



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

Obrigações por Aquisições
de Imóveis

12.011m²

ABL Própria

R\$ 243MM

Patrimônio Líquido

85%

Ocupação

R\$ 0,85/cota

Distribuição Julho/24

R\$ 3,43/cota

Resultado acumulado e
não distribuído

R\$ 108,00

Cota Fechamento Julho/24

Informações referentes ao informe mensal de julho/24



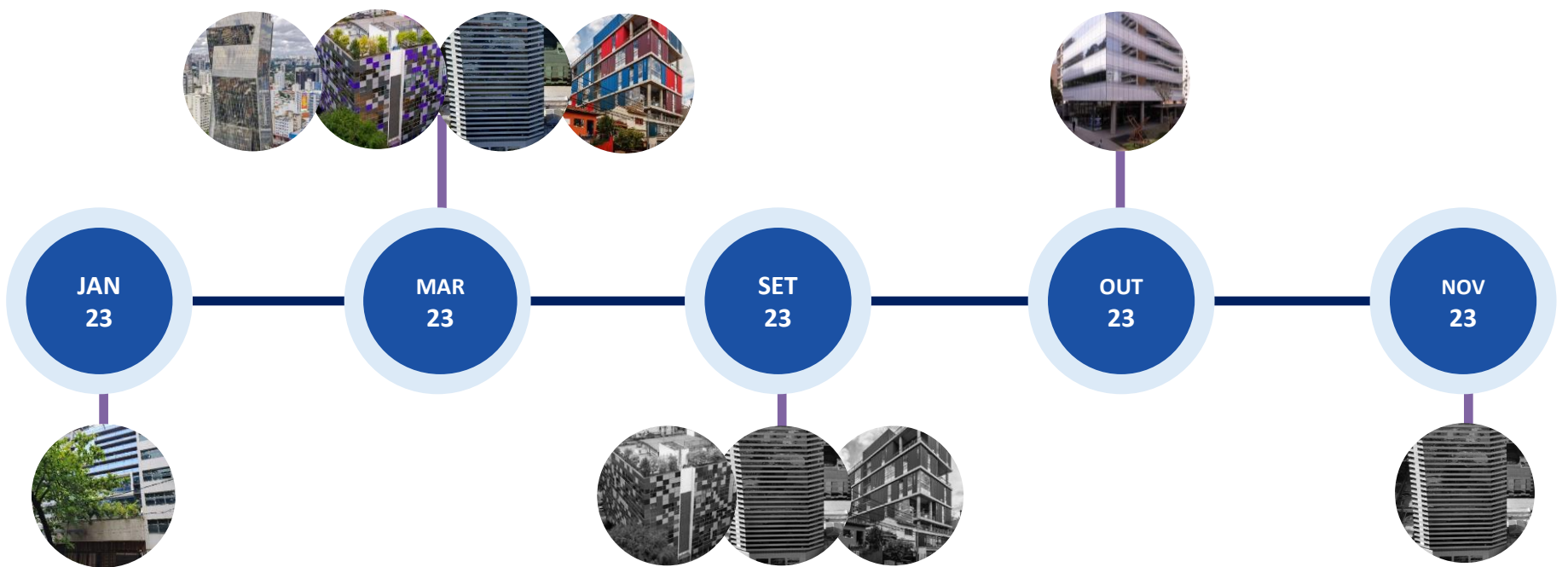
INTRODUÇÃO

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 julho o Fundo possuía R\$ 7.432.169, equivalente a R\$ 3,43 de resultado acumulado, incluindo ganho de capital 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.

CPOF11

Ao longo do mês de Julho, avançamos na contratação e realização de benfeitorias/adaptações no Ed. Spot Leblon. Dentre estes pontos, destacamos:

- Substituição do portão da garagem e gradil externo;
- Substituição dos vasos e plantas do jardim e áreas internas;
- Inclusão de logo com o nome do prédio na fachada;
- Reforma do piso nos *halls* da garagem e inclusão de controle de acesso por reconhecimento facial no 1ºss e 2ºss;
- Demarcação e implementação de área específica para bicicletas na garagem;
- Pintura do piso/paredes e substituição das borrachas de proteção na garagem;
- Novas lixeiras com previsão de coleta seletiva;
- Reforma do interior dos três elevadores.

A conclusão do escopo acima está prevista para o final do mês de agosto.

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 um andar e meio. Já no Faria Lima Plaza, a vacância é de quatro andares ou aproximadamente 8,400m² (840m² na participação detida pelo CPOF).

- **Spot Leblon:** No Spot Leblon avançamos na troca de minutas do contrato de locação para a área vaga do 7º andar. Caso seja concretizada essa nova locação, teremos apenas um andar disponível. No mês de julho tivemos duas visitas de potenciais interessados.
- **Faria Lima Plaza:** No mês de Julho concluímos a locação de dois andares para a Uber que expandiu a área locada no FLP, passando a ocupar um total de aproximadamente 12.500m² de ABL (o Contrato possui vigência a partir de 01/08/2024). Com esta nova locação o ativo passa a ter uma ocupação de 79% enquanto o CPOF passa para 89%. Vale destacar que o Edifício é um dos únicos com especificações *Triple A* na região da Faria Lima a oferecer 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: Com relação a proposta para aquisição dos 30% remanescentes da participação do XPPR no ativo, seguimos avançando. 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 divulgado em Fato Relevante publicado em 13/08/24 (<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=717294&cvm=true>), foi concluída nessa data a aquisição do Edifício Alamedas. O Ativo em questão está localizado na região dos Jardins e possui ABL de aproximadamente 2.400m². A partir do próximo relatório (Ago/24) divulgaremos mais informações sobre essa aquisição e o ativo em questão.

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\$ 0,61 por cota e anunciou uma distribuição de R\$ 0,85 por cota. Ao final do mês o fundo possuía um resultado acumulado e não distribuído de R\$ 7.432.169, equivalente a R\$ 3,43 por cota.

DRE - Capitânia Office (R\$)	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	YTD 2024
Receitas	1,584,931	1,500,667	1,543,650	1,465,908	1,692,519	1,698,104	1,832,268	11,318,048
Receita de Locação	1,397,362	1,364,028	1,409,263	1,409,422	1,522,495	1,580,222	1,592,831	10,275,623
Lucro/Prejuízo com Venda de Imóveis	17,804	17,804	17,804	17,804	17,804	-	35,607	124,625
Receita Financeira*	169,765.59	118,835.21	116,583.37	38,682.27	152,220.72	117,883	203,830	917,800
Despesas	(183,295)	(105,679)	(326,415)	(341,101)	(294,622)	(208,779)	(512,985)	(1,972,876)
Despesas Imobiliárias	(125,258)	(67,497)	(229,833)	(259,183)	(215,658)	(135,503)	(300,788)	(1,333,719)
Despesas Operacionais	(31,231)	(12,961)	(57,879)	(41,466)	(38,496)	(32,808)	(13,913)	(228,755)
Taxa de Gestão/Adm	(26,806)	(25,221)	(38,702)	(40,452)	(40,468)	(40,468)	(198,284)	(410,402)
Resultado Líquido	1,401,636	1,394,988	1,217,236	1,124,808	1,397,897	1,489,325	1,319,283	9,345,172
Número de Cotas	1,734,737	1,734,737	2,144,737	2,144,737	2,166,096	2,166,095	2,166,095	2,166,095
Resultado Por Cota	0.81	0.80	0.57	0.52	0.65	0.69	0.61	4,31
Resultado Distribuído Por Cota	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.81	0.85	5,41

* Receita Financeira inclui receita de CRIs, FII's e RF.

