CAPITÂNIA LOGÍSTICA FII – CPLG11

Relatório Mensal de Outubro de 2024

CNPJ:
52.371.756/0001-40

Início do Fundo:
29/09/2023

Administrador:
VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA

Público-Alvo:
Investidores em Geral

Gestor:
Capitânia Investimentos

Classificação Anbima:
FII Renda Gestão Ativa - Logística

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:
34,345,220

CPLG Mauá

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (TICKER B3: CPLG11)

O “CAPITÂNIA LOGÍSTICA 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 dos galpões logísticos 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 galpões logísticos prontos e performados quanto em projetos em fase de desenvolvimento, preferencialmente quando já estiverem superadas as principais etapas de aprovação e licenciamento do empreendimento

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 distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo inscritos no 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data da distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

OVERVIEW

Valor de Mercado (R$/Cota)[1]:
R$ 10.80

Valor Patrimonial (R$/Cota):
R$ 10.58

Valor de Mercado:
R$ 370,928,376

Patrimônio Líquido:
R$ 363,321,991

Último rendimento (R$/Cota):
R$ 0.10

Dividend Yield[1]:
11.69%

[1] Considerando as cotas de fechamento de 31/10/2024. Dividendo mensal anualizado.

CPLG Mauá

Apresentação Capitânia Logística FII – CPLG11

É com satisfação que apresentamos o relatório de gestão referente ao mês de Outubro de 2024 do Capitânia Logística FII – CPLG11, fundo gerido pela Capitânia dedicado à aquisição e exploração de ativos de logística. Nosso objetivo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio da aquisição, seja da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, de empreendimentos imobiliários construídos, terrenos ou edificações em construção, voltados para uso institucional ou comercial, para posterior locação dos mesmos, e também eventual comercialização dos galpões investidos.

Linha do tempo

- A primeira aquisição do fundo aconteceu em Dezembro de 2023, um BTS para o Mercado Livre, na região de Ribeirão Preto, SP. A obra foi entregue em Julho de 2024, momento em que já havia sido formalizada a venda do ativo. A operação gerou um lucro estimado de R$ 25 milhões, equivalente a 29% de retorno sobre o PL no momento da venda, conforme Fato Relevante divulgado (https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=691740&cvm=true).

- Também em Julho de 2024, foi formalizada a compra dos ativos Urban Hub Mauá II e Urban Hub Osasco, que passam a integrar o portfólio do fundo. O preço base total da aquisição foi de R$ 352,600,000, o qual foi deduzido dos direitos e obrigações financeiras das SPEs, inclusive em relação às dívidas (“CRIs”), resultando no preço de aquisição líquido de R$ 246,225,710. Informações mais aprofundadas a respeito dos imóveis estão na seção “Portfólio de Ativos” deste relatório.

- Concomitante ao desinvestimento, nos últimos meses a equipe de gestão formalizou *MOU* para a aquisição de um novo ativo em desenvolvimento na região de São Bernardo do Campo e celebrou a aquisição de um novo terreno para desenvolvimento de um BTS para o Mercado Livre em Araucária, PR, região metropolitana de Curitiba. Todos com características construtivas AAA, localizados em regiões estratégicas para operações logísticas e com bom espaço para ganho de capital em um eventual desinvestimento, totalizando cerca de R$ 247.5 milhões em investimentos para os próximos meses.

Highlights

DESINVESTIMENTO CRAVINHOS

- Conforme fato relevante divulgado, o Fundo celebrou, no dia 18 de outubro, o Memorando de Fechamento da venda do imóvel de Cravinhos, SP, o que resultou na liberação da Parcela Final da transação, no valor total de R$ 78,562,175 (setenta e oito milhões, quinhentos e sessenta e dois mil, cento e setenta e cinco reais).

LOCAÇÃO DO MÓDULO 8 – CPLG MAUÁ

- A gestão recebeu proposta para locação do módulo remanescente do imóvel CPLG Mauá (M8) e está avançando nas tratativas para efetivação do negócio. Com esta locação, a vacância física e financeira do fundo estaria zerada sem grandes concessões de carência e em patamares de preço satisfatórios.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

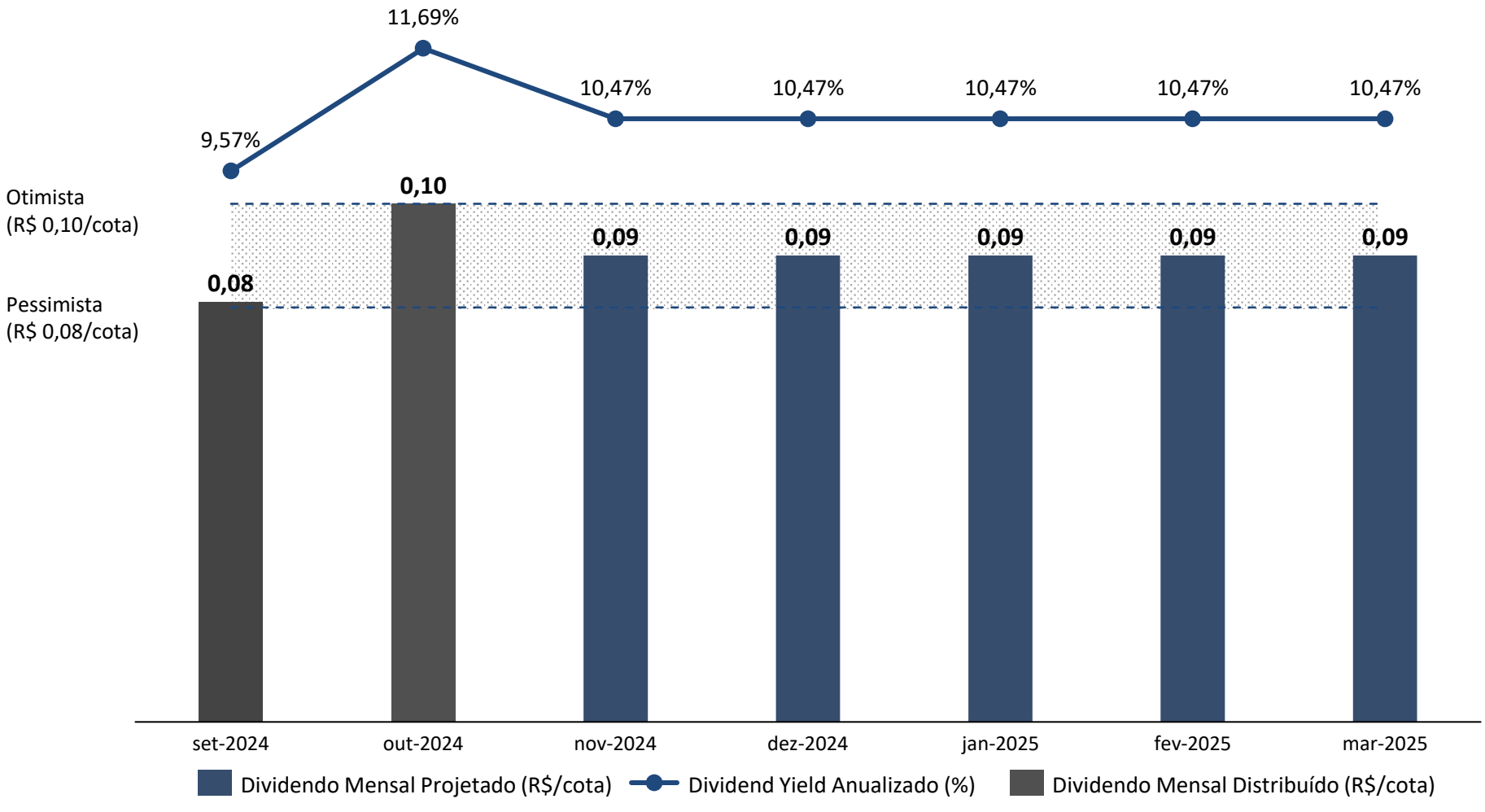
- O Fundo distribuiu, no mês de outubro, R$ 0,10 por cota, o equivalente a um *dividend yield* de 11,69% a.a., considerando a cota de fechamento de 31/10/2024.

Resultado Mensal e Acumulado

Demonstração de Resultado - CPLG	set-24	out-24	2024
Receitas	**2.771.459**	**14.179.126**	**26.682.666**
Receita de Locação	272.159	305.791	577.950
Lucro/Prejuízo com Venda de Imóveis	2.355.622	13.814.074	25.009.269
Rendimento de FII	103.070	1.311	875.548
Lucro/Prejuízo com Venda de FII	(5.543)	(28.516)	(39.812)
Rendimento de CRIs	-	-	-
Lucro/Prejuízo com Venda de CRIs	-	-	-
Rendimento Caixa	46.150	86.467	259.711
Despesas	**(439.512)**	**(9.057)**	**(1.011.554)**
Taxa de Administração	(28.096)	(24.460)	(75.084)
Taxa de Gestão	-	-	-
Imposto sobre ganho de capital	-	-	-
Despesas Imobiliárias	(406.862)	44.165	(892.741)
Outras Despesas	(4.555)	(28.762)	(43.729)
Resultado	**2.331.947**	**14.170.070**	**25.671.112**
Resultado / cota	**0,07**	**0,41**	**0,76**

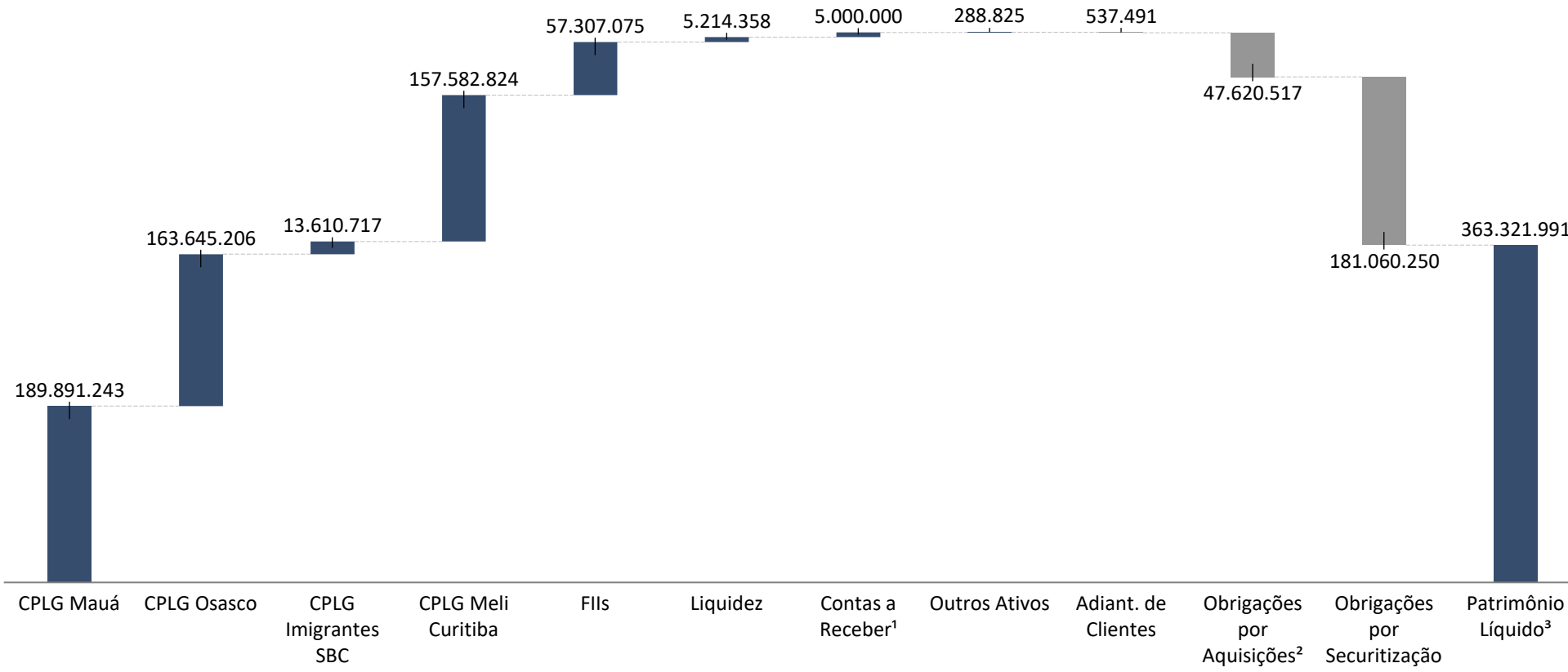
Projeção de Distribuição de Dividendos

O Fundo distribuiu rendimentos de R$ 0,10/cota em Outubro/24 e projeta a distribuição para os próximos 6 meses na banda entre R$ 0,08/cota e R$ 0,10/cota, conforme gráfico abaixo.



