



## Relatório Mensal de Outubro 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:  
4.772.405





### 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)<sup>1</sup>:  
**R\$ 109,50**

Valor de Mercado:  
**R\$ 522.578.347**

Último rendimento (R\$/Cota):  
**R\$ 0,45**

*Dividend Yield*<sup>1</sup>:  
**5,00%**

Ativo (R\$):  
**R\$ 686.180.213,30**

Obrigações de Investimento por Aquisições<sup>2</sup>:  
**R\$ 20.998.016,29**

ABL Própria (m²) <sup>3</sup>:  
**26.928,20**

<sup>1</sup> Considerando a cota de fechamento de 31/10/2025. Dividendo mensal anualizado.

<sup>2</sup> Mais informações na seção “Cronograma de Pagamentos”.



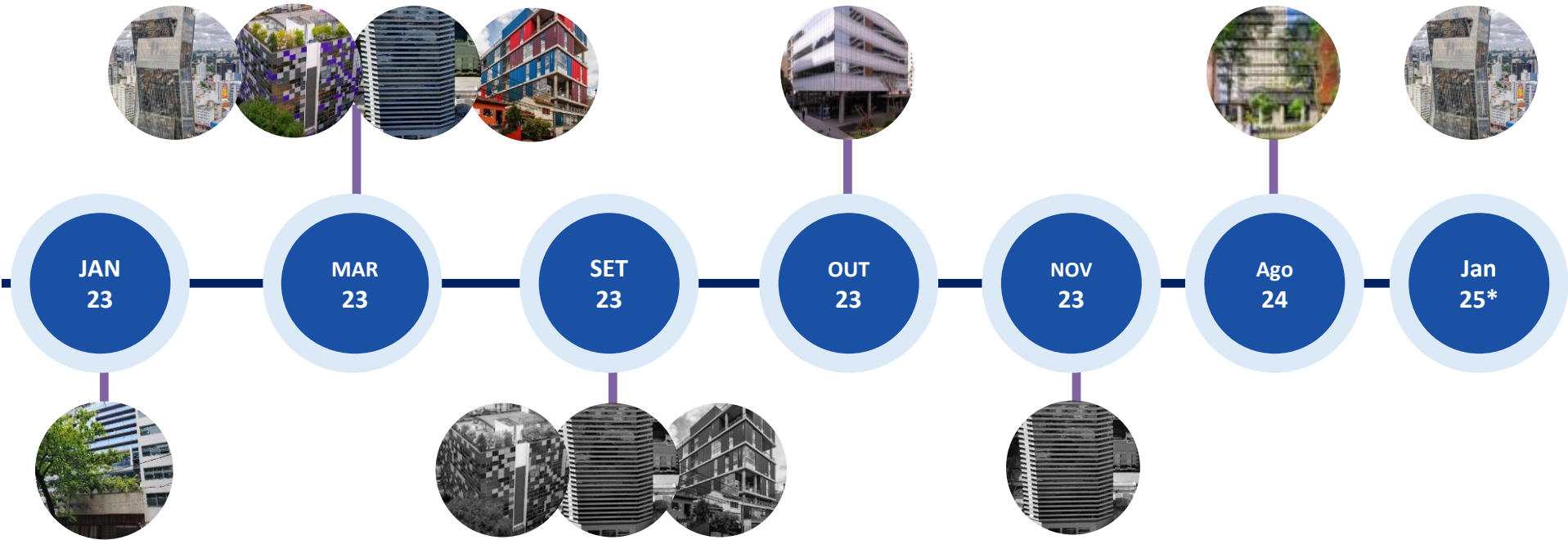
APRESENTAÇÃO CAPITÂNIA OFFICE FII – CPOF11

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.	

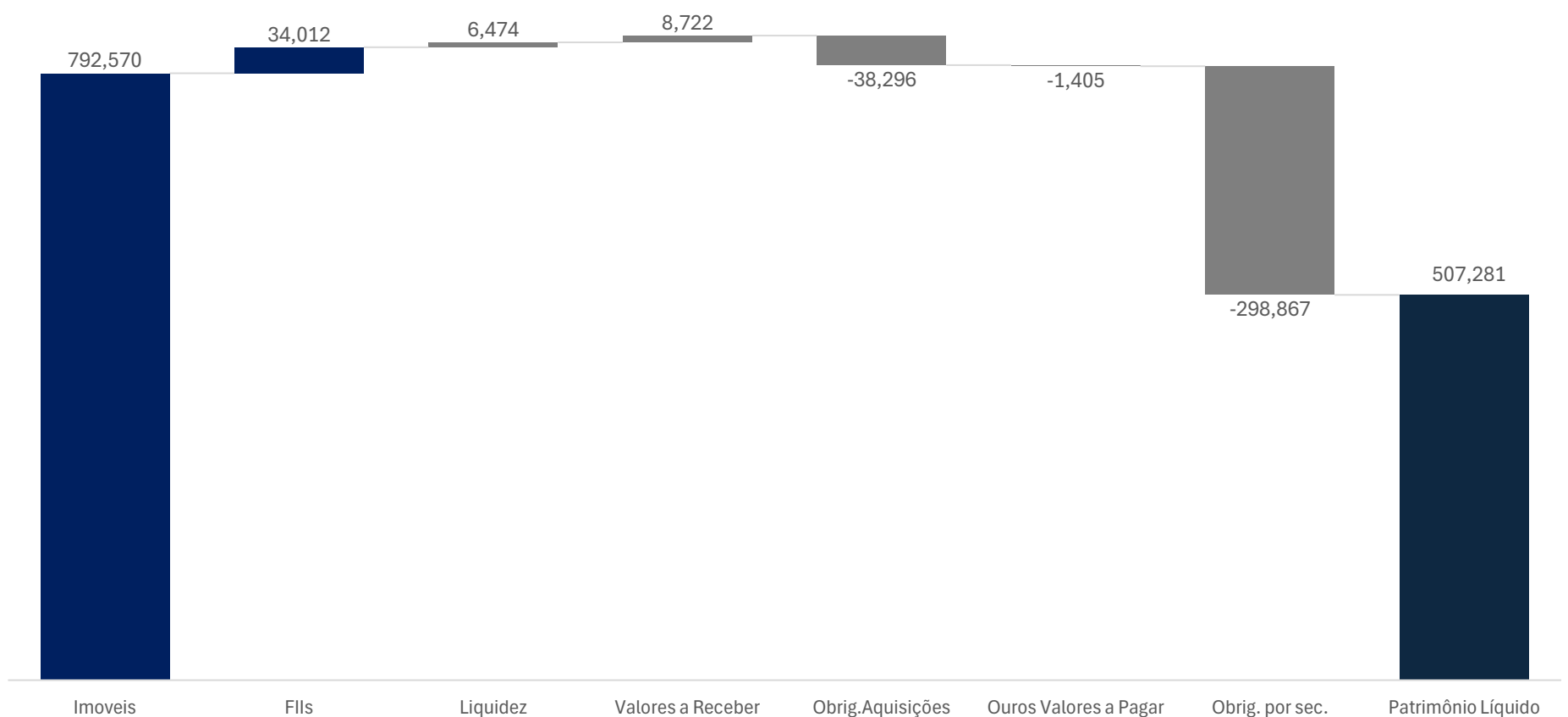


### CPOF11

No mês de outubro não houve movimentação de inquilinos no Fundo. Em Agosto foi assinado o contrato de locação para o último andar remanescente do Ed. Spot Leblon, alcançando assim ocupação de praticamente 100% (existe uma pequena área no terreo que estamos em estudos para eventual locação).

Com isso, atualmente no portfolio do Fundo existe apenas meio andar vago no Faria Lima Plaza, com aproximadamente 1.000m<sup>2</sup> e valor pedido de locação de R\$ 240/m<sup>2</sup>, em linha com os principais edificios da região. A ocupação do Fundo segue em 98,2%.

### CARTEIRA DO FUNDO (Gerencial em Milhões – Outubro/2025)

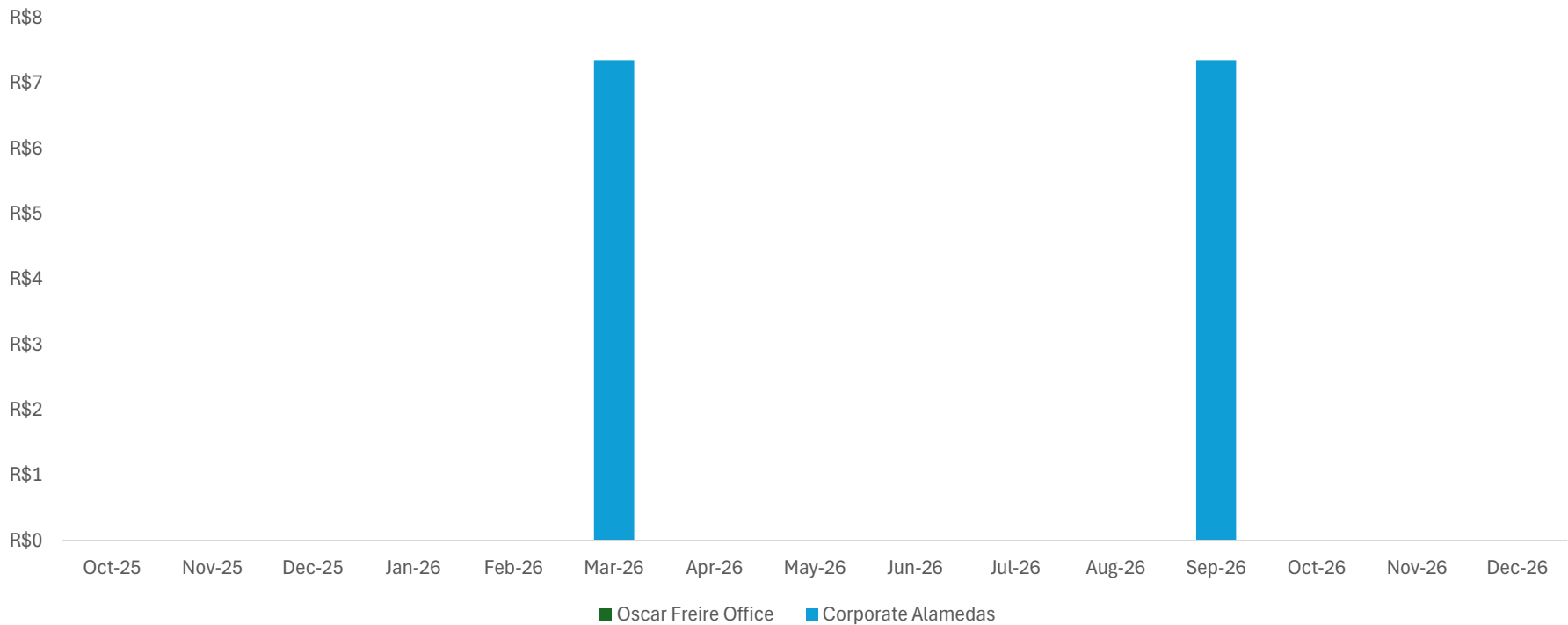


RESULTADO MENSAL

No mês o fundo obteve um resultado ajustado de R\$ 0,45 por cota e anunciou uma distribuição de R\$ 0,45 por cota. O resultado do mês é composto pelo valor de locação dos ativos do CPOF somados ao valor dos alugueis recebidos na SPE detentora de 40% do Ed. Faria Lima Plaza. Importante destacar que nos últimos meses (por questão contábil do administrador do Fundo) os alugueis da SPE não estão sendo considerados na distribuição.