** Cálculo realizado com base na quantidade de cotas no mês de referência.

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.

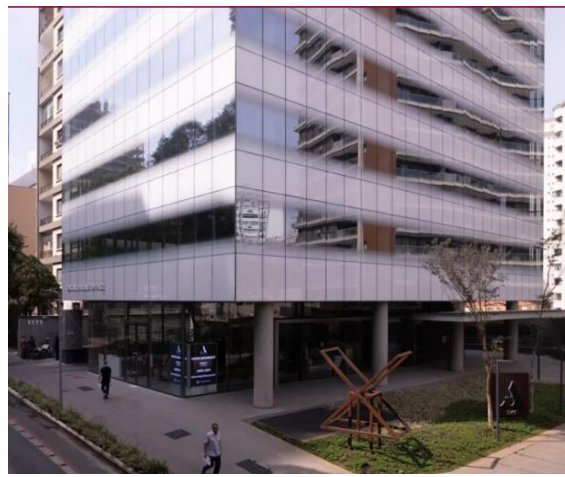
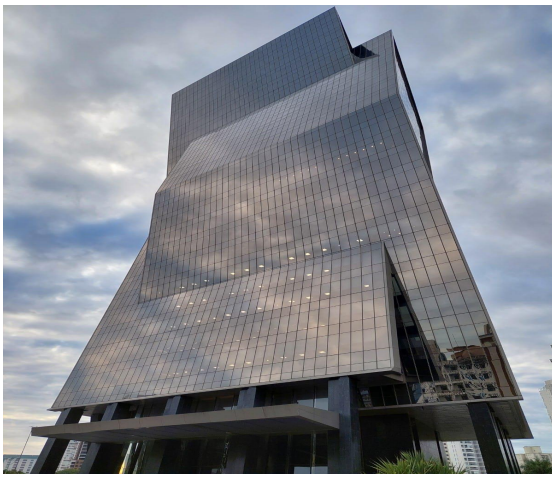
Comprometido:	344MM (100%)	Desembolsado:	198MM (58%)	A Pagar	145MM (42%)
----------------------	---------------------	----------------------	--------------------	----------------	--------------------

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

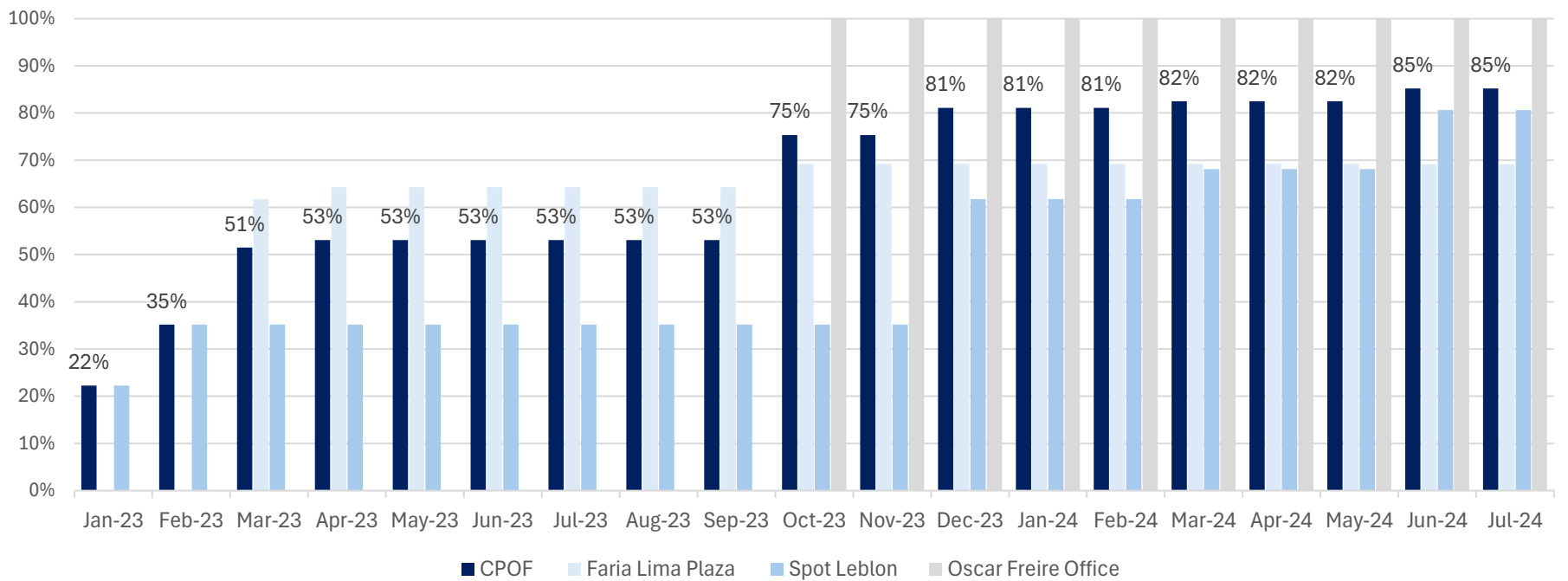
PORTFÓLIO DE ATIVOS (Julho/24)

ATIVO	Localização	ABL Total	ABL Própria	Vacância Física	Vacância Financeira*	Inauguração
FLP	Faria Lima - SP	41.464 m ²	4.146 m ²	31%	42%	2021
Oscar Freire *(inclui Loja)	Jardins - SP	5.265 m ²	5.265m ²	0%	*5%	2022
Spot Leblon	Leblon - RJ	2.600 m ²	2.600 m ²	19%	44%	2015 / 2023
PORTFÓLIO	SP RJ		12.011 m²	15%	28%	-

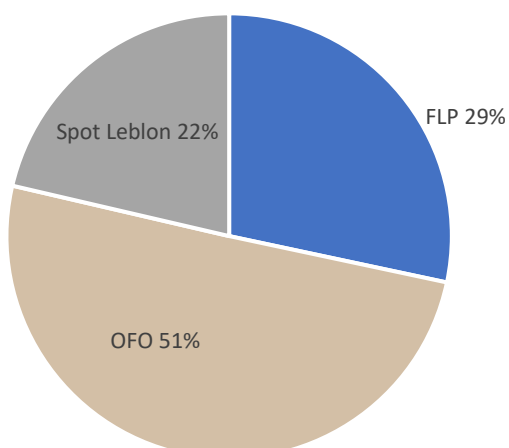
*Vacância financeira considera a receita potencial das áreas vagas, carência e descontos.



