivas	Portfólio de 4 ativos – Faria Lima Plaza (cerca de 70% do valor total), Módulo Rebouças, Box 298 e Itower	Venda dos imóveis menos relevantes para a estratégia do fundo – Box 298, Módulo Rebouças e Itower	Edifício recém entregue e 100% ocupado por empresa de primeira linha	Venda dos dois conjuntos remanescentes detidos pelo CPOF11 no Itower	Aquisição de 100% do Ed. Alamedas. Adquirido vago, com excelente localização e retrofit realizado há poucos anos.	
Ativo 100% quitado e escriturado	Valor total superior a R\$ 200MM com parcelas semestrais até 2026 (sem correção monetária)	Transação gerou ganho de capital para o CPOF11 de cerca de R\$2,43/cota.	Aquisição em quatro parcelas semestrais, com 100% da receita de aluguel desde o início	Transação gerou ganho de capital para o CPOF11 de cerca de R\$0,85/cota.	Aquisição em quatro parcelas semestrais, a partir da conclusão de CPs conforme contrato.	

CPOF11

No mês de Janeiro houve a integralização de novas cotas de CPOF para aquisição da participação no Faria Lima Plaza. Com isso o Fundo passou para um total de 4.439.072 cotas. Com o aumento no número de cotas e aquisição da SPE, a nova cota patrimonial do Fundo foi impactada de forma negativa, isso ocorre pois o FLP estava marcado na carteira do Fundo pelo valor de laudo e agora passa a ser marcado pelo valor de aquisição da SPE.

ED. FARIA LIMA PLAZA



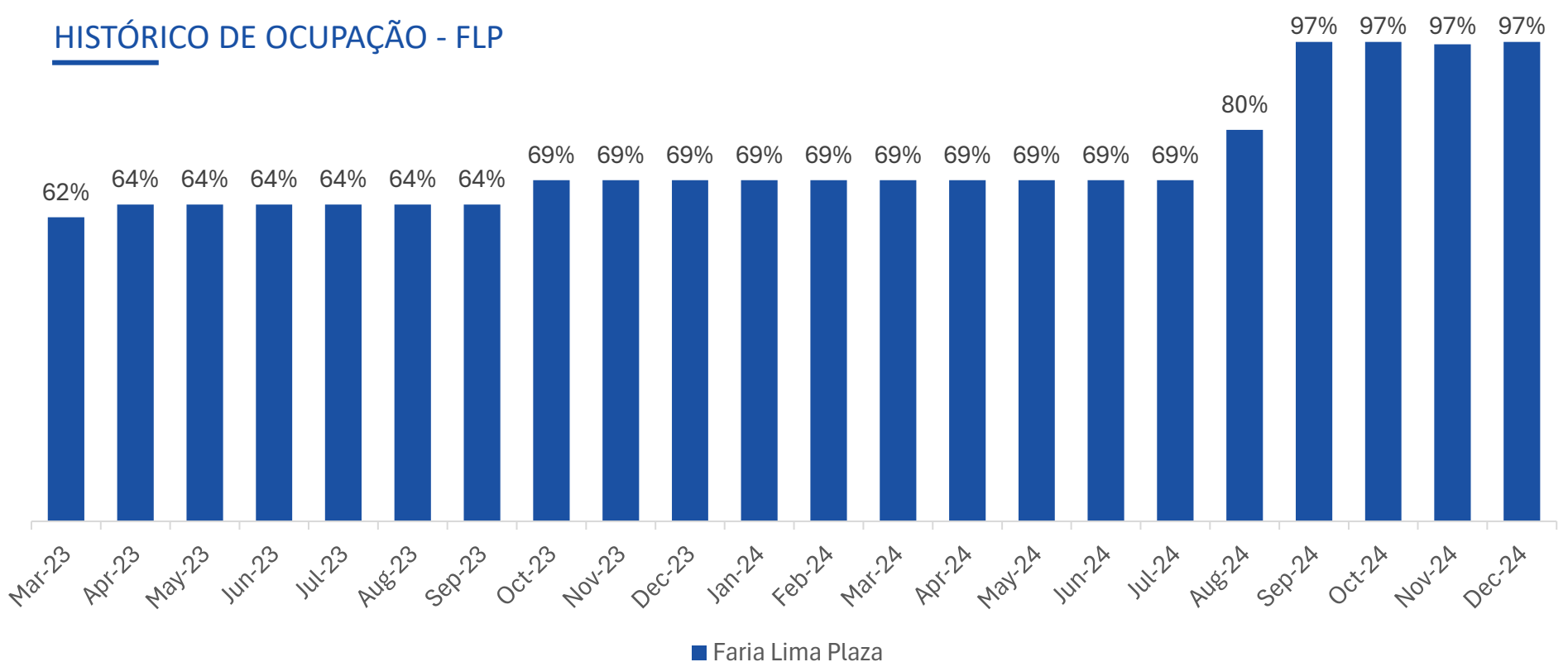
Conforme informado nos últimos meses, o CPOF11 comprou, através da aquisição de 100% das cotas da SPE REC 2017 (“SPE”), 40% da fração ideal do ativo por aproximadamente R\$ 513MM, equivalente a R\$ 30.950/m². Ou seja, hoje o Fundo detém 40% de todas as matrículas do edifício e não andares específicos.

Com mais de 40.000m² de área bruta locável, o Faria Lima Plaza é um dos principais edifícios da Cidade de São Paulo. Localizado no eixo da Av. Faria Lima, está próximo aos principais meios de transporte da Cidade e de algumas importantes avenidas (mais informações no link a seguir: <https://farialimaplaza.com.br>).

A primeira aquisição do CPOF no ativo ocorreu em março de 2023, na época foi assinado um contrato de compra e venda para aquisição de 10% da fração ideal do ativo e o prédio estava com uma ocupação próxima a 60%. Passados quase dois anos atingimos a marca de 97,5% de ocupação no ativo, se consolidando como escritório de empresas como Shopee, Uber, Klabin, Cescon Barriau, entre outros.

O resultado do fundo passa a considerar o resultado do FLP apenas a partir do próximo mês, quando passaremos a distribuir a receita de locação da SPE para o CPOF11. Mais informações na seção “RESULTADO MENSAL”

HISTÓRICO DE OCUPAÇÃO - FLP



PIPELINE

Ativo Jardins: Em complemento ao Fato Relevante publicado em 13/08/24 (<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=717294&cvm=true>), foi publicado um novo fato relevante em 09/01/2025 (<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=815764&cvm=true>) com atualizações sobre a aquisição do Ed. Alamedas.

As alterações nas condições previas ocorreu devido a locação de 100% do ativo para um único inquilino em dezembro/2024. Com a assinatura do Contrato de Locação a forma de pagamento passou a ser da seguinte maneira:

- (i) R\$ 2.486.000,00 (dois milhões, quatrocentos e oitenta e seis mil reais) em até 5 (cinco) dias úteis da assinatura do Compromisso (“Primeira Parcela”);
- (ii) R\$7.350.000,00 (sete milhões, trezentos e cinquenta mil reais) em até 90 (noventa) dias da assinatura do Aditamento (“Segunda Parcela”);
- (iii) R\$7.350.000,00 (sete milhões, trezentos e cinquenta mil reais) no ato do pagamento da Segunda Parcela (“Terceira Parcela”);
- (iv) R\$7.350.000,00 (sete milhões, trezentos e cinquenta mil reais) em até 360 (trezentos e sessenta) dias contados da assinatura do Aditamento (“Quarta Parcela”); e
- (v) R\$7.350.000,00 (sete milhões, trezentos e cinquenta mil reais) em até 540 (quinhentos e quarenta) dias contados da assinatura do Aditamento, concomitante à lavratura da Escritura Definitiva (“Quinta Parcela” e quando em conjunto com a Primeira Parcela, Segunda Parcela, Terceira Parcela e Quarta Parcela, as “Parcelas”).”

O Fundo apenas passará a ter a posse do imóvel após o pagamento da 2ª parcela (o que ocorrerá em Março/2025), por este motivo não incluímos este ativo nos gráficos e tabelas sobre o Portfólio. Mais informações sobre o ativo na Página 15 deste relatório.

Ativo FII Jardim Paulistano: No mês de dezembro o CPOF firmou o compromisso de investimento em um novo FII que adquiriu a totalidade de um edifício corporativo localizado em uma das principais regiões da cidade de São Paulo. O investimento prevê a aquisição e posterior *retrofit* do ativo por um valor atrativo, substancialmente inferior ao custo de reposição de um prédio em localização e padrão similar.

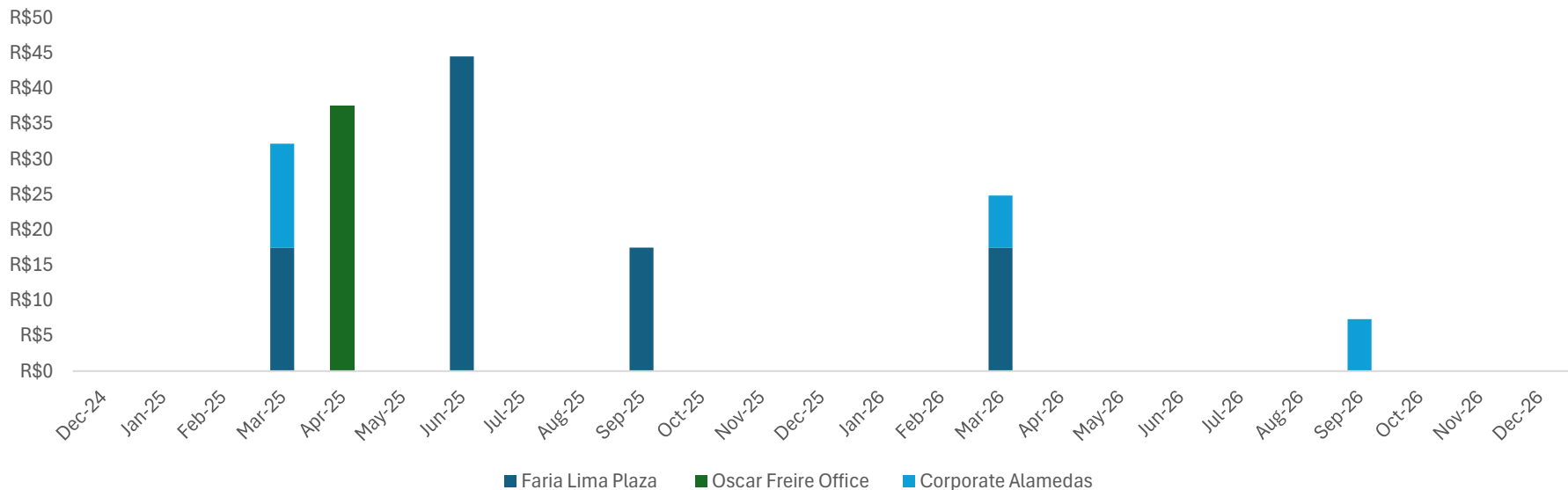
RESULTADO MENSAL

No mês o fundo obteve um resultado ajustado de R\$ 0,37 por cota e anunciou uma distribuição de R\$ 0,81 por cota. O resultado do mês foi impacto pelo regime competência da distribuição. De forma prática, o fundo não auferiu resultado da participação do FLP, que passou a ser detido através de 100% das cotas da SPE CP FLP após a transação anunciada em janeiro/25. Dessa forma a distribuição referente ao FLP passou a ser através de dividendos da SPE para o Fundo (regime caixa)

