



Relatório Mensal de Fevereiro de 2024

CNPJ:
48.916.699/0001-60

Início do Fundo:
04/01/2023

Administrador:
BTG Pactual DTVM

Público-Alvo:
Investidores Qualificados

Gestor:
Capitânia Capital

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:
1.734.737



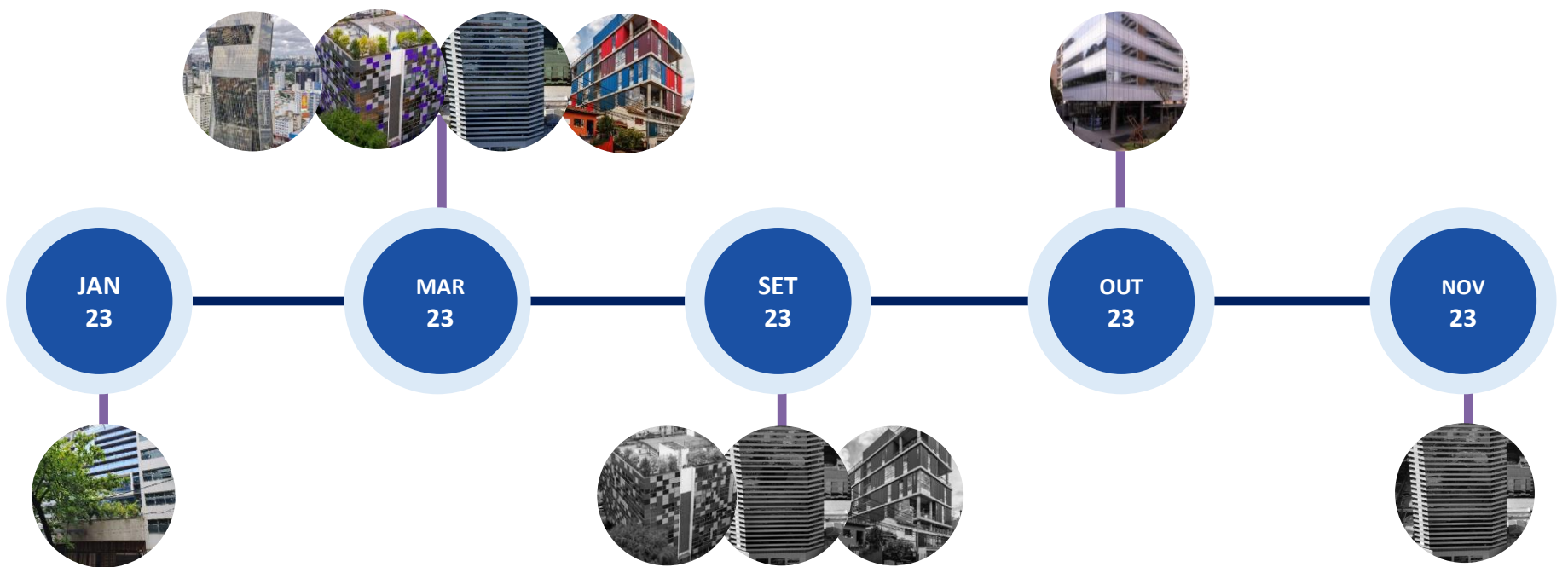
FEVEREIRO/24

É com satisfação que apresentamos o primeiro 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 ano o Fundo realizou transações com o objetivo de deixar o melhor portfólio de ativos e gerar valor para seus cotistas. Atualmente o Fundo possui cerca de R\$ 7 milhões (R\$ 4,09/cota) de resultado acumulado com as vendas e um portfólio composto por três ativos (mais detalhes na seção PORTFÓLIO)



Início do Fundo e Aquisição Spot Leblon

Aquisição em Janeiro/2023

Pagamento em quatro parcelas mensais e consecutivas

Ativo 100% quitado e escriturado

Aquisição Portfólio XPPR

Aquisição em março/2023

Portfólio de 4 ativos – Faria Lima Plaza (cerca de 70% do valor total), Módulo Rebouças, Box 298 e Itower

Valor total superior a R\$ 200MM com parcelas semestrais até 2026 (sem correção monetária)

Alienação Ativos não Core

Alienação em setembro/2023

Venda dos imóveis menos relevantes para a estratégia do fundo – Box 298, Módulo Rebouças e Itower

Transação gerou ganho de capital para o CPOF11 de cerca de R\$2,43/cota.

Aquisição Oscar Freire

Aquisição em outubro/2023

Edifício recém entregue e 100% ocupado por empresa de primeira linha

Aquisição em quatro parcelas semestrais, com 100% da receita de aluguel desde o início

Alienação Itower

Alienação concluída em novembro/2023

Venda dos dois conjuntos remanescentes detidos pelo CPOF11 no Itower

Transação gerou ganho de capital para o CPOF11 de cerca de R\$0,85/cota.

RESULTADO MENSAL

Referente ao mês de Janeiro de 2024, o Fundo anunciou uma distribuição de R\$ 0,75/cota (a distribuição é realizada no regime M-2). Ao final do mês o fundo possuía um resultado acumulado e não distribuído de R\$ 7.103.036, equivalente a R\$ 4,09/cota.

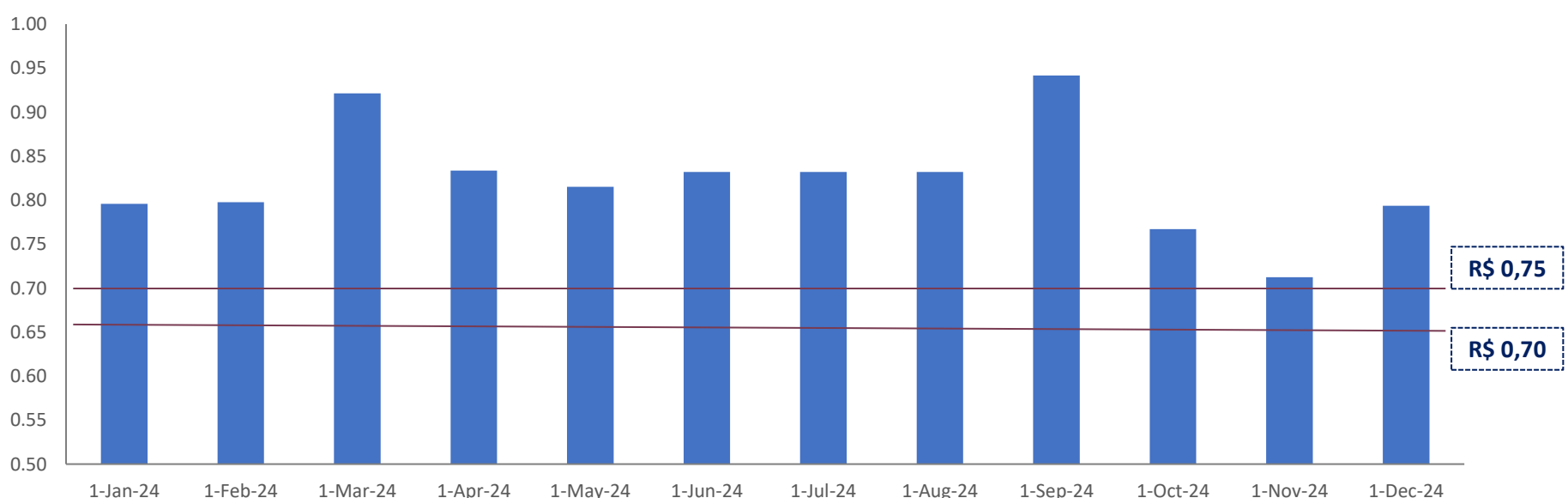
Importante destacar que foi convocada uma AGE para alteração do regulamento de maneira a permitir uma distribuição no regime M-1. Ou seja, o aluguel competência de Janeiro seria recebido pelo fundo em Fevereiro e distribuído aos cotistas do Fundo em Março.