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
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
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
Lucro/Prejuízo com Venda de Imóveis	213,643	17,804	17,804	17,804	17,804	35,607	-	17,804	17,804	17,804	-
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
Receita FIIs	748,306	26,259	(79,588)	-47,039	158,138	928,613	383,731	1,105,696	46,472	962,090	313,696
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
Despesas	(3,890,034)	(384,448)	(372,334)	-709,739	-596,563	(399,934)	(507,438)	(571,507)	(470,308)	(456,696)	146,302
Despesas Imobiliárias	(1,983,655)	(98,781)	(90,646)	-	-91,341	(55,726)	(93,816)	(95,343)	(36,025)	(10,341)	(114,655)
Despesas Operacionais	(324,334)	(17,024)	(13,045)	-207,011	-106,994	56,744	(15,833)	(55,190)	(17,285)	(30,741)	675,153
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)
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
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
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

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS (Em milhões)



PORTFÓLIO DE ATIVOS (Competência Outubro/25)

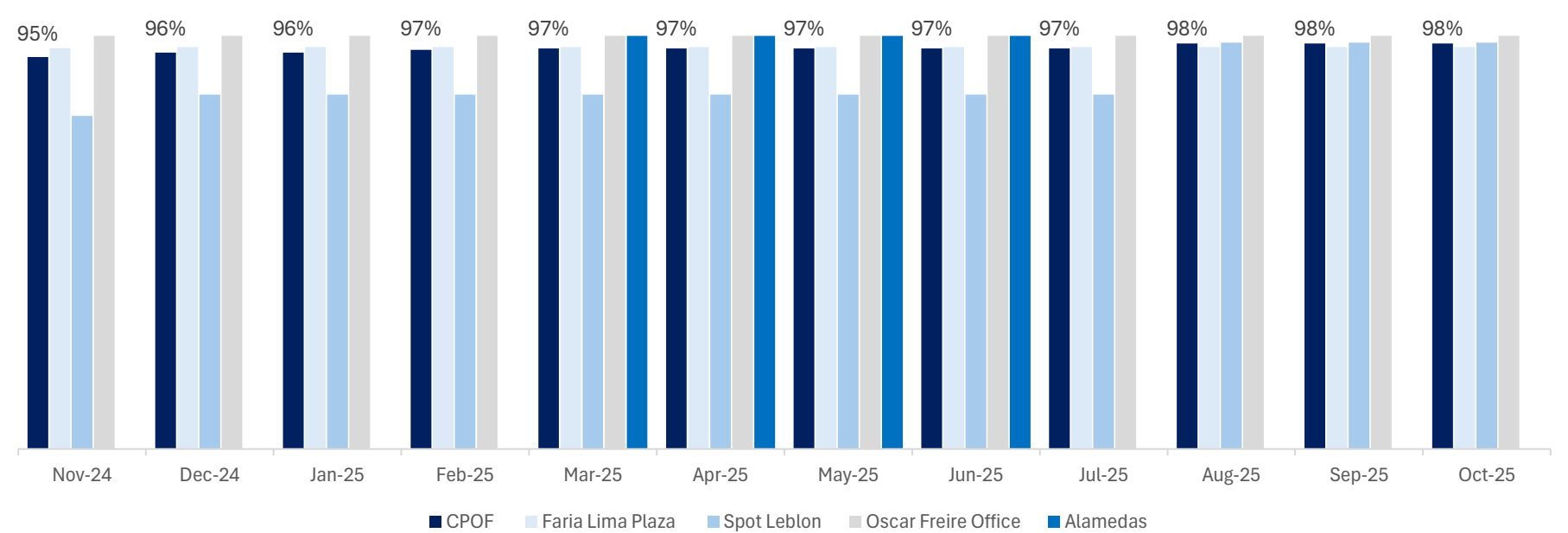
ATIVO	Localização	ABL Total	ABL Própria	Vacância Física	Vacância Financeira*	Inauguração
FLP (Inclui loja)	Faria Lima - SP	41.473m <sup>2</sup>	16,589 m <sup>2</sup>	3%	30%	2021
Oscar Freire *(inclui Loja)	Jardins - SP	5.265 m <sup>2</sup>	5.265m <sup>2</sup>	0%	0%	2022
Spot Leblon	Leblon - RJ	2.600 m <sup>2</sup>	2.600 m <sup>2</sup>	0%	13%	2015 / 2023
Corporate Alamedas	Jardins - SP	2.474 m <sup>2</sup>	2.474 m <sup>2</sup>	0%	4%	Retrofit em 2015
PORTFÓLIO	SP   RJ		26.928,20 m <sup>2</sup>	3%	21%	-

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

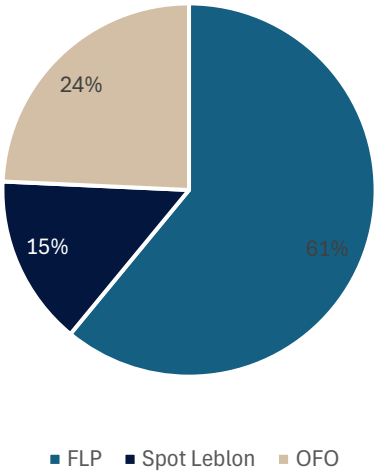
\*\* Reajustamos o valor pedido da área vaga do Ed. Spot Leblon.



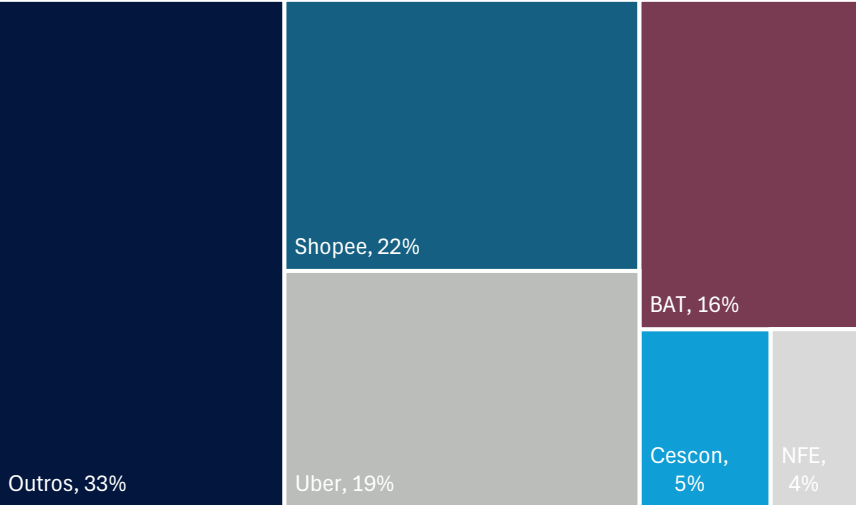
HISTÓRICO DE OCUPAÇÃO (Últimos 12 meses)



ALOCAÇÃO POR ATIVO (% da receita)