DRE - Capitânia Office (R\$)	2024	jan-25
Receitas	19,780,032	1,853,625
Receita de Locação	18,558,106	1,795,340
Lucro/Prejuízo com Venda de Imóveis	213,643	17,804
Receitas Financeiras	1,008,283	40,482
Receita FIs	748,306	26,259
Receita CRIs	109,736	-
Receita Financeira	150,241	14,223
Despesas	(3,890,034)	(384,448)
Despesas Imobiliárias	(1,983,655)	(98,781)
Despesas Operacionais	(324,334)	(17,024)
Taxa de Gestão/Adm	(1,582,045)	(268,643)
Resultado Líquido	15,889,998	1,469,177
Número de Cotas	2,820,016	4,439,072
Resultado Por Cota	5.63	0.37
Resultado Distribuído Por Cota	9.66	0.81

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS (Em milhões)

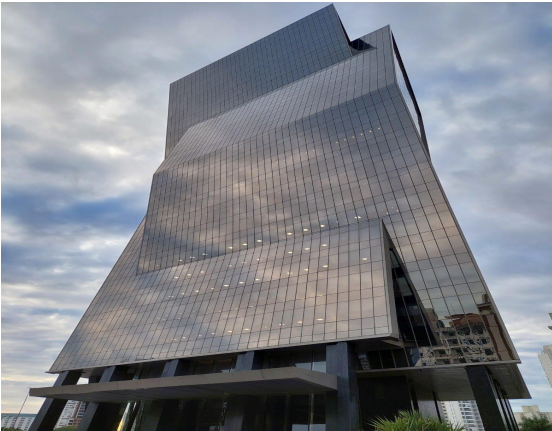
Á PAGAR163,864,336.54



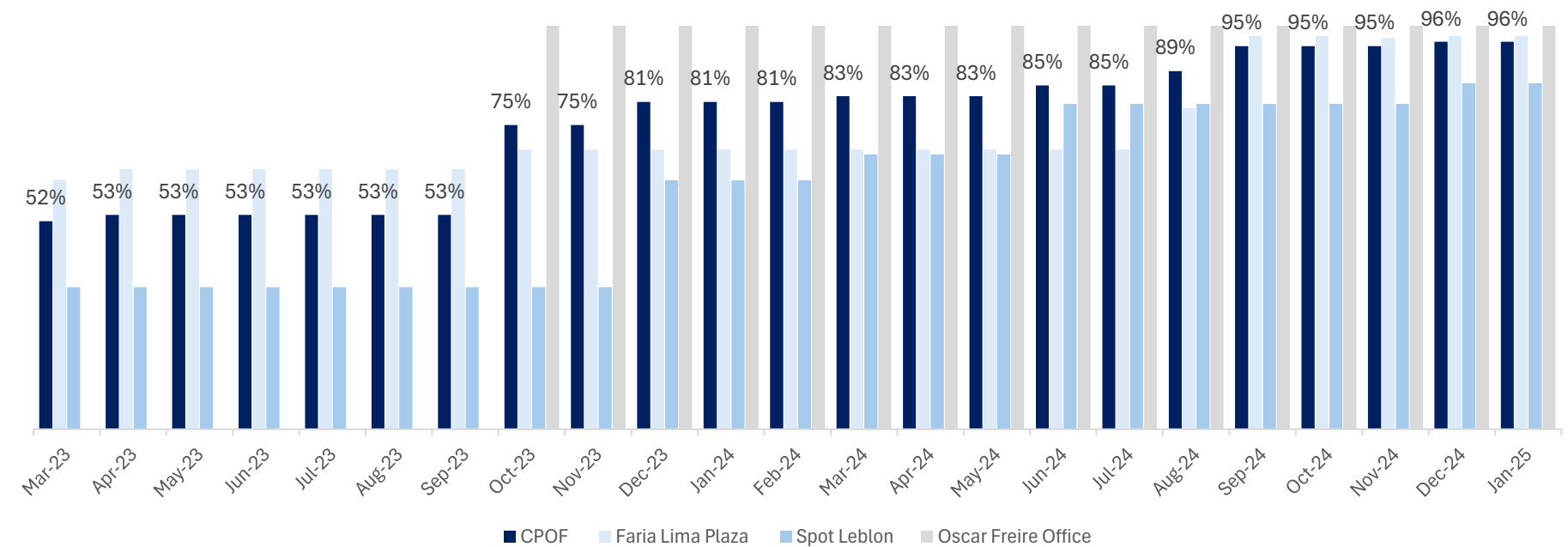
PORTFÓLIO DE ATIVOS (Competência fevereiro/25)

ATIVO	Localização	ABL Total	ABL Própria	Vacância Física	Vacância Financeira*	Inauguração
FLP	Faria Lima - SP	41.464 m²	16,585 m²	3%	31%	2021
Oscar Freire *(inclui Loja)	Jardins - SP	5.265 m²	5.265m²	0%	0%	2022
Spot Leblon	Leblon - RJ	2.600 m²	2.600 m²	19%	28%	2015 / 2023
PORTFÓLIO	SP RJ		24.415 m²	3%	24%	-

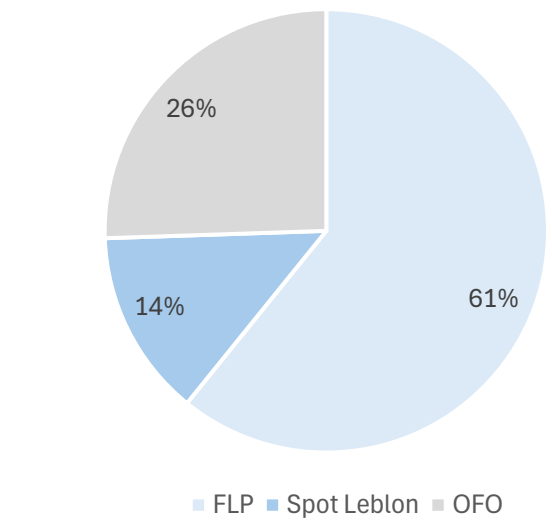
*Vacância financeira considera a receita potencial das áreas vagas, carência e descontos.
** Reajustamos o valor pedido da área vaga do Ed. Spot Leblon.



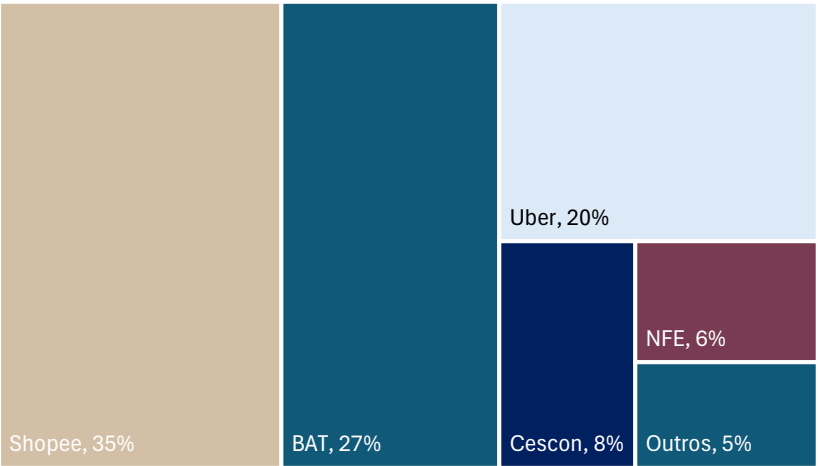
HISTÓRICO DE OCUPAÇÃO (Últimos 12 meses)



ALOCAÇÃO POR ATIVO (% da receita)