	Janeiro/2024 (R\$)	2024 (R\$)	2023 (R\$)
Aluguel	1,397,361.50	1,397,361.50	9,084,364
Despesa Imobiliária	- 125,257.74	- 125,257.74	-3,001,078
Resultado de Vendas de Propriedades			4,926,899
Lucro Imobiliário	1,272,103.76	1,272,103.76	11,010,186
Receita Financeira	138,958.80	138,958.80	424,899
Despesa Operacionais	- 55,676.02	- 55,676.02	-404,095
Resultado FII	1,355,386.54	1,355,386.54	11,030,989
# Cotas	1,734,737.00	1,734,737.00	1,734,737.00*
Lucro Líquido por Cota	0.78	0.78	6.36*
Lucro Líquido Ajustado por Cota	0.81	0.81	5.69*
Distribuição por Cota	0.75	0.75	1.40*

* Cálculo realizado com base na quantidade de cotas vigente.

PERSPECTIVAS DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS (ANO DE 2024)

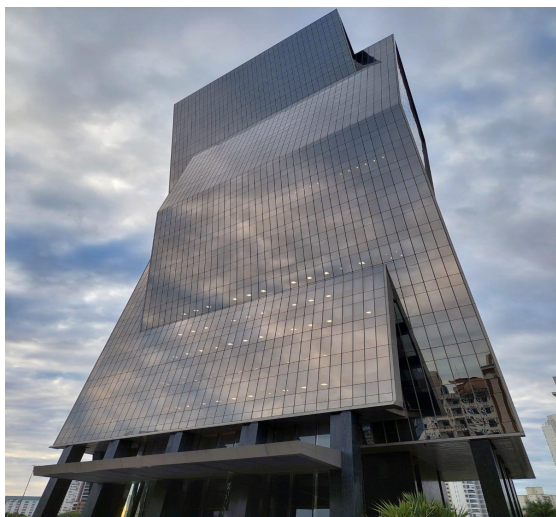
A perspectiva de distribuição do CPOF11 ao longo do ano de 2024 é entre R\$0,70 e R\$ 0,75 por cota. Os números apresentados abaixo são uma projeção e não devem ser interpretados como uma promessa de rendimentos, uma vez que podem ser impactados (para cima ou para baixo) por diversos fatores como novas aquisições, Investimentos, etc.



PORTFÓLIO DE ATIVOS (Jan/24)



ATIVO	Localização	ABL Total	ABL Própria	Vacância Física	Vacância Financeira	Inauguração
FLP	Faria Lima - SP	41.464 m ²	4.146 m ²	31%	31%	2021
Oscar Freire	Jardins - SP	5.265 m ²	5.265m ²	0%	0%	2022
Spot Leblon	Leblon - RJ	2.600 m ²	2.600 m ²	32%	32%	2015 / 2023
PORTFÓLIO	SP RJ		12.011 m²	12%	20%	-



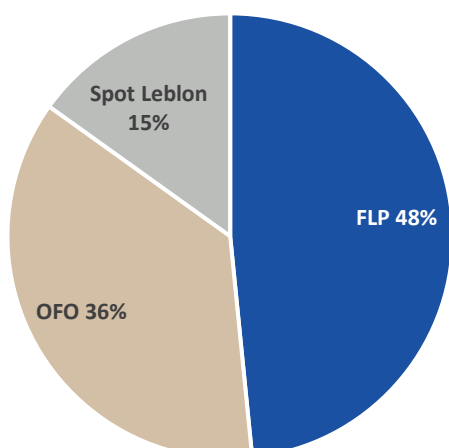
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Até o momento já foram desembolsados R\$ 156MM de um total de R\$ 344MM. Abaixo a abertura, por semestre e ano, do cronograma de pagamento das obrigações do CPOF111. Vale ressaltar que em todas as aquisições o Fundo já recebe 100% da resultado gerado pelas propriedades. Do saldo a pagar, R\$ 88MM não possui correção monetária e os R\$ 100MM remanescentes deverão ser corrigidos pela variação do IPCA até as respectivas datas de pagamento.

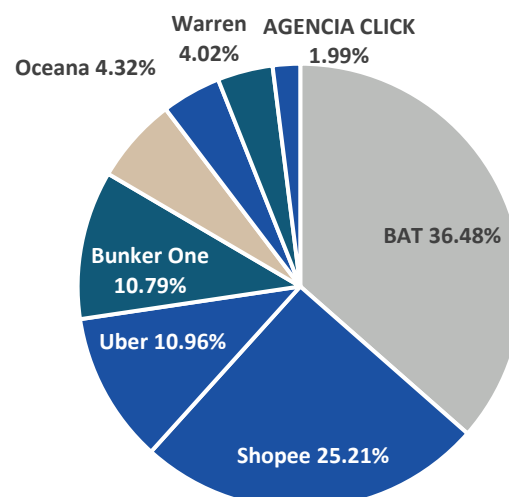
Comprometido:	344MM (100%)	Desembolsado:	156MM (45%)	À Pagar	188MM (55%)
----------------------	---------------------	----------------------	--------------------	----------------	--------------------

1S 2024	2S 2024	1S 2025	2S 2025	1S 2026
R\$ 42,482,327.50	R\$ 54,982,327.50	R\$ 54,982,327.50	R\$ 17,482,327.50	R\$ 17,482,327.50

ALOCAÇÃO POR ATIVO (% da receita)



RECEITA POR LOCATÁRIO (% do total)