RECEITA POR LOCATÁRIO

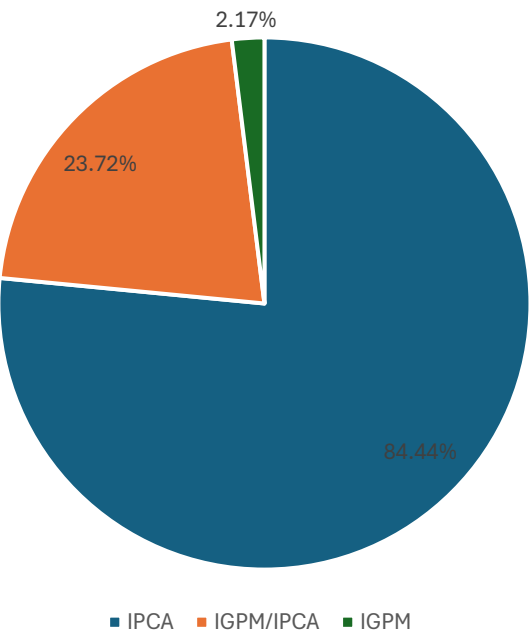


\*Existem locatários em período de carência e/ou desconto contratual

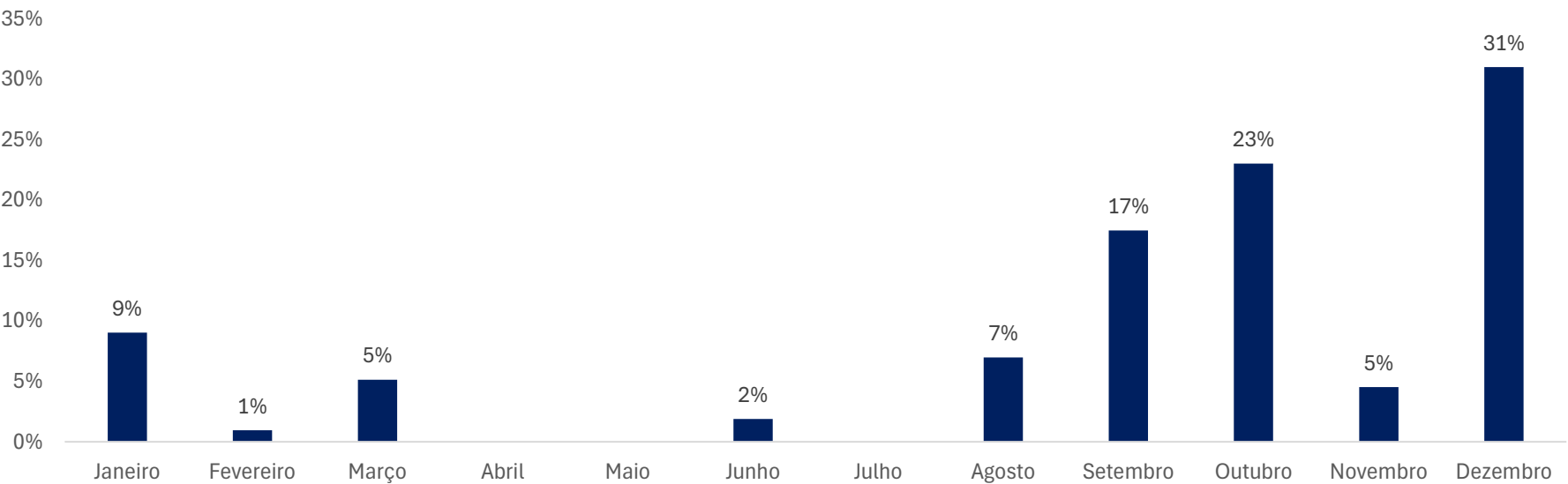
PRINCIPAIS LOCATÁRIOS



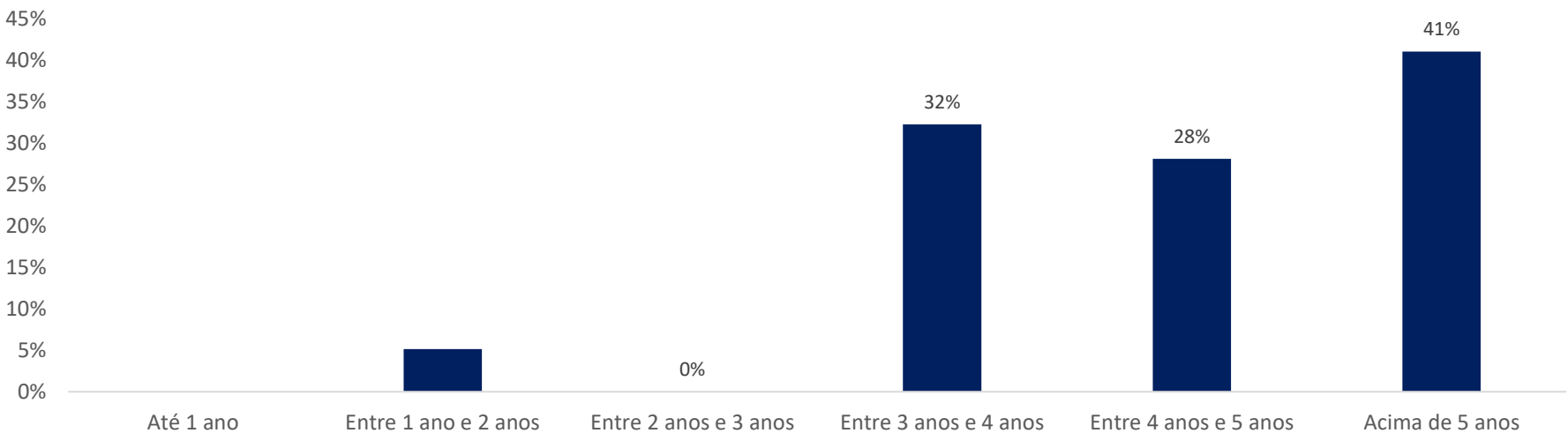
INDEXADOR (% da ABL Ocupada)



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

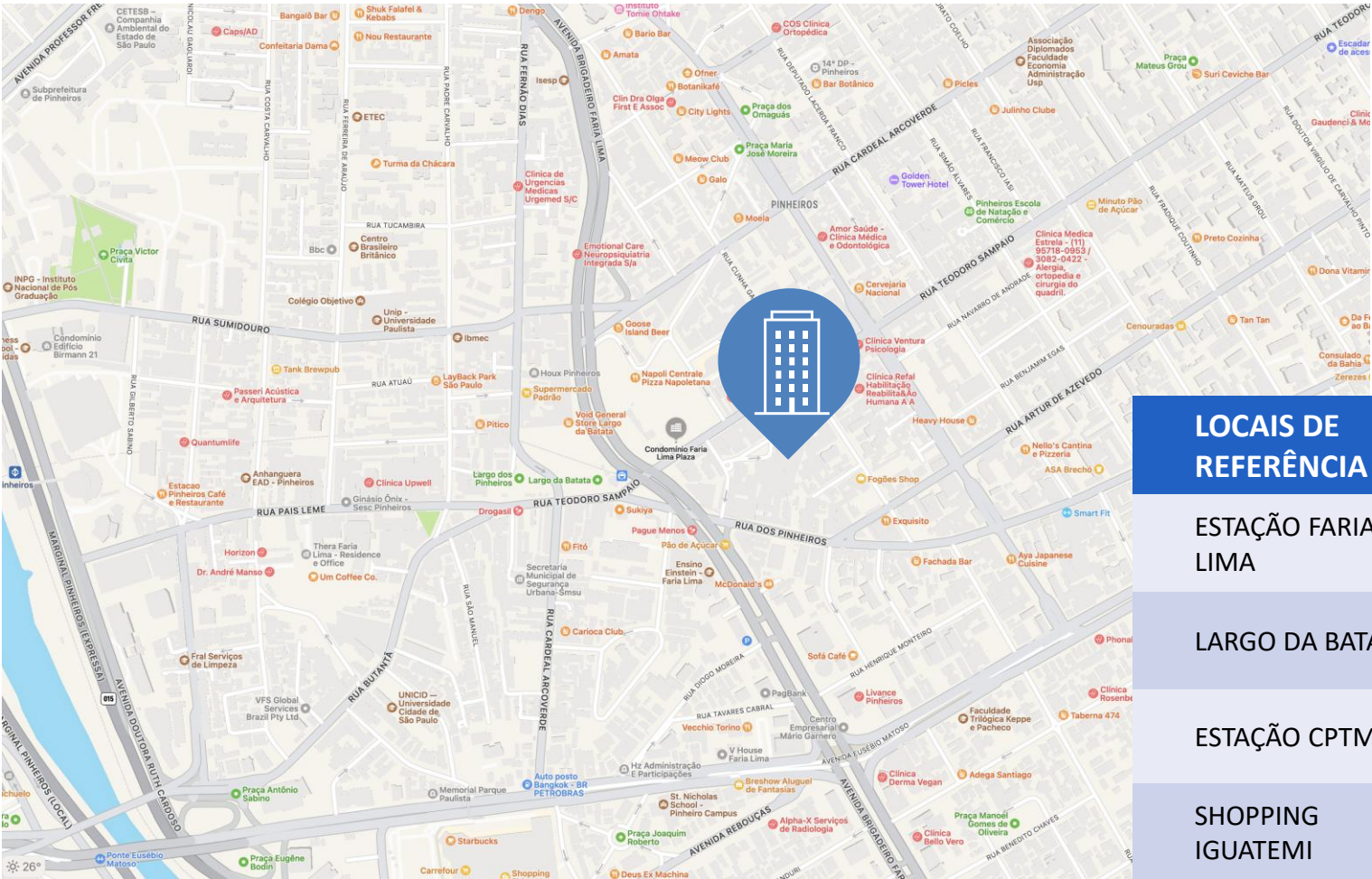
TESE DE INVESTIMENTO

- 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:	41.4473,01m²
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



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 <sup>2</sup> ( <i>Office</i> + Loja)
ABL BOMA por andar:	580m <sup>2</sup>
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



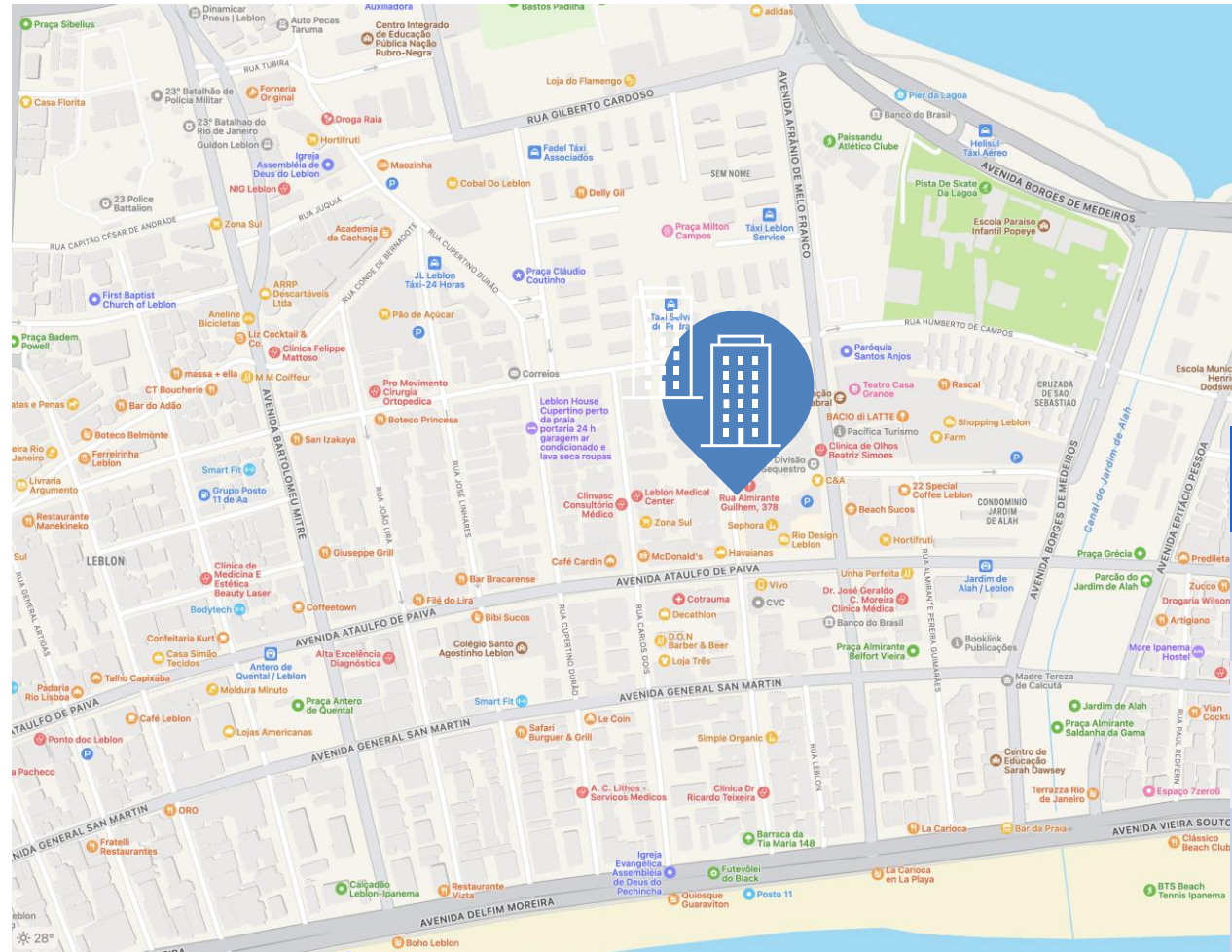


SPOT LEBLON

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:	98,20%
Aluguel Base:	R\$ 245,00 / m²
Área Andar Tipo:	336m² - 344m²
Gerador:	Sim

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



CORPORATE ALAMEDAS





CORPORATE ALAMEDAS



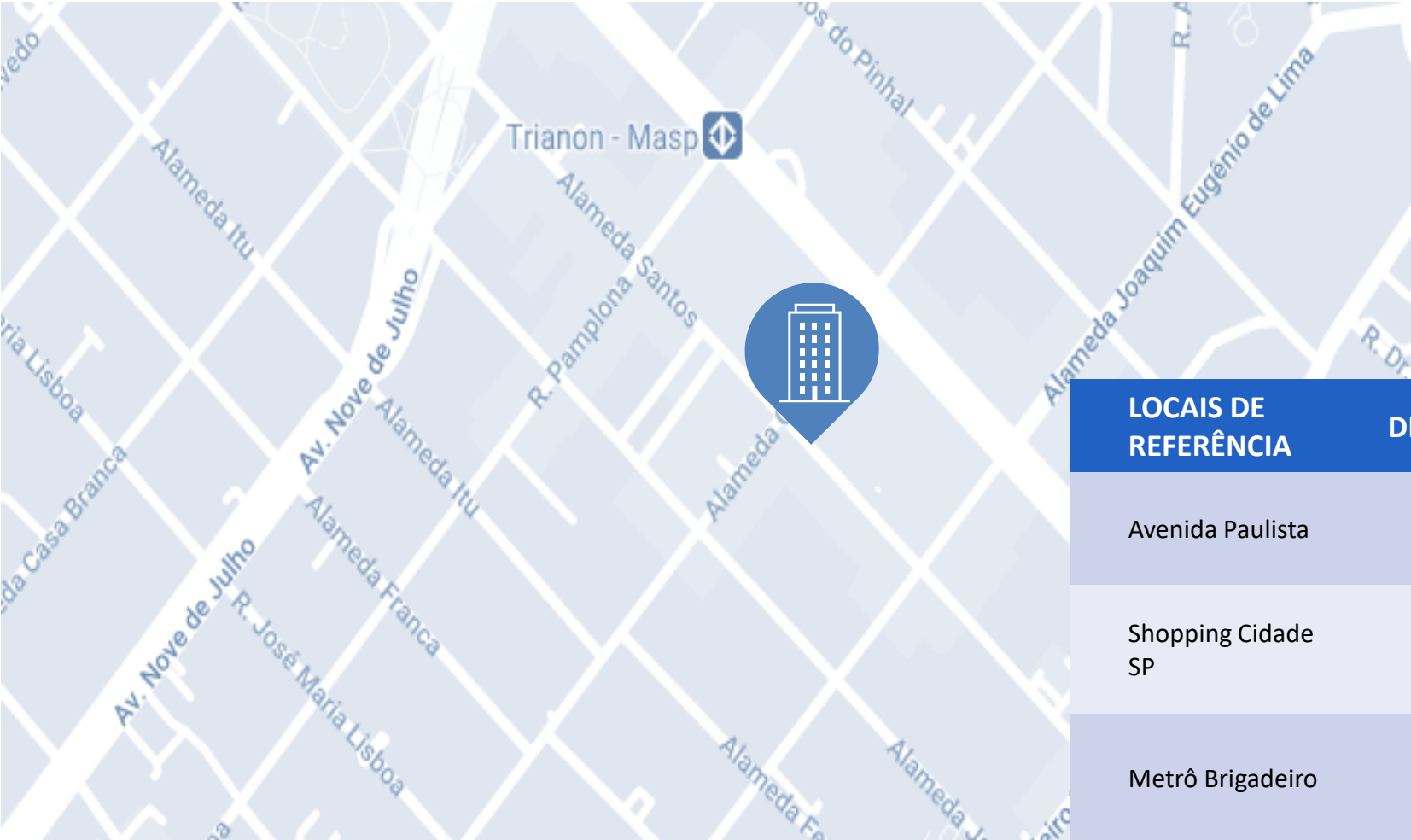
TESE DE INVESTIMENTO

- 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

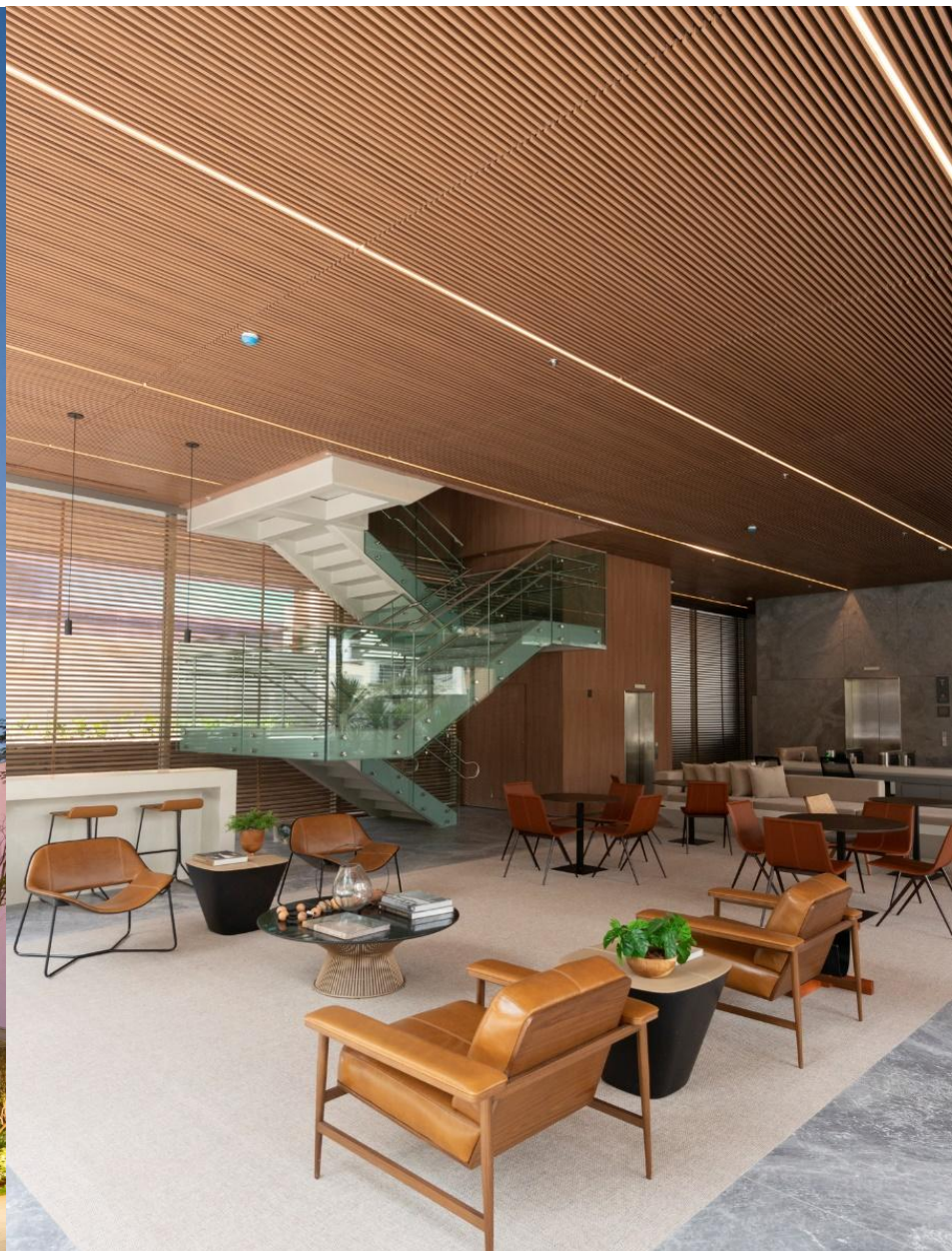
# Pavimentos 09

LOCALIZAÇÃO



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

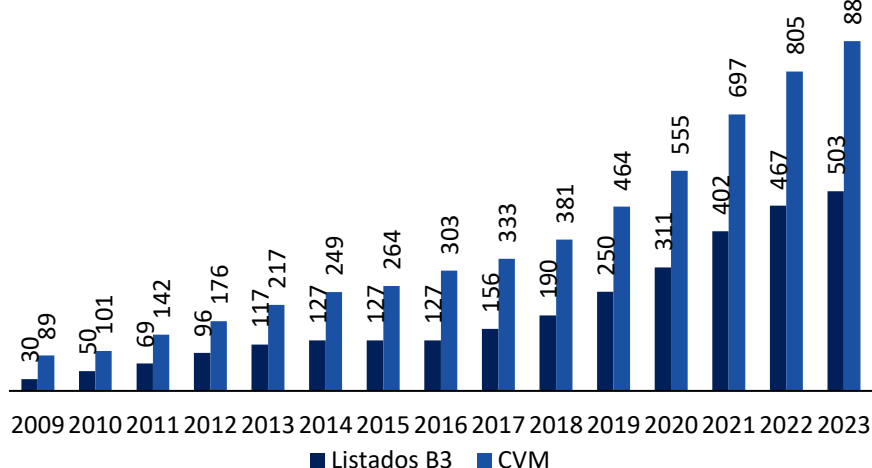




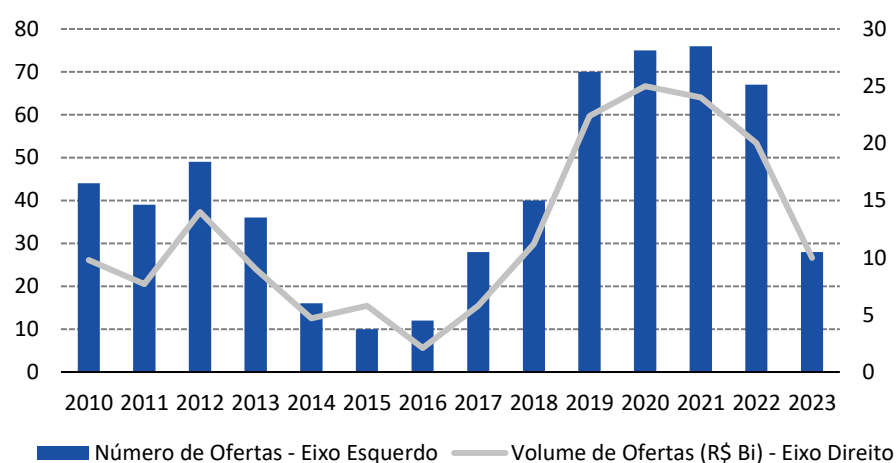


## Indústria de FII

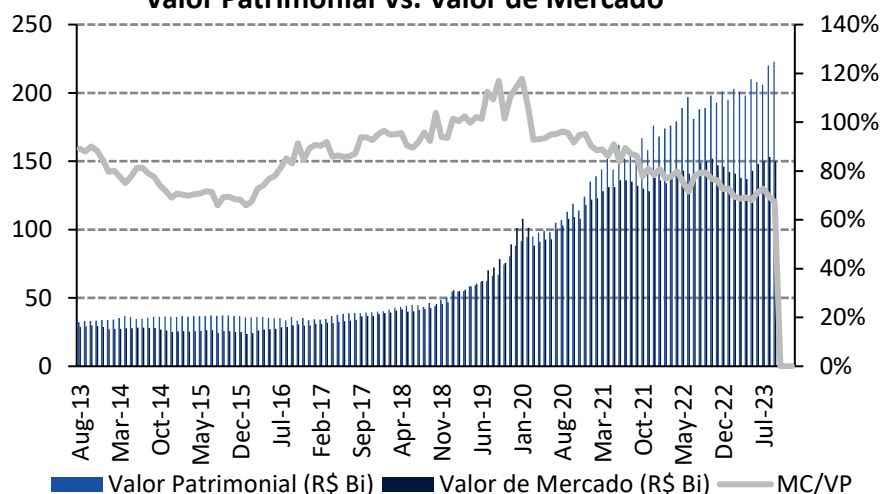
**Nº de fundos listados**



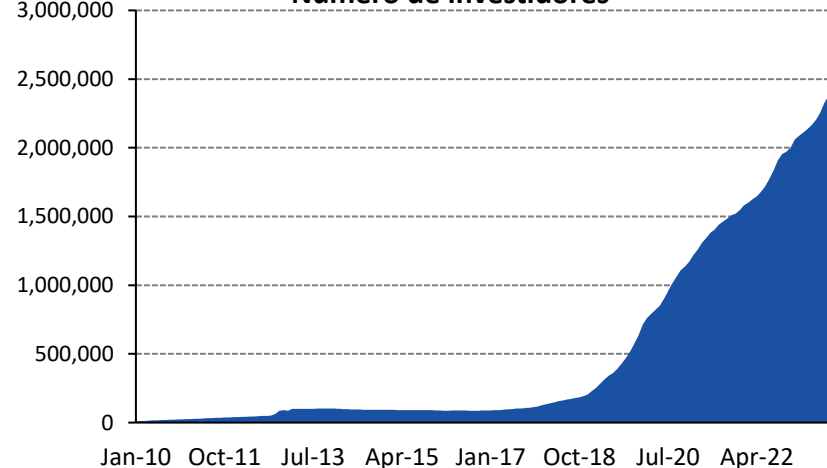
**Ofertas Públicas - ICVM 400**



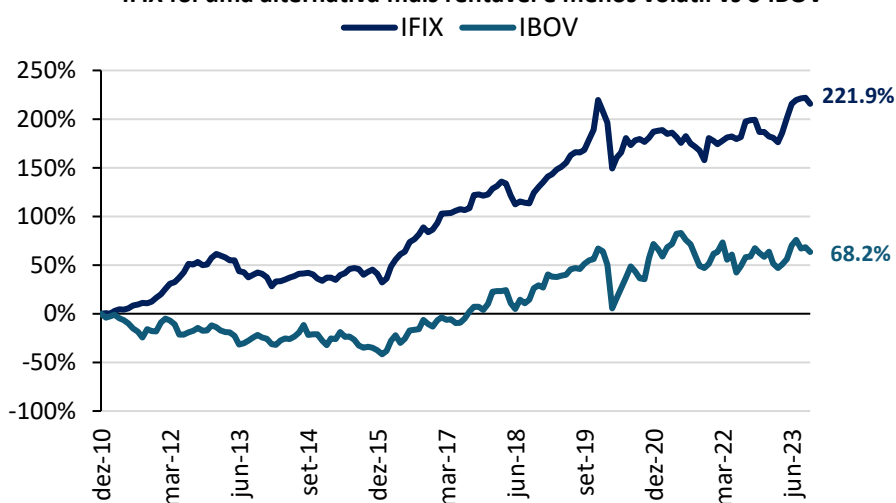
**Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado**



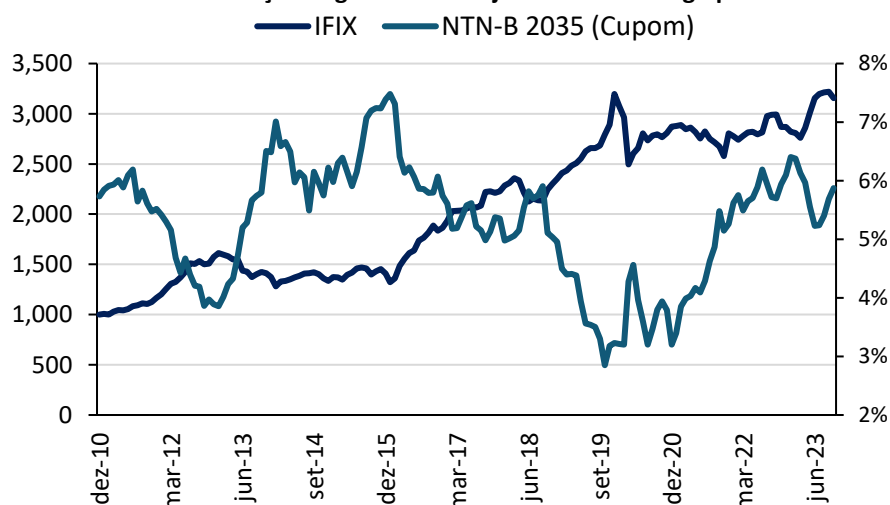
**Número de investidores**



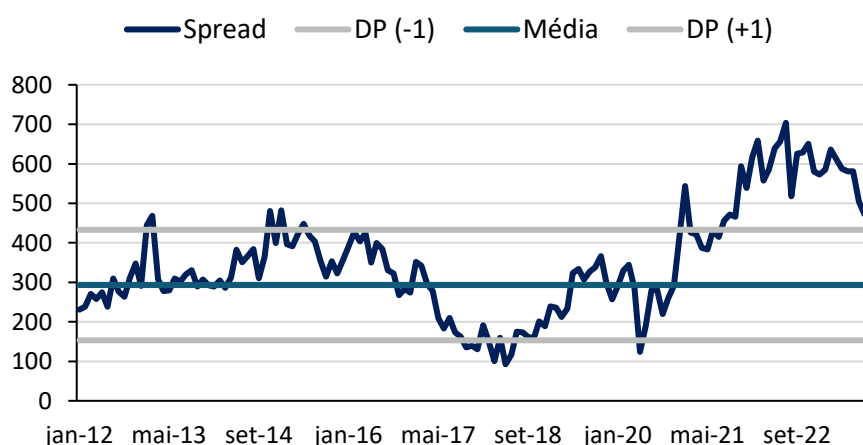
**IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV**



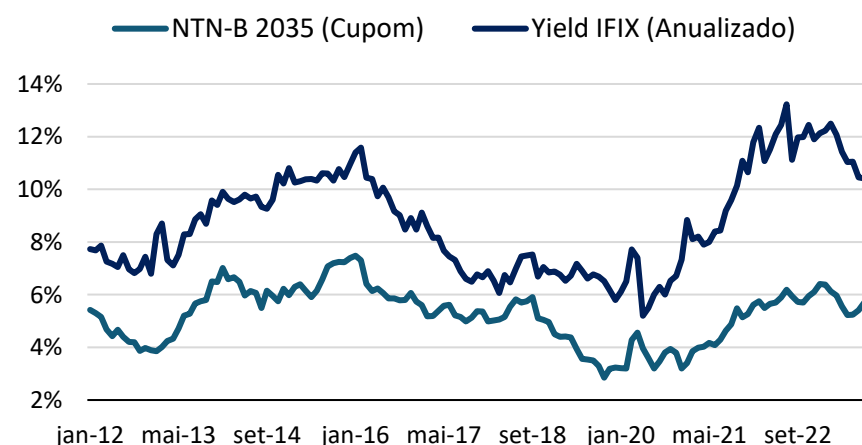
**Correlação negativa com os juros reais de longo prazo**



**Spread de risco está acima da média histórica**



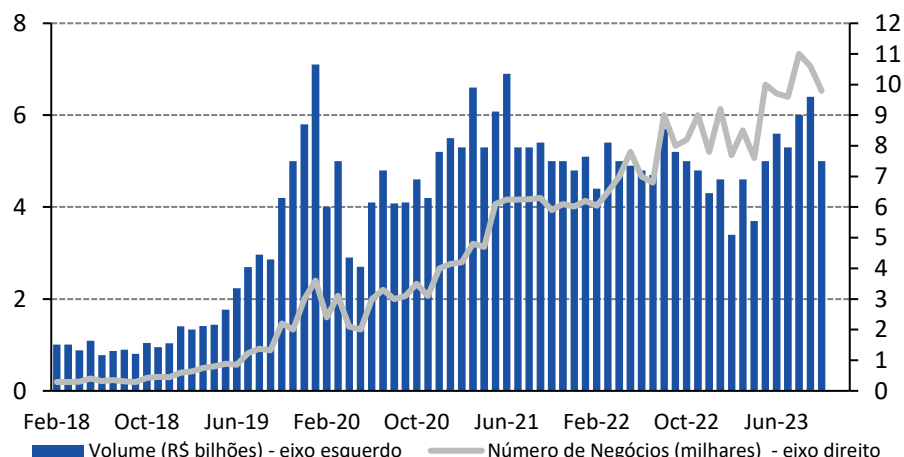
**Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real**



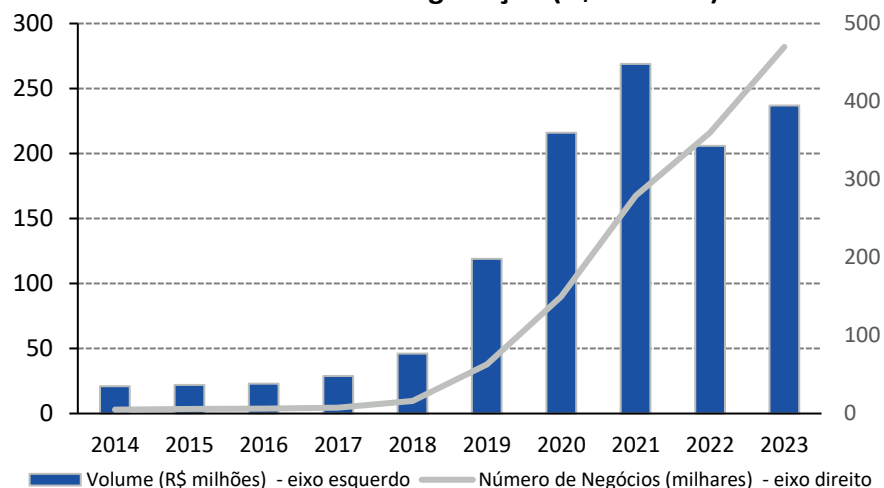


### Indústria de FII

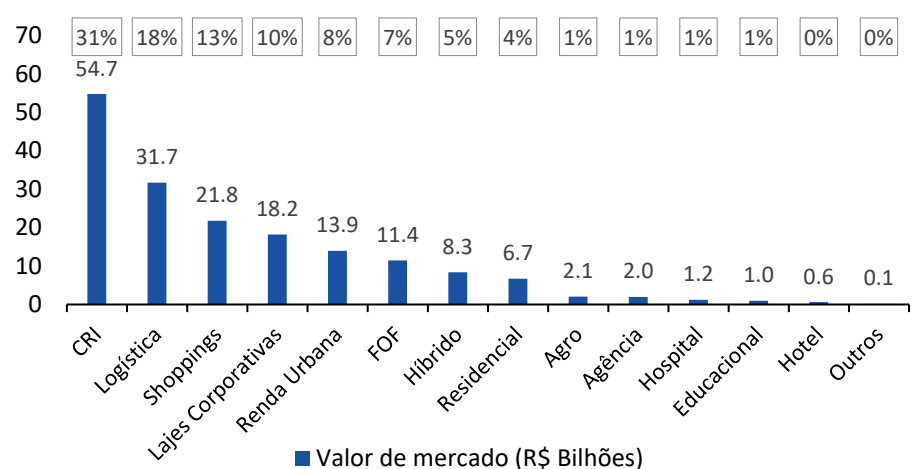
#### Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



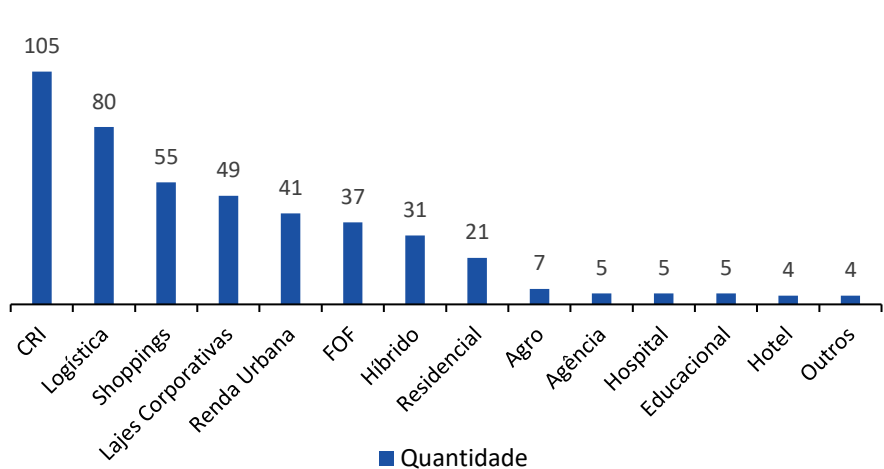
#### Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



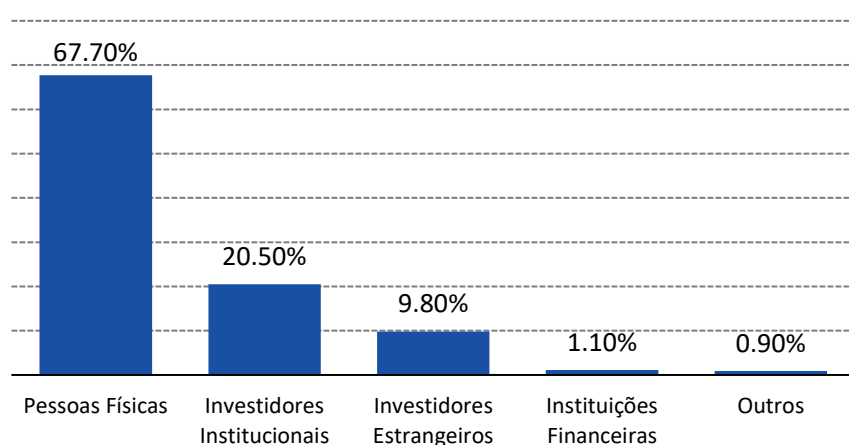
#### Valor de mercado (R\$ Bilhões)



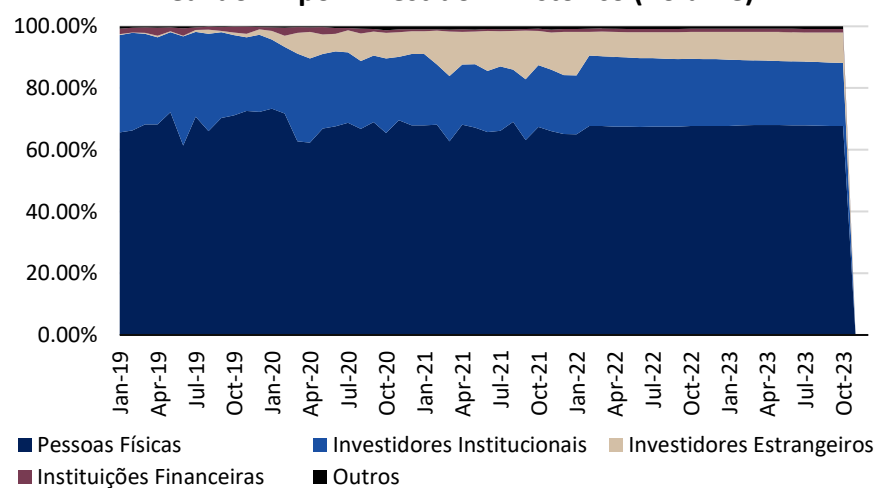
#### Quantidade de FIIs listados



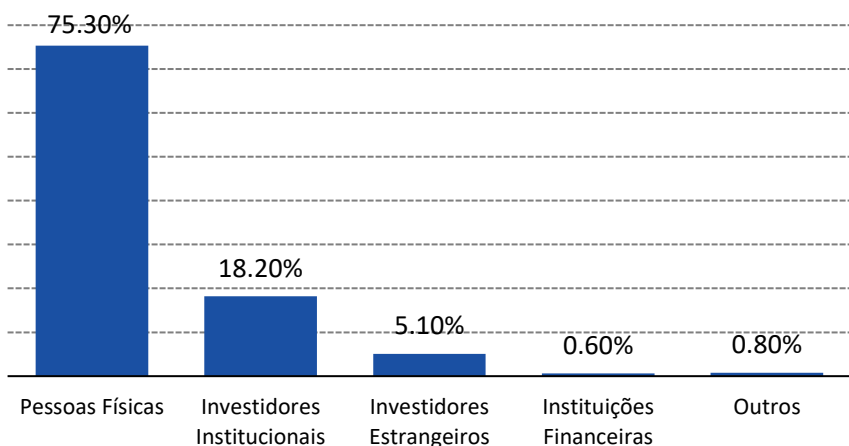
#### Volume Negociado (%)



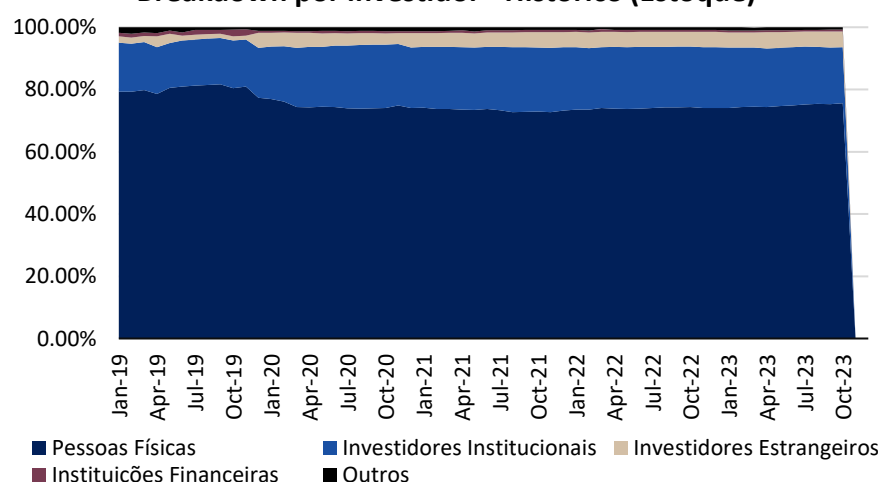
#### Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



#### Estoque (%)



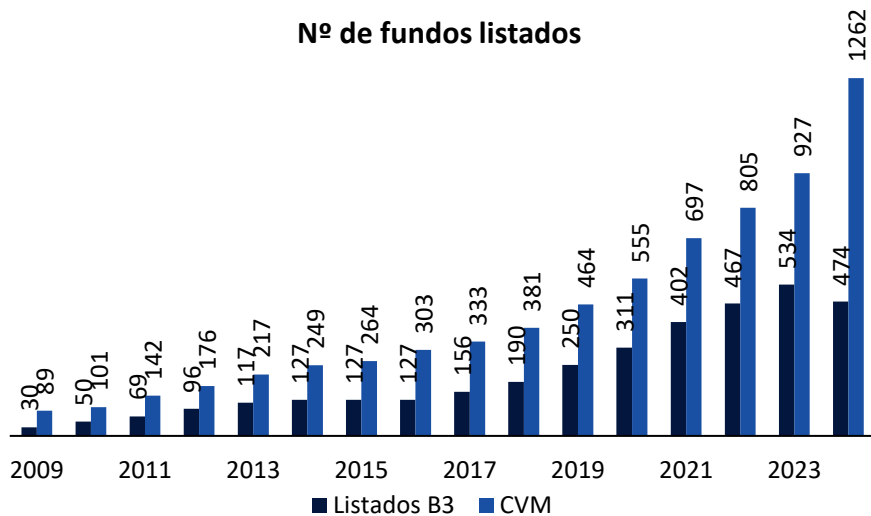
#### Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



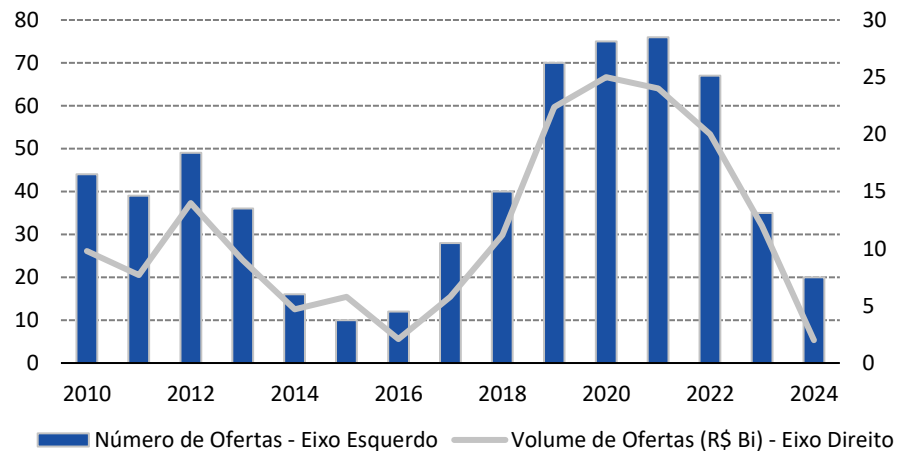


## Indústria de FII

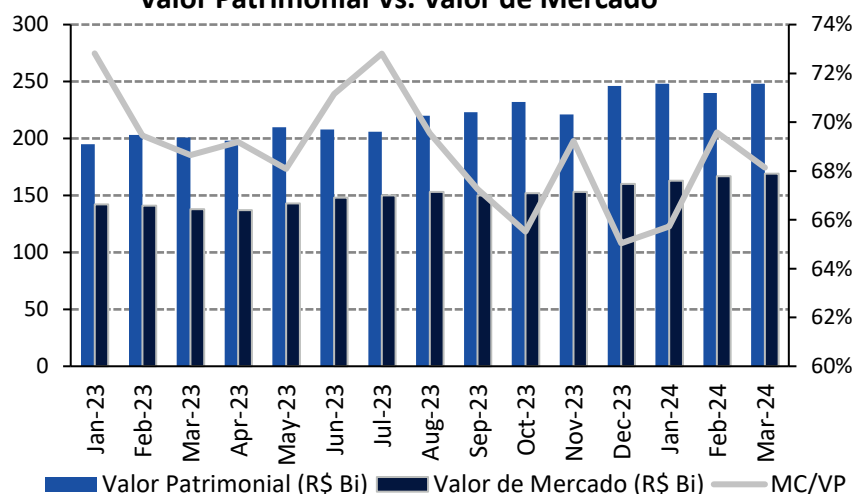
**Nº de fundos listados**



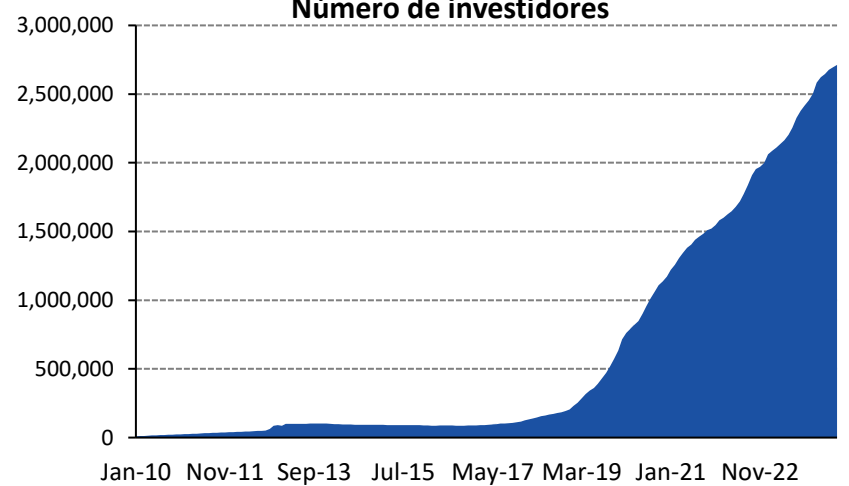
**Ofertas Públicas - ICVM 400**



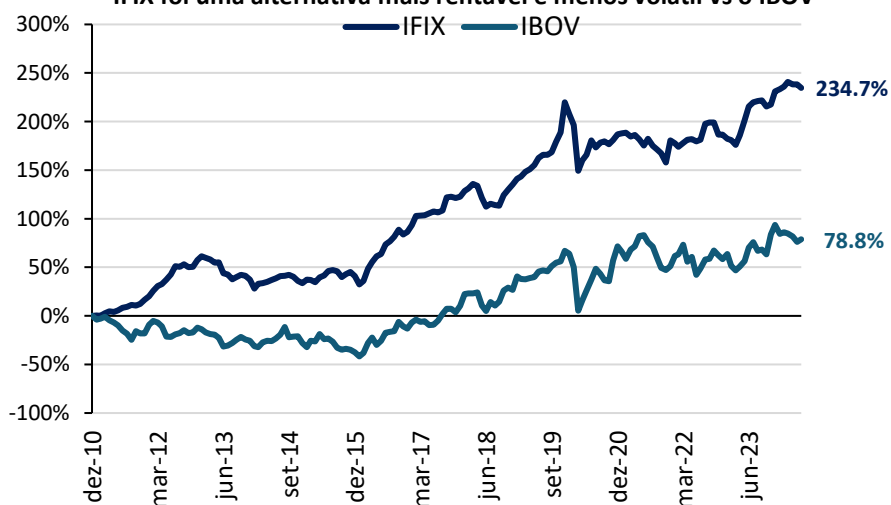
**Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado**



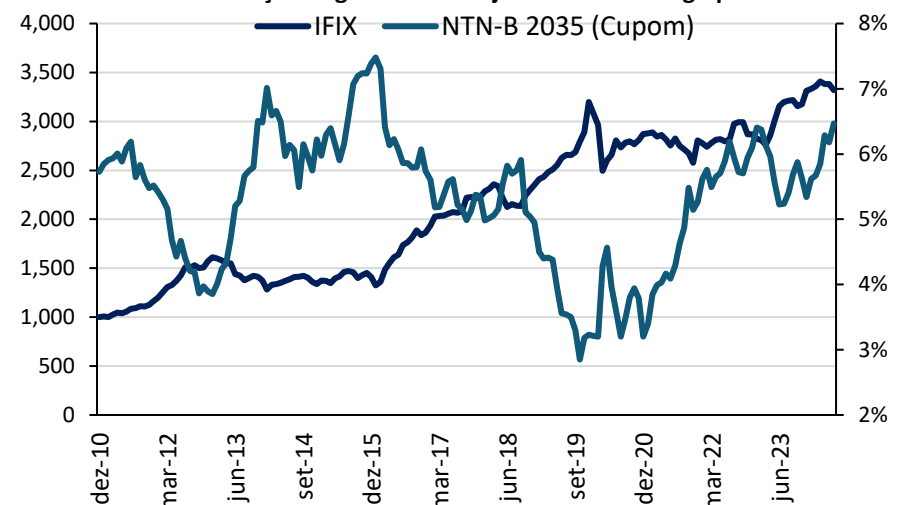
**Número de investidores**



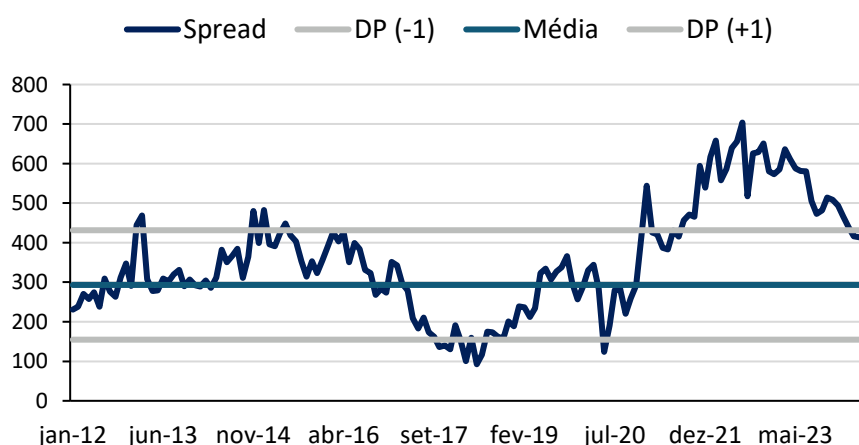
**IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV**



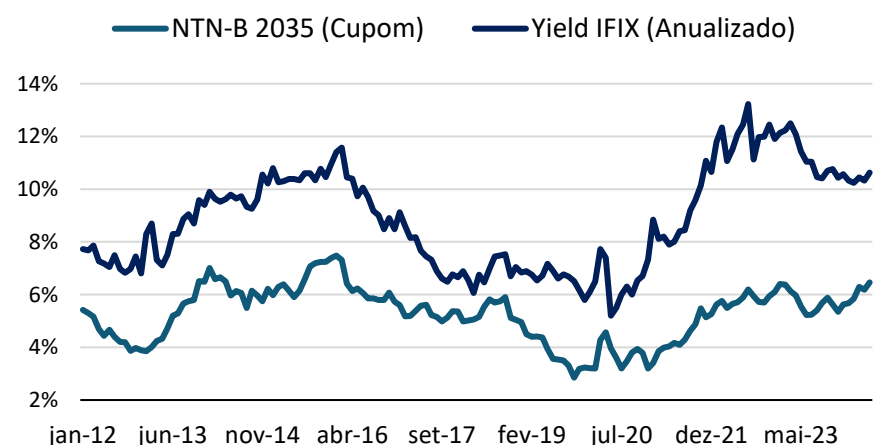
**Correlação negativa com os juros reais de longo prazo**



**Spread de risco está acima da média histórica**



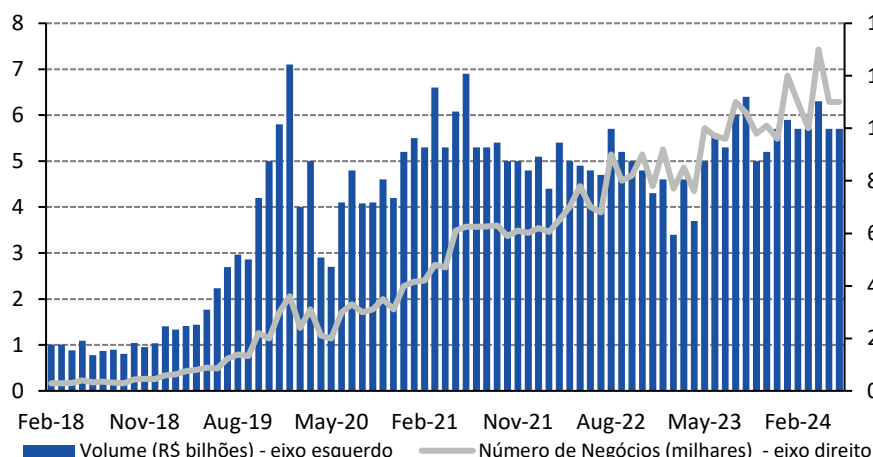
**Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real**



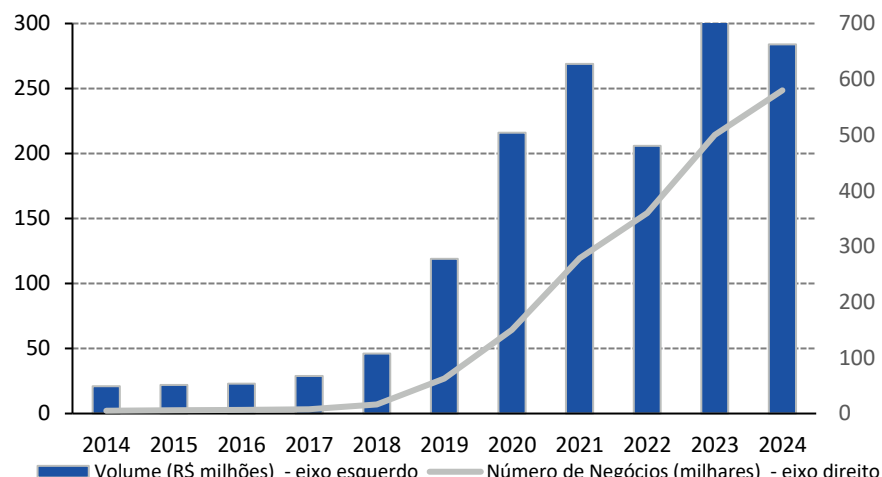


### Indústria de FII

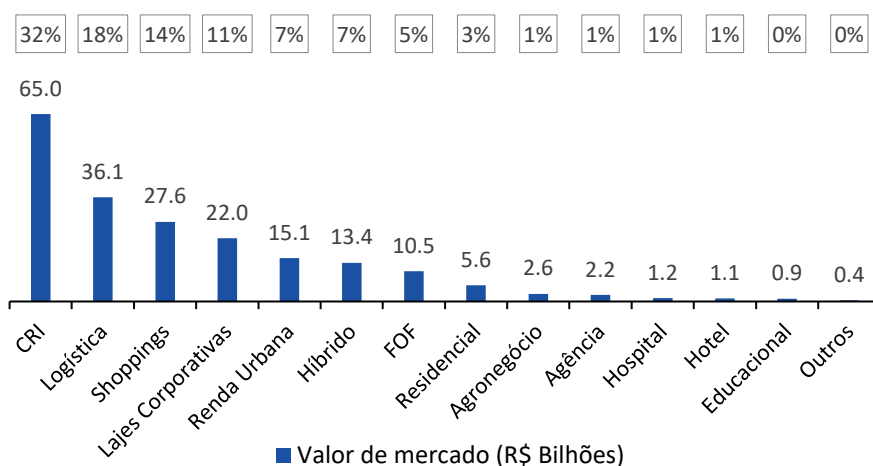
#### Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



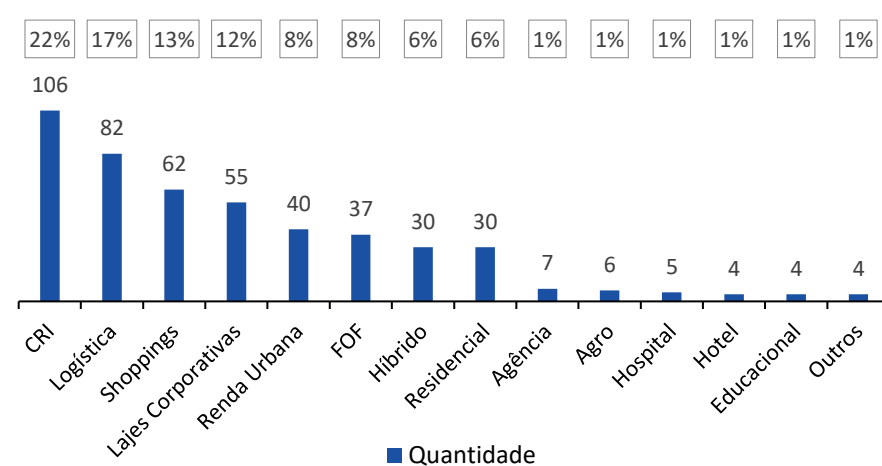
#### Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



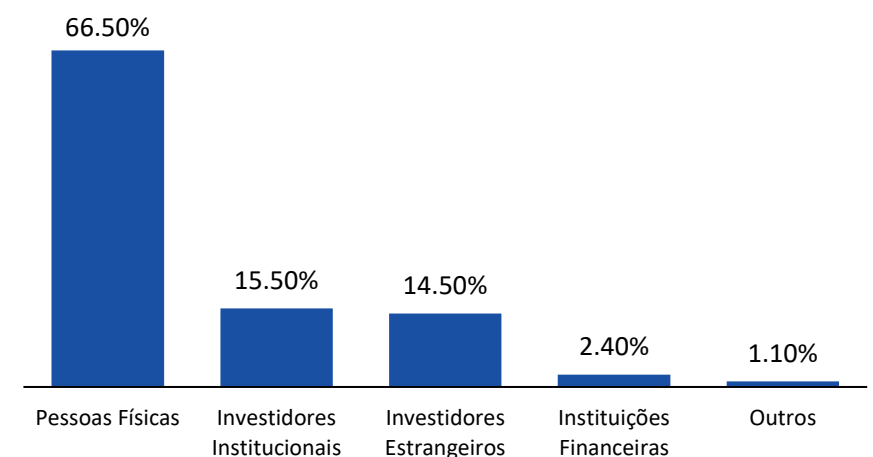
#### Valor de mercado (R\$ Bilhões)



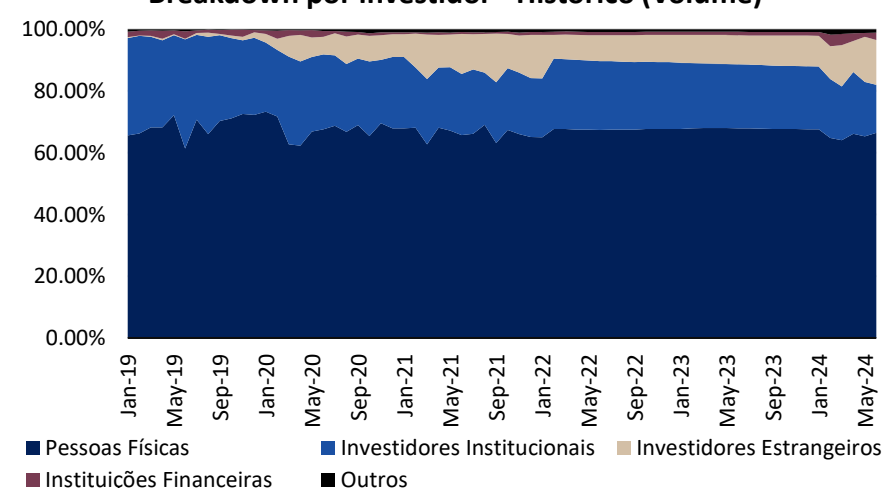
#### Quantidade de FIIs listados



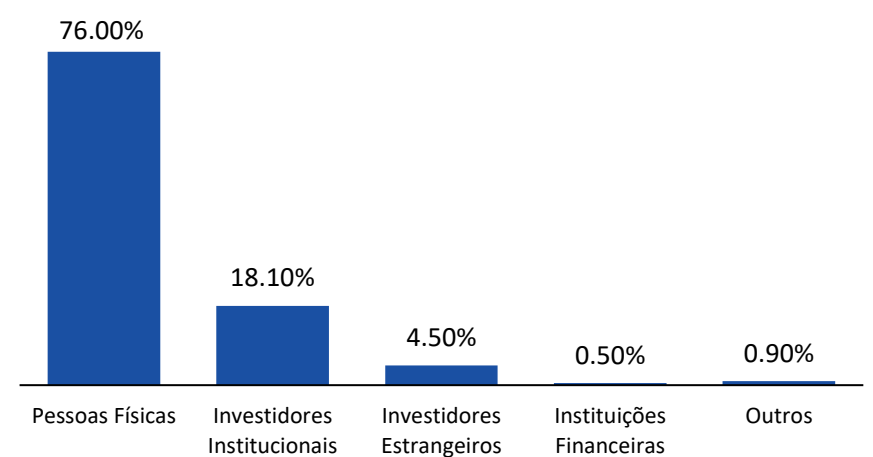
#### Volume Negociado (%)



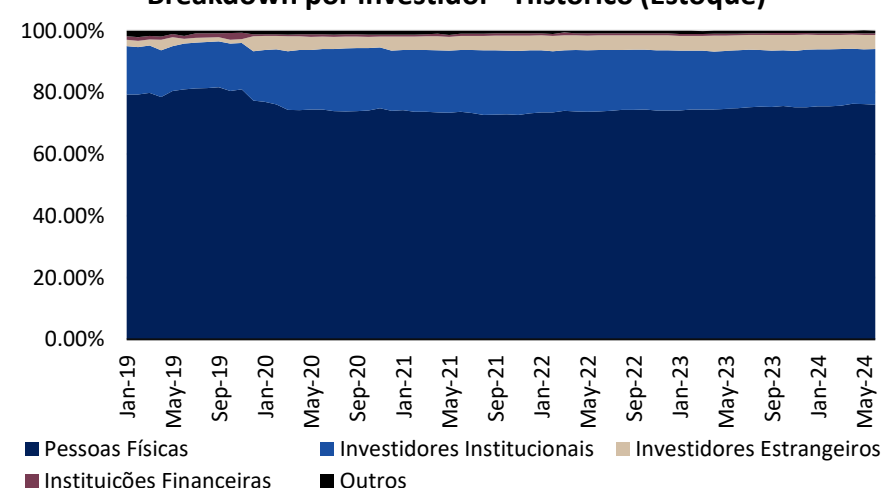
#### Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



#### Estoque (%)



#### Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)





GLOSSÁRIO



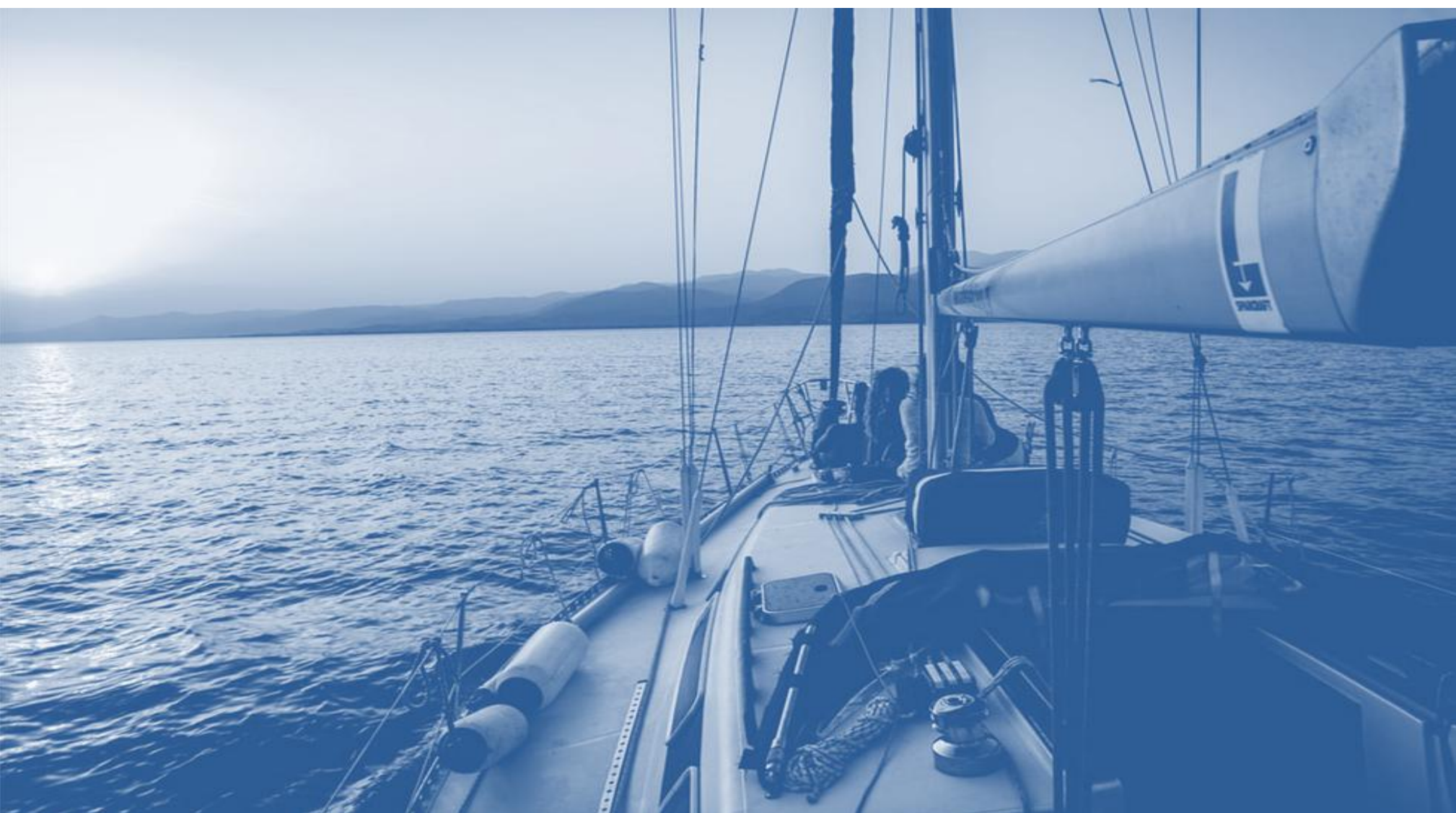
Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield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