RECEITA POR LOCATÁRIO

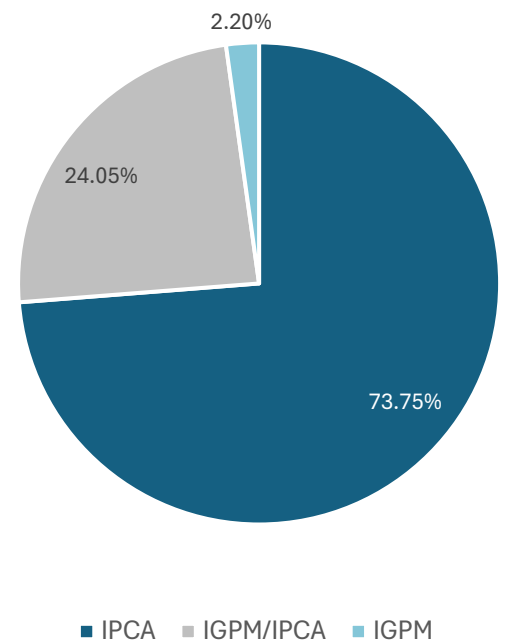


*Existem locatários em período de carência e/ou desconto contratual

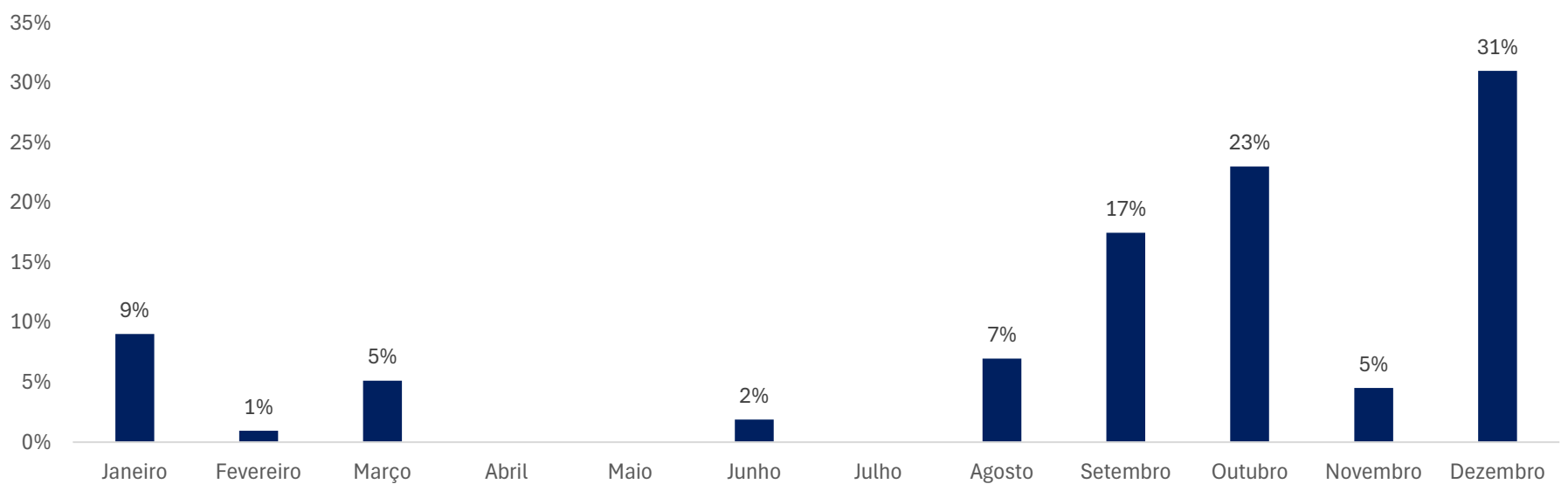
PRINCIPAIS LOCATÁRIOS



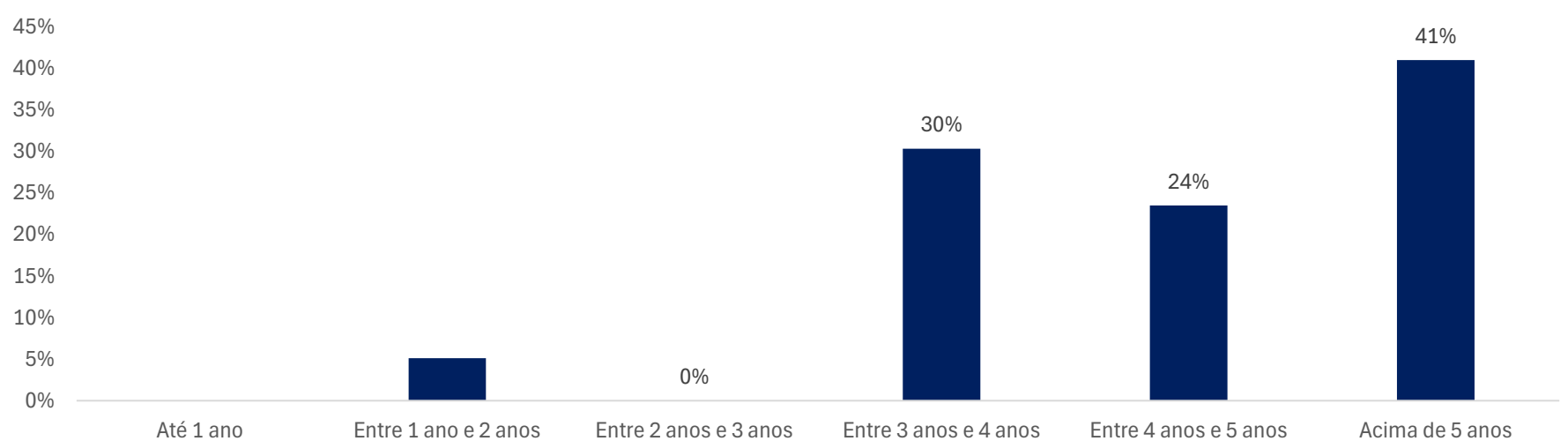
INDEXADOR (% da ABL Ocupada)



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS (% da receita contratada)



PRAZO REMANESCENTE DOS CONTRATOS (% da receita contratada)



*Existem locatários em período de carência e/ou desconto contratual

FARIA LIMA PLAZA



FARIA LIMA PLAZA

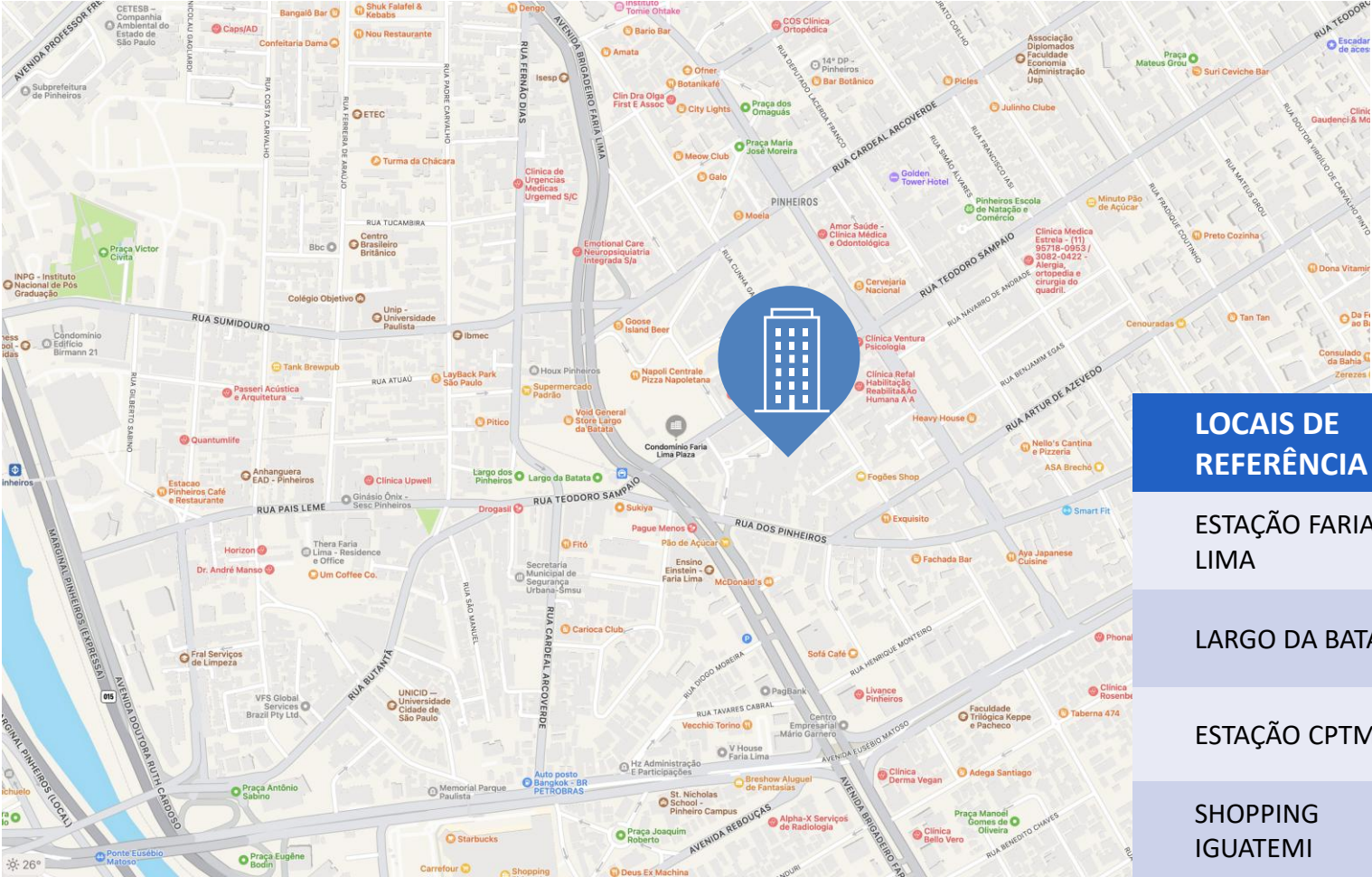
TESE DE INVESTIMENTO

- 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:	41.464,34m²
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

OSCAR FREIRE OFFICE



OSCAR FREIRE OFFICES

TESE DE INVESTIMENTO

- Edifício Corporativo *boutique* em uma das melhores localizações da cidade de São Paulo
- Edifício recém entregue (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:	5.265m ² (<i>Office</i> + Loja)
ABL BOMA por andar:	580m ²
Pé direito (pisos a):	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

SPOT LEBLON

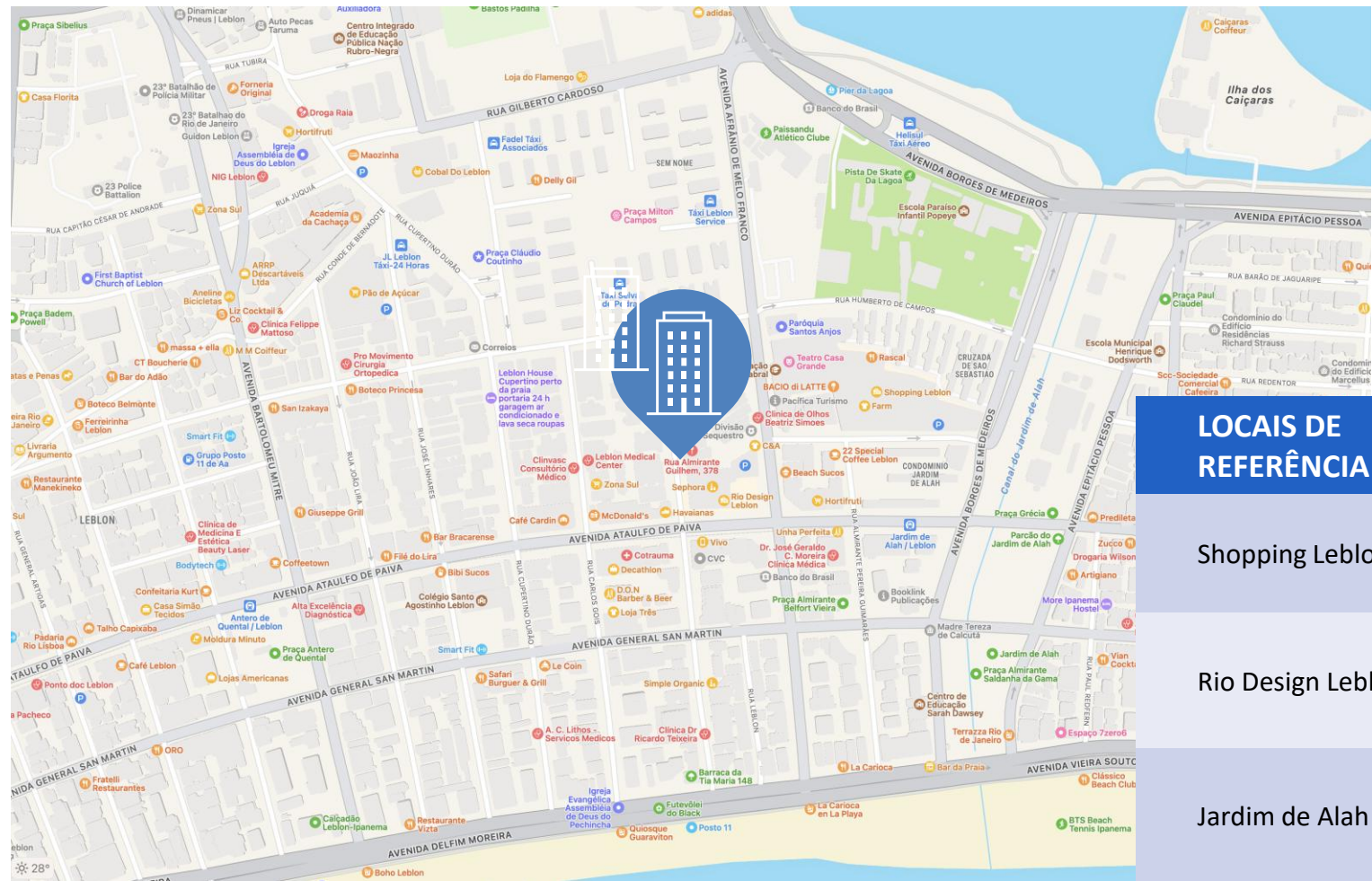


SPOT LEBLON

TESE DE INVESTIMENTO

- Locação para empresas do setor de Óleo & Gás e Financeiro.
- Aluguel do Leblon atualmente em patamar superior a R\$ 250/m²
- Vacância de apenas um andar, com premissa de locação no 1S25
- Concessão de carência e descontos em linha com o mercado
- Estabilização da ocupação em 2024 com crescimento gradual da receita de aluguel ao longo dos próximos anos.