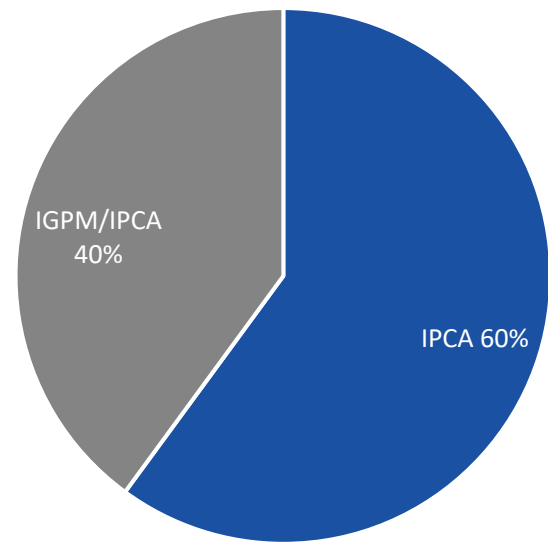


*Existem locatários em período de carência e/ou desconto contratual

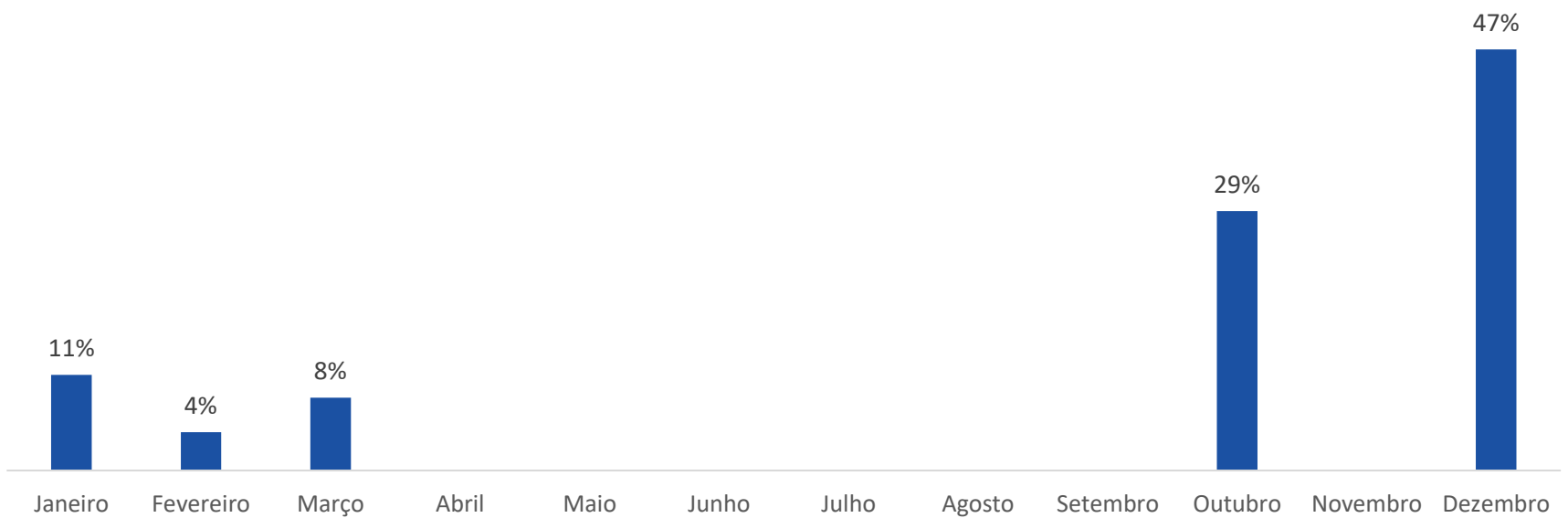
PRINCIPAIS LOCATÁRIOS



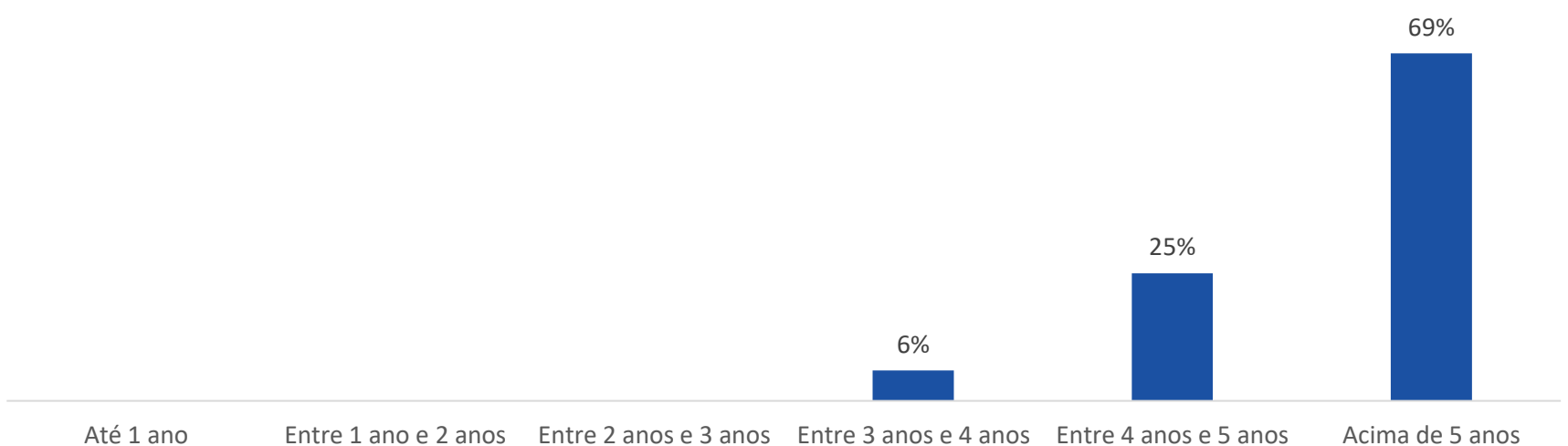
INDEXADOR (% da ABL)



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS (% da receita)



PRAZO REMANESCENTE DOS CONTRATOS (% da receita)



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

FARIA LIMA PLAZA



FARIA LIMA PLAZA

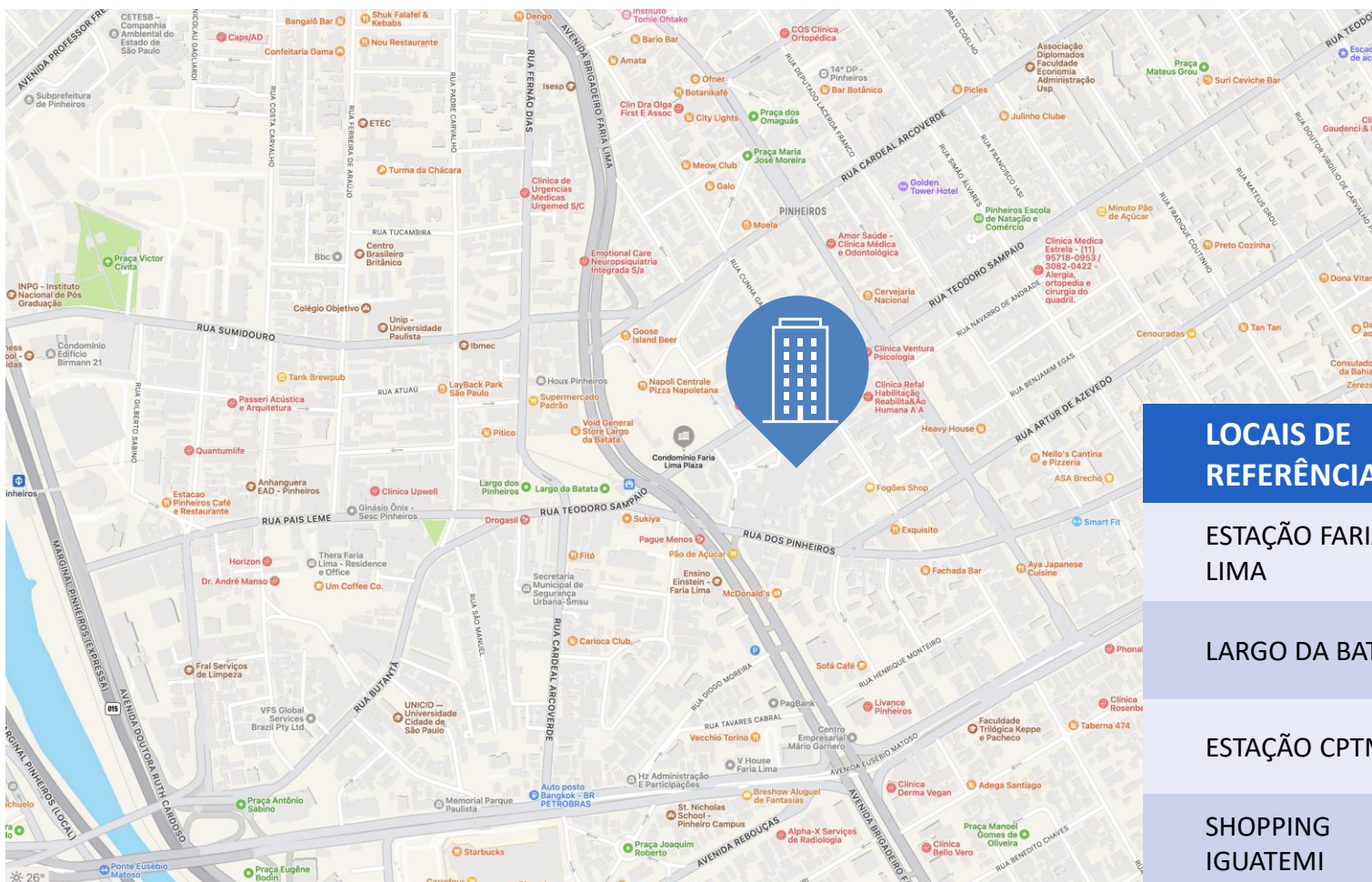


TESE DE INVESTIMENTO

- *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 presente líquido (VPL) da aquisição de 10% próximo a R\$ 28.000/m².