Composição do Patrimônio Líquido (31/10/2024)

O Fundo possui, atualmente, patrimônio líquido de R$ 363 milhões, aproximadamente, conforme abertura abaixo.



[1] Valor a receber referente à Parcela Retenção da transação do imóvel CPLG Meli Cravinhos.

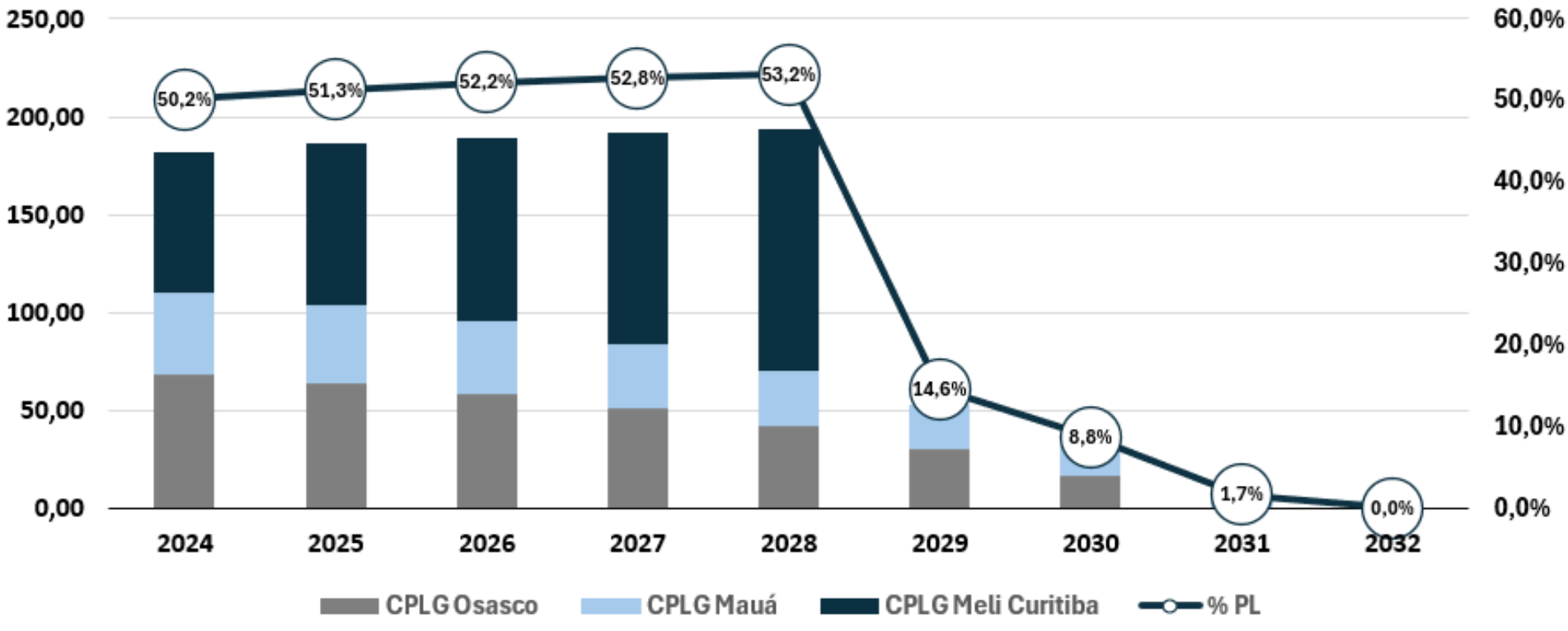
[2] Obrigação referente aos investimentos a serem efetivados pelo Fundo no transcorrer do desenvolvimento do projeto CPLG Meli Araucária.

[3] A composição do patrimônio líquido acima trata-se de uma visão gerencial dos ativos pertencentes diretamente ao Fundo e também da consolidação dos balanços das SPEs as quais o Fundo é proprietário de 100% das cotas.

Endividamento do Fundo e das SPEs

O fundo é devedor no CRI vinculado ao imóvel CPLG Meli Curitiba, enquanto as SPEs são devedoras em outros 2 CRIs, referente aos imóveis CPLG Osasco e CPLG Mauá, conforme abaixo.

Evolução do Saldo Devedor dos CRIs (R$ Milhões)



Portfólio de Ativos

O portfólio do fundo é composto por 4 ativos, dos quais dois encontram-se prontos e majoritariamente locados (CPLG Osasco e CPLG Mauá) e dois em etapa de desenvolvimento (CPLG Meli Curitiba e CPLG Imigrantes SBC).

CPLG Imigrantes SBC

CPLG Osasco

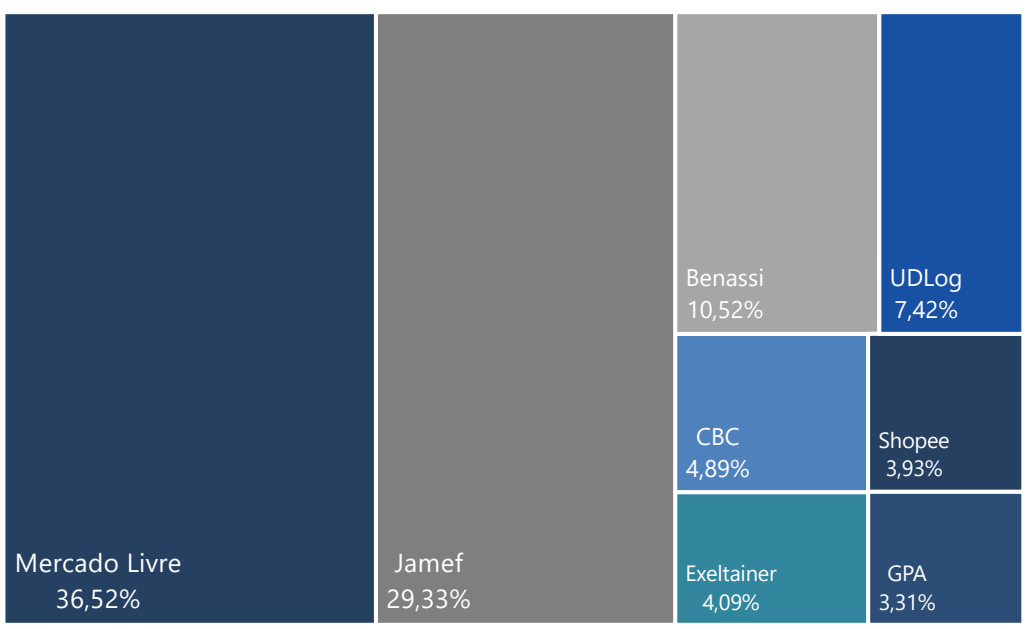
CPLG Mauá

CPLG Meli Curitiba

Imóvel	Valor de Aquisição (R$)	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	Participação(%)	Localização
CPLG Mauá	188,954,794	48,416	48,416	100.00%	Mauá,SP
CPLG Osasco	163,645,206	35,011	35,011	100.00%	Osasco, SP
CPLG Imigrantes SBC	90,000,000	74,926	24,884	33.21%	São Bernardo do Campo, SP
CPLG Meli Curitiba	157,500,000	91,190	39,959	43.82%	Araucária, PR
Total	**600,100,000**	**249,543**	**148,270**	**59%**	-

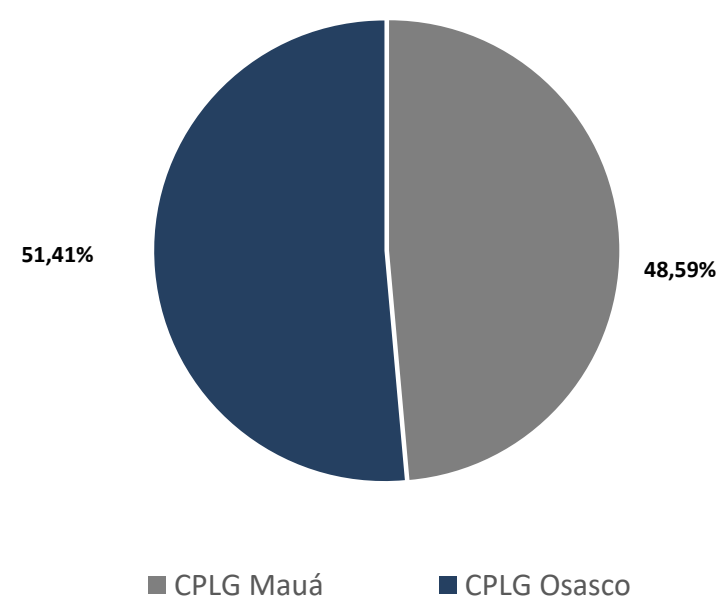
Exposição por Locatário (% Receita)

Ativos Performados e Em Desenvolvimento



Receita por Empreendimento (%)

Ativos Performados

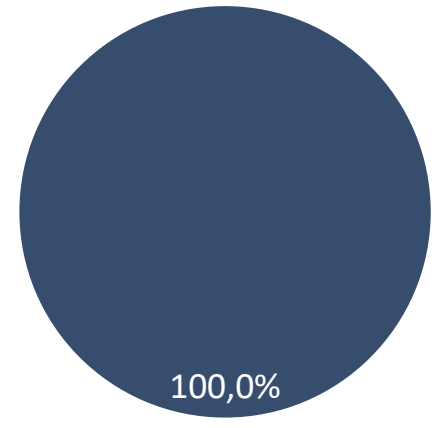


Principais Inquilinos

mercado livre · Shopee · GPA · jamef Encomendas urgentes · Benassi São Paulo • Desde 1952 · UD LOG UNITED LOGISTICS · CBC · exeltainer INSULATED PACKAGING CONCEPTS www.exeltainer.com