LOCALIZAÇÃO



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

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:	85,78%
Aluguel Base:	R\$ 245,00 / m²
Área Andar Tipo:	336m² - 344m²
Gerador:	Sim

# Vagas Estacionamento:	32
-------------------------	----

CORPORATE ALAMEDAS



CORPORATE ALAMEDAS



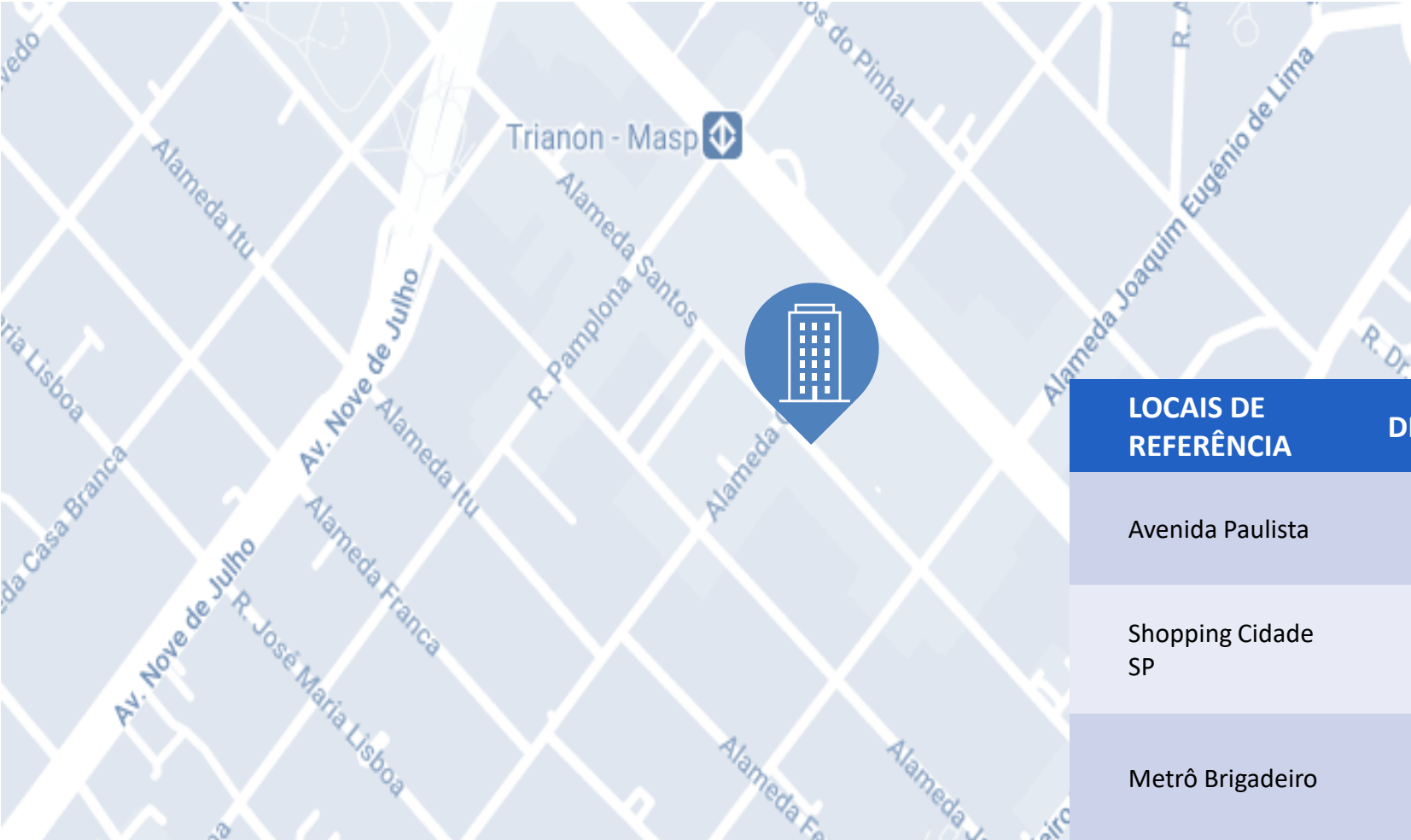
TESE DE INVESTIMENTO

- 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 sendo a primeira delas devida em março/2025
- Até o pagamento da 1ª parcela o CPOF não terá a posse do imóvel, permanecendo sob responsabilidade do vendedor.

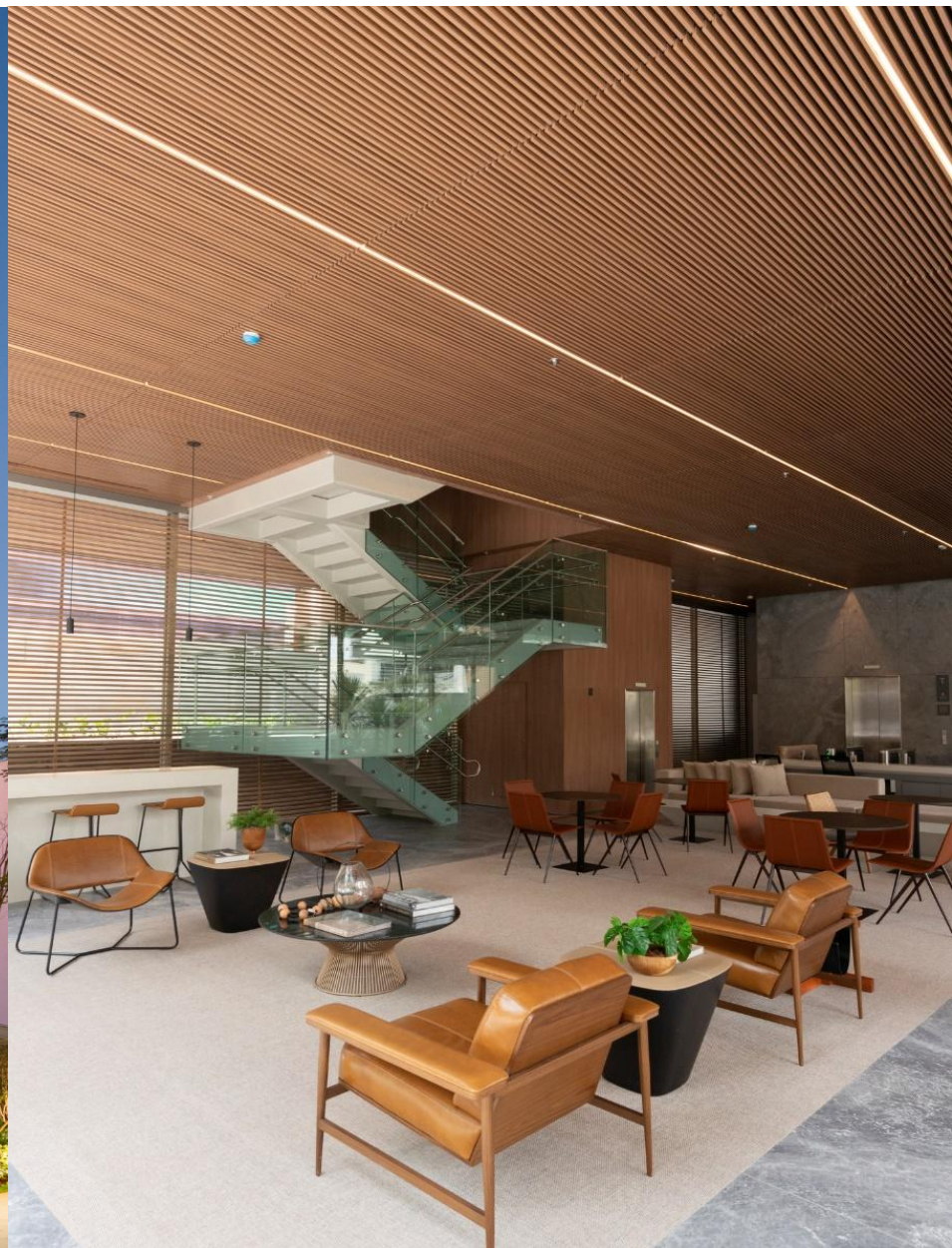
CORPORATE ALAMEDAS	
Endereço:	Rua Alameda Santos, 1039 - Jardins
Ano:	Retrofit em 2015 com alteração do uso para comercial
Área Construída:	3.208m²
Participação CPOF:	100%
Ocupação Atual:	100%
Aluguel Base (esperado):	R\$ 110,00 / m²
Área Andar Tipo:	238m²
Gerador:	Sim

Pavimentos09

LOCALIZAÇÃO

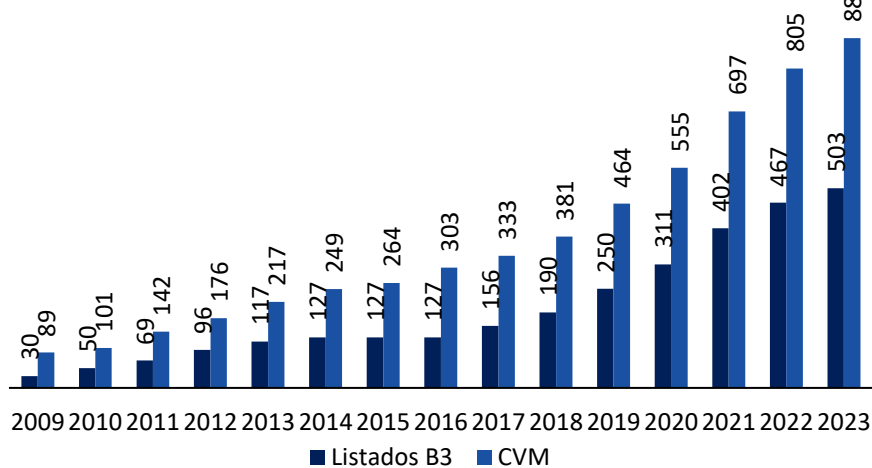


LOCAIS DE REFERÊNCIA	DISTÂNCIA
Avenida Paulista	50 M
Shopping Cidade SP	300 M
Metrô Brigadeiro	650 M