FARIA LIMA PLAZA	
Endereço:	Av. Brigadeiro Faria Lima, 949
Ano de Entrega:	2021
ABL Total:	41.464,34m ²
Número de Pavimentos:	20 pavimentos
# Vagas	1,143
Amenidades:	Vestiário, Bicletário, Restaurante, carregadores para veículos elétricos
ABL Adquirida:	10% da fração ideal (4,146m ²)
Ocupação Atual:	69%
Área Andar Tipo:	2,042m ²
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



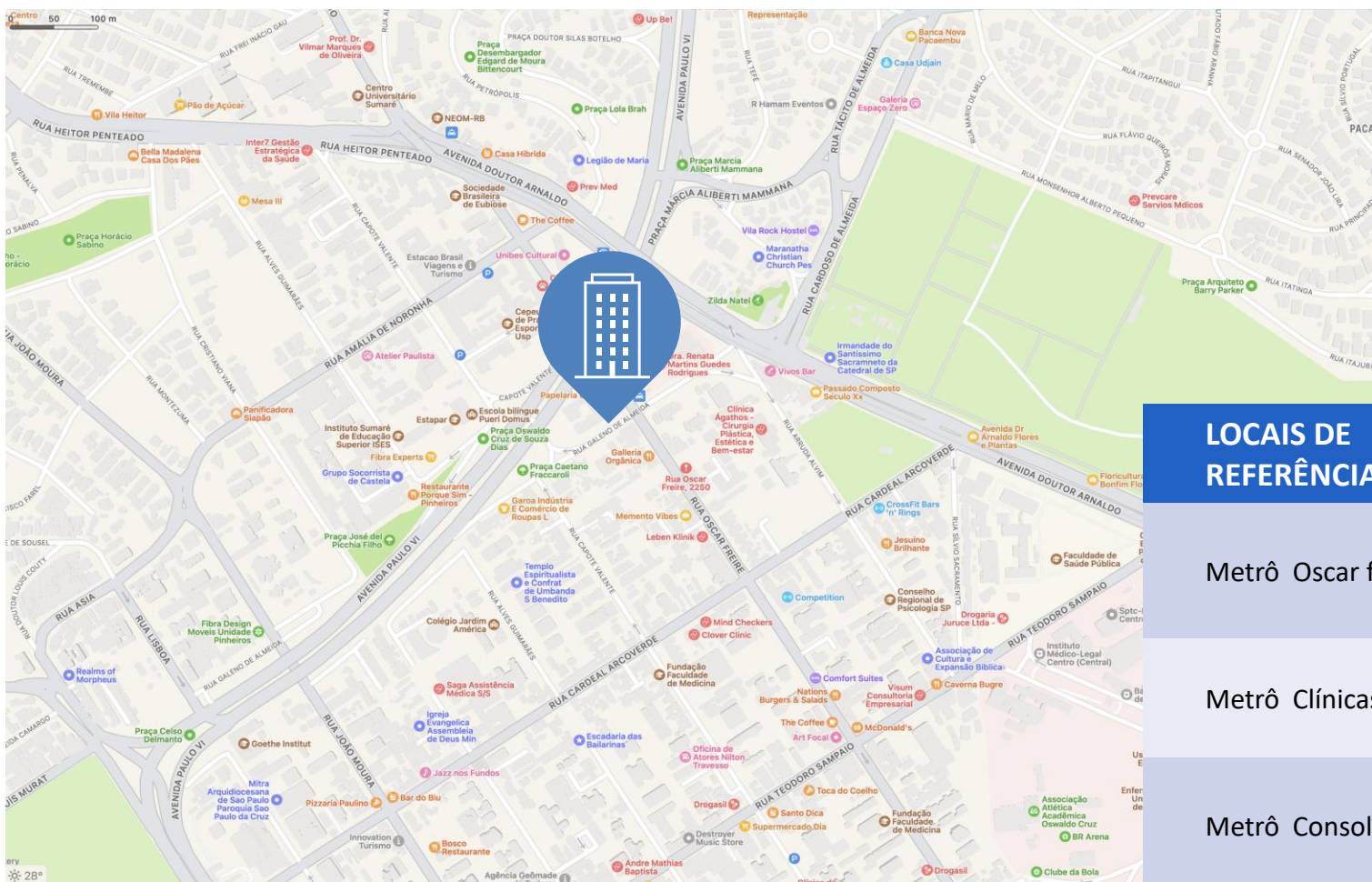
TESE DE INVESTIMENTO

- 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:	4,745m ²
ABL BOMA por andar:	580m ²
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



LOCALS 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 próximo a R\$ 250/m²
- Vacância de apenas dois andares e meio, com premissa de locação no 1S24
- 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.

