



Relatório Mensal de Maio 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:
2.166.095



R\$ 390MM

Em Ativos

03

Ativos

R\$ 145MM

A Pagar

12.011m²

ABL Própria

R\$ 245MM

Patrimônio Líquido

82%

Ocupação

R\$ 0,75/cota

Distribuição Maio/24

R\$ 3,82/cota

Resultado acumulado

R\$ 107,00

Cota Fechamento Maio/24

Informações referentes ao informe mensal de maio/24



Ed. Oscar Freire Offices

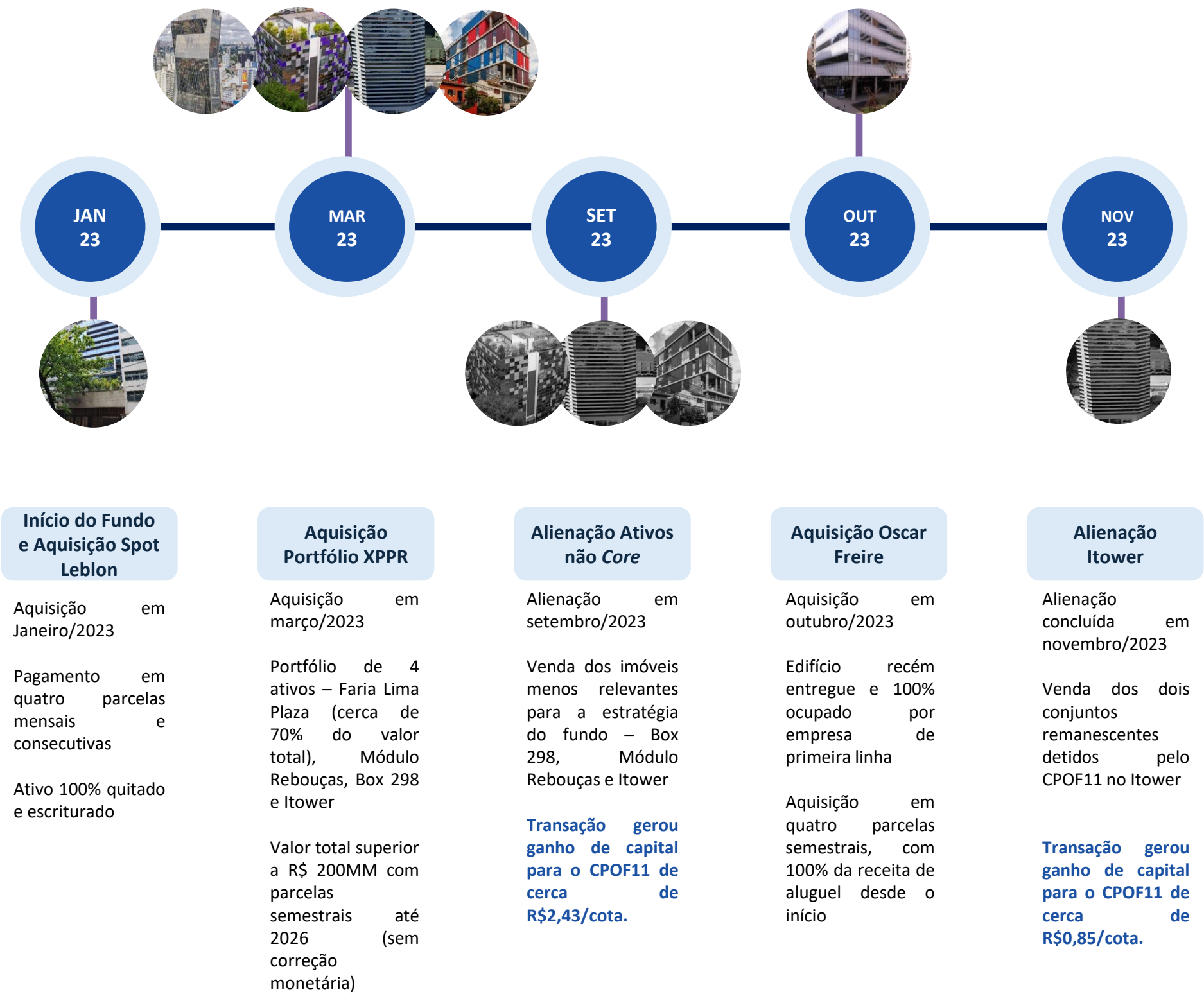
INTRODUÇÃO

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. Ao final do mês de maio o Fundo possuía R\$ 7.982.298,30, equivalente a R\$ 3,68 de resultado acumulado, incluindo ganho de capital com as vendas e um portfólio composto por três ativos (mais detalhes na seção PORTFÓLIO).



CPOF11

Com a integralização das novas cotas no mês de abril, o fundo passou a ter um total de 2.166.095 cotas emitidas.

Ao longo do mês iniciamos estudos para implementação de melhorias no Ed. Spot Leblon. Apesar de ter passado por um recente *retrofit*, existem alguns investimentos ainda necessários para adequação do edifício ao padrão de qualidade pretendido pelo Fundo. Além disso, estas medidas visam tornar o ativo mais competitivo e oferecer uma melhor estrutura tanto aos atuais inquilinos como potenciais. Mais informações serão disponibilizadas nos próximos relatórios mensais.

COMERCIAL

Atualmente o Fundo possui vacância concentrada no Ed. Spot Leblon e no Faria Lima Plaza. No Leblon temos aproximadamente 830m² de área vaga, equivalente a dois andares e meio. Já no Faria Lima Plaza, a vacância é de seis andares ou aproximadamente 12.700m² (1.276m² na participação detida pelo CPOF).

- **Spot Leblon:** No mês de Maio avançamos na negociação para locação de um andar no Ed. Spot Leblon para a empresa Pontal Energy (o contrato foi assinado no início de junho, conforme Fato Relevante publicado pelo Fundo). Com esta nova locação o edifício passou a ter uma ocupação de 82%, restando apenas metade do 7º andar e o 5º andar disponíveis. Importante mencionar que já estamos com uma negociação para locação do 7º andar.
- **Faria Lima Plaza:** Ao longo do mês de maio tivemos diversas visitas de empresas interessadas na locação de áreas no FLP. Os processos seguem avançando e acreditamos que novas locações serão concretizadas. No momento estamos com negociação mais avançadas para cerca de 4,5 andares. O Edifício é um dos únicos com especificações *Triple A* na região da Faria Lima a oferecer alto padrão de especificações técnicas, localização próxima às principais vias de acesso, fácil acesso aos principais meios de transporte público (metrô, ônibus e trem), além de lajes contínuas como opção para grandes ocupações.

PIPELINE

Faria Lima Plaza: Recentemente foi feita uma proposta da Capitânia para aquisição dos 30% remanescentes da participação do XPPR no ativo. Ao longo do mês de março a proposta foi submetida para consulta formal dos cotistas do XPPR e no mês de abril a proposta foi aprovada pela maioria dos cotistas que votaram. Caso a transação seja concretizada, o CPOF passará a deter 40% da fração ideal do Faria Lima Plaza, um dos mais importantes ativos da região da Faria Lima. Mais informações sobre esta transação serão disponibilizadas nos próximos relatórios mensais.

Ativo Jardins: Conforme informado no relatório anterior, ao longo deste mês tivemos o avanço na diligência técnica e jurídica do edifício. O Ativo em questão está localizado em uma das principais regiões da cidade de SP e possui ABL entre 2.000m² e 5.000m² e está 100% vago, sendo uma oportunidade para aquisição abaixo do preço de reposição e com grande potencial de *upside*, assim como os demais ativos do Fundo.