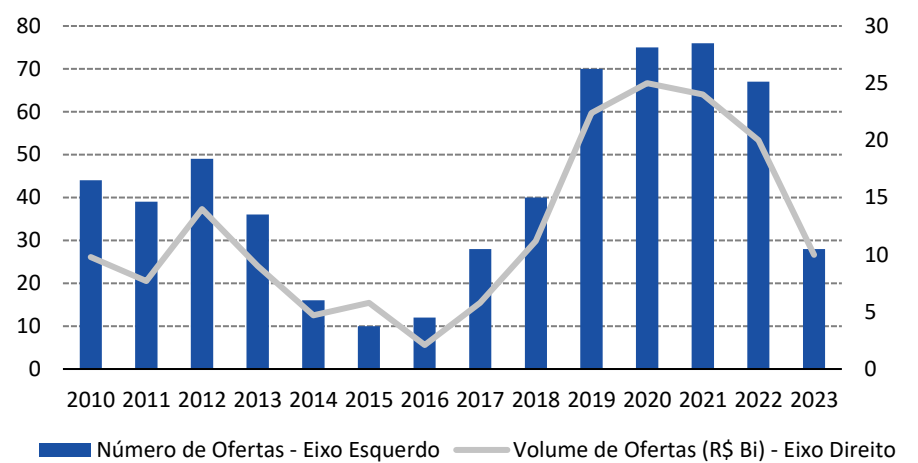


Indústria de FII

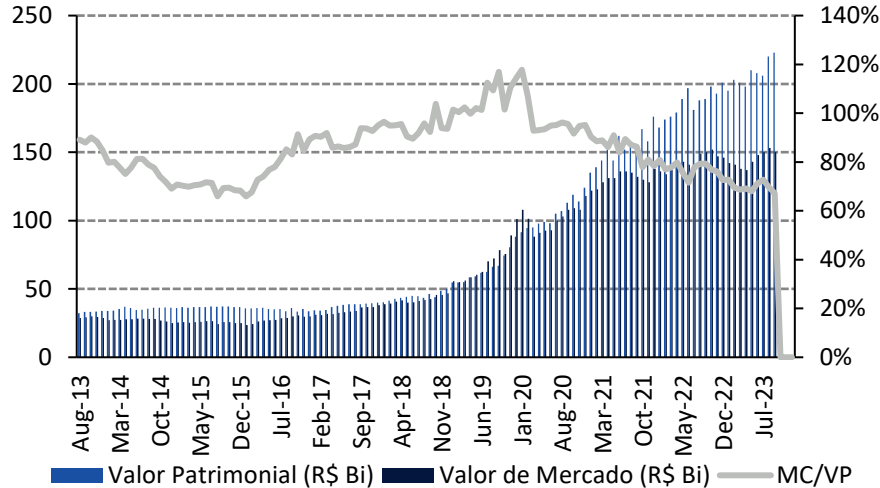
Nº de fundos listados



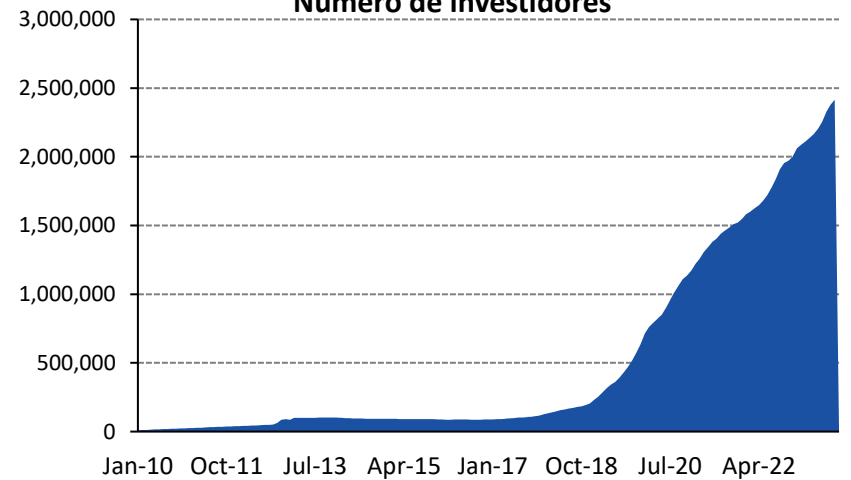
Ofertas Públicas - ICVM 400



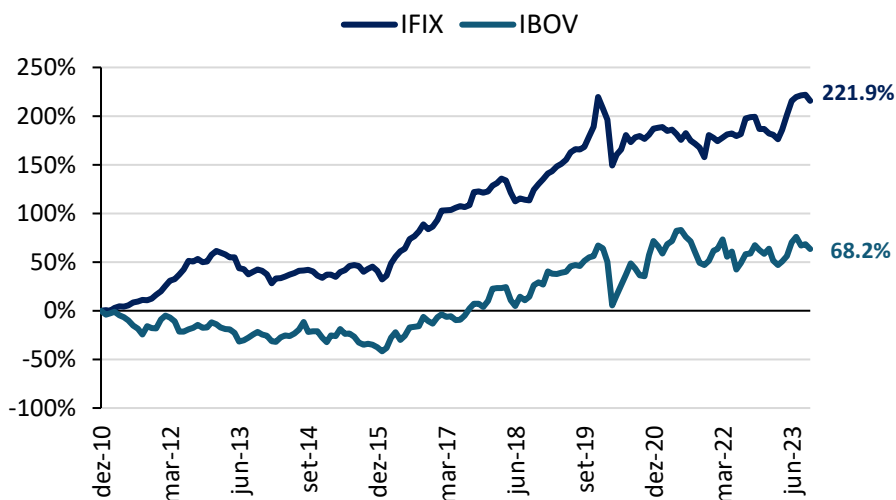
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



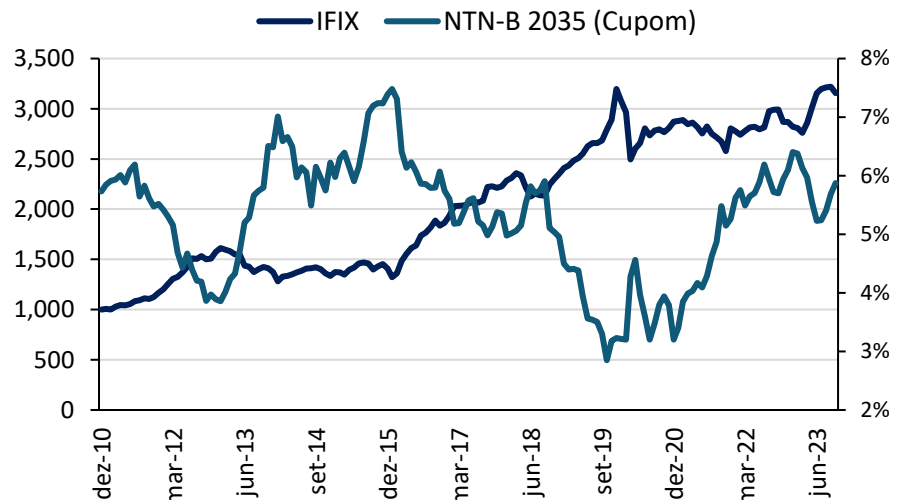
Número de investidores



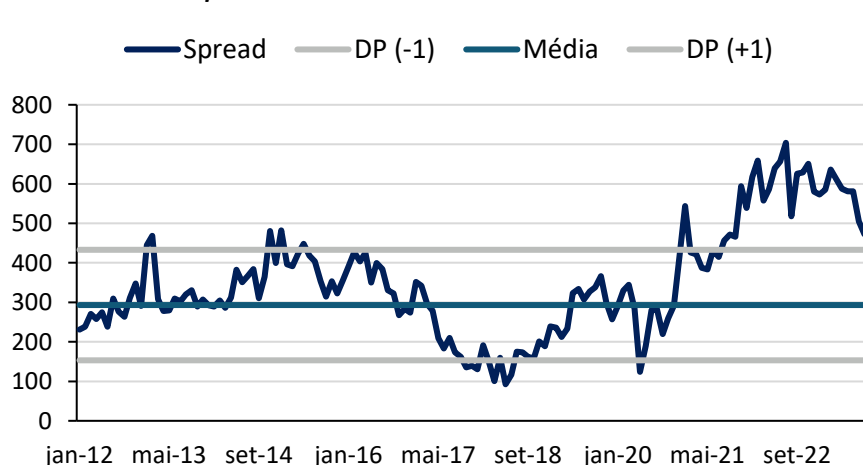
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



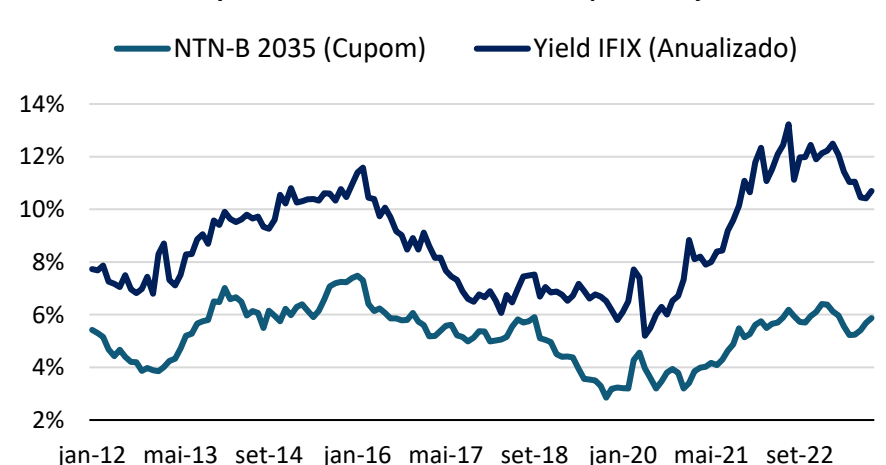
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica

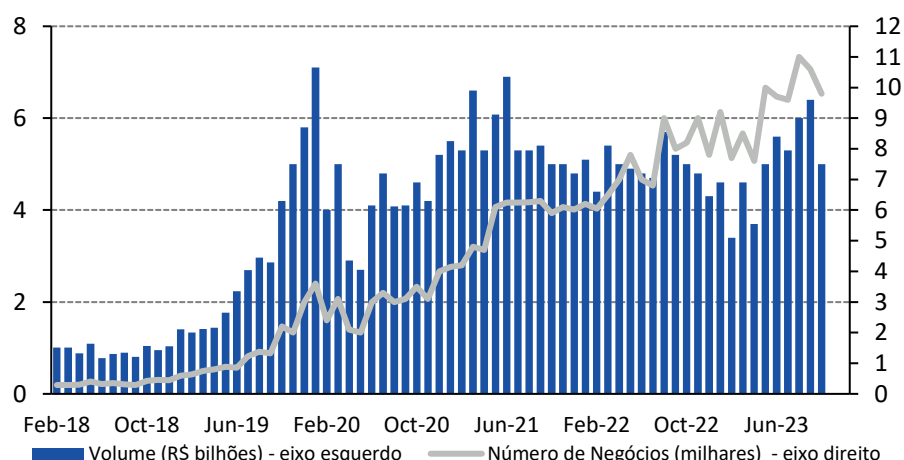


Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

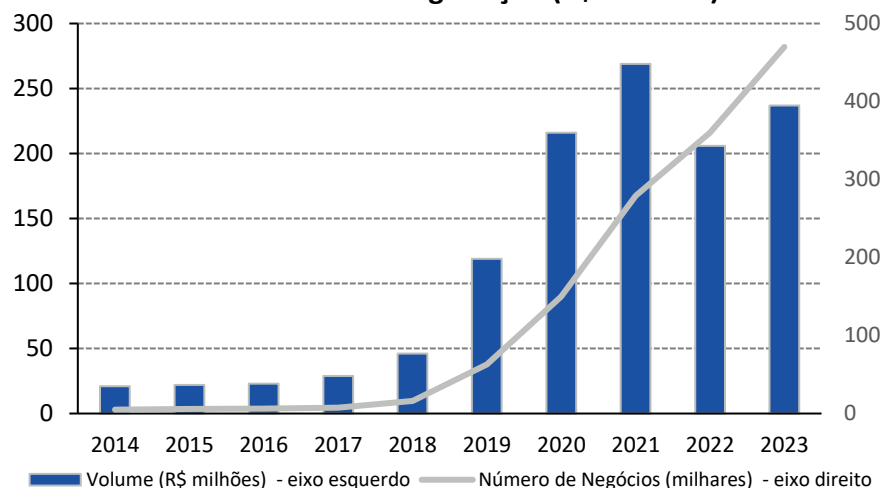


Indústria de FII

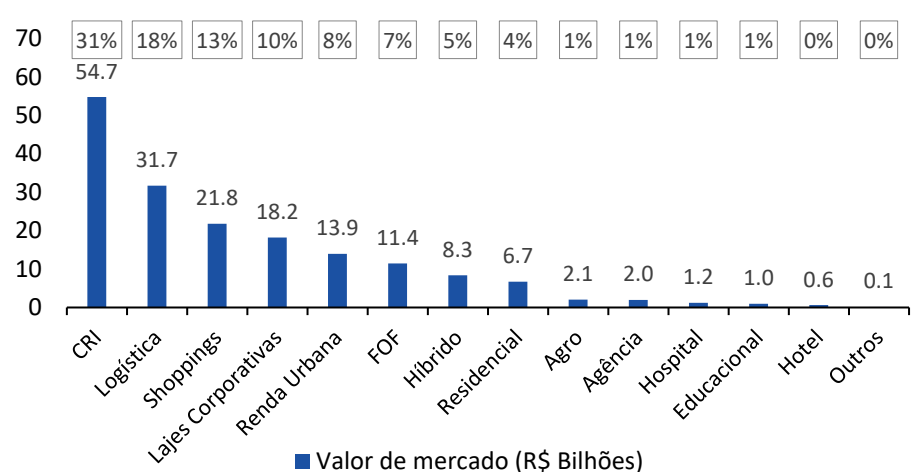
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