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: 68%

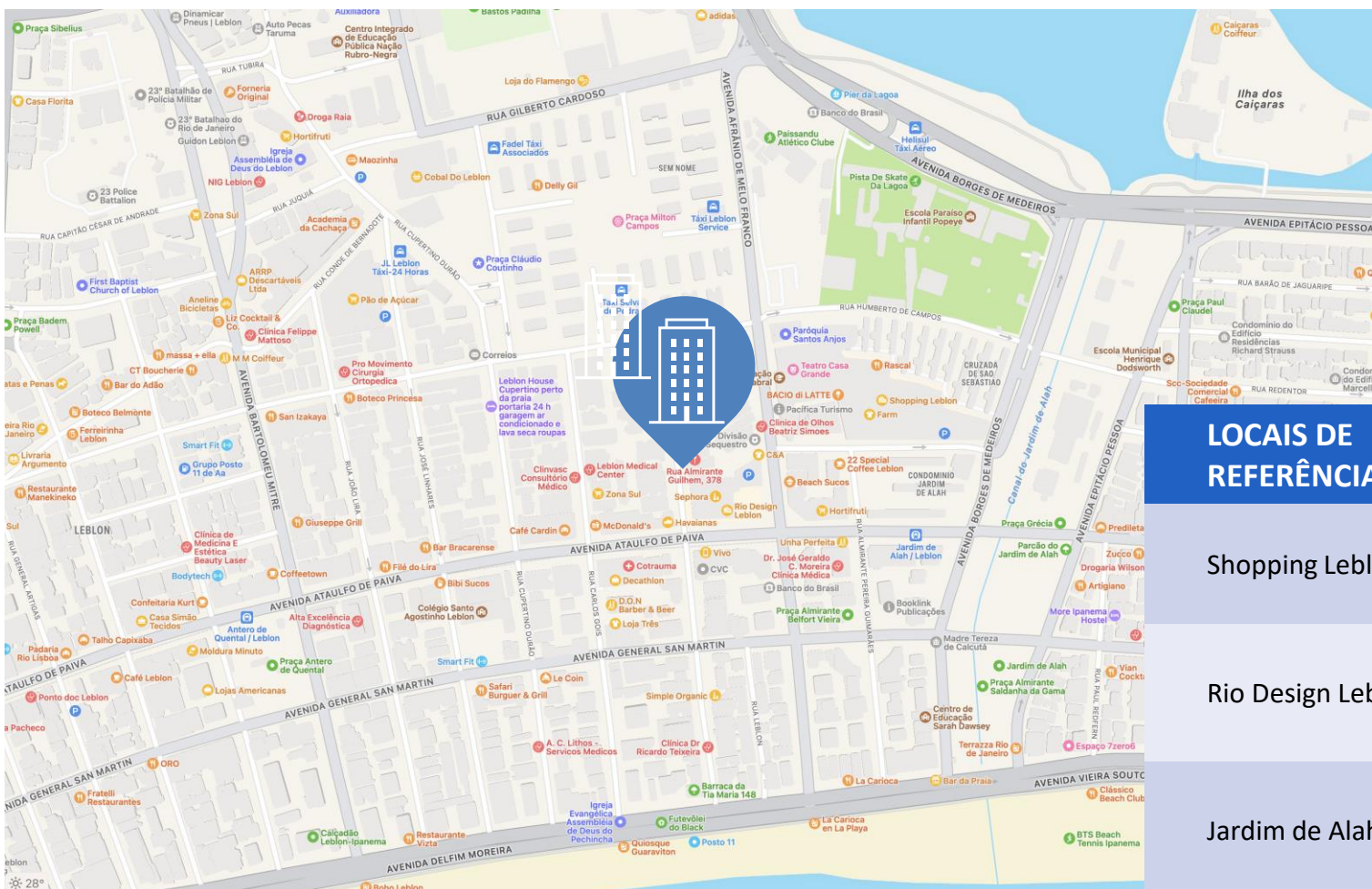
Aluguel Base: R\$ 245,00 / m²

Área Andar Tipo: 336m² - 344m²

Gerador: Sim

Vagas Estacionamento: 32

LOCALIZAÇÃO



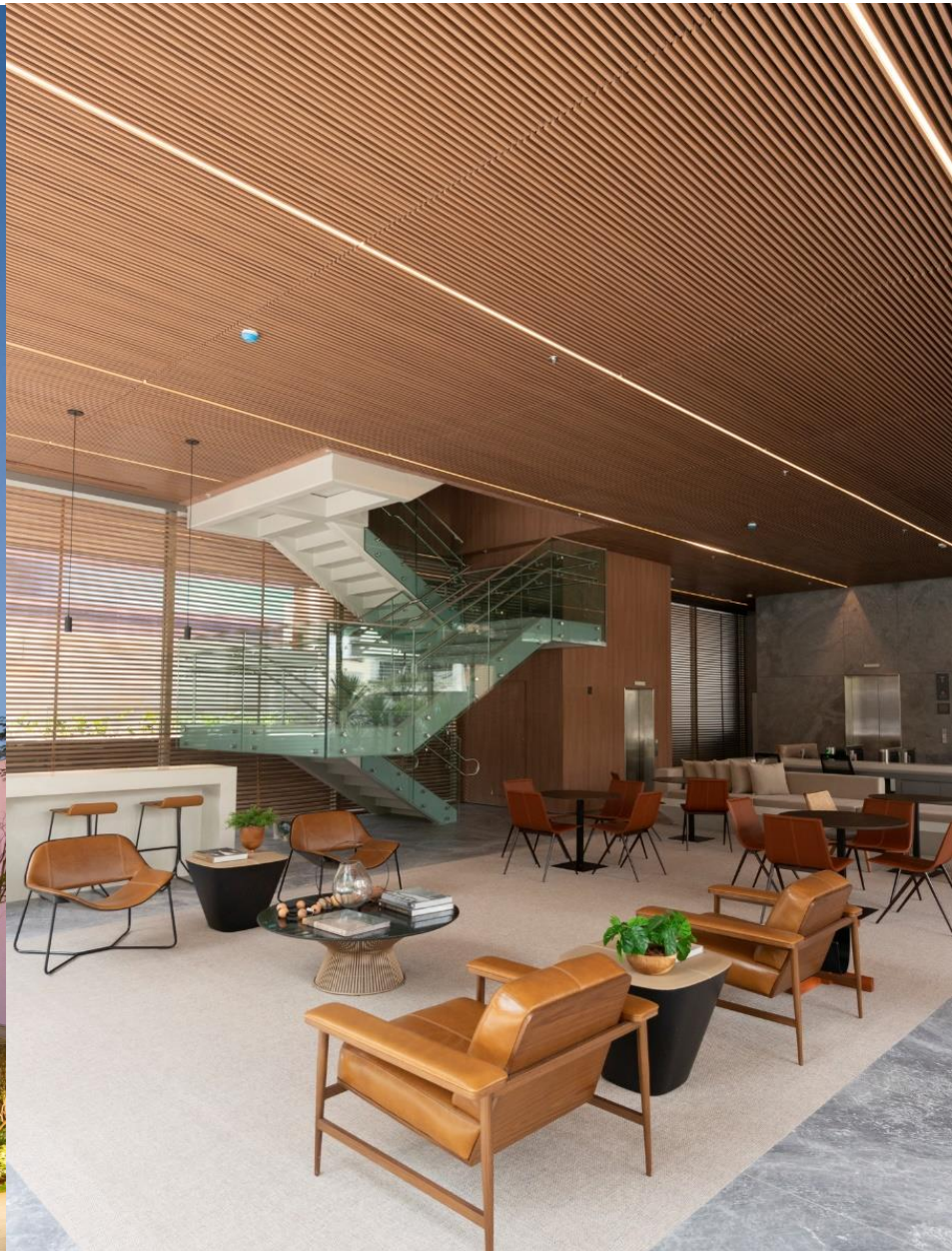
LOCAIS DE REFERÊNCIA

DISTÂNCIA

Shopping Leblon 50 M

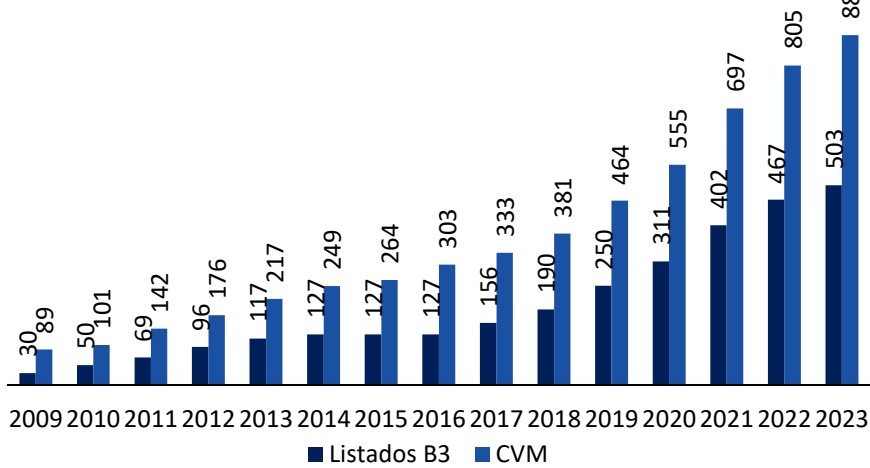
Rio Design Leblon 50 M

Jardim de Alah 100 M

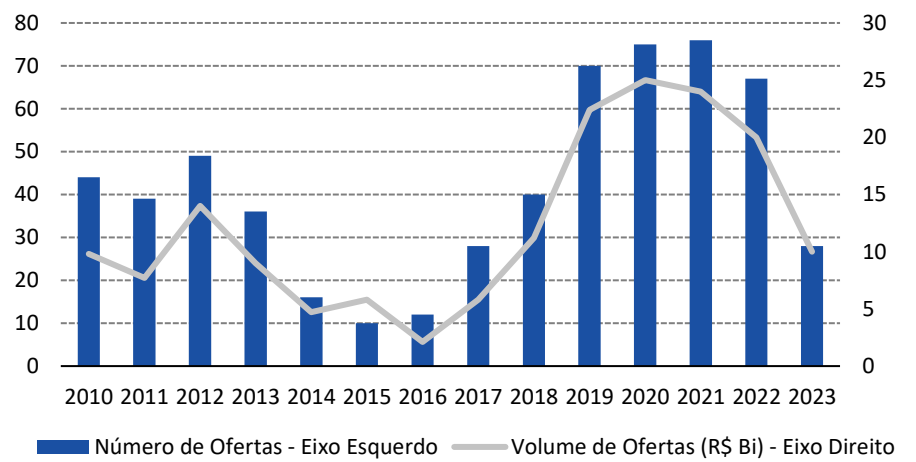


Indústria de FII