Ativo Itaim: O CPOF se comprometeu a adquirir R\$ 40MM de um FII que almeja comprar um ativo em uma das melhores localizações do Itaim Bibi, bairro sede dos principais edifícios e escritórios corporativos da cidade. O preço de aquisição é abaixo das transações recentes na região e aderente à estratégia de CPOF de comprar bons ativos, em boas localizações e pelo valor correto.

A Gestora informa que as informações do Pipeline são apenas projeções e, caso sejam concretizadas, informarão ao mercado com tempestividade.

RESULTADO MENSAL

No mês o fundo obteve um resultado ajustado de R\$ 0,65 por cota e anunciou uma distribuição de R\$ 0,75 por cota. Apesar do resultado inferior em função do maior número de cotas, ao final do mês o fundo possuía um resultado acumulado e não distribuído de R\$ 7.982.298,30, equivalente a R\$ 3,68 por cota.

DRE - Capitânia Office (R\$)	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	YTD 2024
Receitas	1,584,931	1,500,667	1,543,650	1,465,908	1,692,519	7,787,675
Receita de Locação	1,397,362	1,364,028	1,409,263	1,409,422	1,522,495	7,102,570
Lucro/Prejuízo com Venda de Imóveis	17,804	17,804	17,804	17,804	17,804	89,018
Receita Financeira*	169,765.59	118,835.21	116,583.37	38,682.27	152,220.72	596,087
Despesas	(183,295)	(105,679)	(326,415)	(341,101)	(294,622)	(1,251,112)
Despesas Imobiliárias	(125,258)	(67,497)	(229,833)	(259,183)	(215,658)	(897,428)
Despesas Operacionais	(31,231)	(12,961)	(57,879)	(41,466)	(38,496)	(182,034)
Taxa de Gestão/Adm	(26,806)	(25,221)	(38,702)	(40,452)	(40,468)	(171,649)
Resultado Líquido	1,401,636	1,394,988	1,217,236	1,124,808	1,397,897	6,536,564
Número de Cotas	1,734,737	1,734,737	2,144,737	2,144,737	2,166,096	2,166,096**
Resultado Por Cota	0.81	0.80	0.57	0.52	0.65	3.02
Resultado Distribuído Por Cota	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	3.75

* Receita Financeira inclui receita de CRIs, FIs e RF.

** Cálculo realizado com base na quantidade de cotas vigente.

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Até o momento já foram desembolsados R\$ 198MM 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\$ 70MM não possui correção monetária e os R\$ 75MM remanescentes deverão ser corrigidos pela variação do IPCA até as respectivas datas de pagamento.

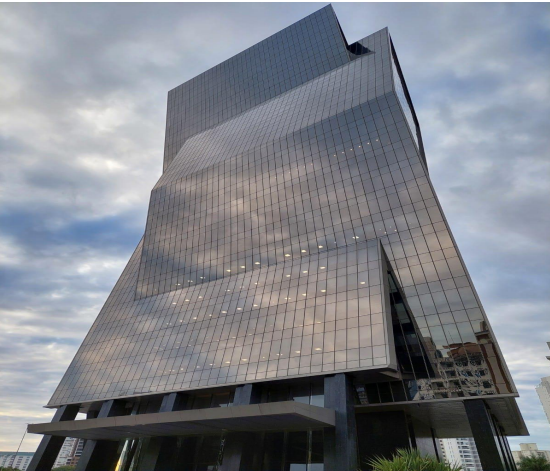
Comprometido:	344MM (100%)	Desembolsado:	198MM (58%)	A Pagar	145MM (42%)
---------------	--------------	---------------	-------------	---------	-------------

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

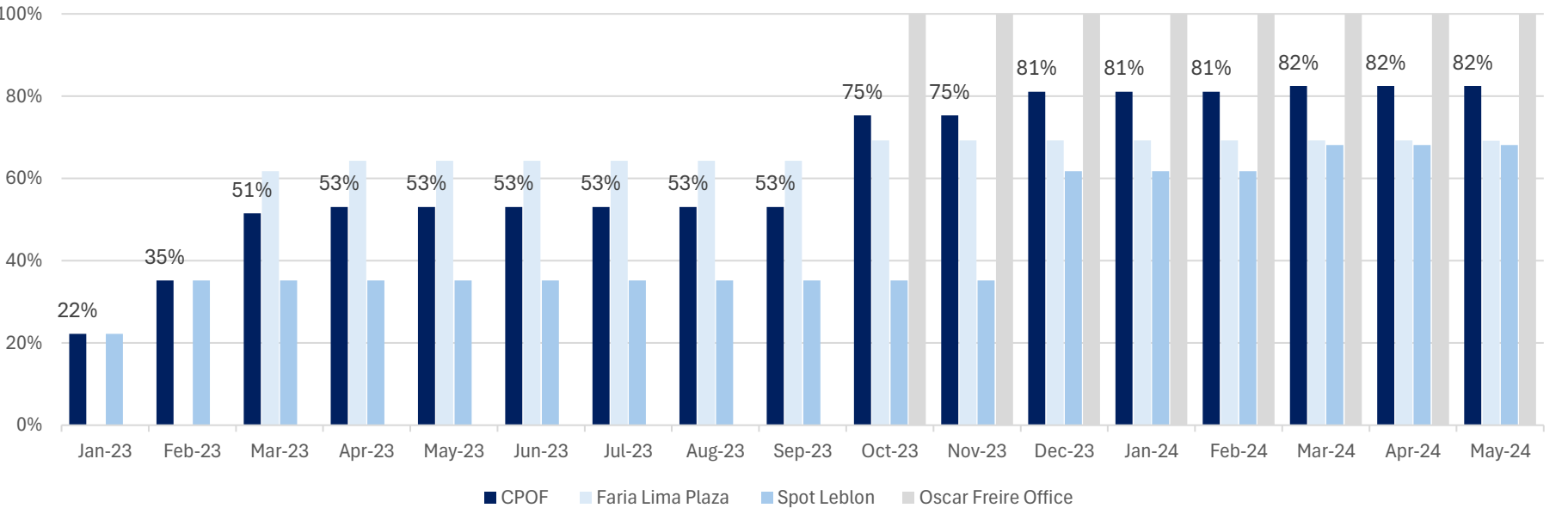
PORTFÓLIO DE ATIVOS (Maio/24)

ATIVO	Localização	ABL Total	ABL Própria	Vacância Física	Vacância Financeira*	Inauguração
FLP	Faria Lima - SP	41.464 m²	4.146 m²	31%	42%	2021
Oscar Freire *(inclui Loja)	Jardins - SP	5.265 m²	5.265m²	0%	*5%	2022
Spot Leblon	Leblon - RJ	2.600 m²	2.600 m²	32%	45%	2015 / 2023
PORTFÓLIO	SP RJ		12.011 m²	18%	29%	-

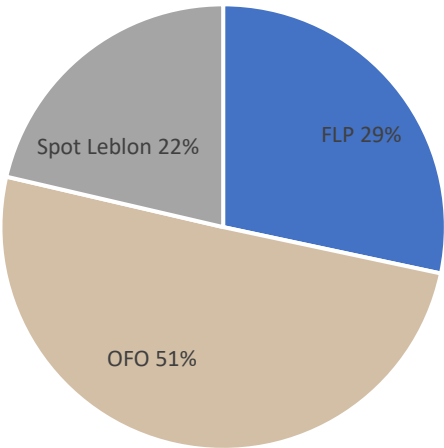
*Vacância financeira considera a receita potencial das áreas vagas, carência e descontos.