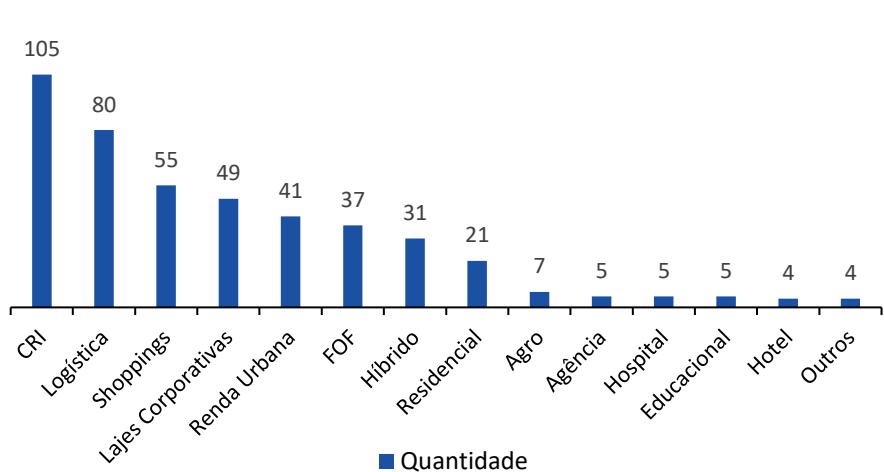
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



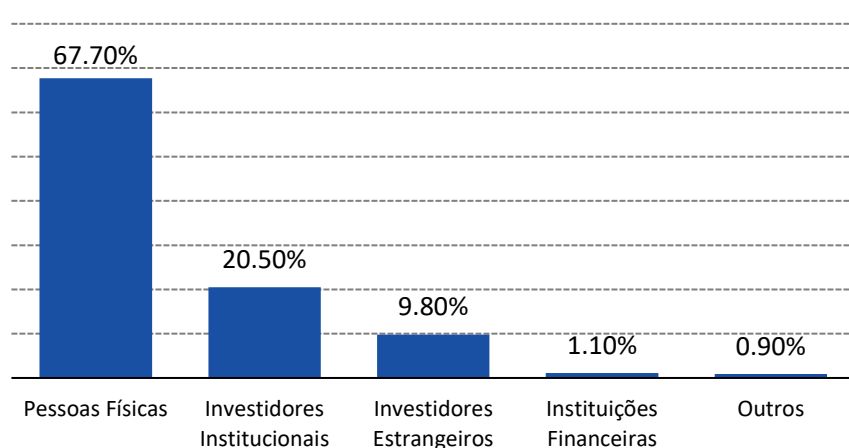
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



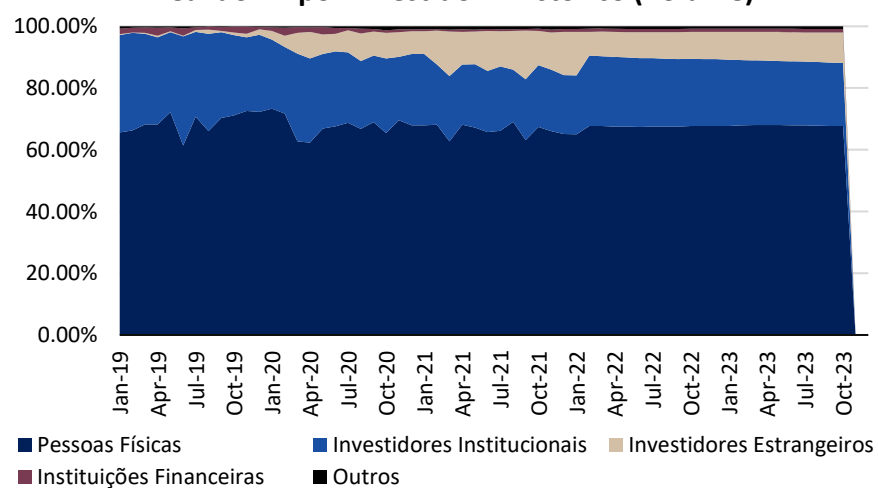
Quantidade de FIIs listados



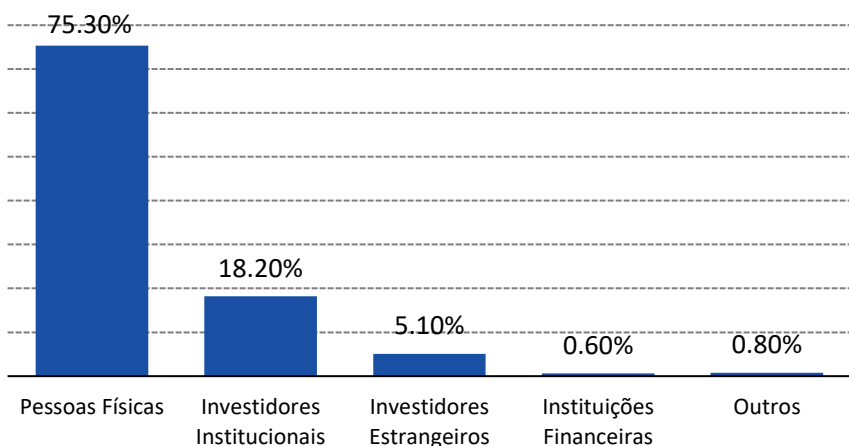
Volume Negociado (%)



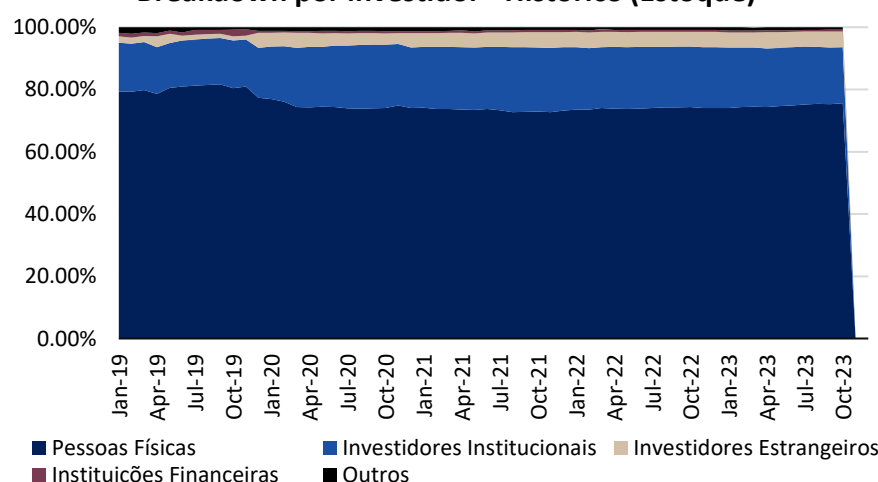
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)

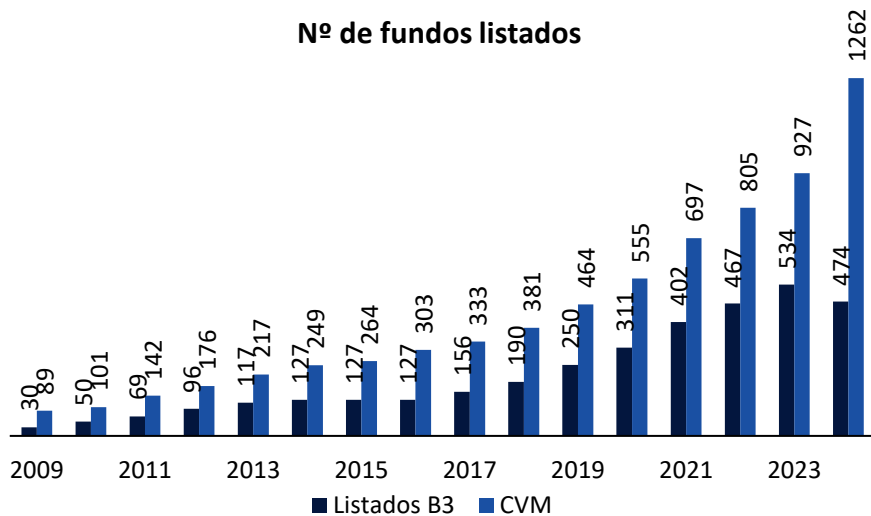


Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)