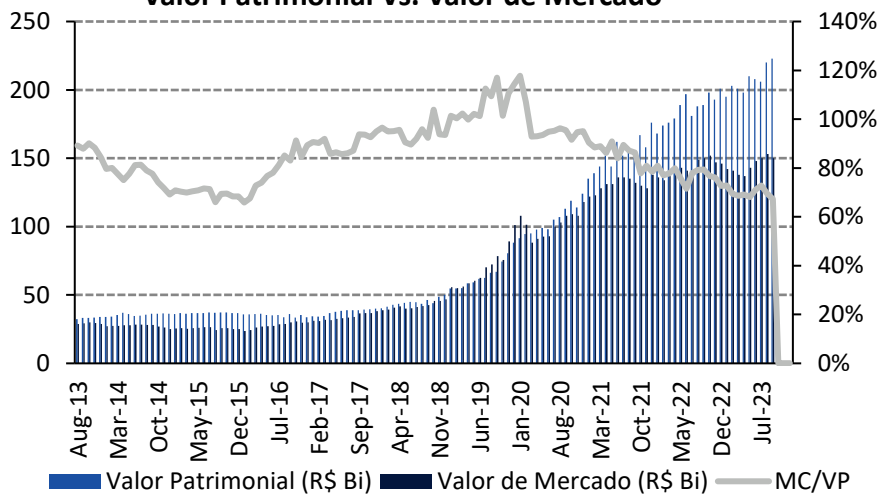
Nº de fundos listados



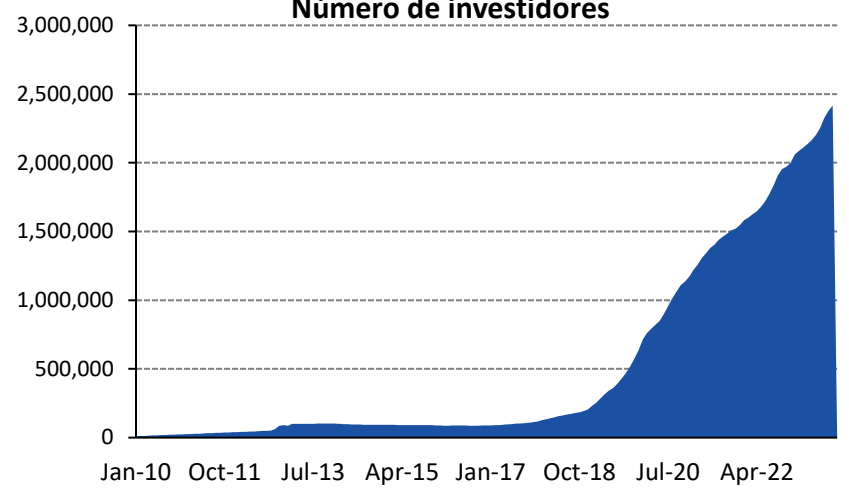
Ofertas Públicas - ICVM 400



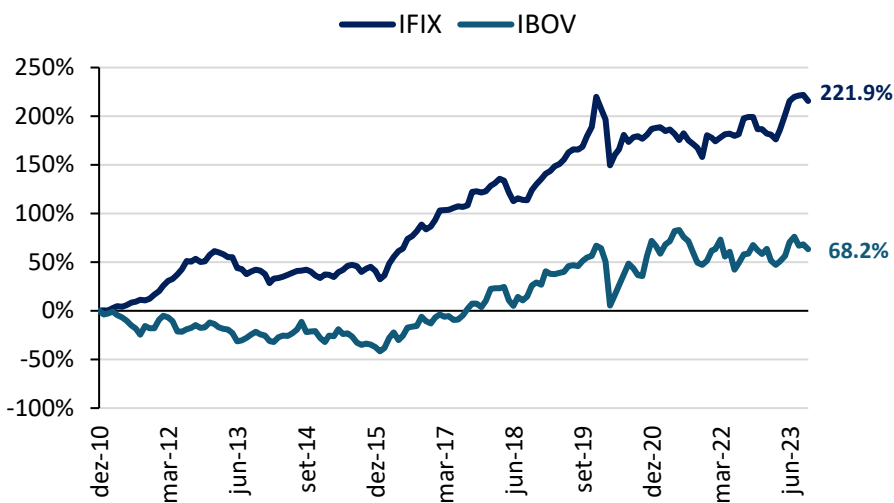
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



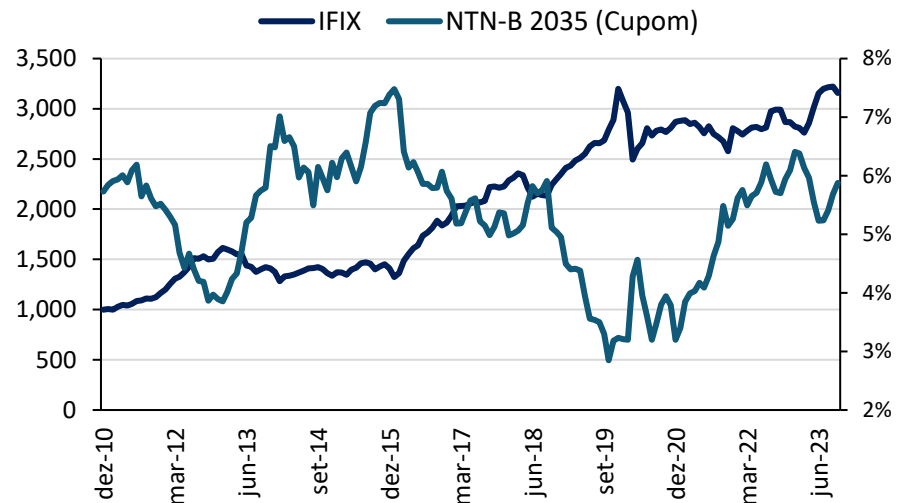
Número de investidores



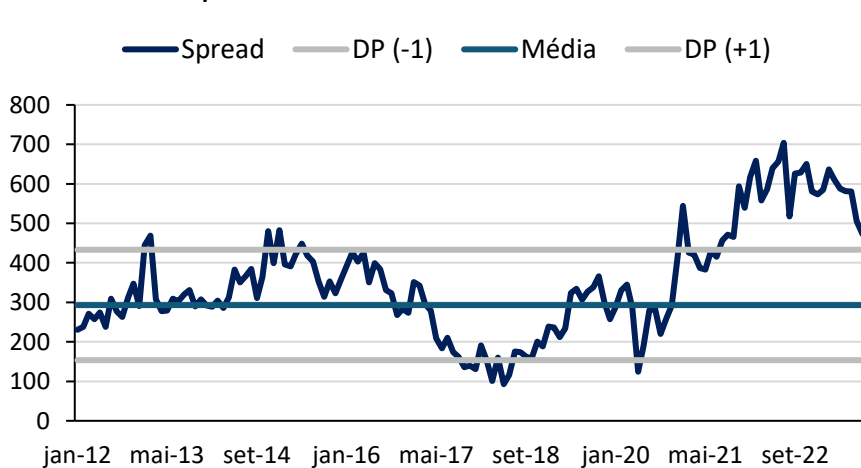
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



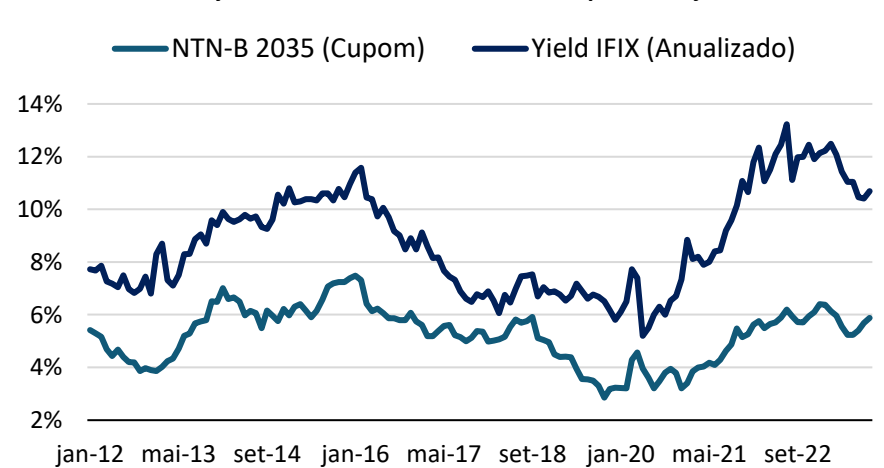
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



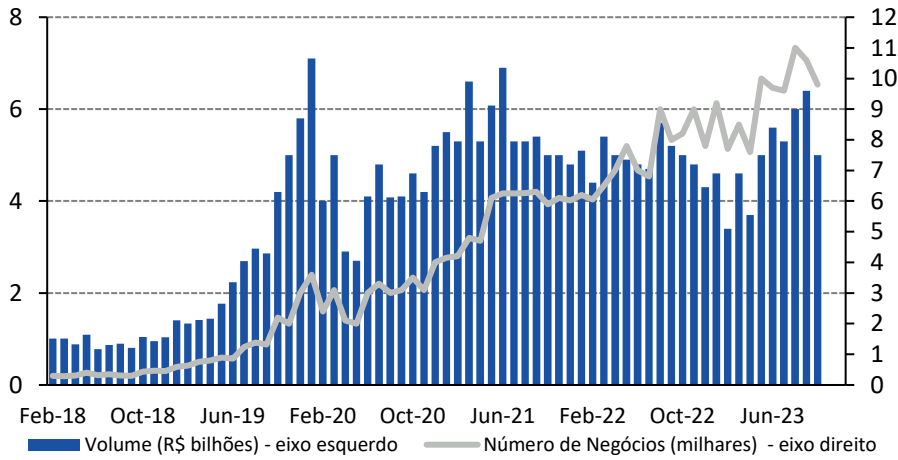
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



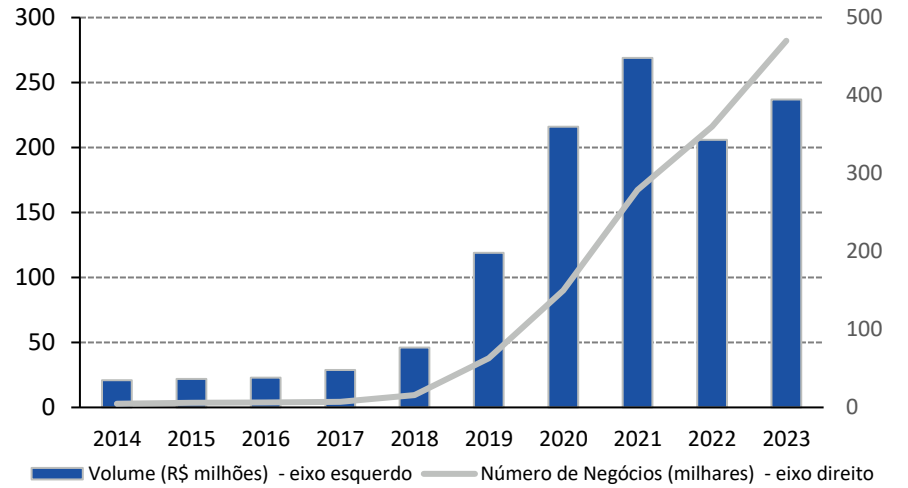
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

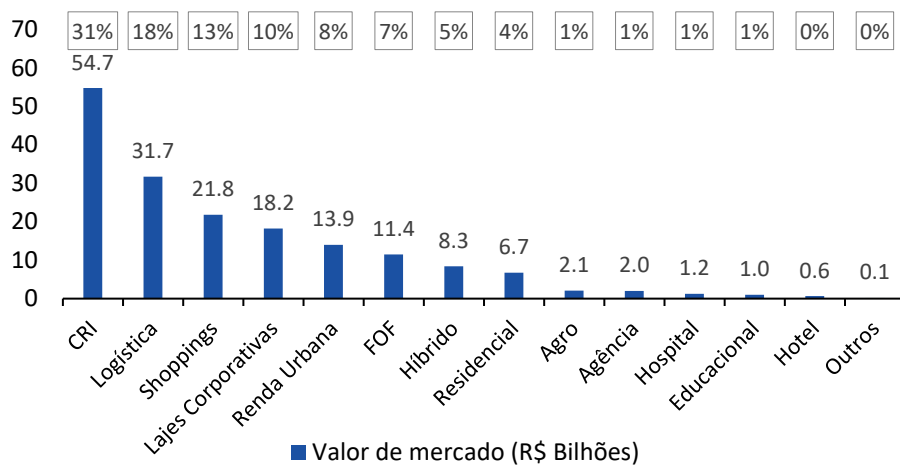
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



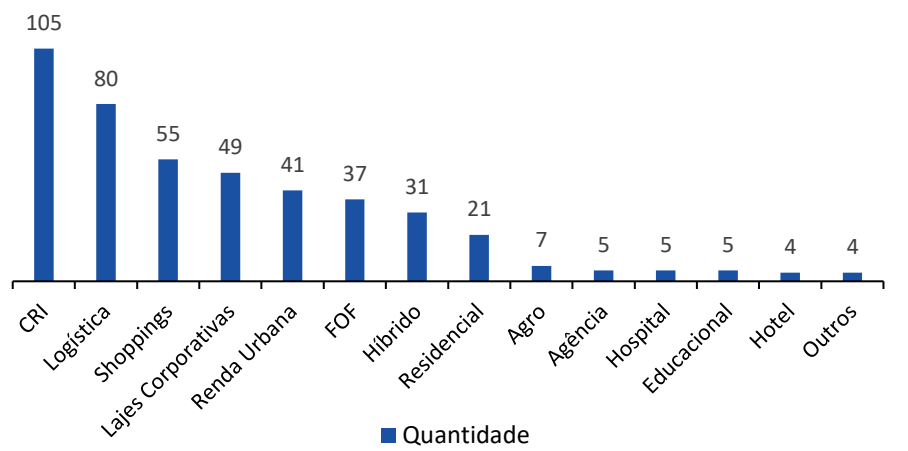
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



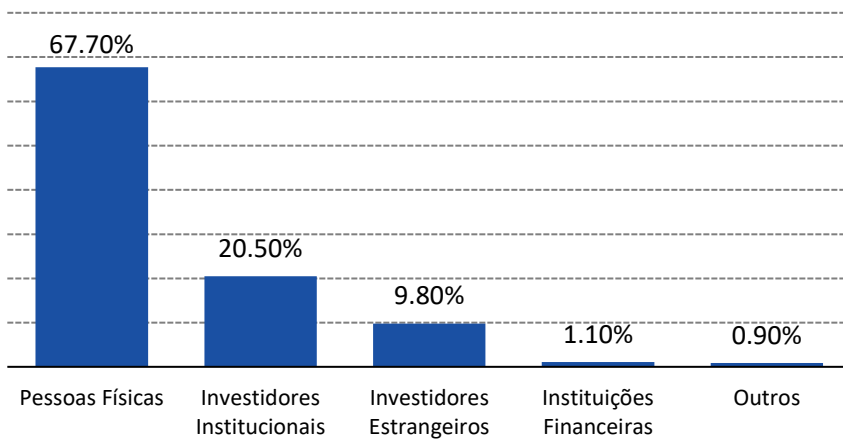
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



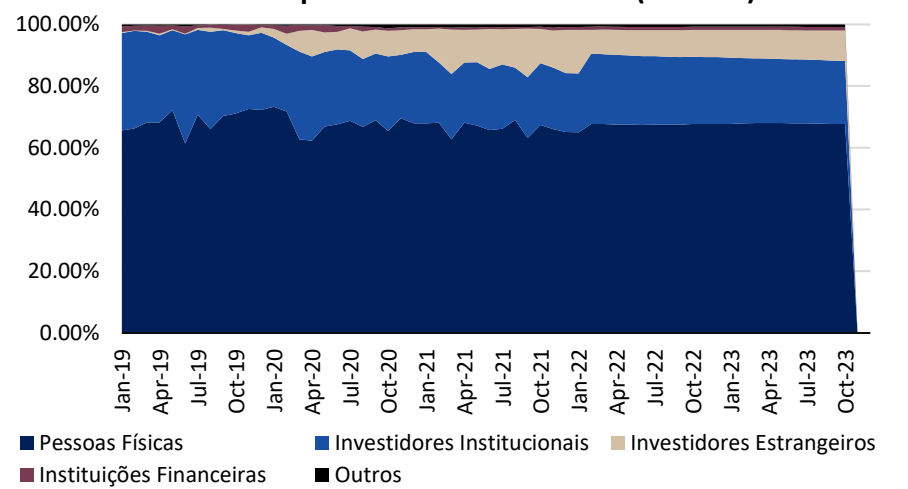
Quantidade de FIIs listados



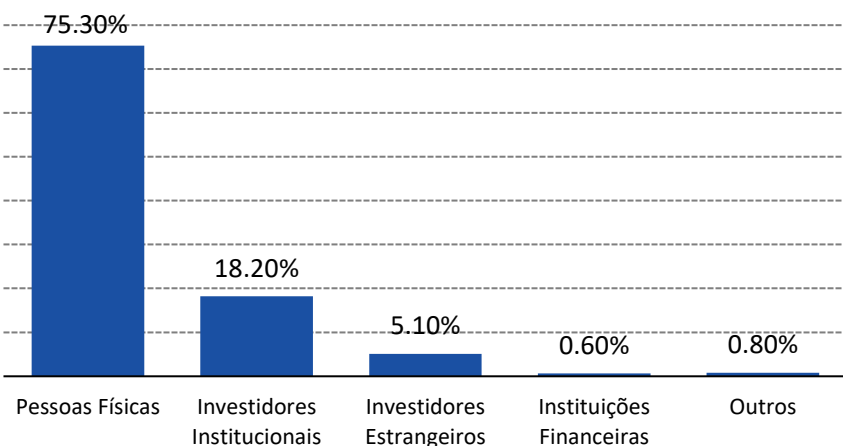
Volume Negociado (%)



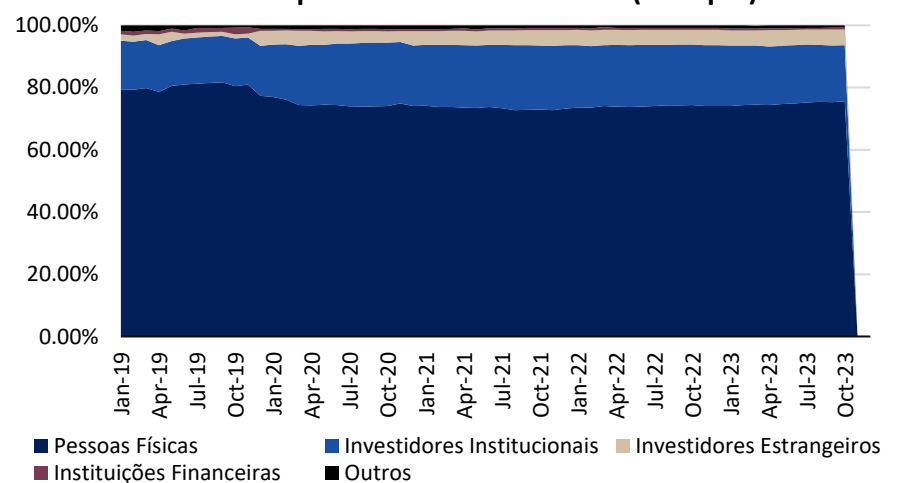
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



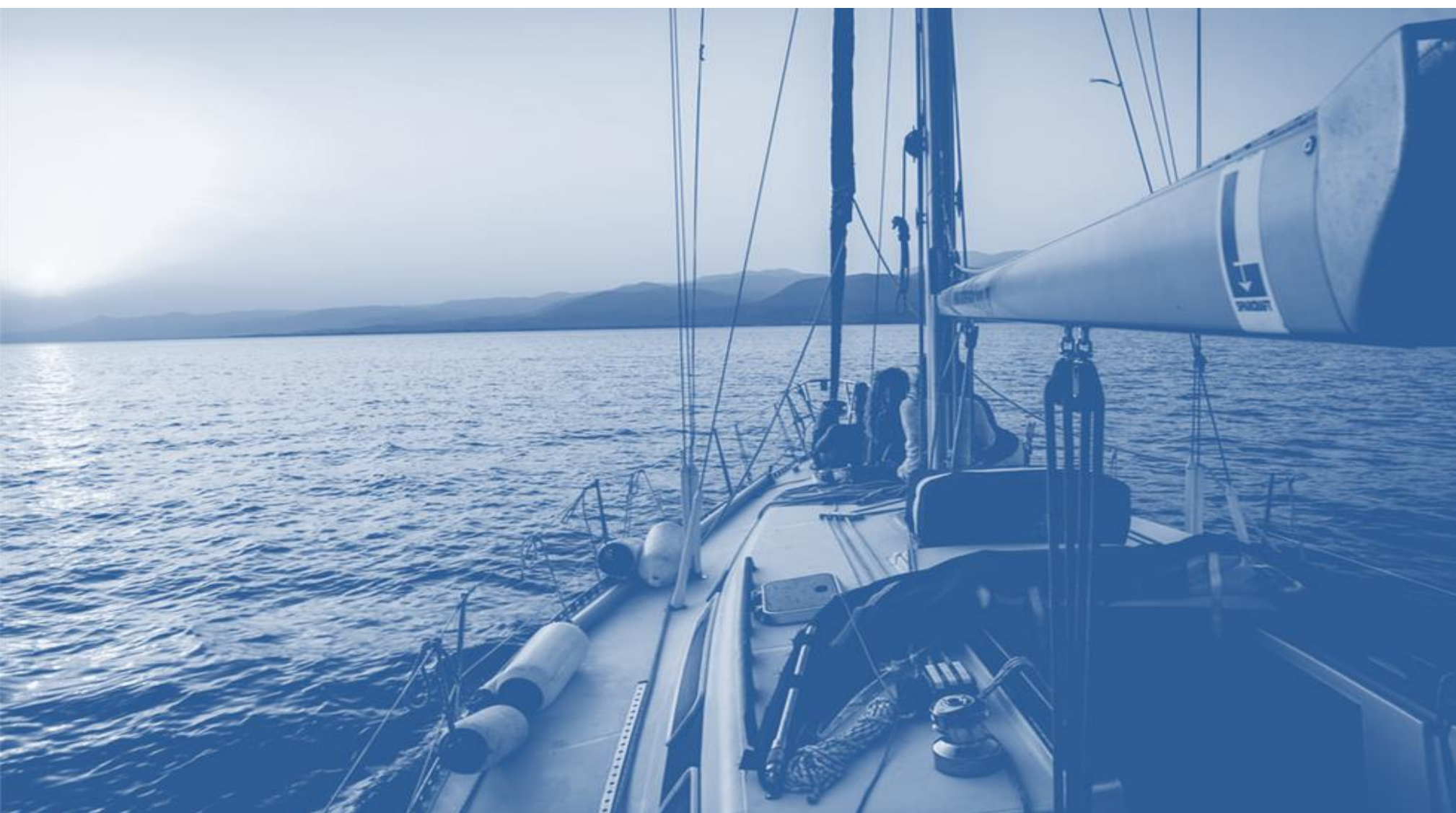
Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



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