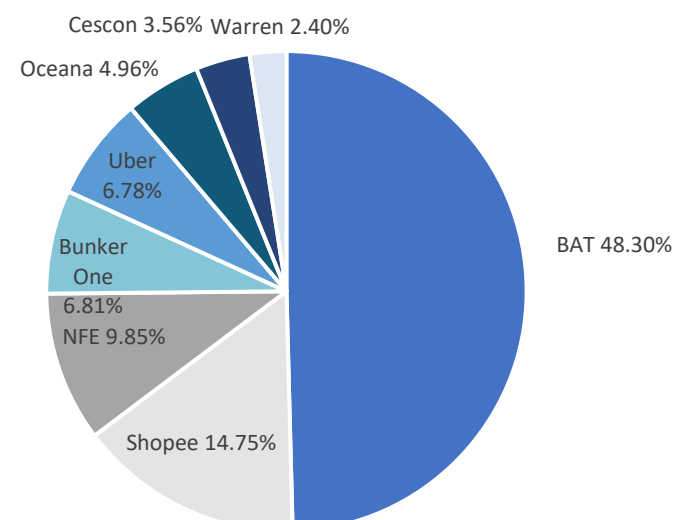
HISTÓRICO DE OCUPAÇÃO



ALOCAÇÃO POR ATIVO (% da receita)



RECEITA POR LOCATÁRIO (% do total)

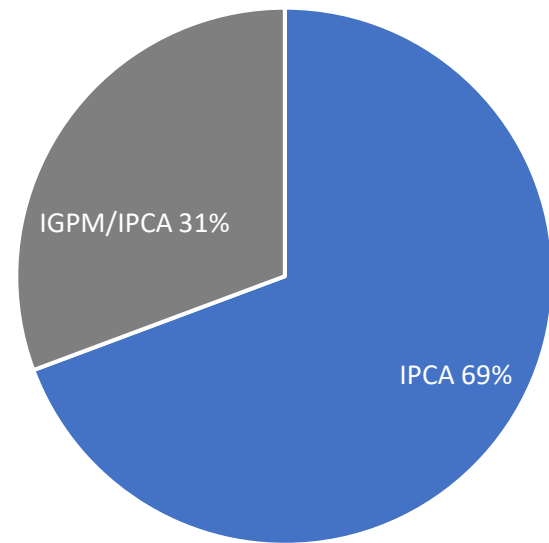


*Existem locatários em período de carência e/ou desconto contratual

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS



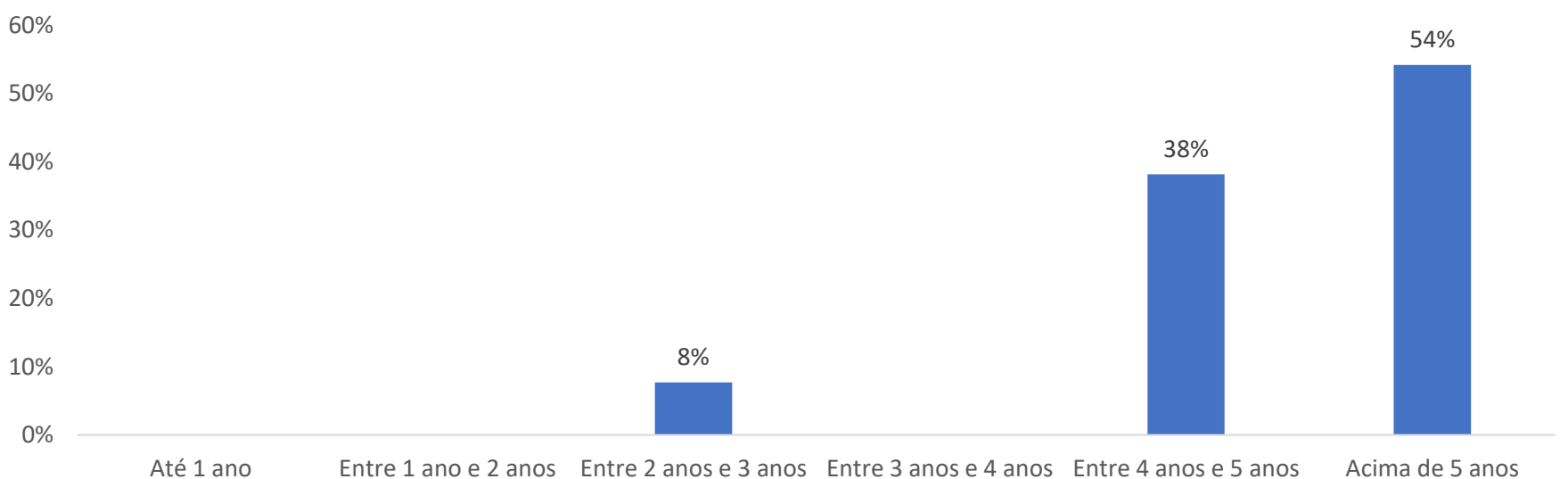
INDEXADOR (% da ABL Ocupada)