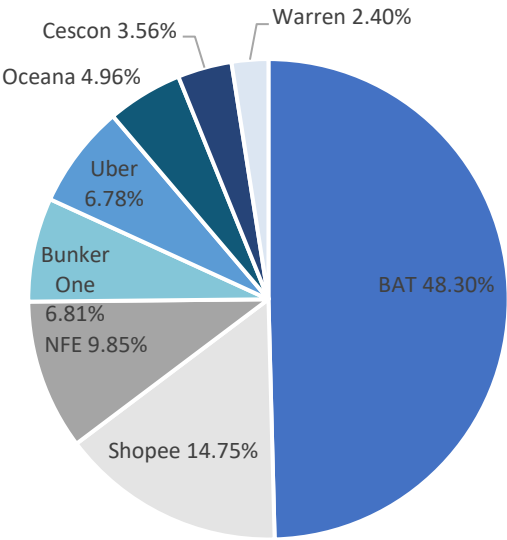
HISTÓRICO DE OCUPAÇÃO



ALOCAÇÃO POR ATIVO (% da receita)



RECEITA POR LOCATÁRIO (% do total)

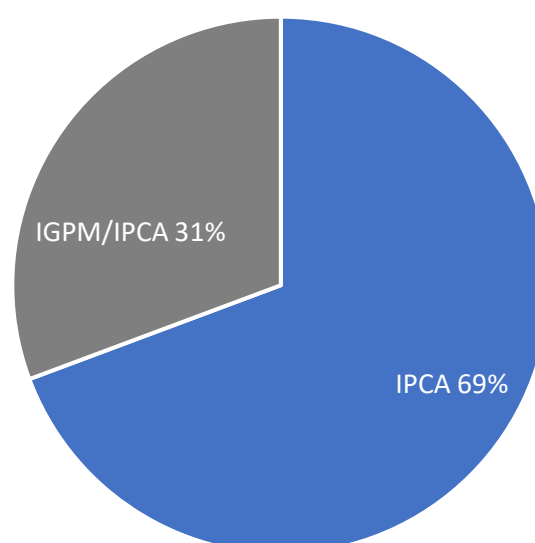


*Existem locatários em período de carência e/ou desconto contratual

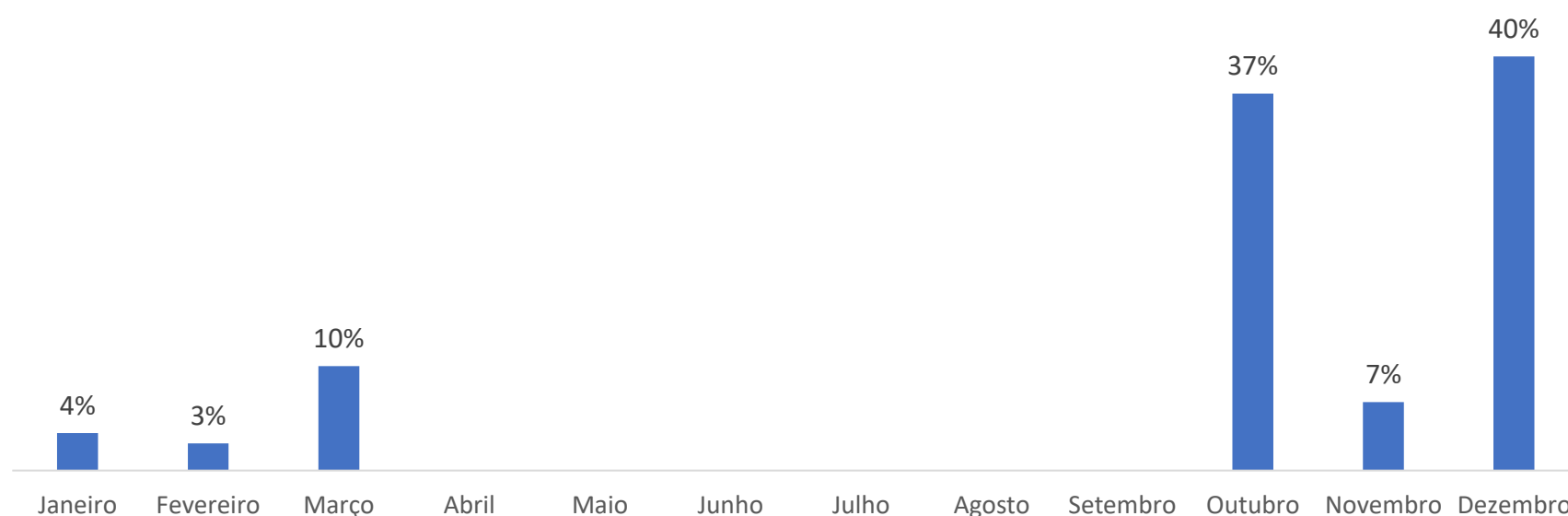
PRINCIPAIS LOCATÁRIOS



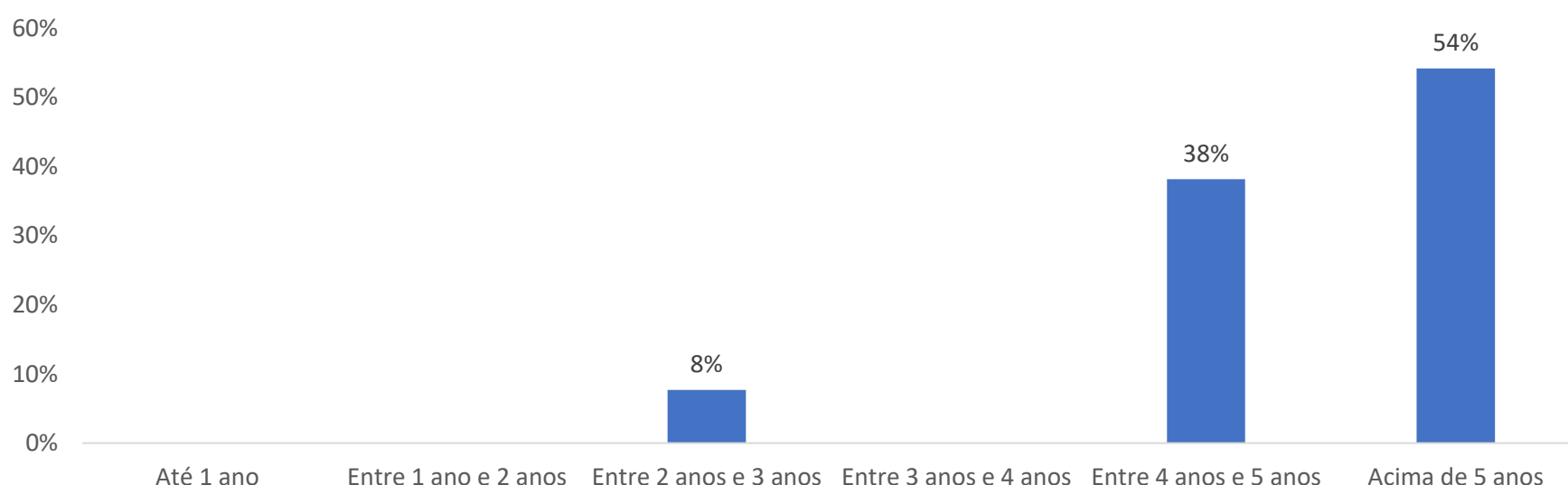
INDEXADOR (% da ABL Ocupada)