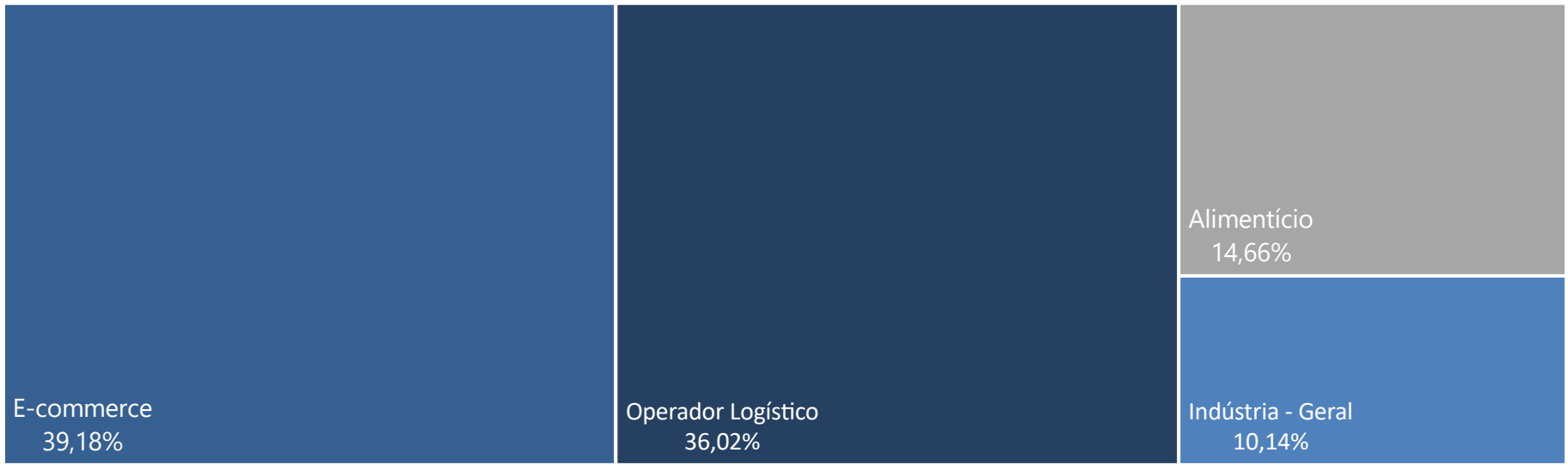
Indexador (% Receita)

Ativos Performados



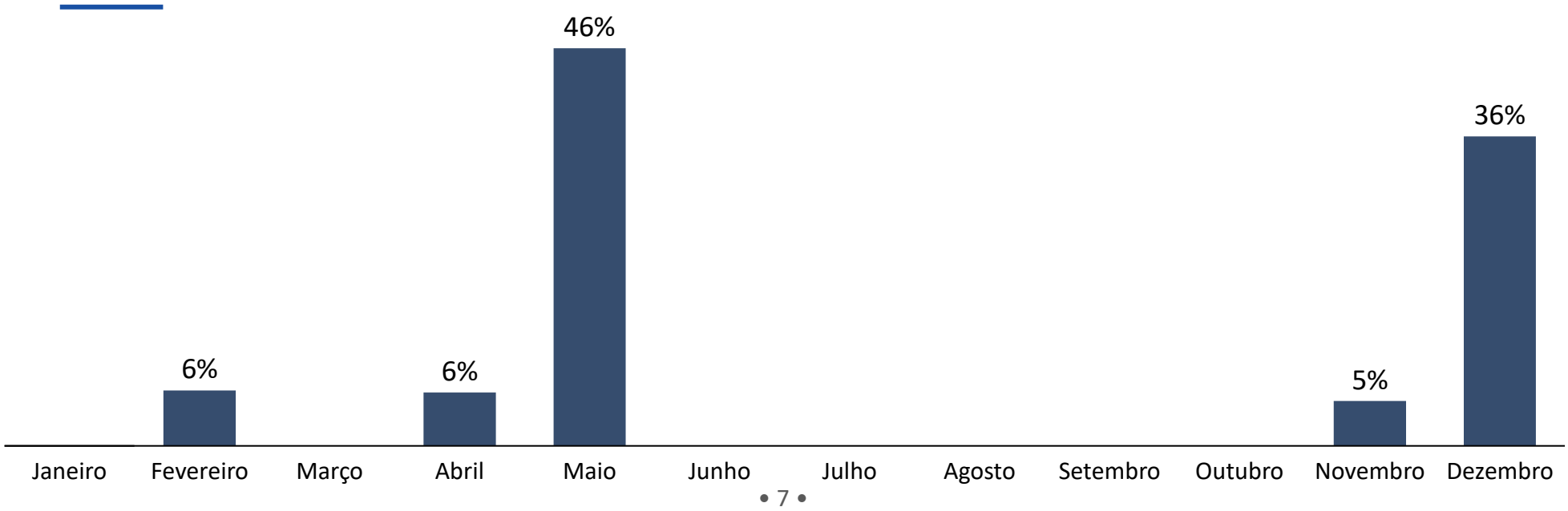
Distribuição Setorial (% ABL Contratada)

Ativos Performados e Em Desenvolvimento



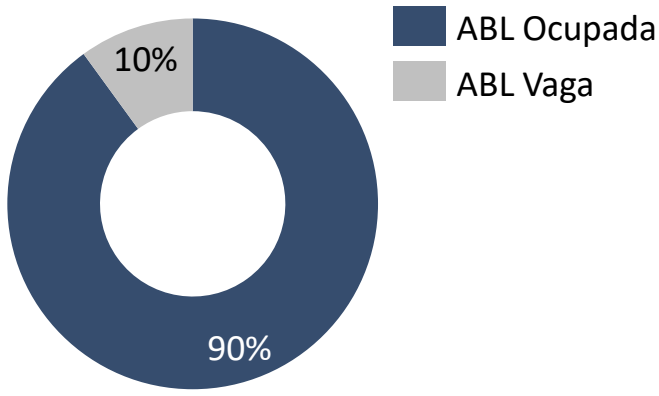
Mês de Reajuste dos Contratos (% Receita)

Ativos Performados



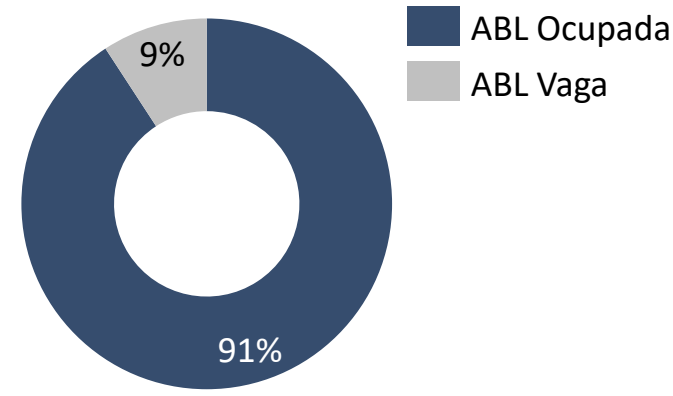
Vacância Física (%)

Ativos Performados



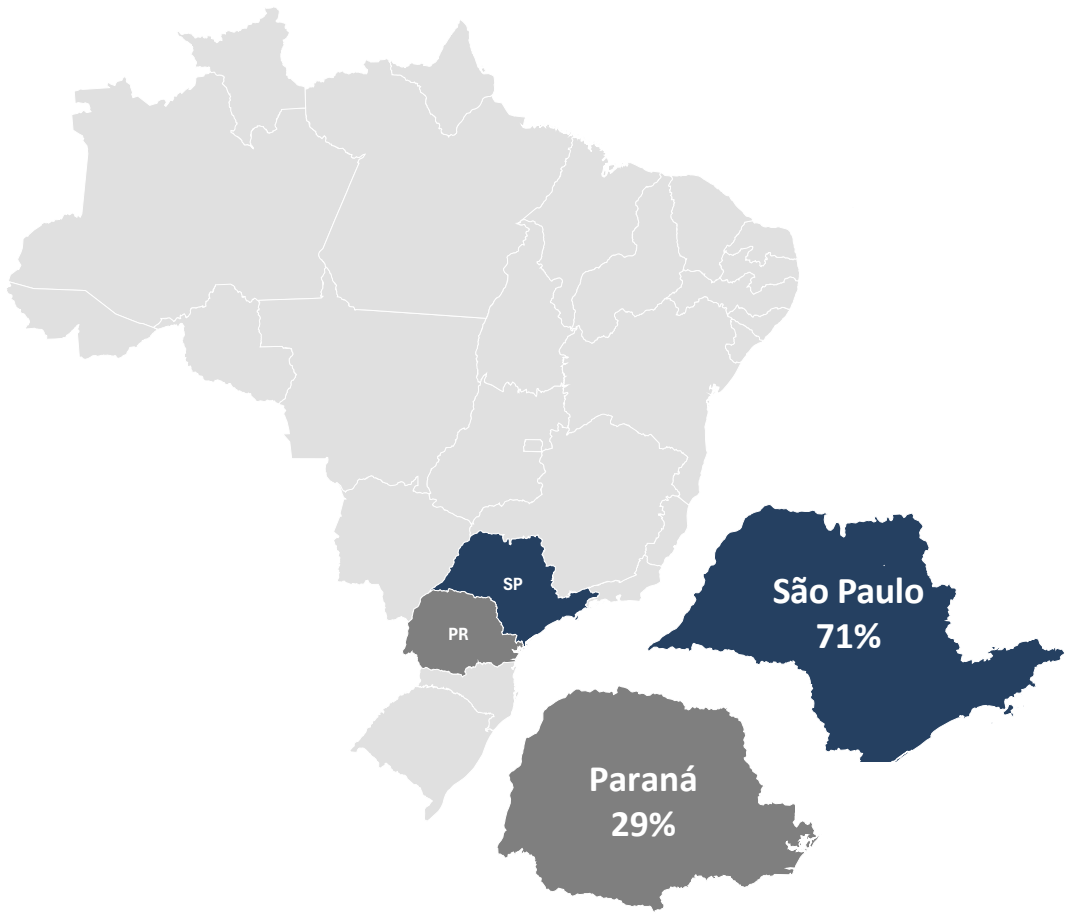
Vacância Financeira (%)

Ativos Performados



Distribuição Geográfica (% Receita)