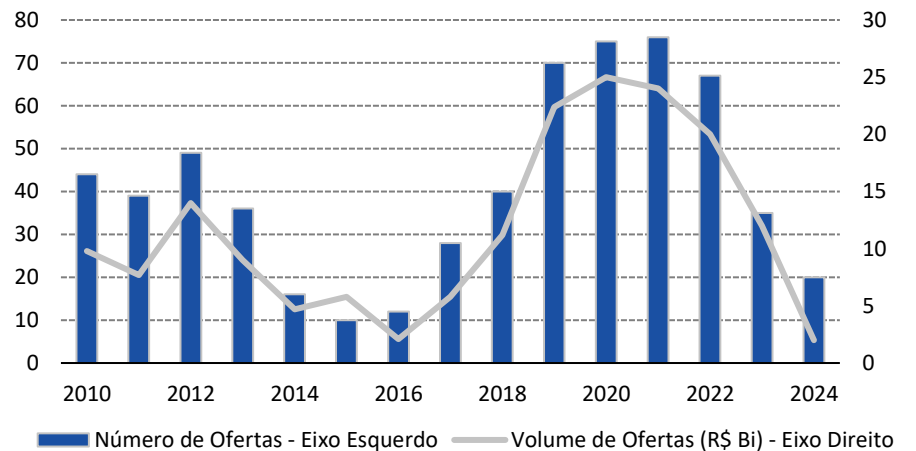


Indústria de FII

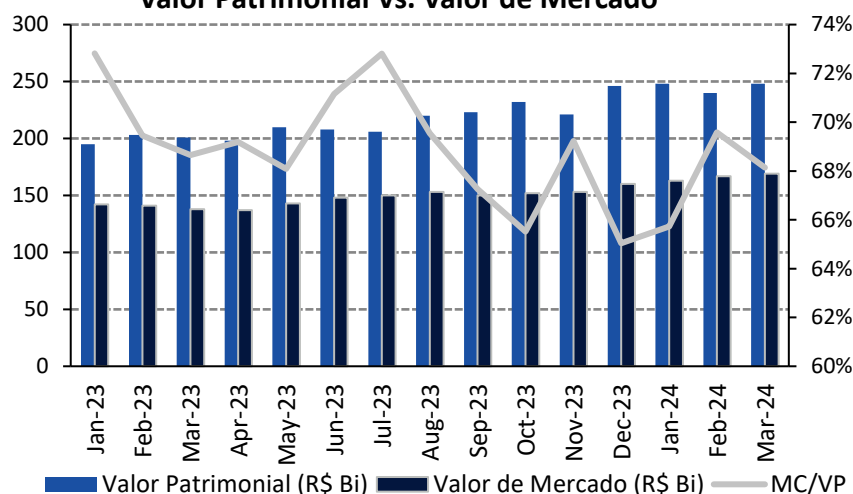
Nº de fundos listados



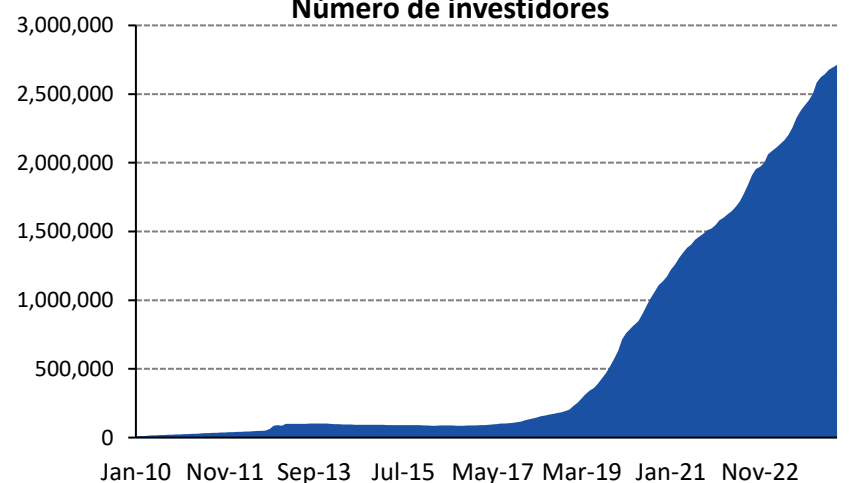
Ofertas Públicas - ICVM 400



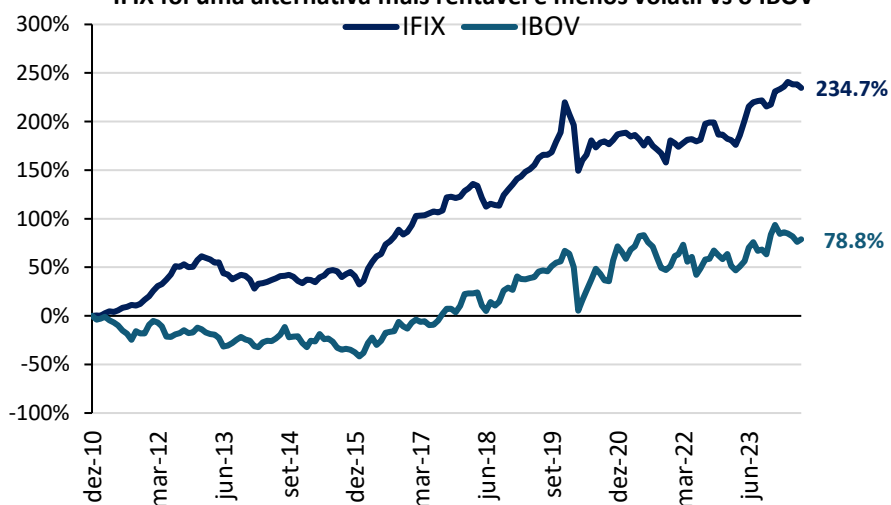
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



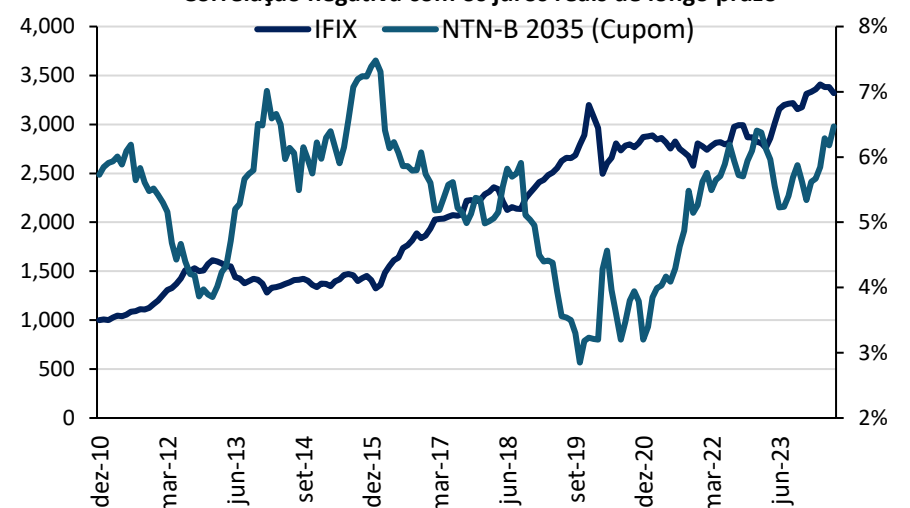
Número de investidores



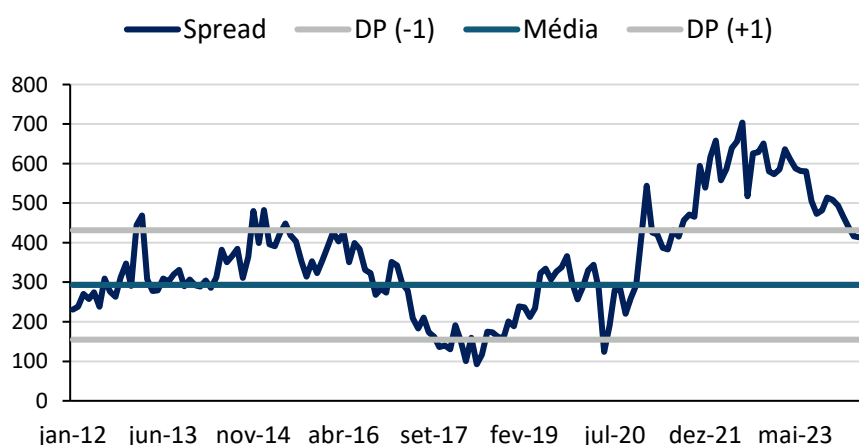
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



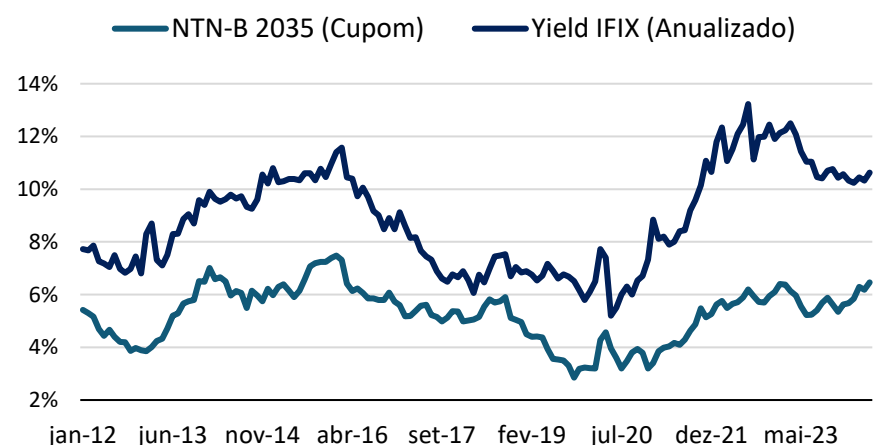
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica

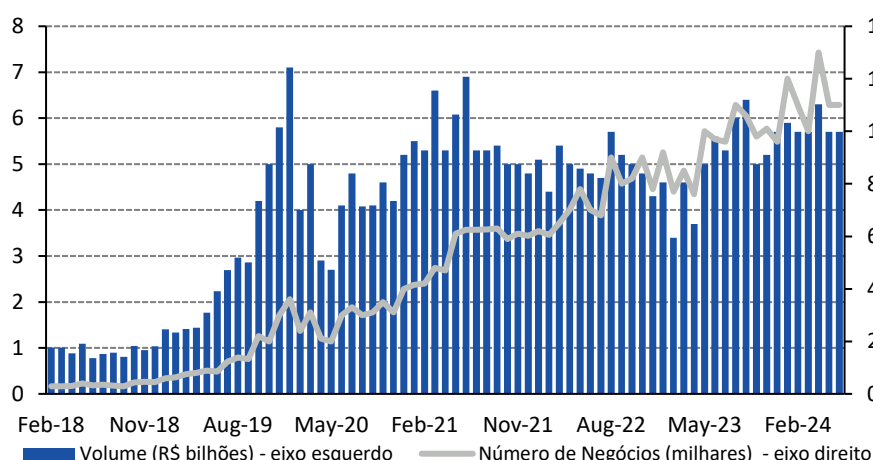


Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

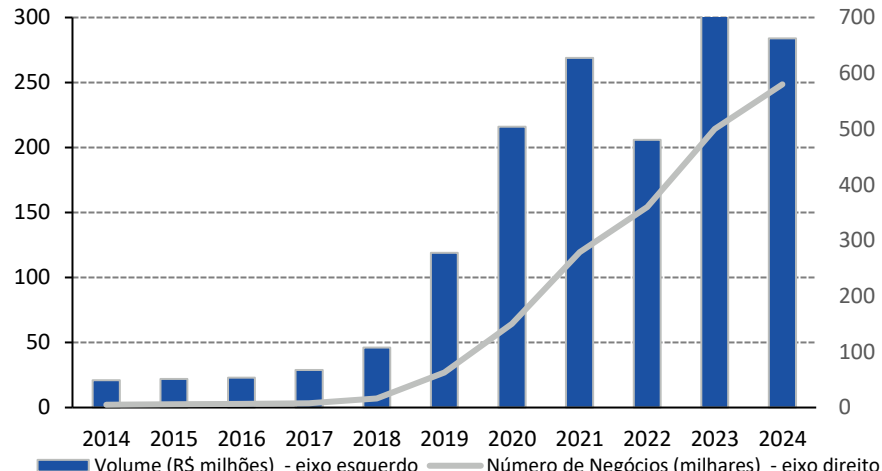


Indústria de FII

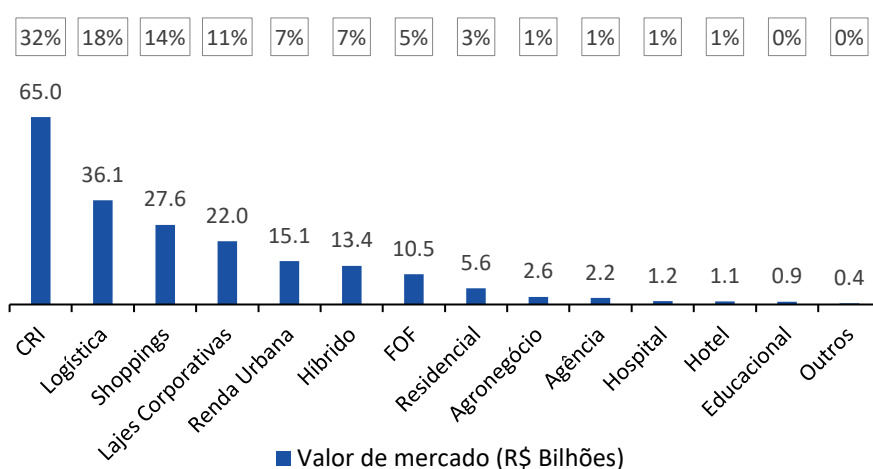
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