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

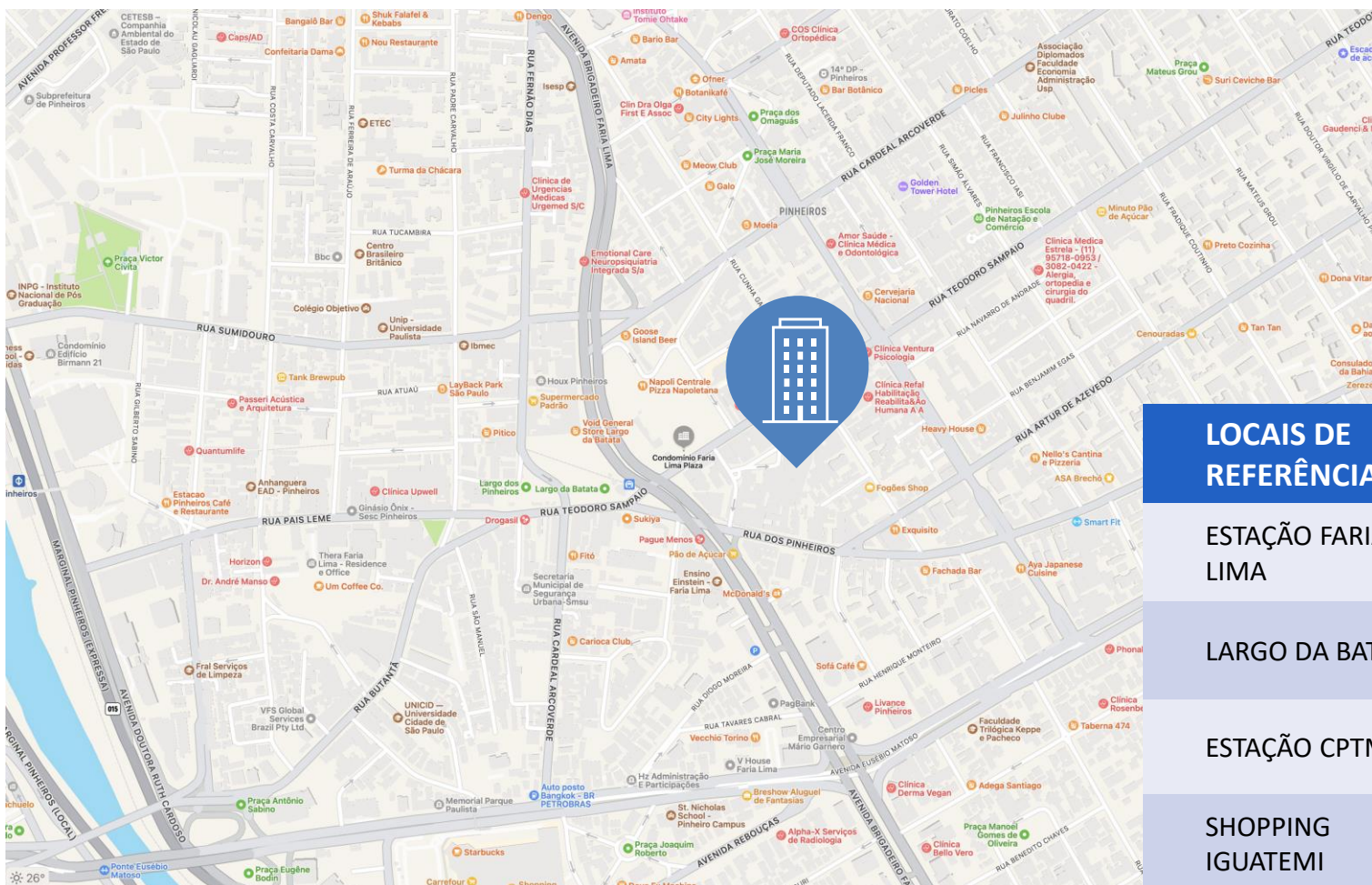
TESE DE INVESTIMENTO

- *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.

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:	5.265m ² (<i>Office</i> + Loja)
ABL BOMA por andar:	580m ²
Pé direito (pisos 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%