Ativos Performados e Em Desenvolvimento



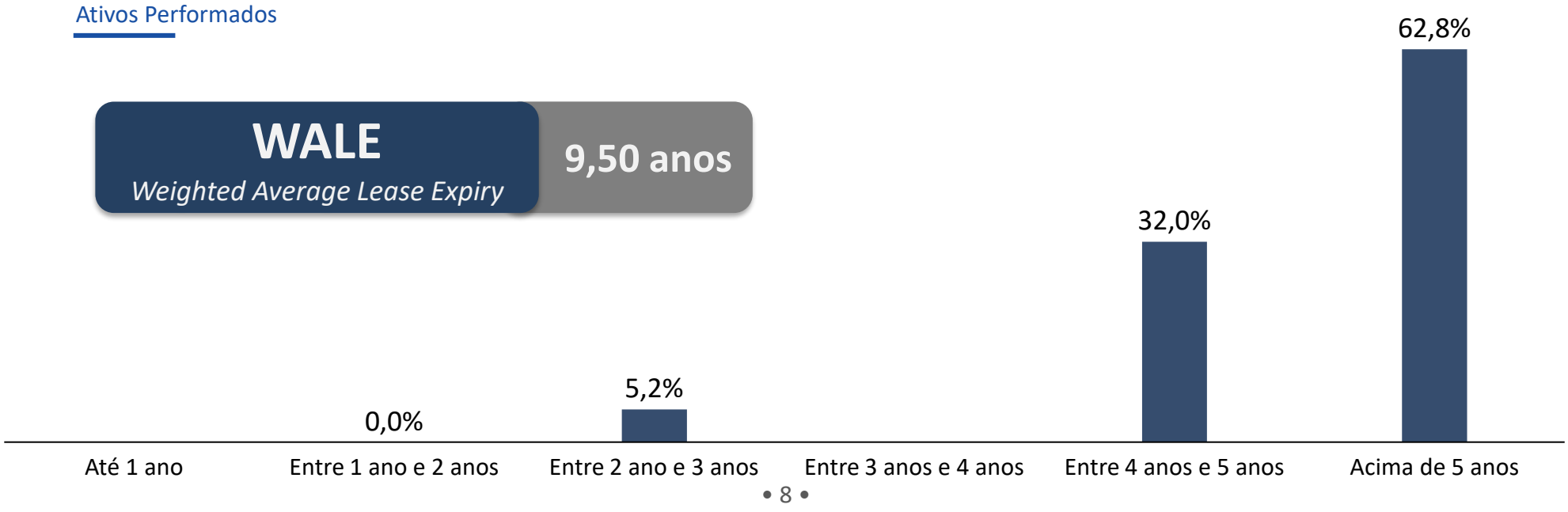
Tipologia dos Contratos (% Receita)

Ativos Performados

Prazo de Término dos Contratos (% Receita)

Ativos Performados

WALE *Weighted Average Lease Expiry* **9,50 anos**



Portfólio de Ativos | Performados

CPLG Osasco (Osasco, SP)

Galpão logístico ***Triple A***.

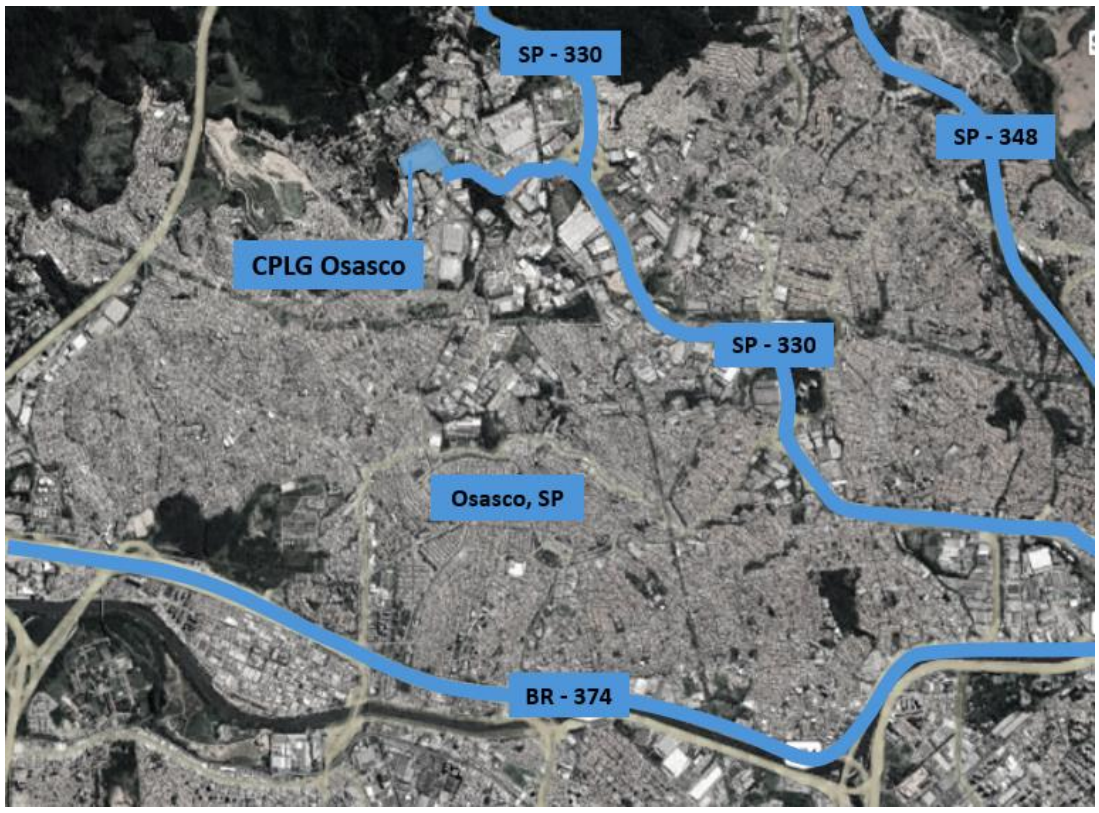
Ativo entregue no **4° trimestre de 2023** com área bruta locável total de **35.011,07 m²**, localizado em **Osasco**, uma das regiões mais nobres e que mais capturou preço de locação em galpões logísticos nos últimos anos.

O ativo conta com **114 docas** no total e **eficiência construtiva** de **80%**.

91% do ativo encontra-se locado para a **Jamef** via contrato atípico até julho de 2038, estando os 3.201 m² remanescentes locados para o **Grupo Pão de Açúcar (GPA)**. Ambos os inquilinos realizaram **investimentos relevantes** em equipamentos de automação e refrigeração, consolidando suas operações no *site* em um horizonte de médio/longo prazo.

CPLG Osasco

Localização



Inquilinos

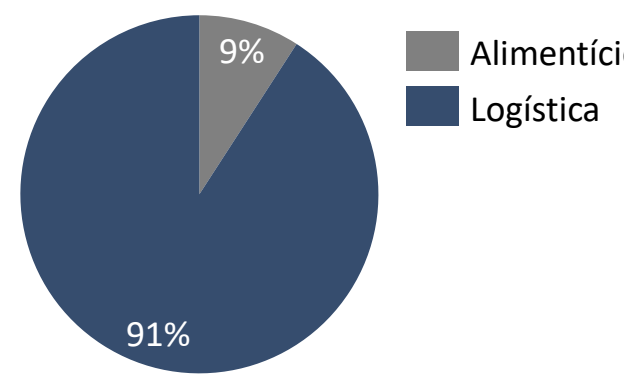
GPA

jamef
Encomendas urgentes

Informações Técnicas do Ativo

ABL (m²)	35.011 m²
Pé Direito Livre (m)	11,50 m
Resistência de Piso (tf/m²)	6 tf/m²
Sistema de Incêndio	SPK (J4)
Vagas de Caminhão (un.)	114 docas e 103 vagas
Vagas de Veículos (un.)	67 vagas

Participação por Segmento na ABL



Portfólio de Ativos | Performados

CPLG Mauá (Mauá, SP)

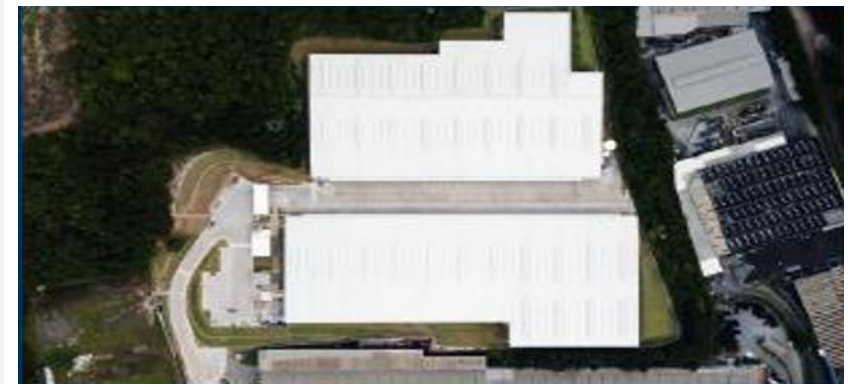
Produto logístico ***Triple A***.

Ativo localizado em **Mauá, SP**, entregue no **4° trimestre de 2023,** com área bruta locável total de **48.417 m²** e **alta eficiência construtiva (78%)**.

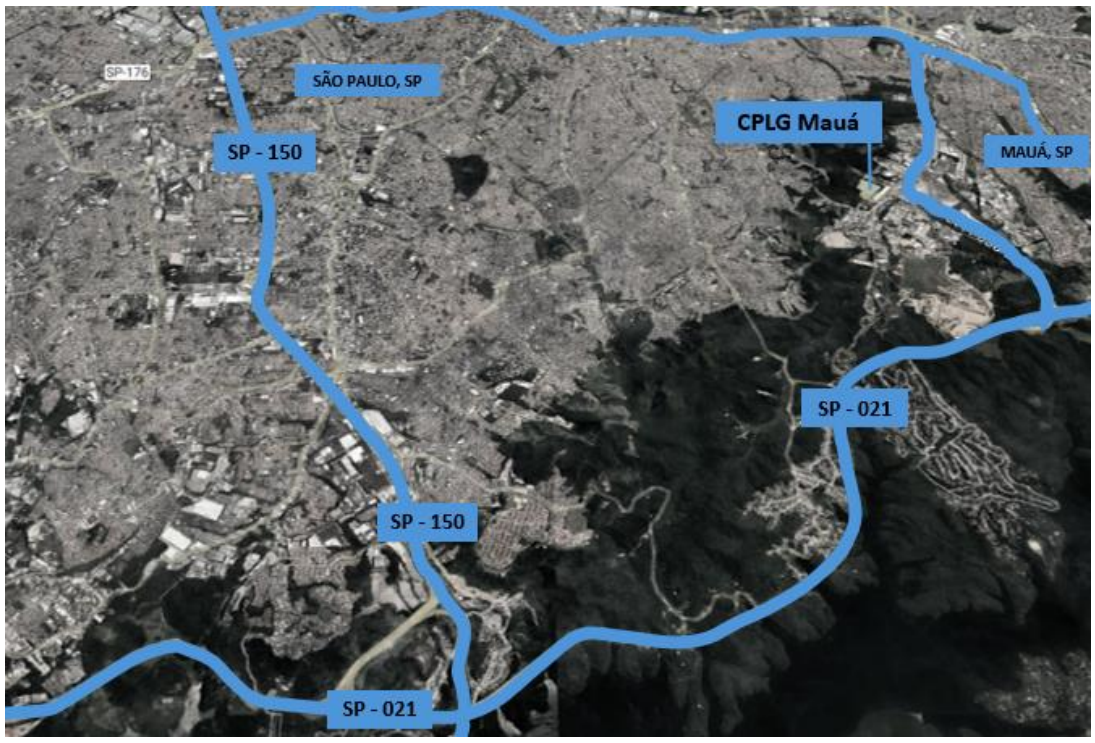
O complexo está dividido em dois galpões, os quais estão subdivididos em **8 módulos (M1 – M8)**, que encontram-se locados para inquilinos como **Shopee, CBC, Benassi, Exeltainer e UDLOG.**

Atualmente o imóvel possui **vacância física de 17%,** referente a um único módulo (Módulo 8), o qual encontra-se em etapa de comercialização. A gestão recebeu proposta e está avançando nas tratativas para efetivação do negócio.