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

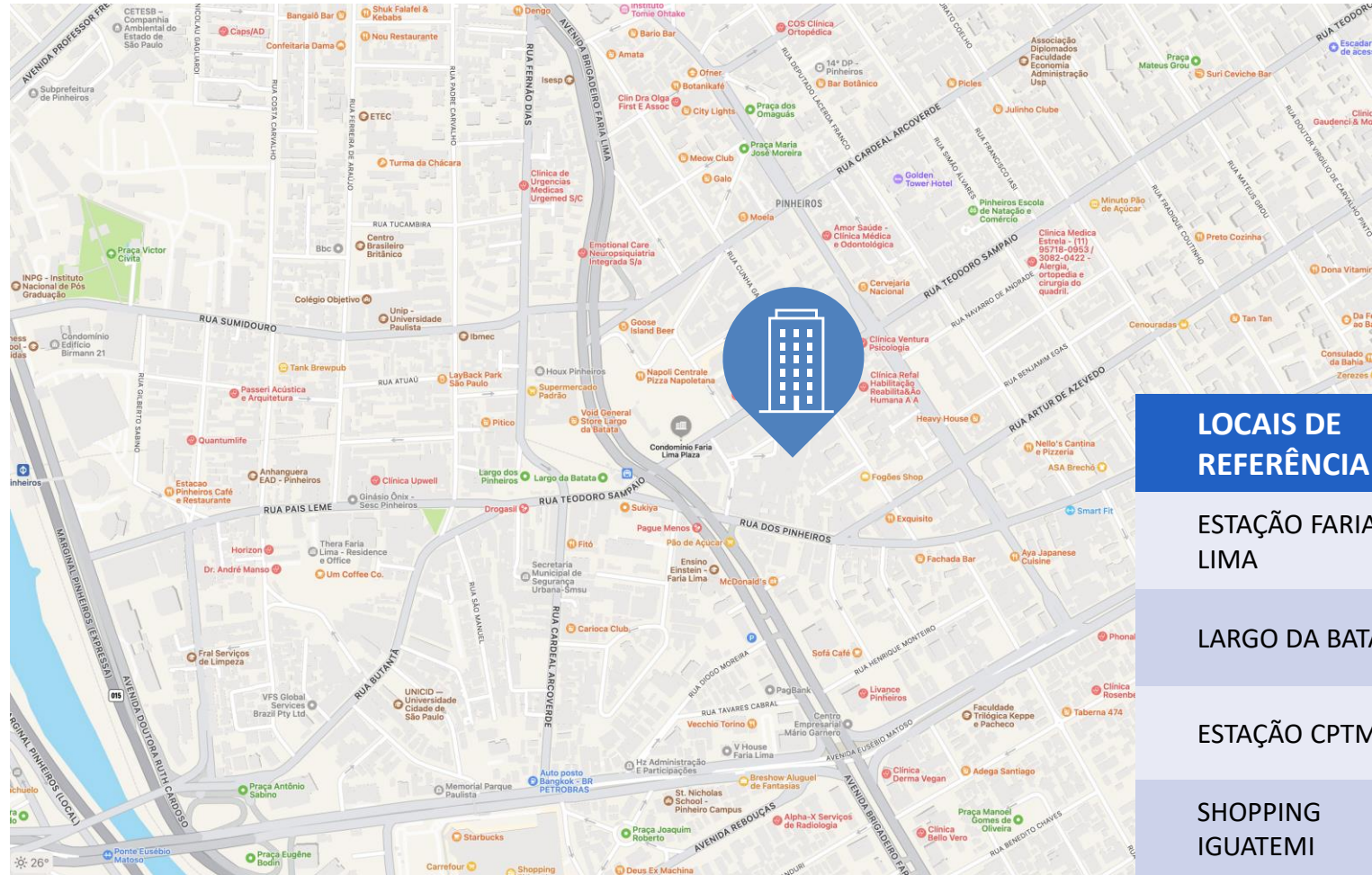


FARIA LIMA PLAZA

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.

LOCALIZAÇÃO



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:	10% da fração ideal (4,146m²)
Ocupação Atual:	69%
Área Andar Tipo:	2,042m²
Heliponto:	Sim
Gerador:	Sim
Arquitetura:	Kohn Pedersen Fox Associates (KPF)

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:	4,745m²
ABL BOMA por andar:	580m²
Pé direito (piso a piso):	3,95m
Sustentabilidade:	Concebido para Leed Gold
Estacionamento:	19 vagas para carro (carregadores elétricos)
Amenidades:	Vagas bicicletas, vestiários
Gerador:	Sim
Acessibilidade:	20m da Estação Oscar Freire do Metro

LOCALIZAÇÃO



LOCAIS DE REFERÊNCIA	DISTÂNCIA
Metrô Oscar freire	40 M
Metrô Clínicas	700 M
Metrô Consolação	2 KM

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%

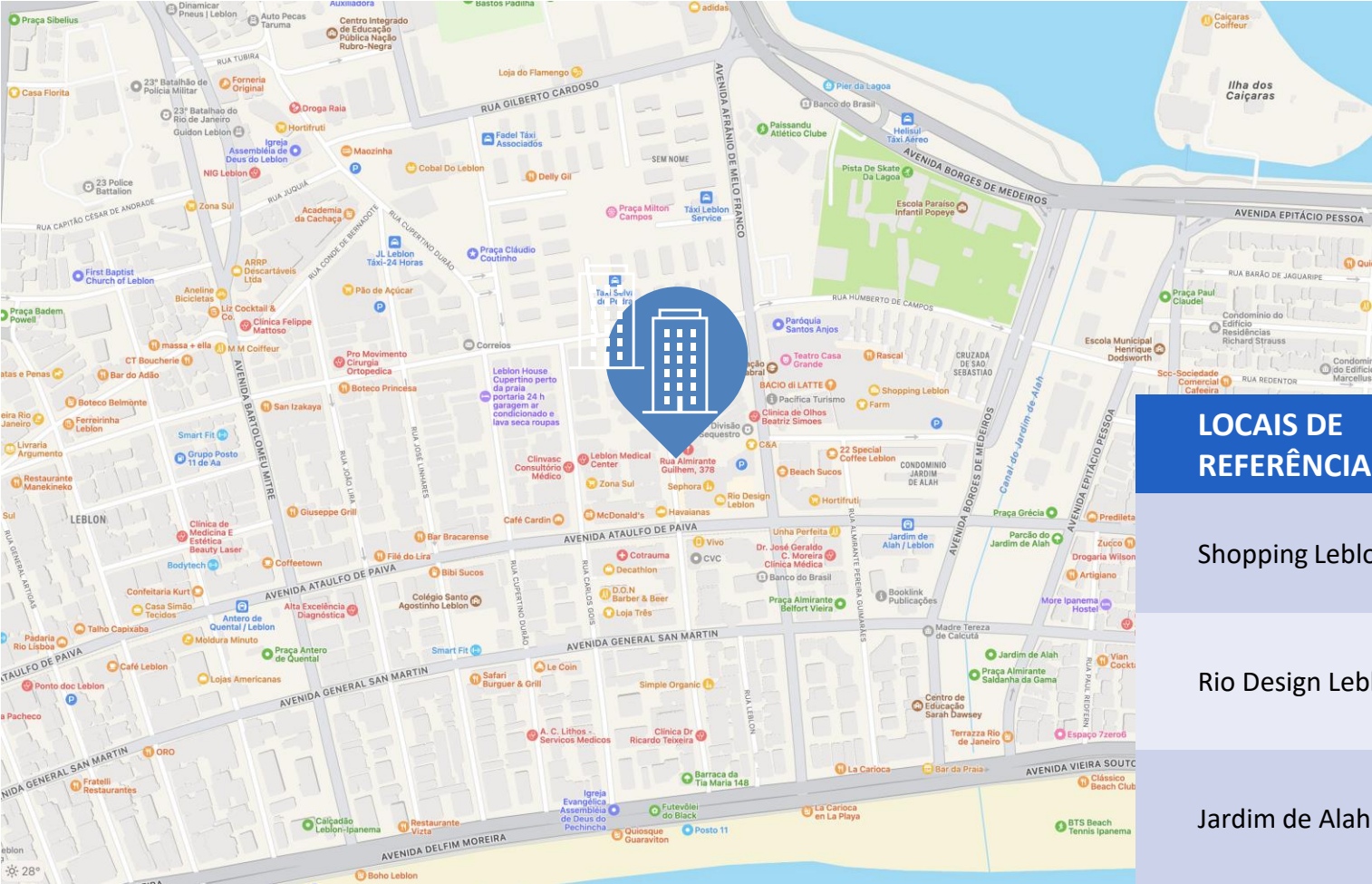
Aluguel Base: R\$ 245,00 / m²

Área Andar Tipo: 336m² - 344m²

Gerador: Sim

Vagas Estacionamento: 32

LOCALIZAÇÃO

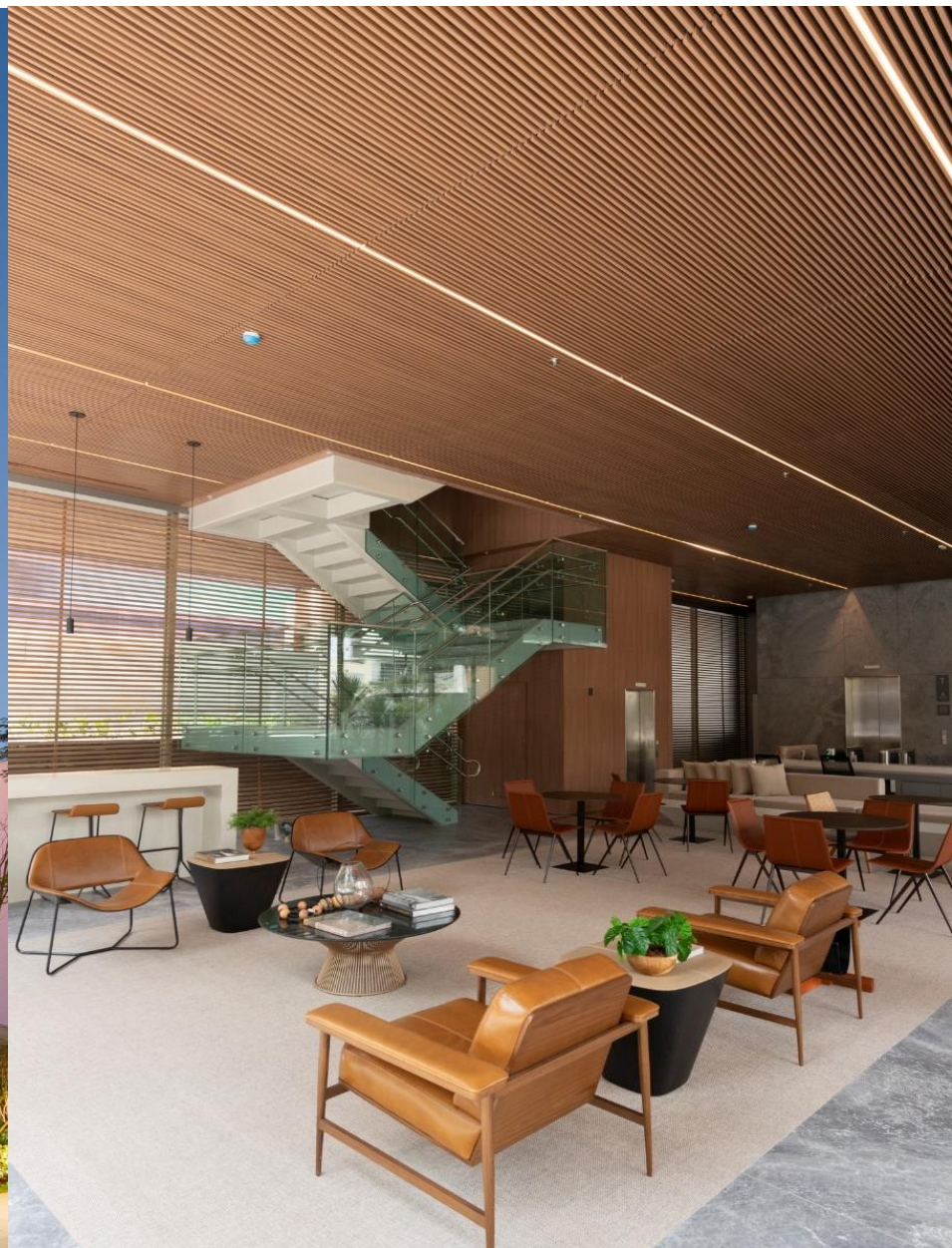


LOCAIS DE REFERÊNCIADISTÂNCIA

Shopping Leblon50 M

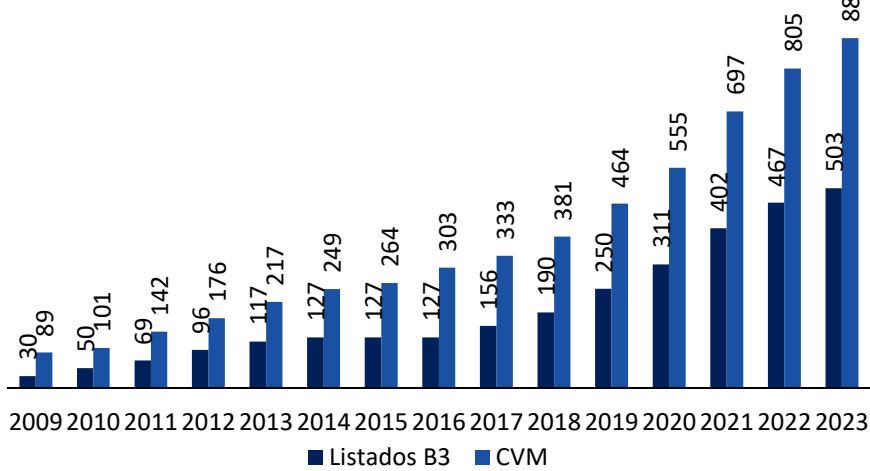
Rio Design Leblon50 M

Jardim de Alah100 M

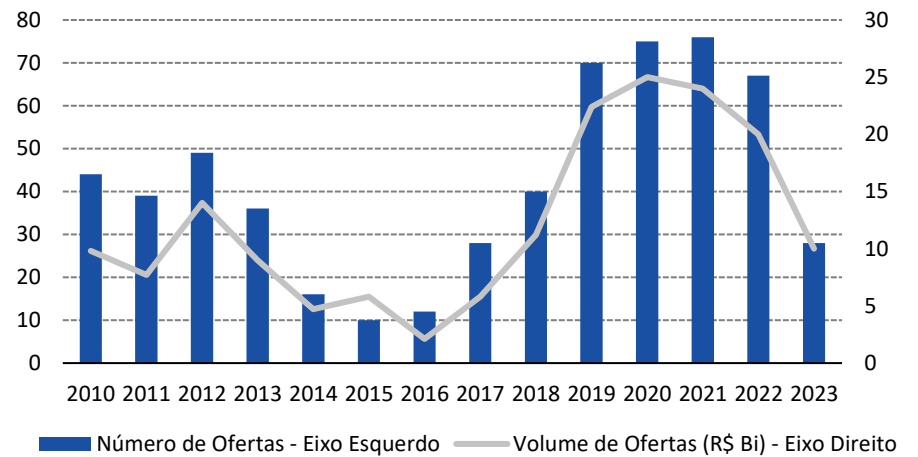


Indústria de FII

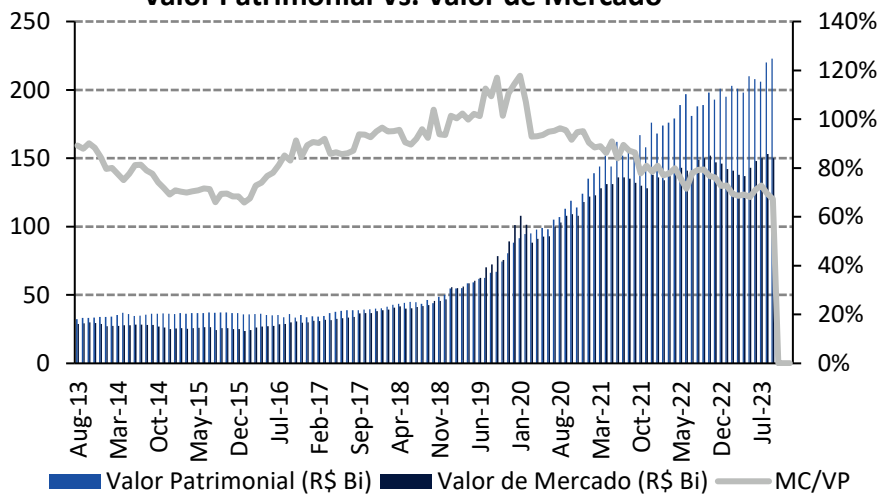