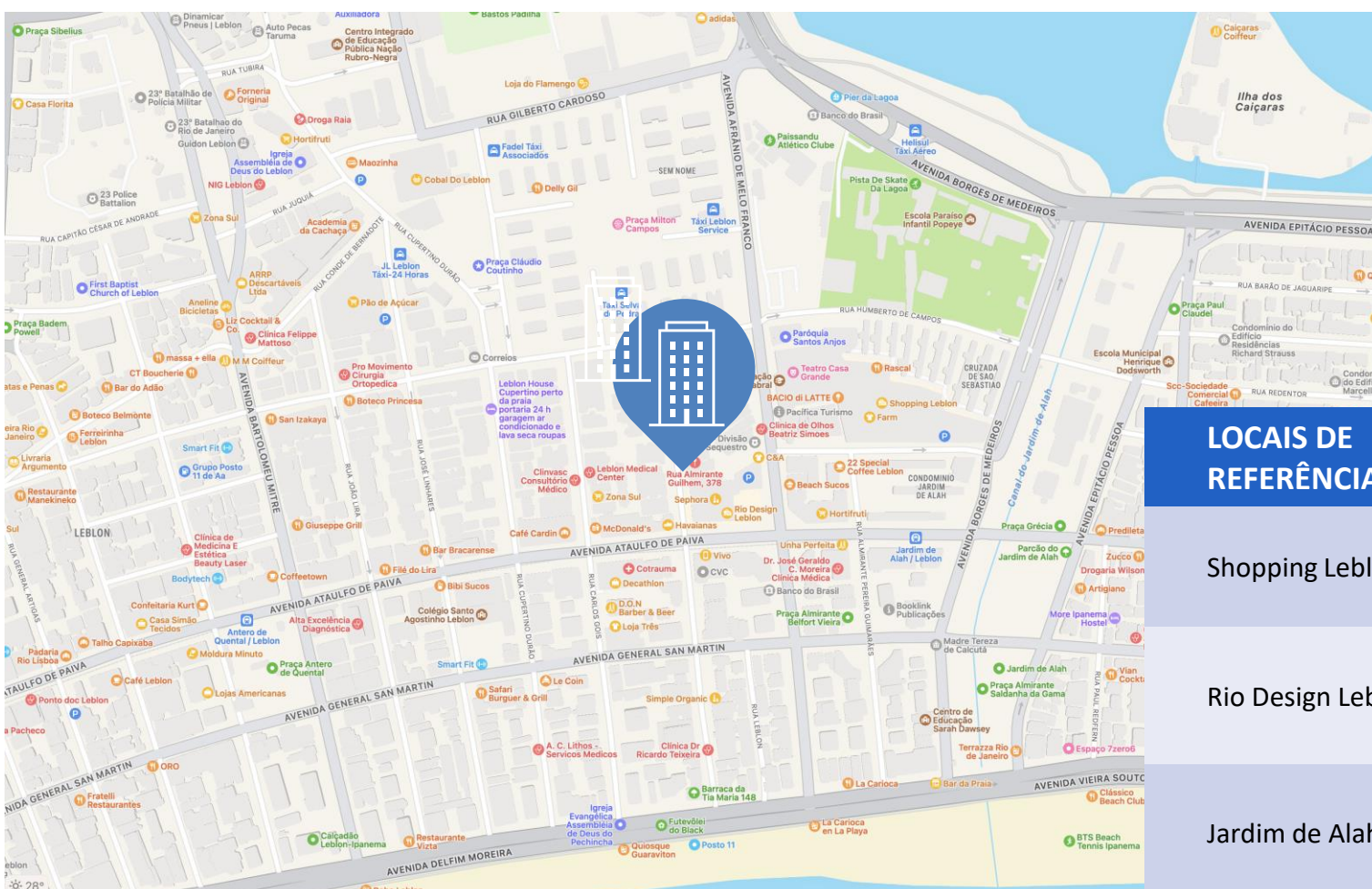
Aluguel Base: R\$ 245,00 / m²

Área Andar Tipo: 336m² - 344m²

Gerador: Sim

Vagas Estacionamento: 32

LOCALIZAÇÃO

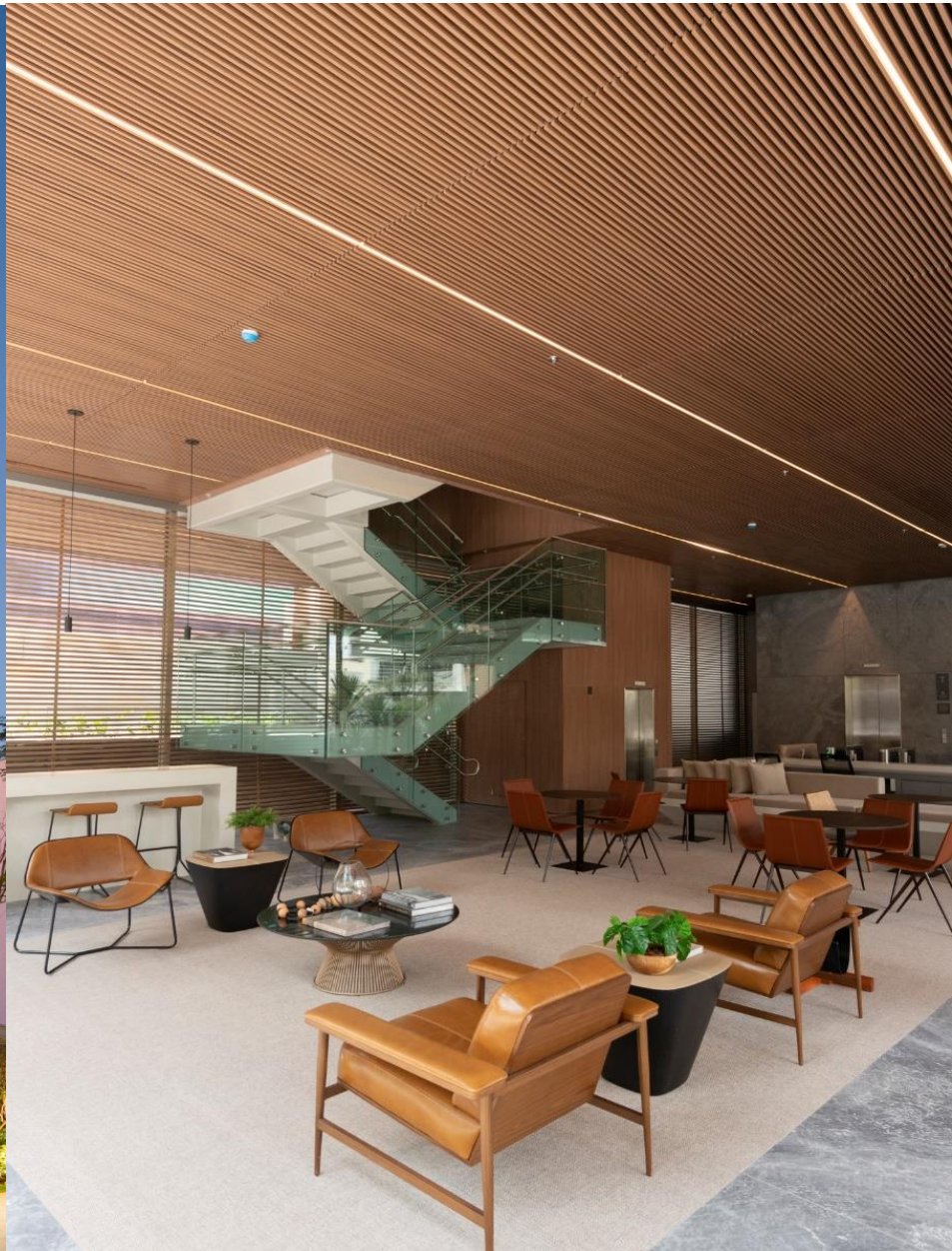


LOCAIS DE REFERÊNCIA DISTÂNCIA

Shopping Leblon 50 M

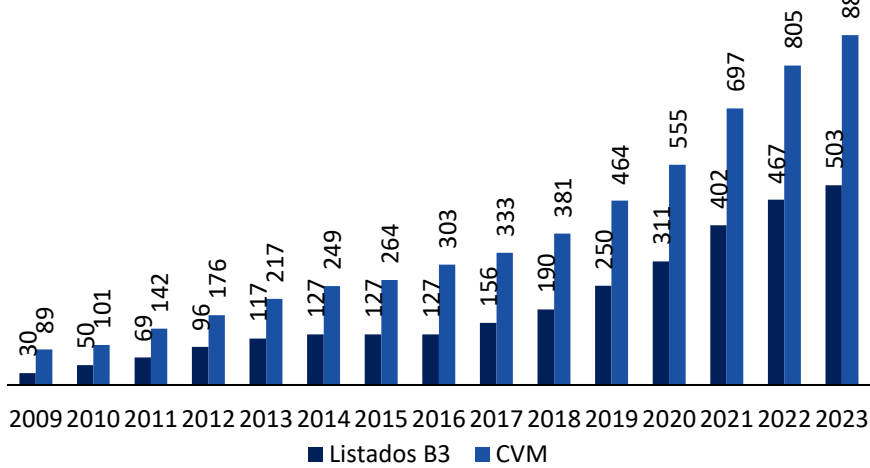
Rio Design Leblon 50 M

Jardim de Alah 100 M

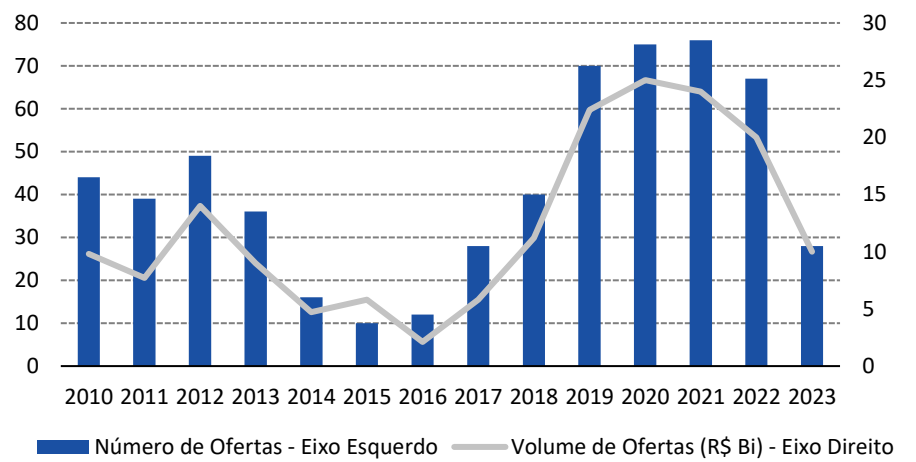


Indústria de FII

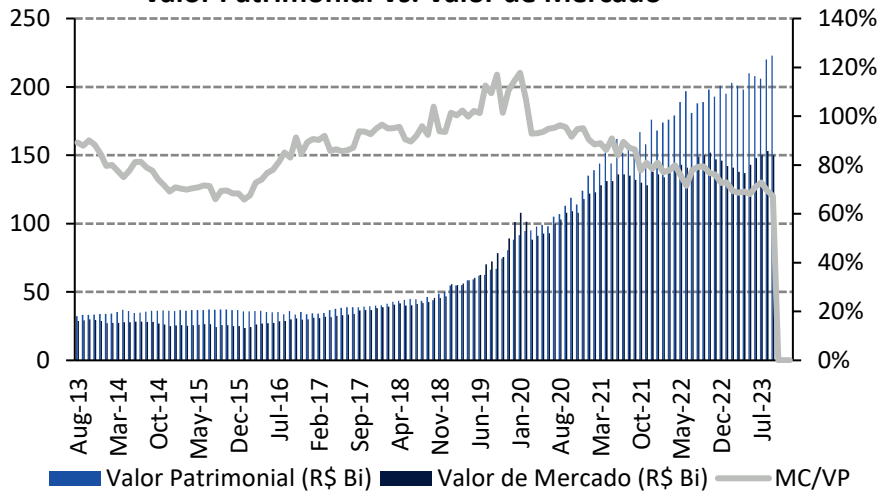
Nº de fundos listados



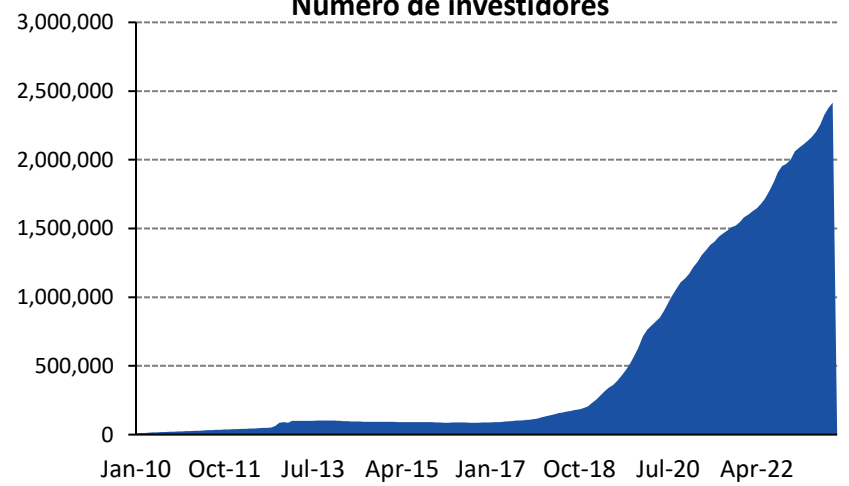
Ofertas Públicas - ICVM 400



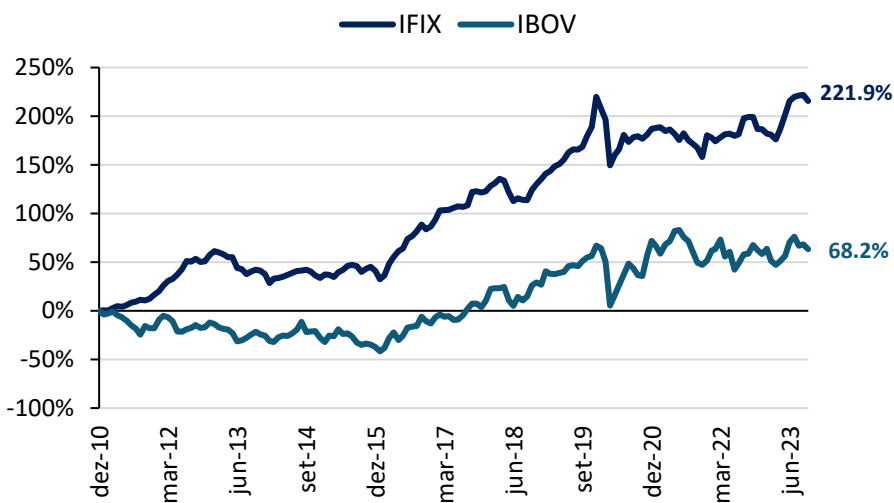
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



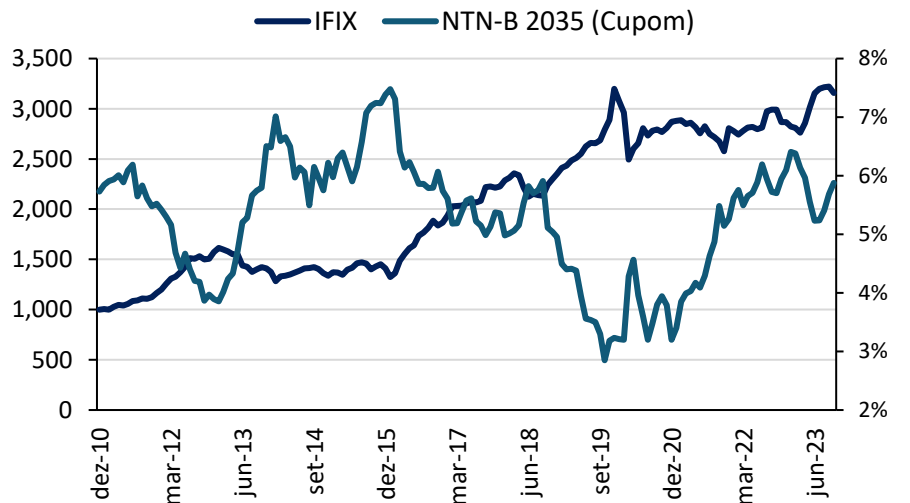
Número de investidores



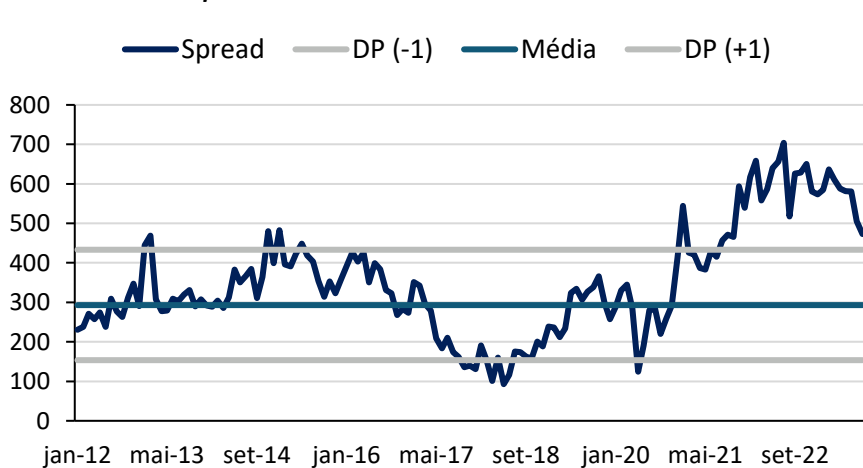
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



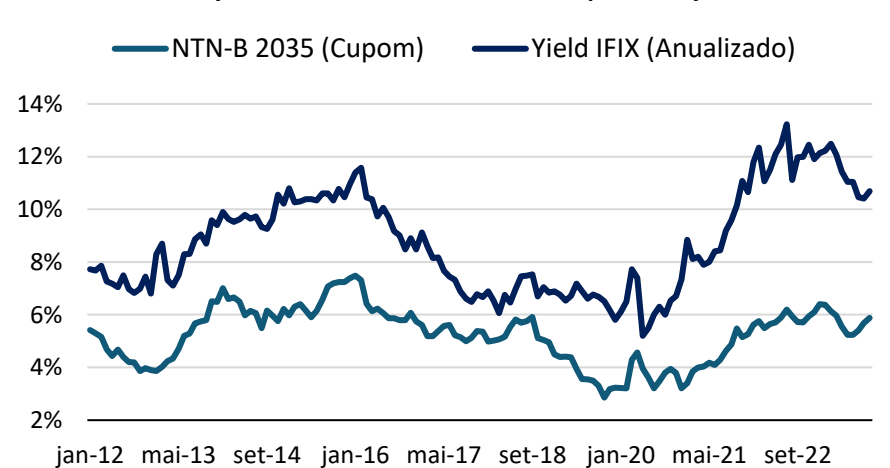
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



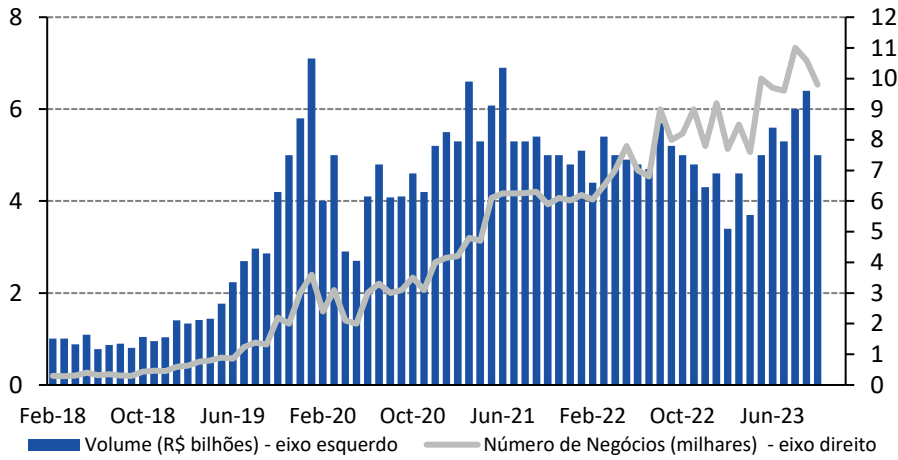
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



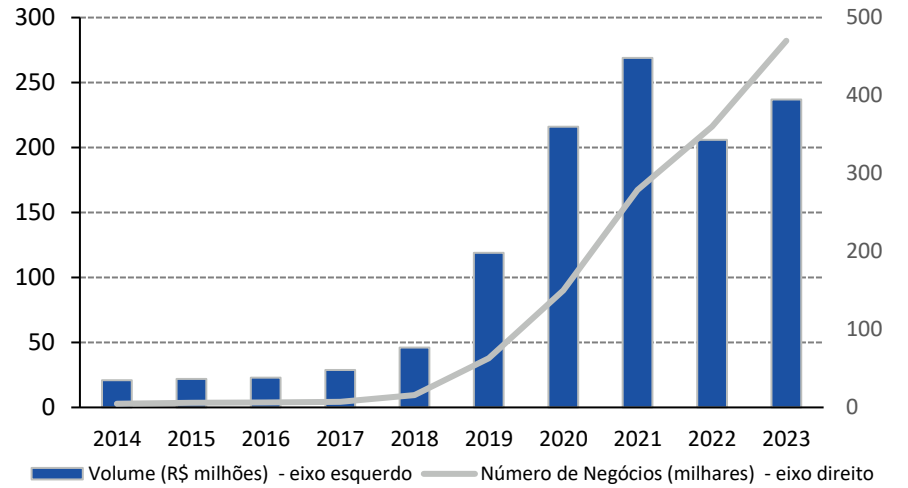
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

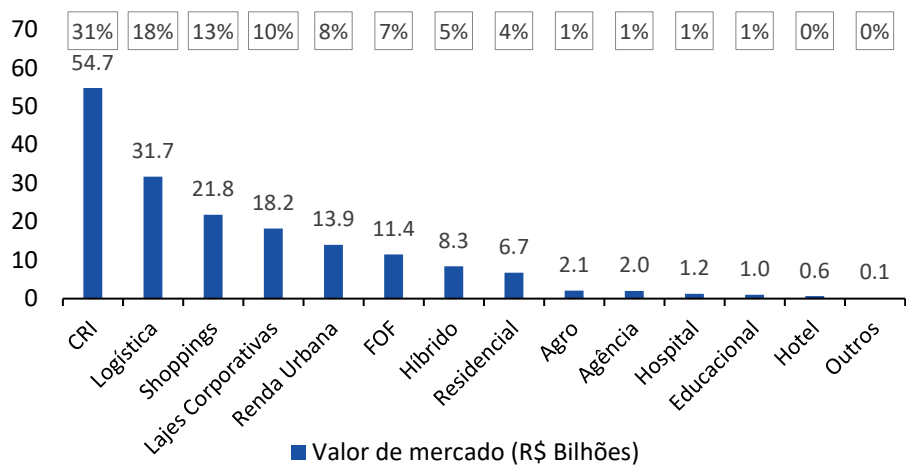
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



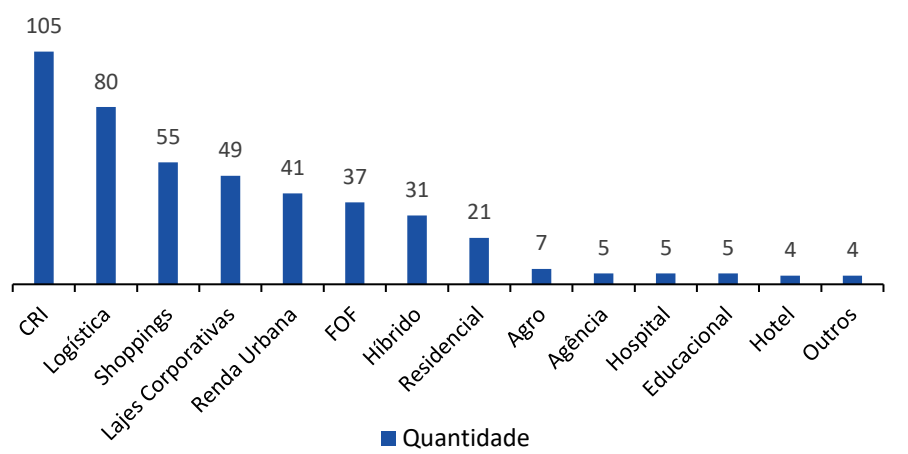
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



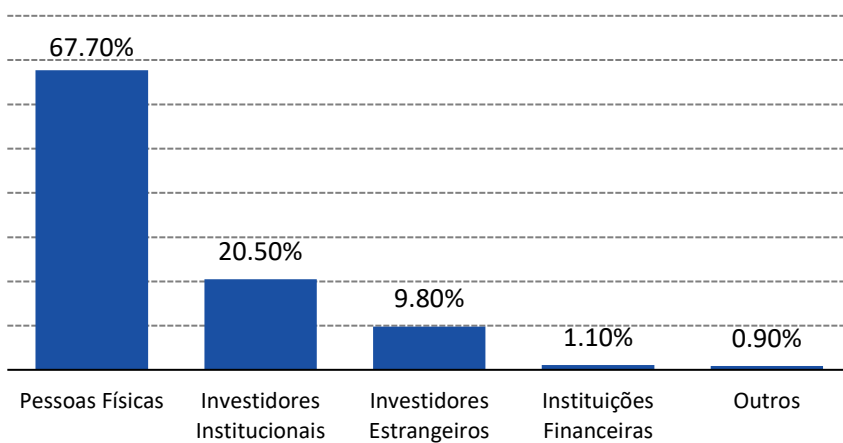
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