CPLG Mauá



Localização

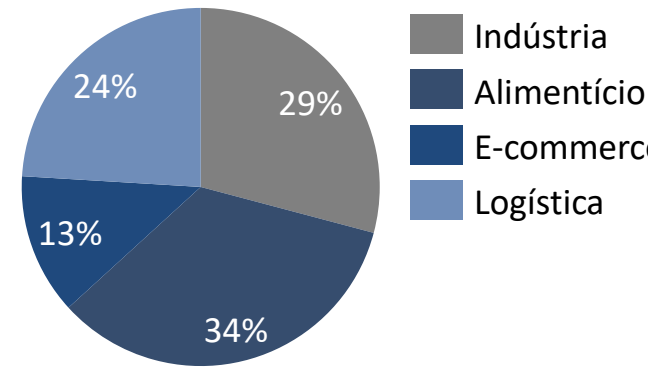


Inquilinos

Informações Técnicas do Ativo

ABL (m²)	48.417 m²
Pé Direito Livre (m)	12,00 m
Resistência de Piso (tf/m²)	6 tf/m²
Sistema de Incêndio	SPK (J4)
Vagas de Caminhão (un.)	60 docas e 8 vagas
Vagas de Veículos (un.)	110 vagas

Participação por Segmento na ABL



Portfólio de Ativos | Em Desenvolvimento

CPLG Imigrantes SBC (São Bernardo do Campo, SP)

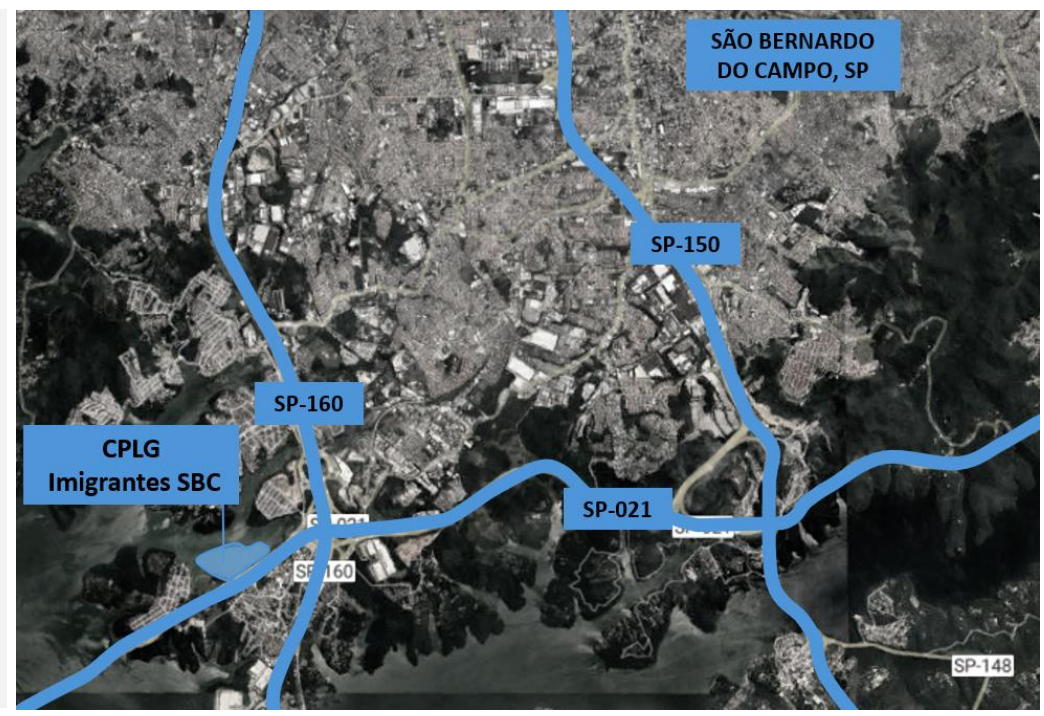
Projeto em **desenvolvimento** em parceria com a Sanca Galpões, em um dos **principais eixos logísticos de São Paulo**: entroncamento da Rodovia Imigrantes com o Rodoanel Mario Covas.

O empreendimento será ***triple A*** e terá uma área bruta locável de **74.926 m²**. A entrega está prevista para o terceiro trimestre de 2025.

A tese de investimento neste ativo está **alinhada com a estratégia do fundo**, uma vez que o terreno encontra-se terraplenado e **todas as licenças e aprovações já foram obtidas**.

O **retorno estimado sobre o investimento ao ano (yield on cost)** para este projeto é de **10,0% a.a.**

Localização



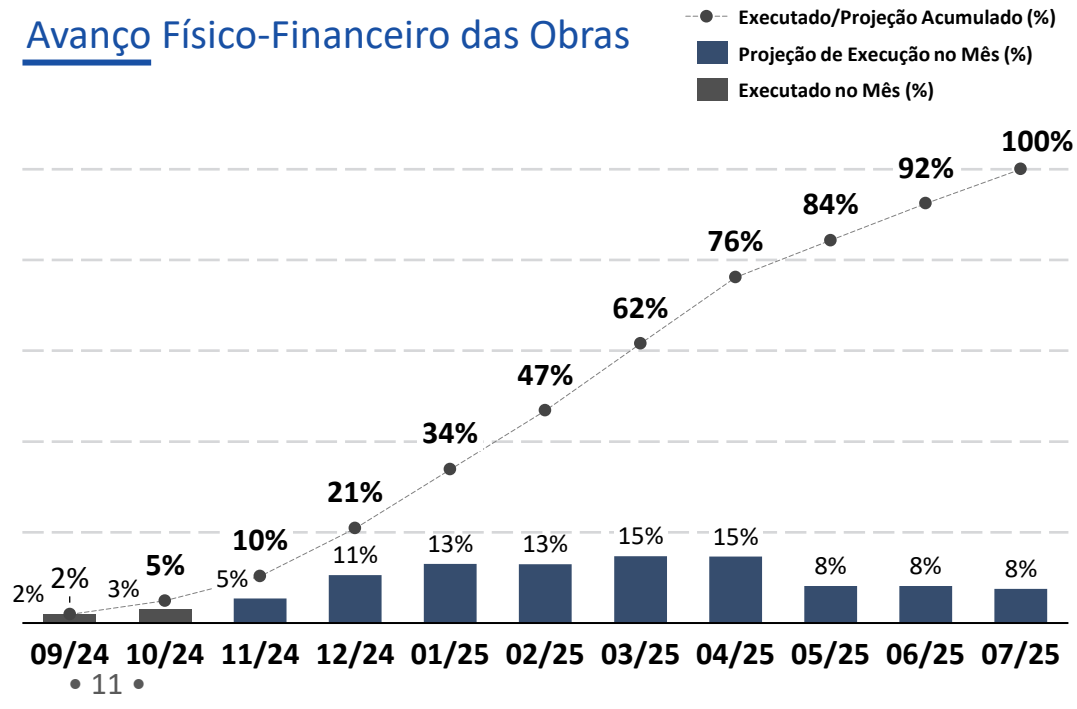
Projeto Arquitetônico

CPLG Imigrantes SBC

Informações Técnicas do Ativo

ABL (m²)	74.926 m²
Pé Direito Livre (m)	12,00 m
Resistência de Piso (tf/m²)	5 tf/m²
Sistema de Incêndio	SPK (J4)
Vagas de Caminhão (un.)	80 docas e 124 vagas
Vagas de Veículos (un.)	269 vagas

Avanço Físico-Financeiro das Obras



Portfólio de Ativos | Em Desenvolvimento

CPLG Meli Curitiba (Araucária, PR)

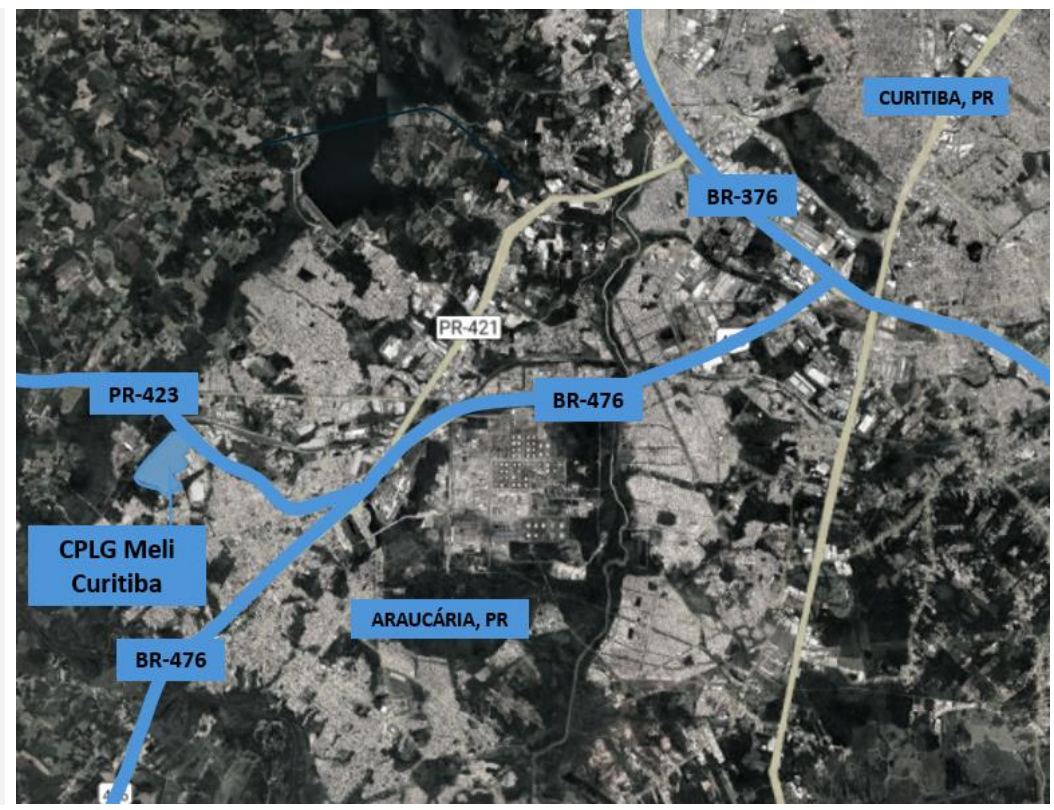
Projeto para **desenvolvimento** de um empreendimento logístico lastreado na assinatura de um contrato de locação na modalidade ***Built To Suit*** com o **Mercado Livre.** O contrato de locação é atípico, possui prazo de duração de **10 anos** a partir da entrega e reajuste anual por **IPCA**.

O empreendimento será ***triple A*** e terá uma área bruta locável (ABL) total de **91.890 m²**, integralmente locados para o **Mercado Livre**. A entrega está prevista para o terceiro trimestre de 2025.