Nº de fundos listados



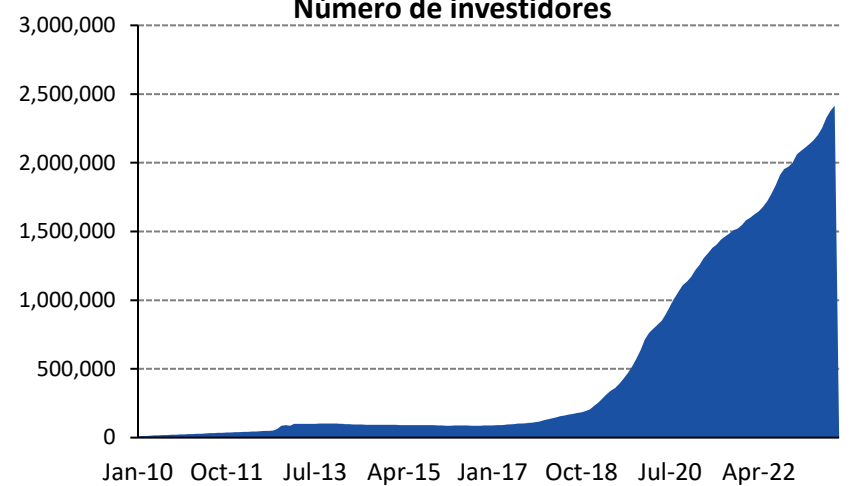
Ofertas Públicas - ICVM 400



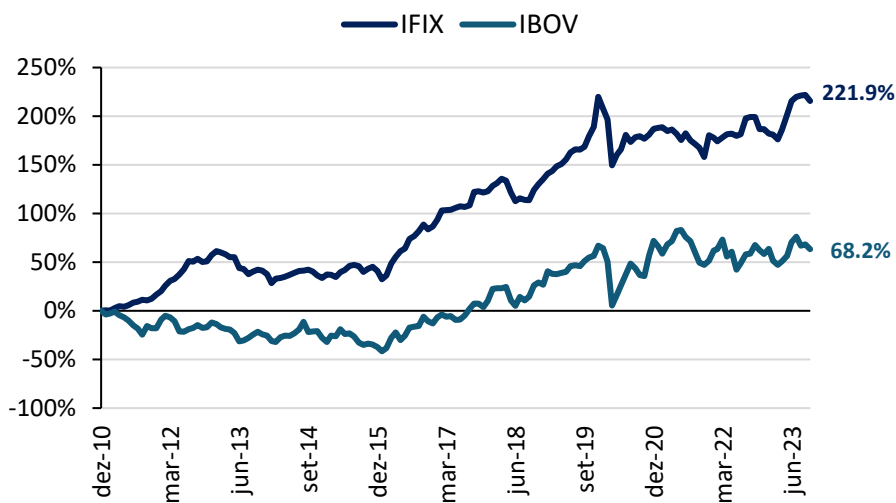
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



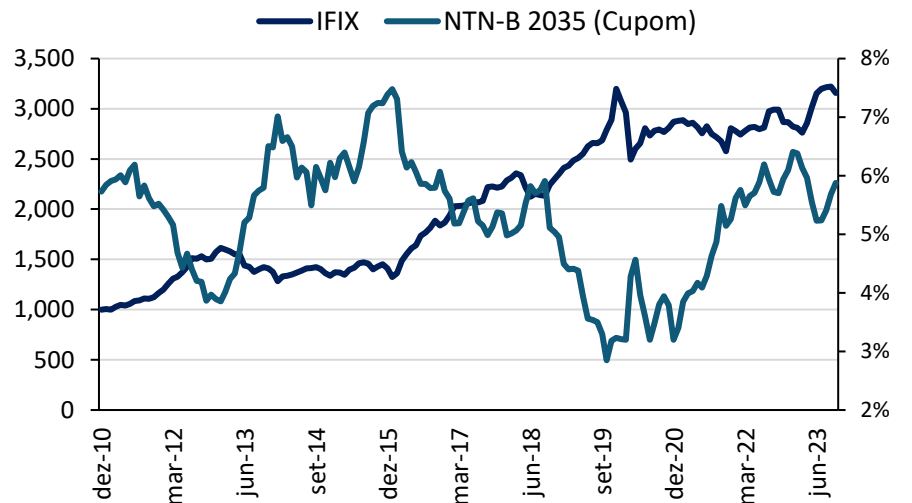
Número de investidores



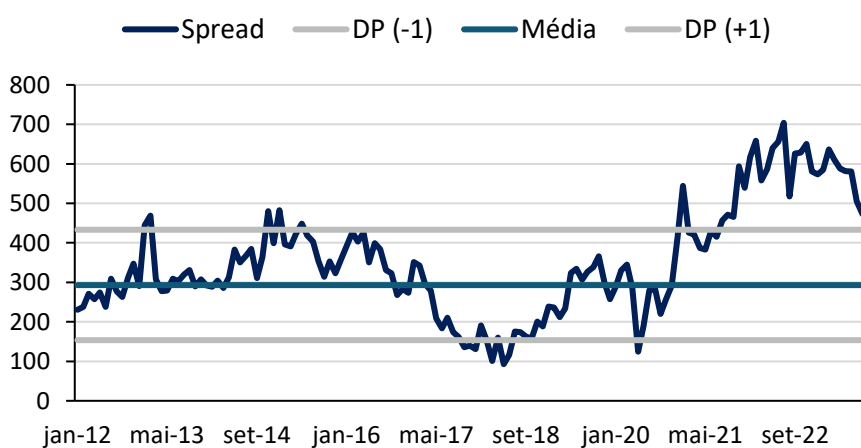
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



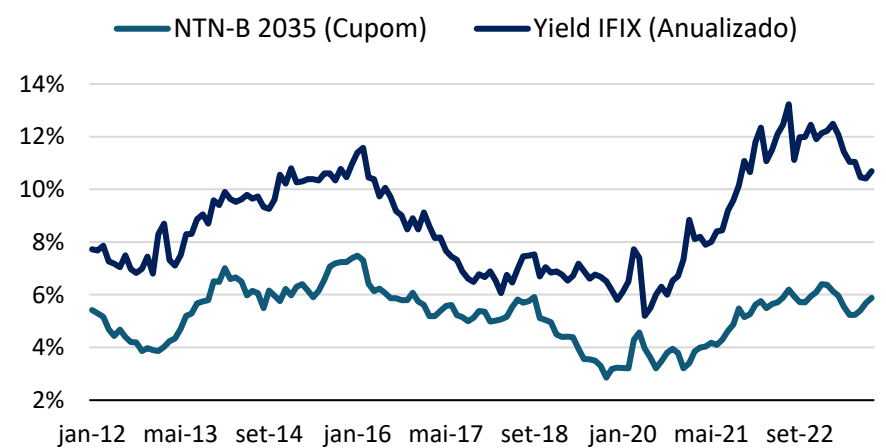
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica

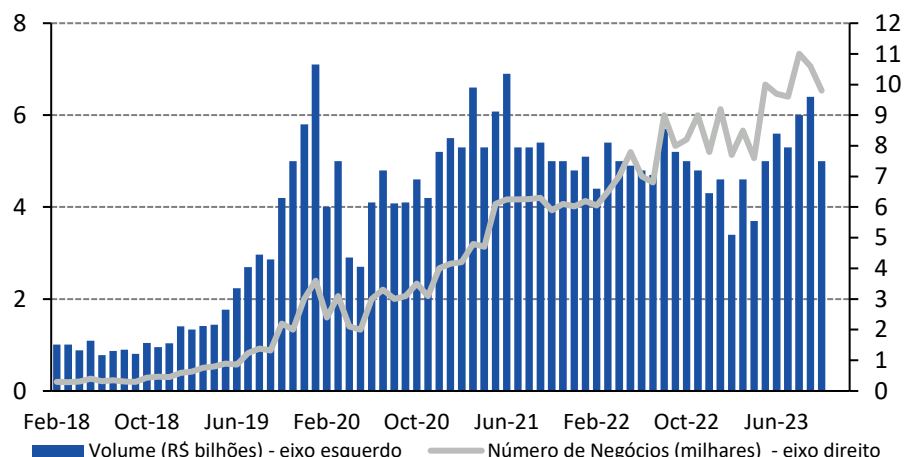


Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

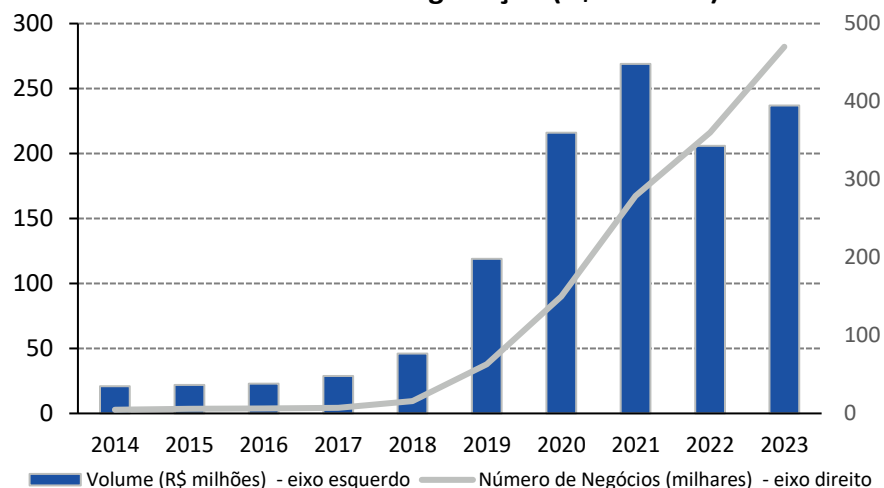


Indústria de FII

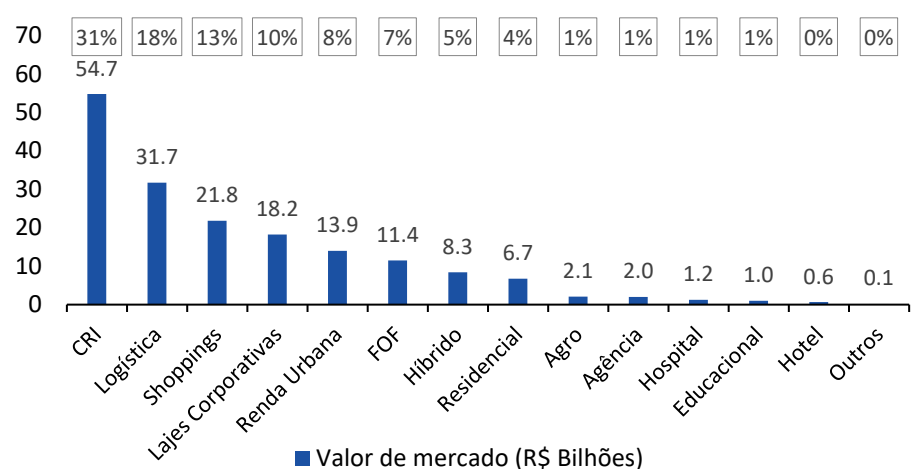
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



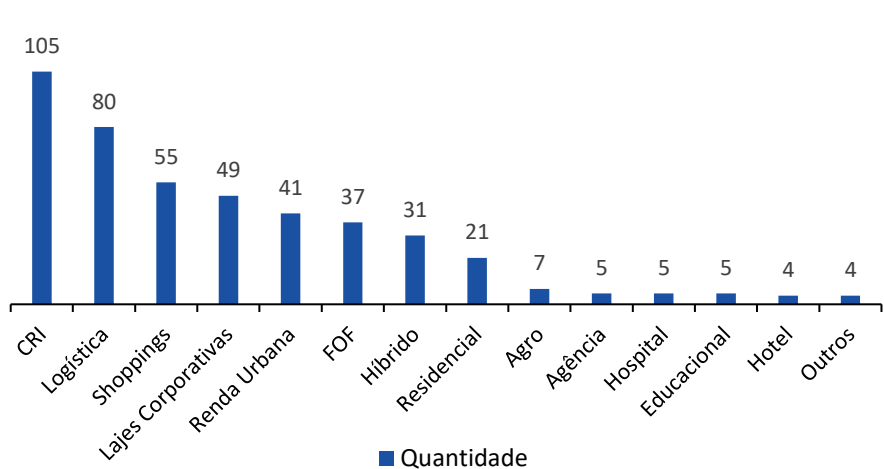
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



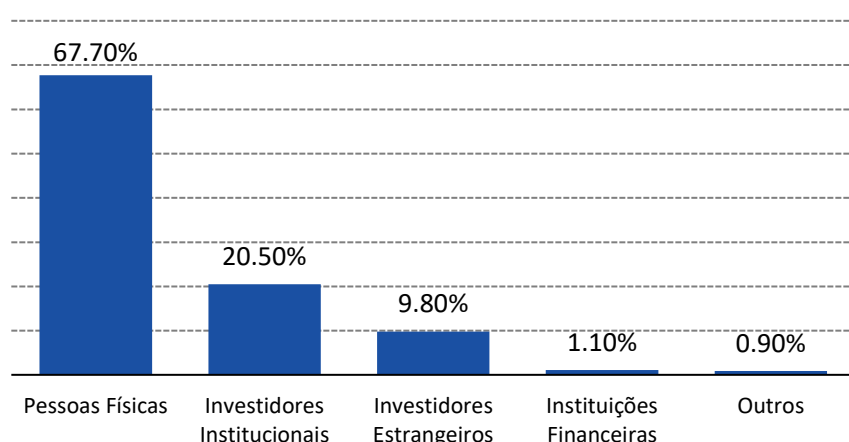
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



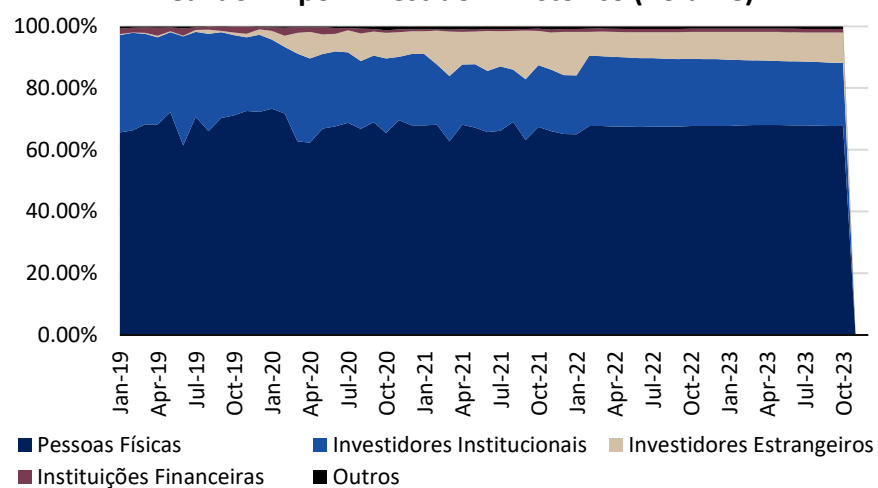
Quantidade de FIIs listados



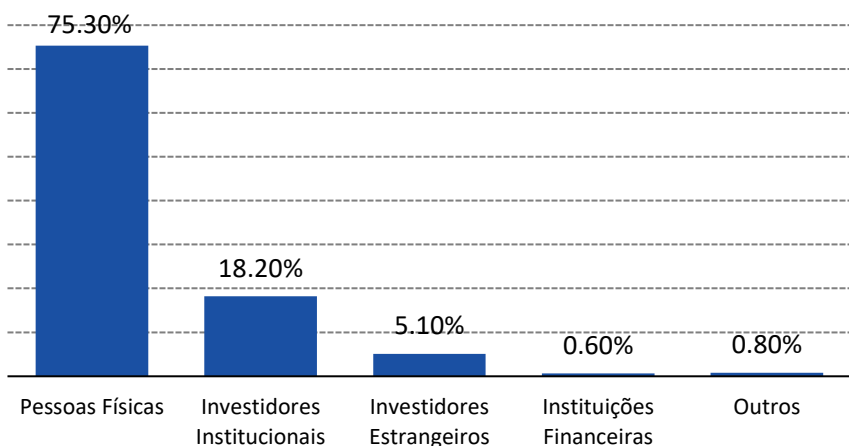
Volume Negociado (%)



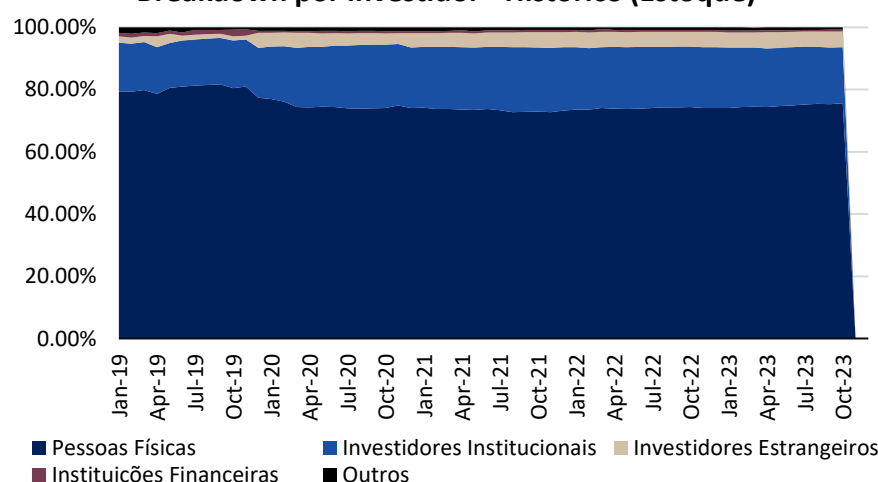
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)

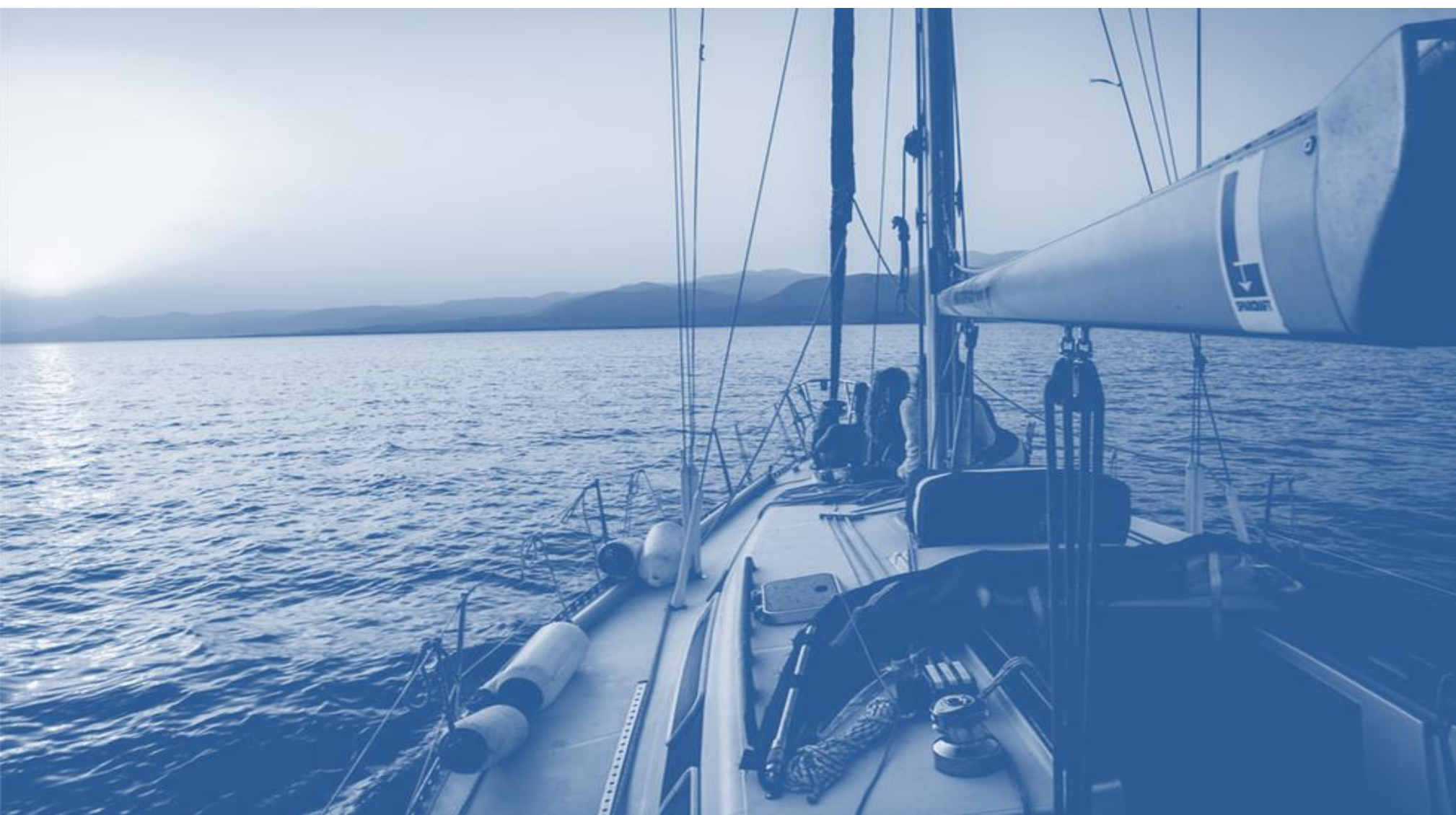


Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



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