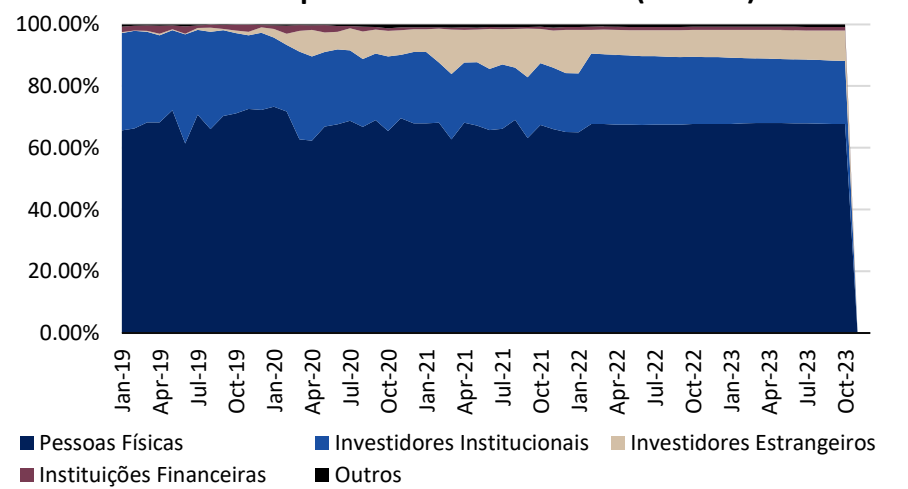
Quantidade de FIIs listados



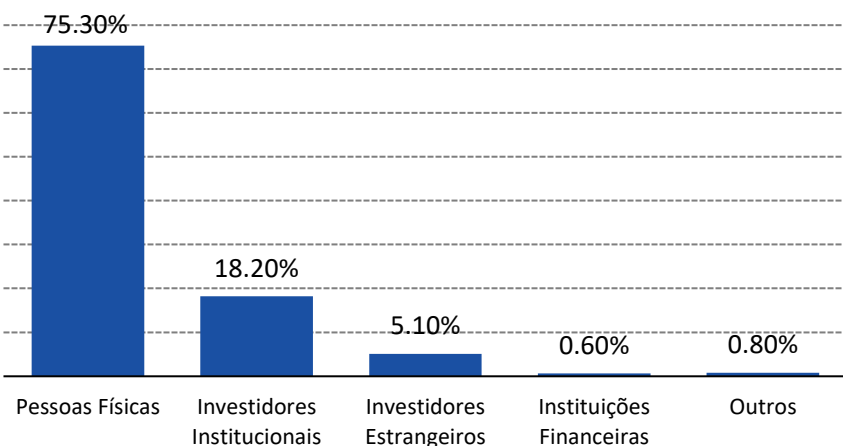
Volume Negociado (%)



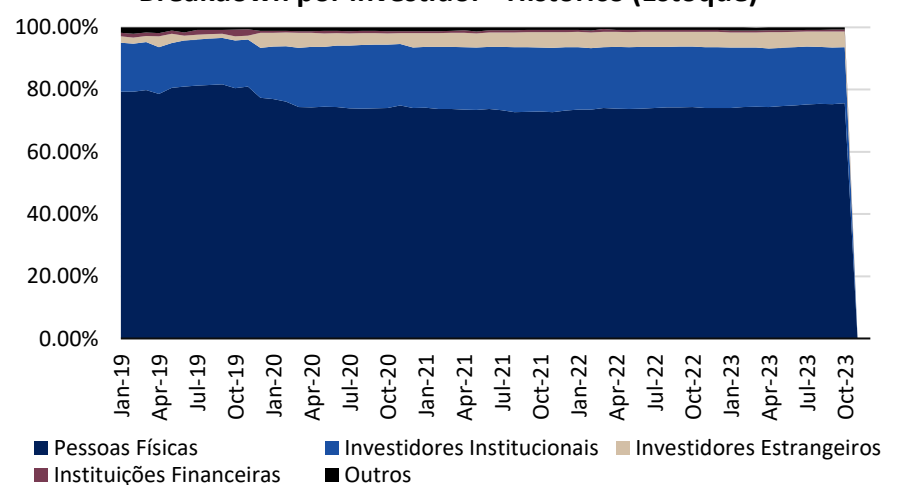
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)

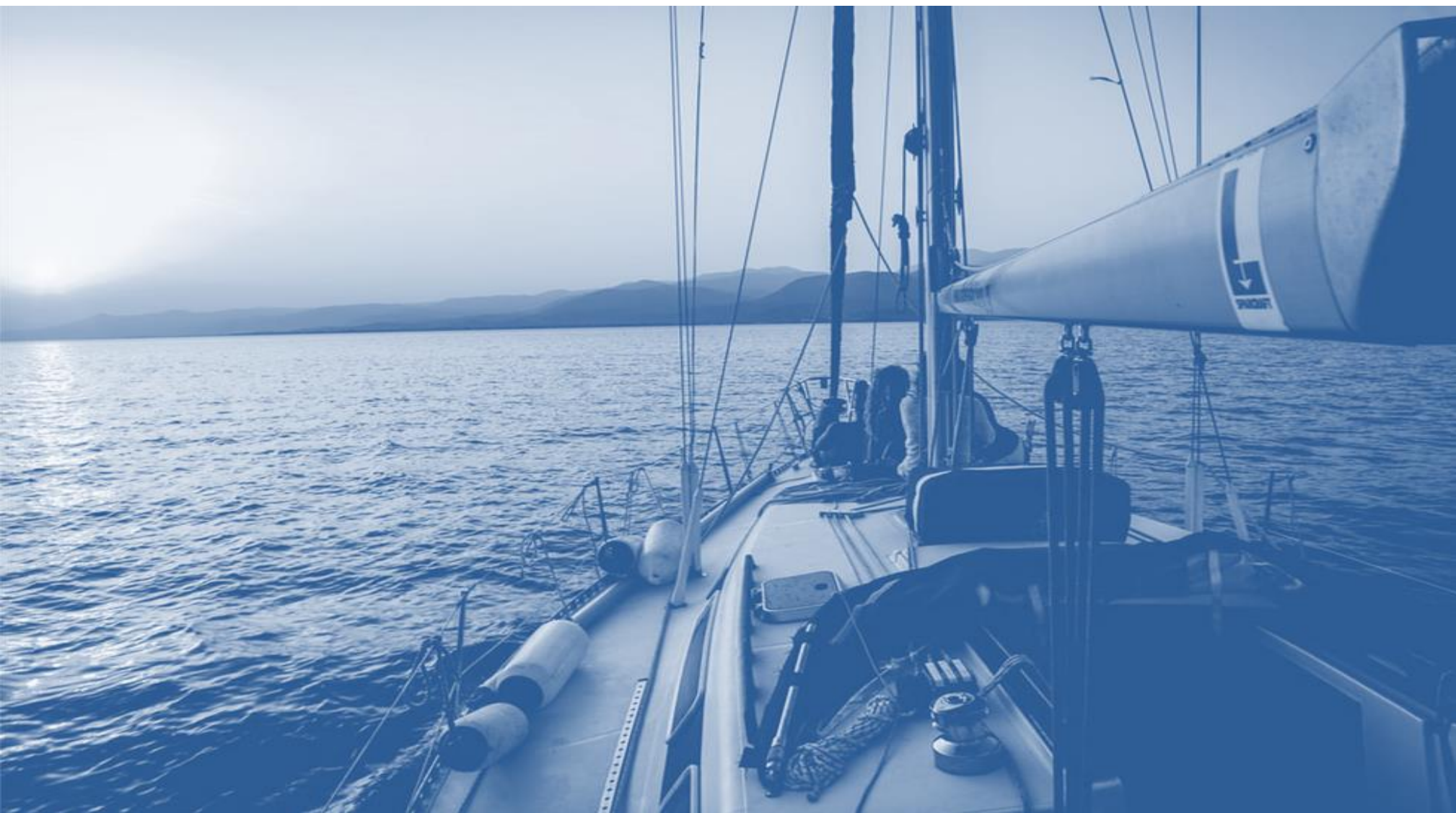


Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



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