O CPLG ficará com uma **participação de 43,82% da ABL** do empreendimento. A tese de investimento desta operação está alinhada com a estratégia do fundo, uma vez que o desenvolvimento imobiliário **encontra-se em fases posteriores às etapas de aprovações e licenciamento.**

O **retorno estimado sobre o investimento ao ano (yield on cost)** para este projeto será de **9,9% a.a.**

Localização

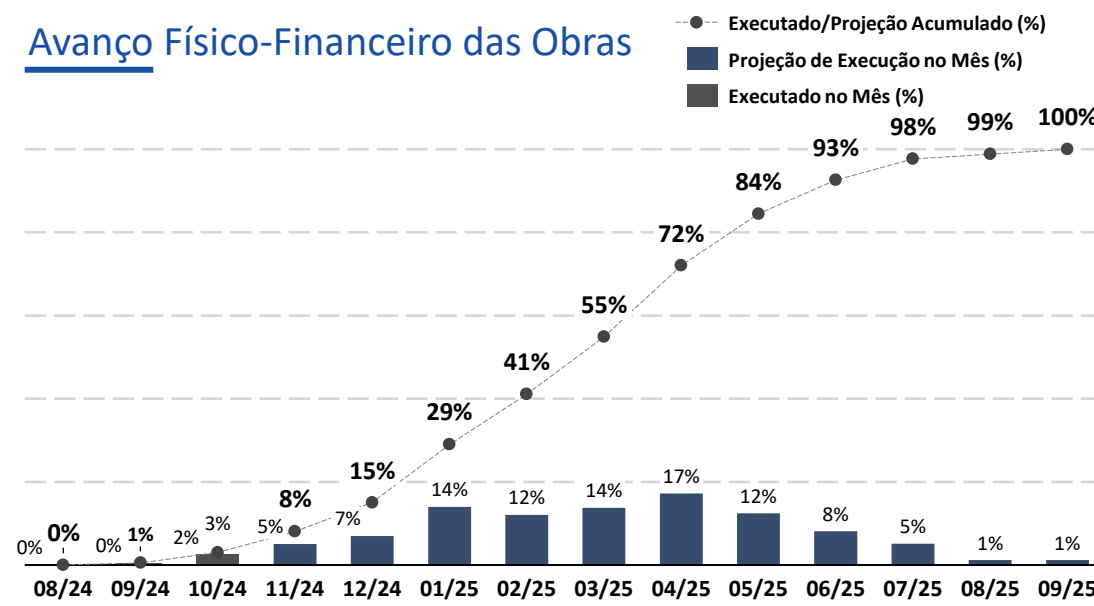


Projeto Arquitetônico

Informações Técnicas do Ativo

ABL (m²)	91.890 m²
Pé Direito Livre (m)	12,00 m
Resistência de Piso (tf/m²)	6 tf/m²
Sistema de Incêndio	SPK (J4)
Vagas de Caminhão (un.)	142 docas e 276 vagas
Vagas de Veículos (un.)	310 vagas

Avanço Físico-Financeiro das Obras



Portfólio de Ativos | Em Desinvestimento

CPLG Meli Cravinhos (Cravinhos, SP)

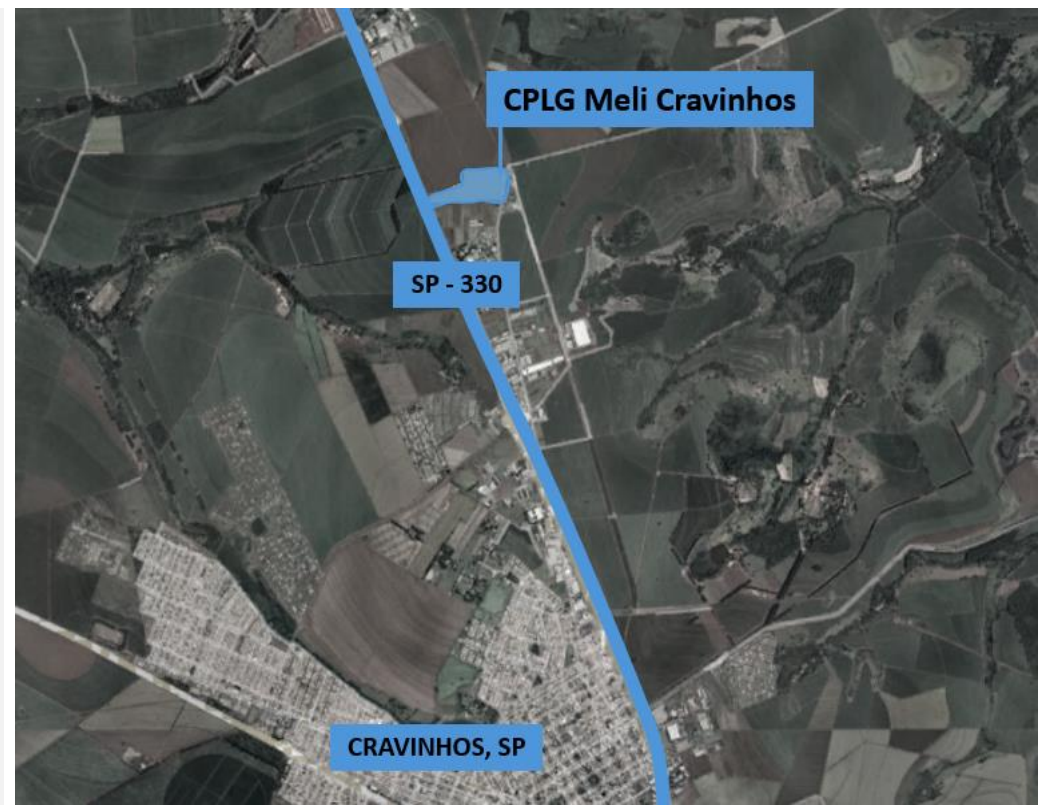
O primeiro projeto de **desenvolvimento** do Fundo foi um emprendimento logístico lastreado na assinatura de um contrato de locação na modalidade ***Built To Suit*** com o **Mercado Livre** na região de **Ribeirão Preto, SP**.

O empreendimento possui classificação ***triple A*** e área bruta locável (ABL) total de **38.383 m²**. O imóvel foi entregue ao inquilino em **Julho de 2024**.

Primeiro aporte do fundo no projeto foi realizado em Dezembro de 2023 e em **Maio de 2024 foi assinado um *MOU* para venda o ativo**. O lucro estimado para esta operação é de aproximadamente R$ 25 milhões e a TIR superior a 50%.

Durante o mês de Outubro, o Fundo recebeu a **Parcela Final** da transação, no valor total de R$ 78.562.175 (setenta e oito milhões, quinhentos e sessenta e dois mil, cento e setenta e cinco reais), restando pendente apenas o pagamento da **Parcela Retenção**, no valor de R$ 5.000.000 (cinco milhões de reais), a ser paga em 6 (seis) meses a contar da data de pagamento da Parcela Final.

Localização

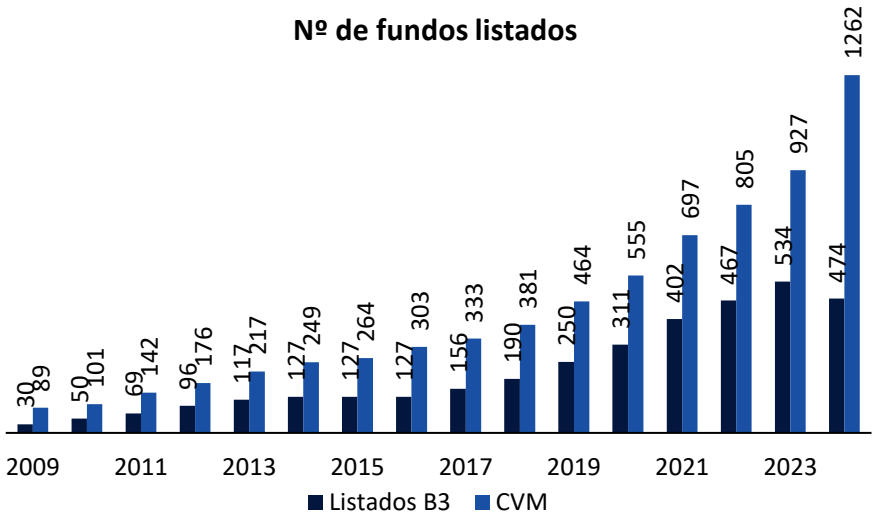


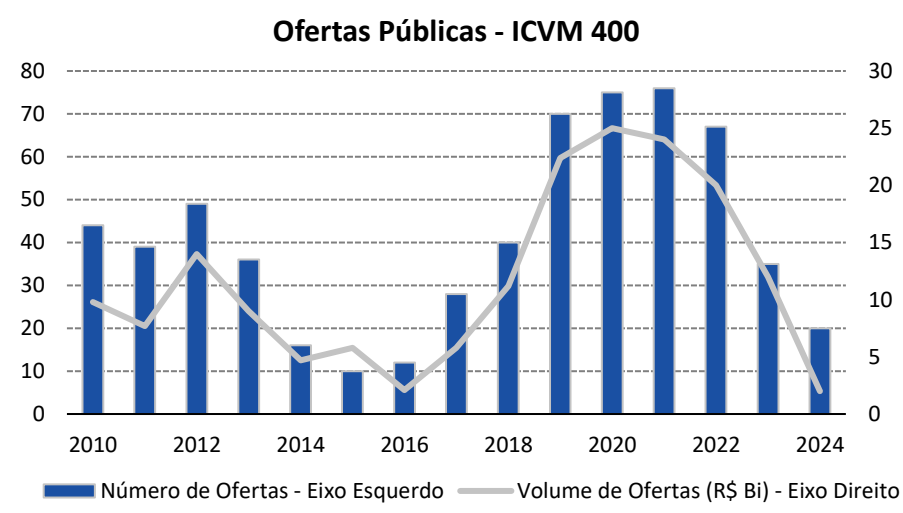
Imóvel & Transação

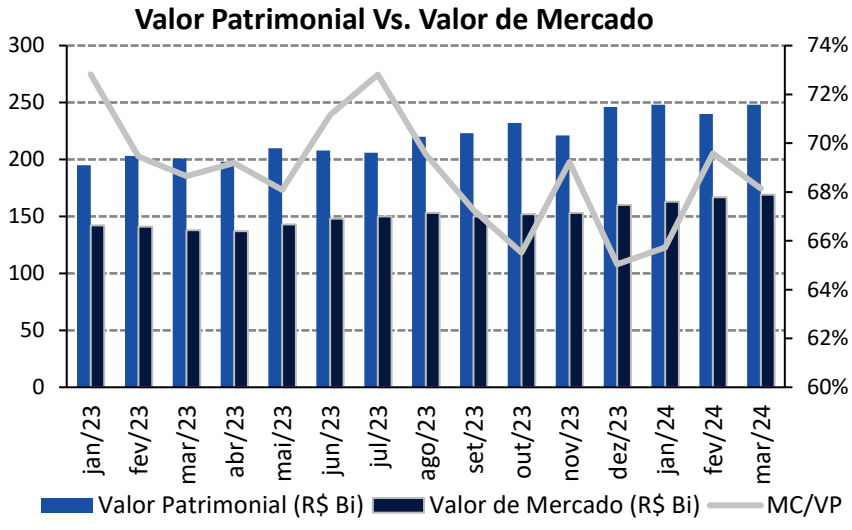
Lucro Proj. da Operação (R$)	R$25 MM
Taxa Interna de Retorno (%)	> 50%