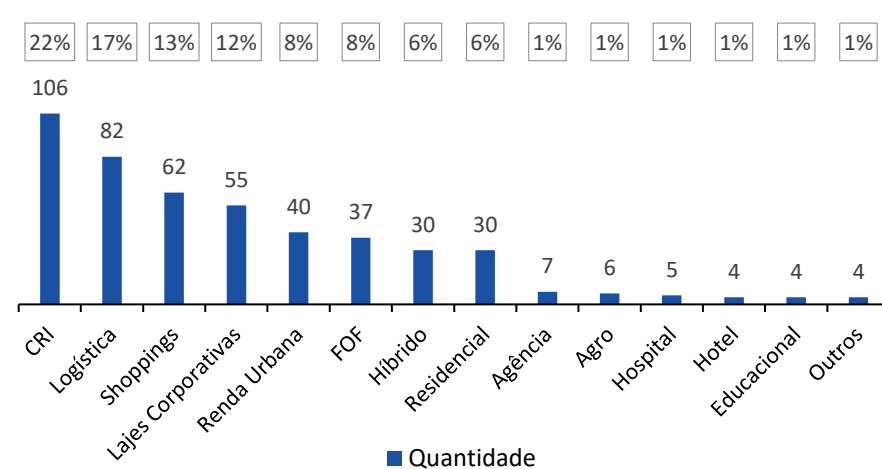
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



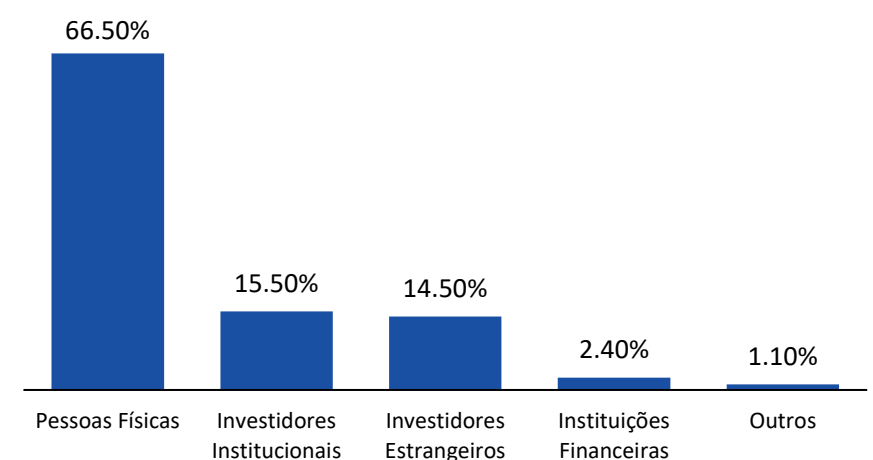
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



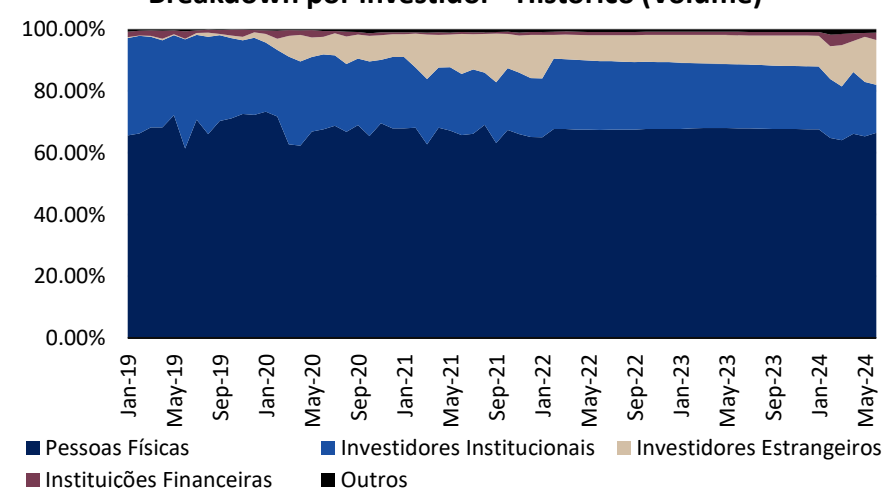
Quantidade de FIIs listados



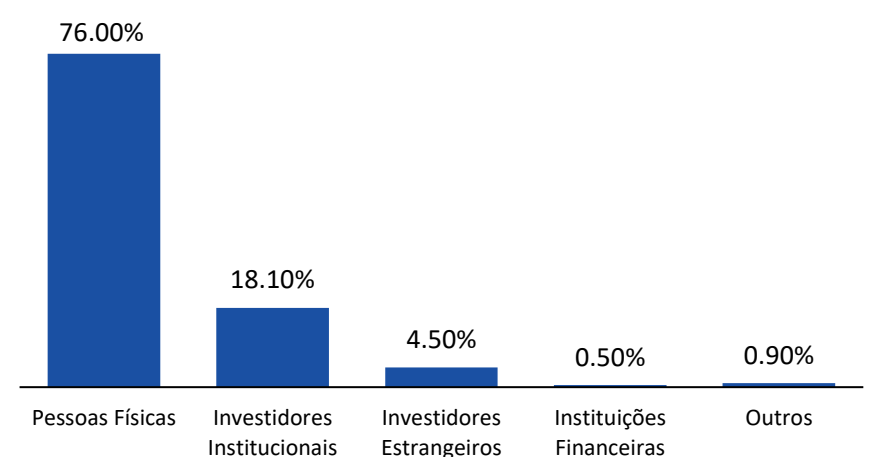
Volume Negociado (%)



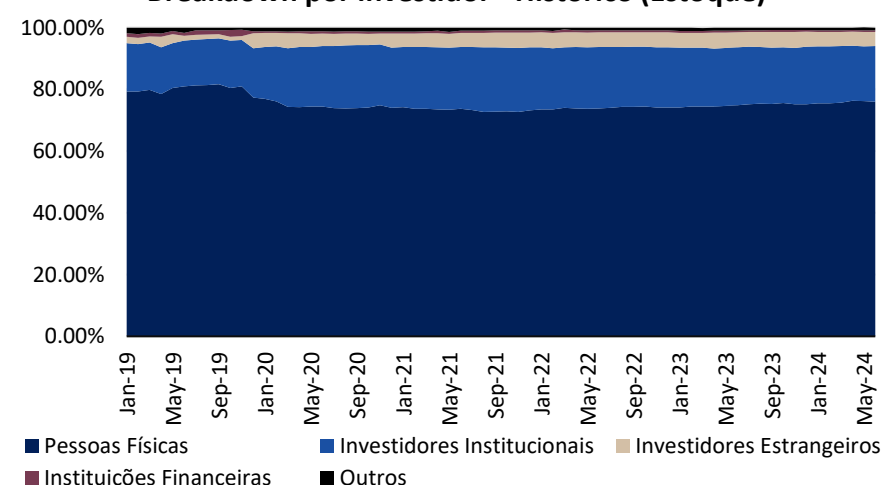
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



GLOSSÁRIO

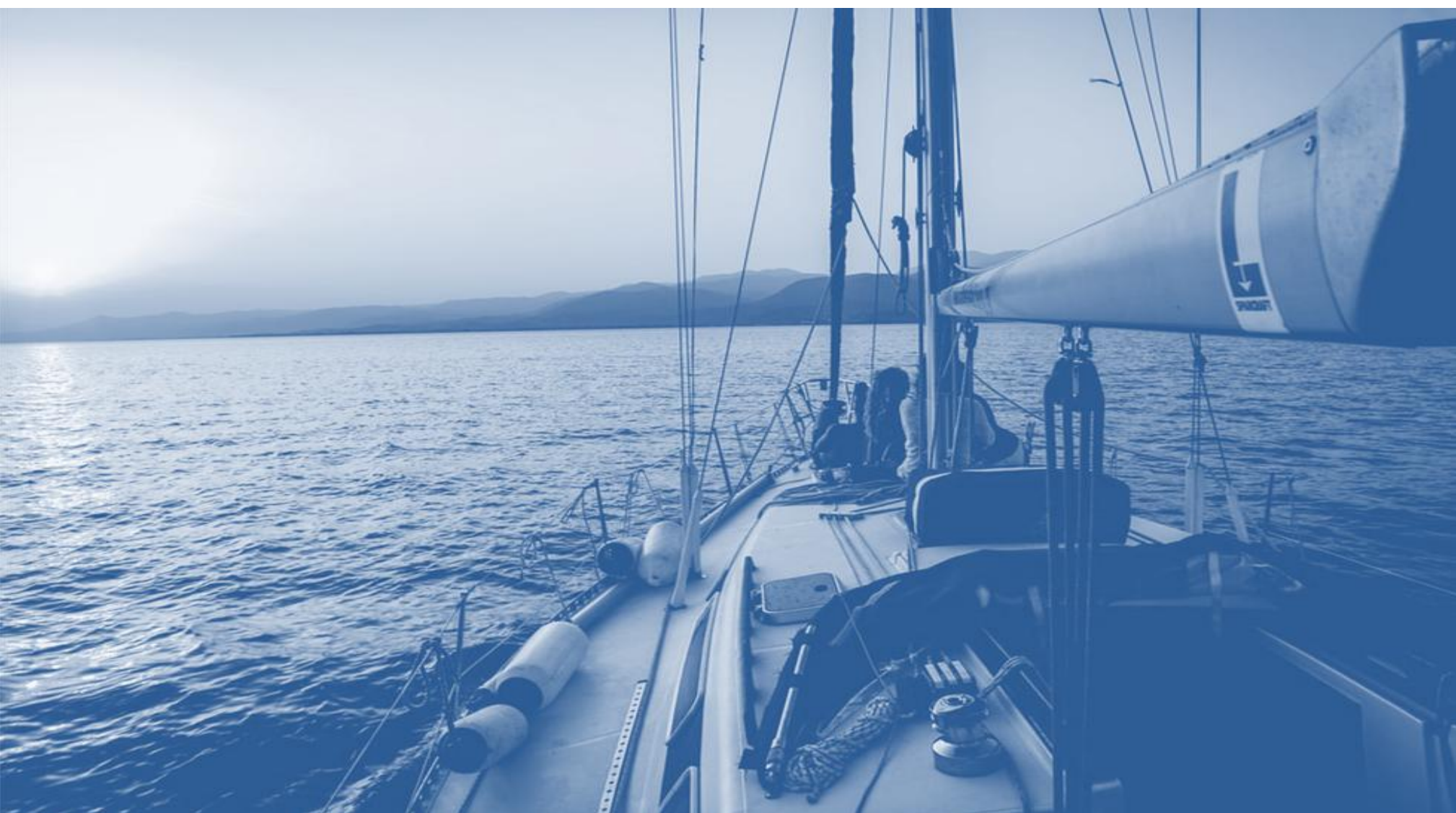


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (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.



CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

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