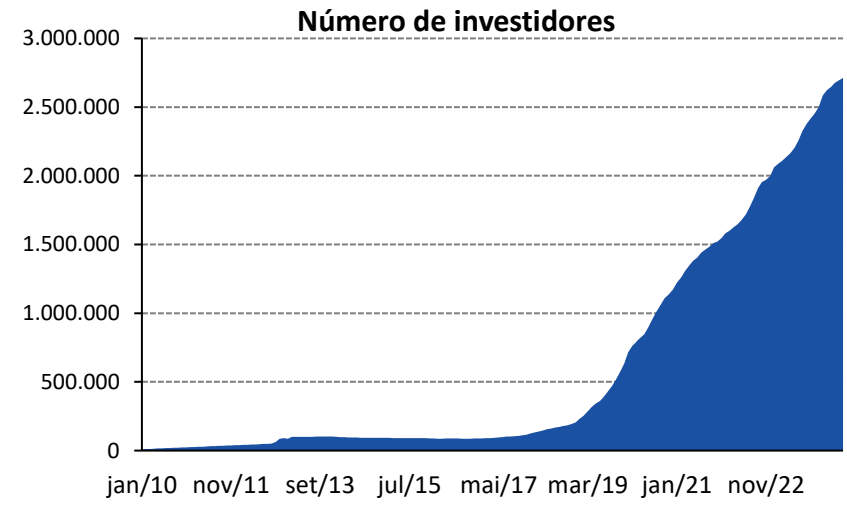
CPLG Mercado Livre Cravinhos

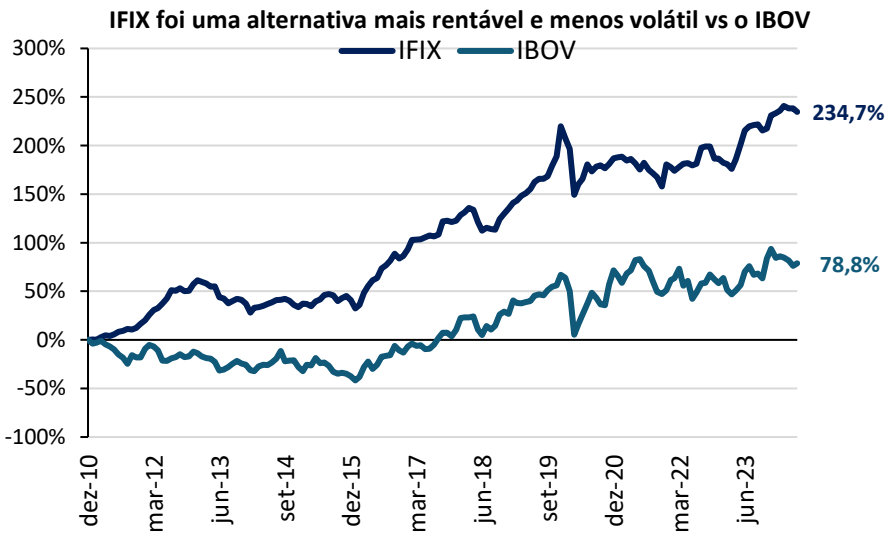
Indústria de FII

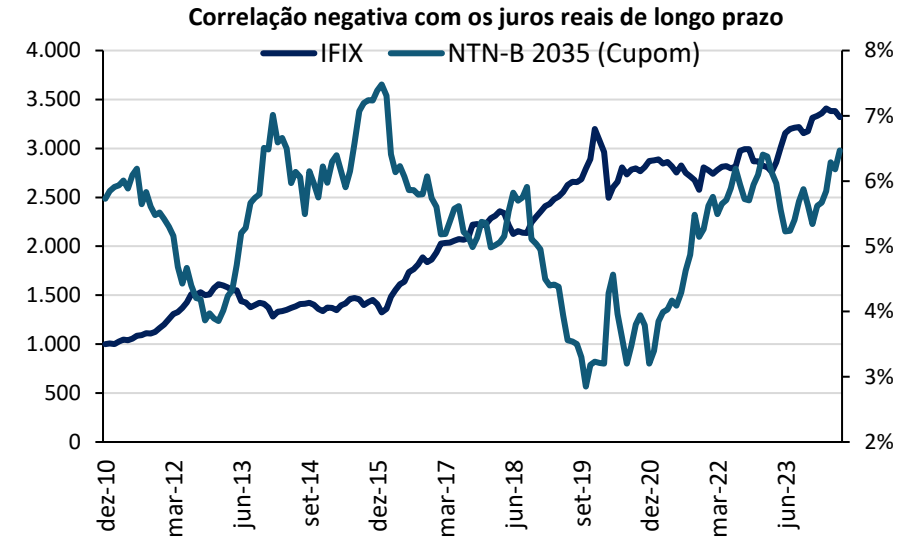


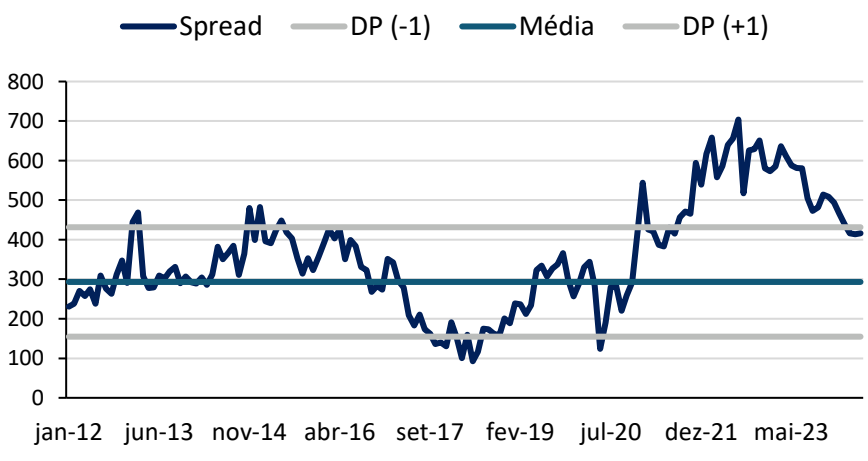


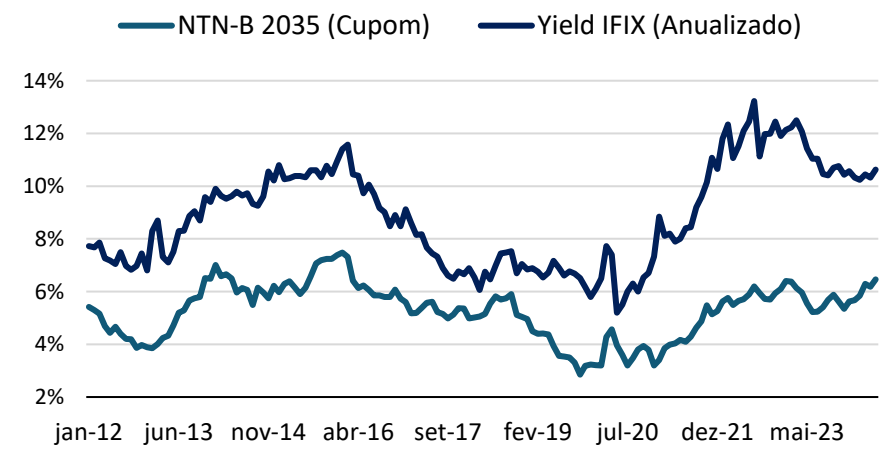








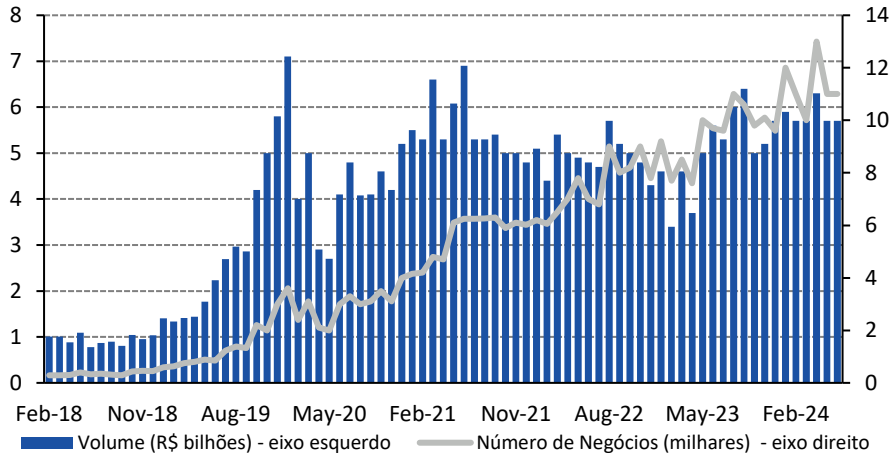




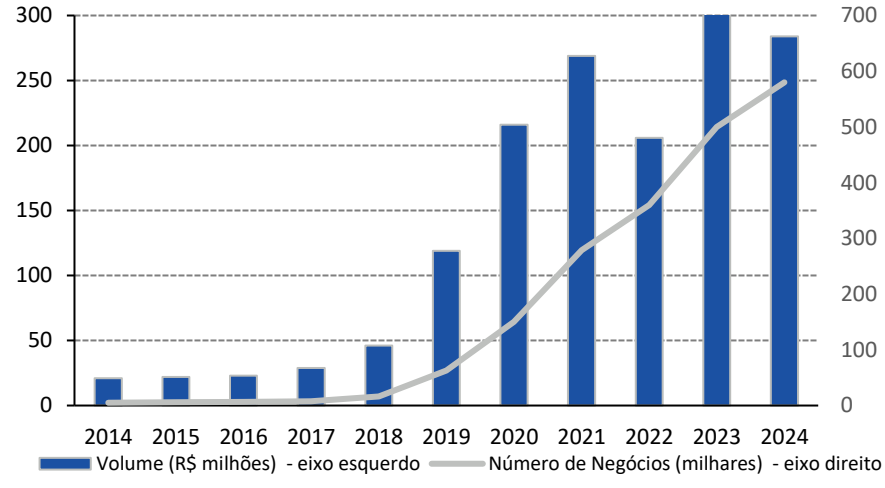
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

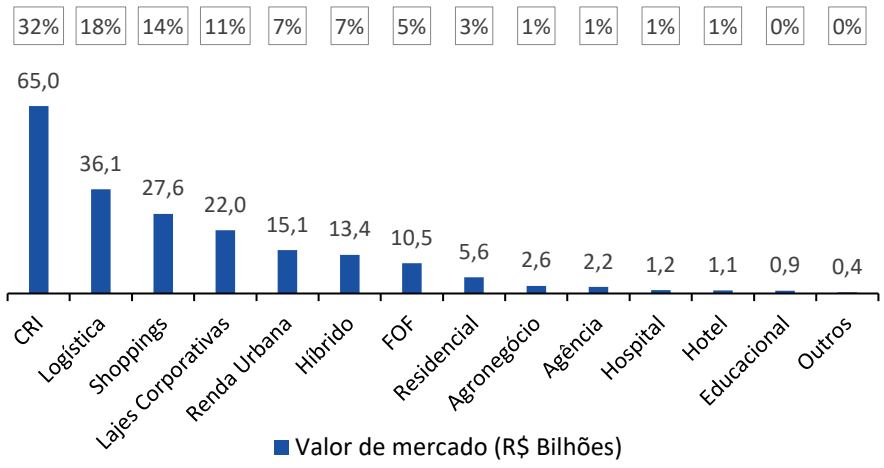
Volume Mensal de Negociação (R$ Bilhões)



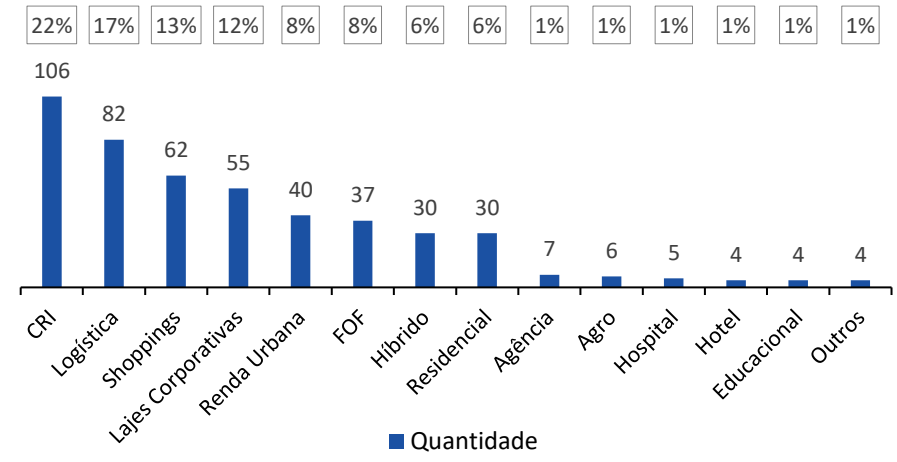
Média Diária de Negociação (R$ Milhões)



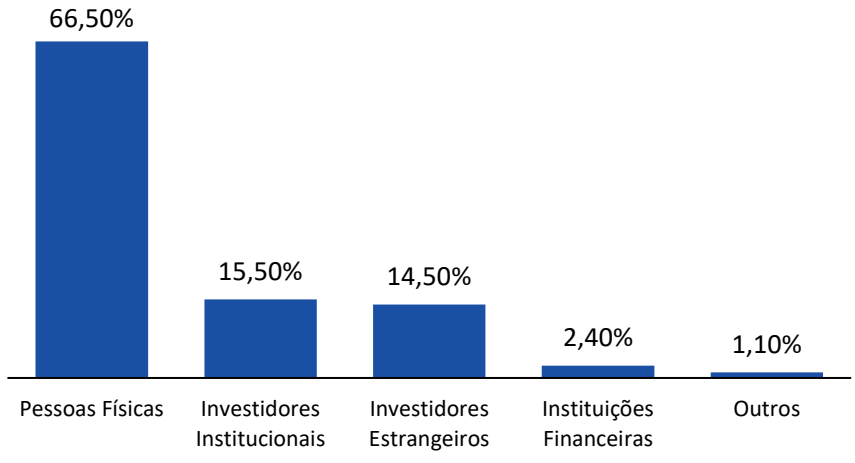
Valor de mercado (R$ Bilhões)



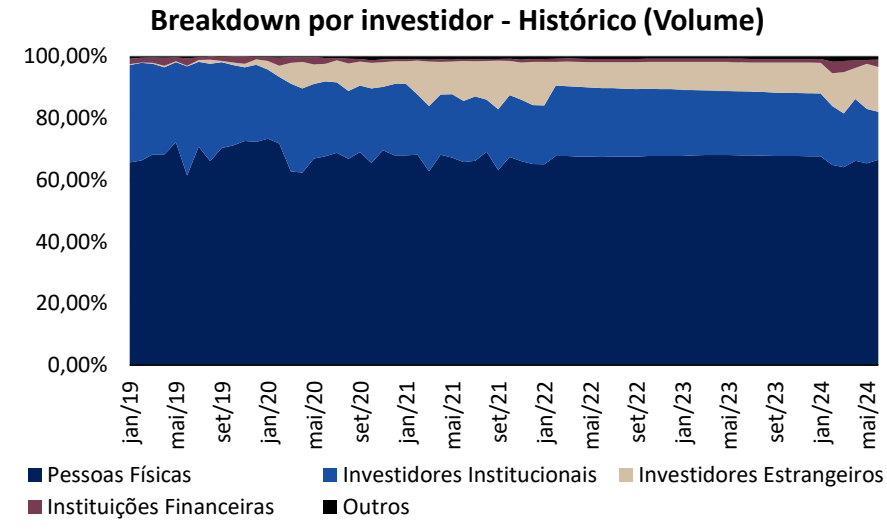
Quantidade de FIIs listados



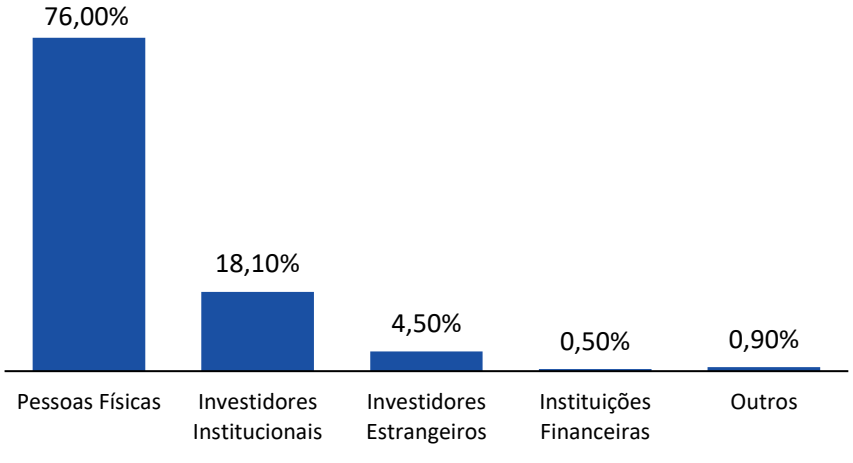
Volume Negociado (%)



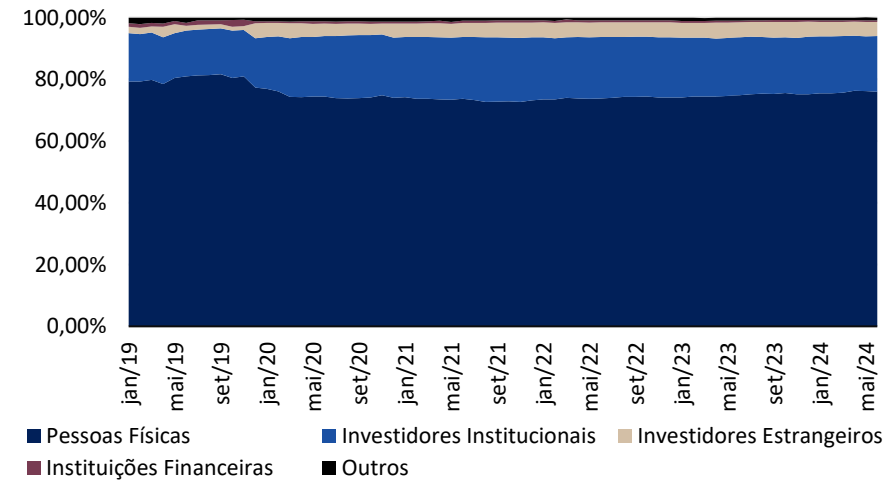
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



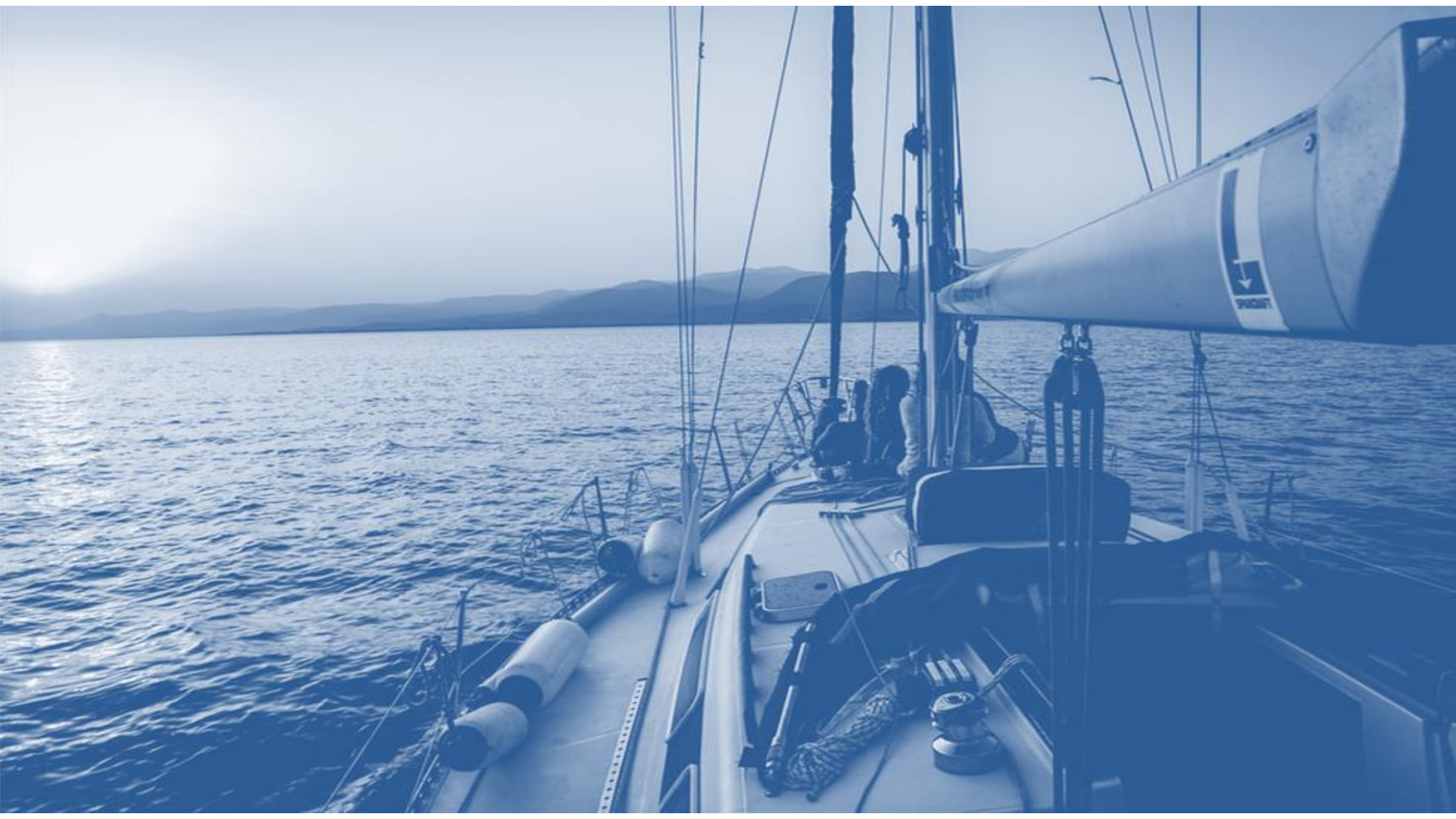
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

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

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos