



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:
2.820.016



R\$ 430MM

Em Ativos

03

Ativos

R\$ 119MM

Obrigações por Aquisições
de Imóveis

12.011m²

ABL Própria

R\$ 309MM

Patrimônio Líquido

97%

Ocupação

R\$ 0,85/cota

Distribuição Novembro/24

R\$ 1,51/cota

Resultado acumulado e
não distribuído

R\$ 109,00

Cota Fechamento
Novembro/24

Informações referentes ao informe mensal de novembro/24



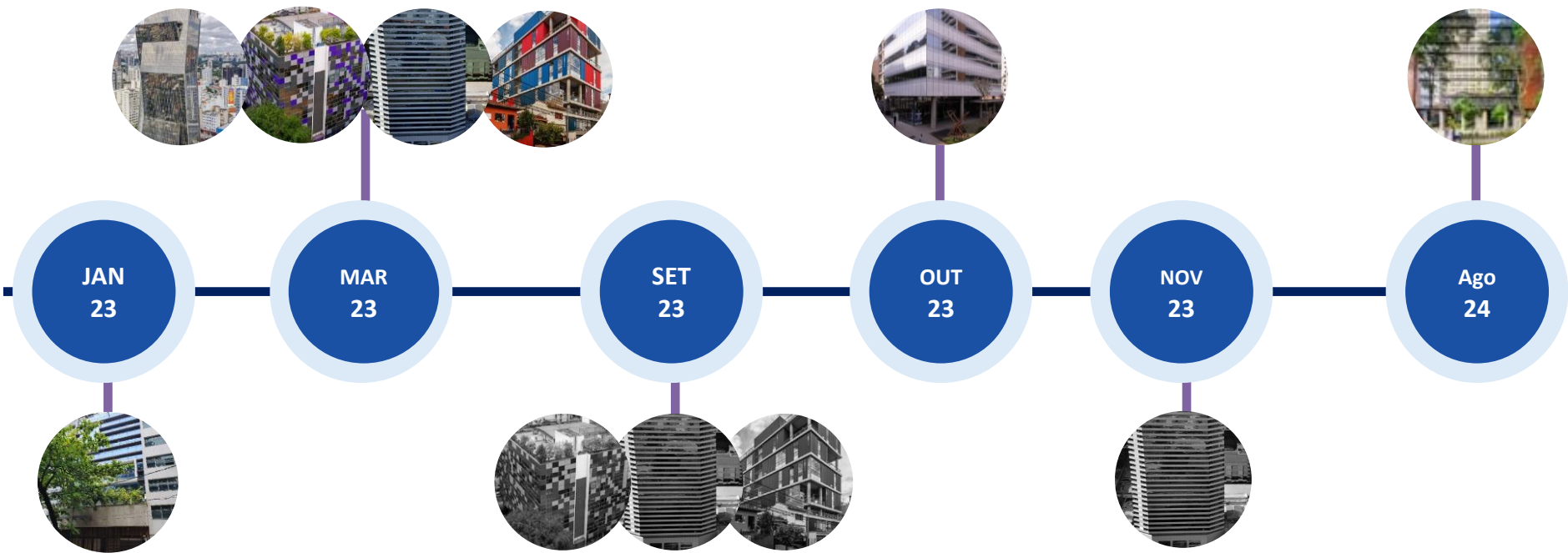
INTRODUÇÃO

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 novembro o Fundo possuía R\$ 4.253.451 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 Portfólio XPPR	Alienação Ativos não Core	Aquisição Oscar Freire	Alienação Itower	Aquisição Ed. Alamedas
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
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. Atualmente vago comta 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.

ED SPOT LEBLON

Ao longo do mês de novembro seguimos com a conclusão das demais obras de melhoria que estavam programadas para serem realizadas no edifício e seguimos realizando algumas correções necessárias no prédio. Além disso avançamos na entrega do conjunto locado para a Adaggio (havia algumas obras de adaptação de responsabilidade do Fundo). Com isso, a partir do início de dezembro será iniciado o prazo de locação deste inquilino.

Ao longo do mês avançamos com dois interessados na locação do único andar vago no edifício. Ambos estão avançando em estudos de *layout*

FARIA LIMA PLAZA

Após a conclusão da locação de dois andares adicionais para o Uber, avançamos na locação de 3,5 andares para um novo inquilino. Conforme Fato Relevante divulgado em 22/10/2024 (<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=762688&cvm=true>), foi assinado um contrato com início em 01/09/2024 e prazo de dez anos com a Klabin S/A para locação de 7.405,24m². Com essa nova locação a ocupação passa a ser de aproximadamente 97%, restando apenas meio andar vago.

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. A expectativa é que a aquisição seja concluída em janeiro/2024.

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 preço de aquisição é de R\$ 31.886.000, e deverá ser pago da seguinte forma:

- 1ª Parcela no valor de R\$ 2.486.000 em até 5 dias úteis após a assinatura do CVC (já paga);
- 2ª parcela no valor de R\$ 7.350.000 em até 5 dias úteis após a superação de Condição Resolutiva prevista no CVC (obras de engenharia necessárias para adequação do Imóvel, de acordo com os itens identificados pela auditoria realizada no âmbito da negociação);
- 3ª parcela no valor de R\$ 7.350.000 em até 6 meses após o pagamento da parcela anterior;
- 4ª parcela no valor de R\$ 7.350.000 em até 6 meses após o pagamento da parcela anterior.

O Fundo apenas passará a ter a posse do imóvel após o pagamento da 2ª parcela, por este motivo não incluímos este ativo nos gráficos e tabelas sobre o Portfólio. Mais informações sobre o ativo na Página 15 deste relatório.

Ativo FII Jardim Paulistano: No mês de novembro o fundo avançou nas negociações para investimento em um novo FII que deverá adquirir a totalidade de um edifício corporativo localizado em uma das principais regiões da cidade de São Paulo. O investimento prevê a aquisição e posterior *retrofit* do ativo por um valor atrativo, substancialmente inferior ao custo de reposição de um prédio em localização e padrão similar. Mais informações serão trazidas conforme avanço nas negociações.

RESULTADO MENSAL

No mês o fundo obteve um resultado ajustado de R\$ 0,49 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\$ 4.253.451 .

DRE - Capitânia Office (R\$)	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	2024
Receitas	1,692,519	1,698,104	1,832,268	1,978,763	1,199,886	1,449,197	1,794,891	17,740,785
Receita de Locação	1,522,495	1,580,222	1,592,831	1,621,275	1,741,161	1,365,238	1,695,155	16,698,452
Lucro/Prejuízo com Venda de Imóveis	17,804	-	35,607	17,804	35,607	17,804	-	195,839
Receitas Financeiras	152,221	117,883	203,830	339,684	576,882	66,156	99,736	846,494
Receita FII's	149,103	101,854	195,663	327,151	(625,742)	56,957	93,310	591,479
Receita CRIs	-	-	-	-	-	-	-	109,736
Receita Financeira	3,118	16,029	8,168	12,533	48,859	9,199	6,426	145,279
Despesas	(294,622)	(208,779)	(512,985)	(362,553)	(336,170)	(305,042)	(407,757)	(3,384,397)
Despesas Imobiliárias	(215,658)	(135,503)	(300,788)	(141,488)	(94,195)	(53,111)	(146,455)	(1,768,968)
Despesas Operacionais	(38,496)	(32,808)	(13,913)	(32,163)	(8,307)	(8,269)	(8,265)	(285,760)
Taxa de Gestão/Adm	(40,468)	(40,468)	(198,284)	(188,902)	(233,668)	(243,661)	(253,037)	(1,329,669)
Resultado Líquido	1,397,897	1,489,325	1,319,283	1,616,209	863,716	1,144,156	1,387,134	14,356,387
Número de Cotas	2,166,095	2,166,095	2,166,095	2,340,492	2,820,016	2,820,016	2,820,016	2,820,016
Resultado Por Cota	0.65	0.69	0.61	0.69	0.31	0.42	0.49	5.09
Resultado Distribuído Por Cota	0.75	0.81	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	8.81

* 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\$ 257MM de um total de R\$ 376MM. 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\$ 55MM não possui correção monetária e os valores remanescentes deverão ser corrigidos pela variação do IPCA até as respectivas datas de pagamento.

Na tabela abaixo não estão sendo considerados os R\$ 29,4MM referentes a aquisição do Ed. Alamedas (o CPOF já realizou o pagamento de uma primeira parcela no valor de R\$2,49MM). Isso pois o parcelamento (semestral) apenas será iniciado após a conclusão de algumas condições pelo vendedor, conforme definido em Contrato de Compra e Venda.

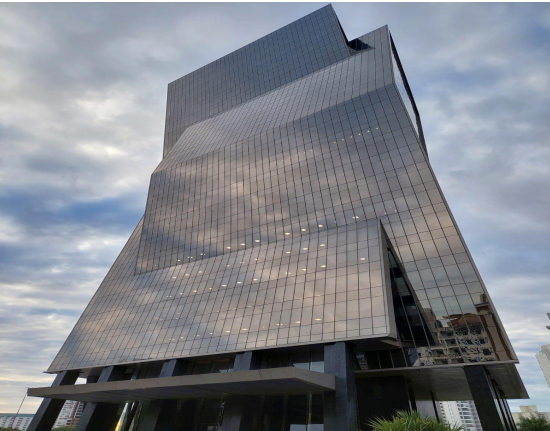
Comprometido:	376MM (100%)	Desembolsado:	257MM (68%)	A Pagar	119MM (32%)
2S 2024		1S 2025		2S 2025	
R\$ 54,982,327.50		R\$ 54,982,327.50		R\$ 17,482,327.50	
Pagamento ocorrido em setembro/24				R\$ 17,482,327.50	

PORTFÓLIO DE ATIVOS (Competência dezembro/24)

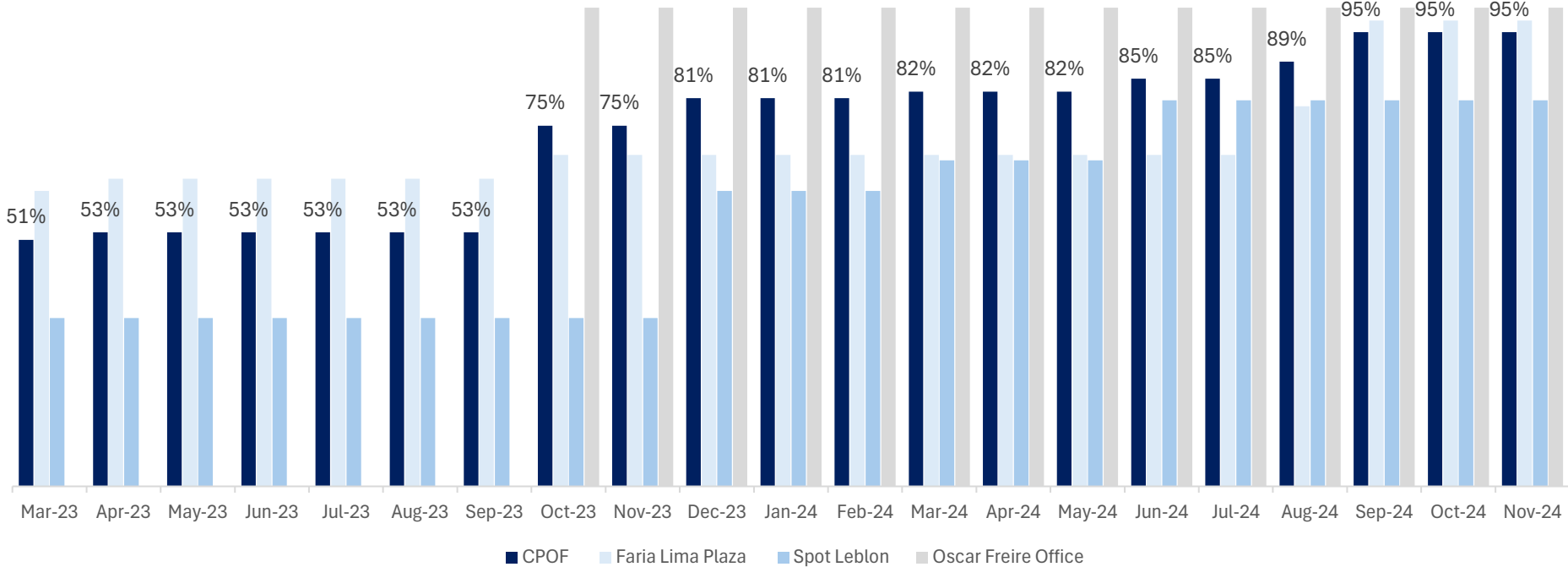
ATIVO	Localização	ABL Total	ABL Própria	Vacância Física	Vacância Financeira*	Inauguração
FLP	Faria Lima - SP	41.464 m ²	4.146 m ²	3%	31%	2021
Oscar Freire *(inclui Loja)	Jardins - SP	5.265 m ²	5.265m ²	0%	0%	2022
Spot Leblon	Leblon - RJ	2.600 m ²	2.600 m ²	19%	28%	2015 / 2023
PORTFÓLIO	SP RJ		12.011 m ²	5%	18%	-

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

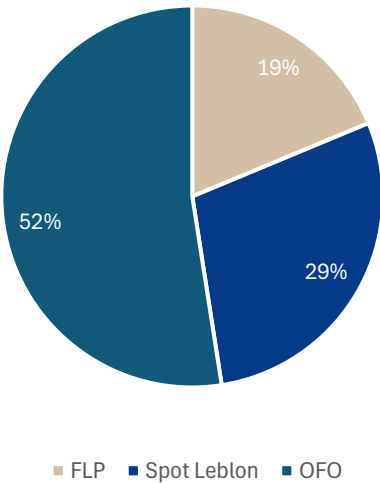
** Reajustamos o valor pedido da área vaga do Ed. Spot Leblon.



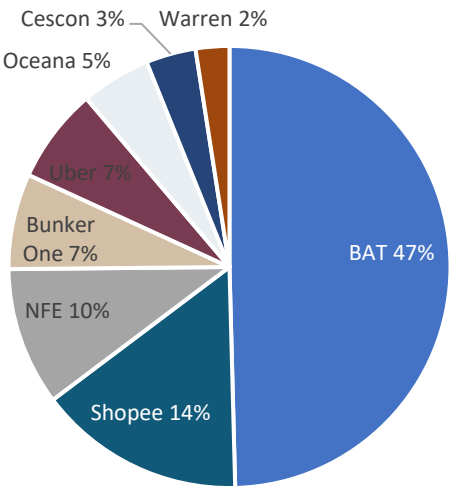
HISTÓRICO DE OCUPAÇÃO



ALOCAÇÃO POR ATIVO (% da receita)



RECEITA POR LOCATÁRIO (% do total)

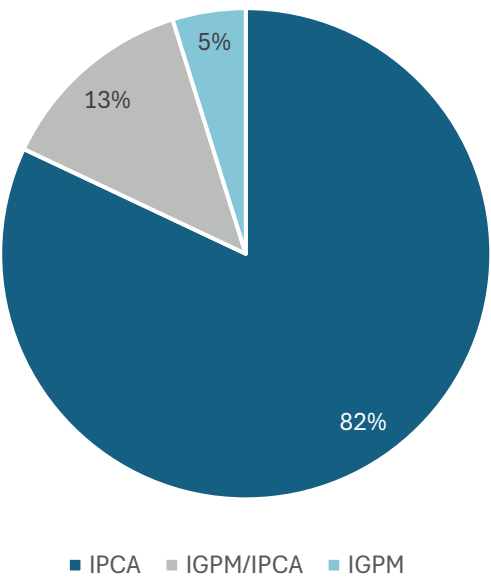


*Existem locatários em período de carência e/ou desconto contratual

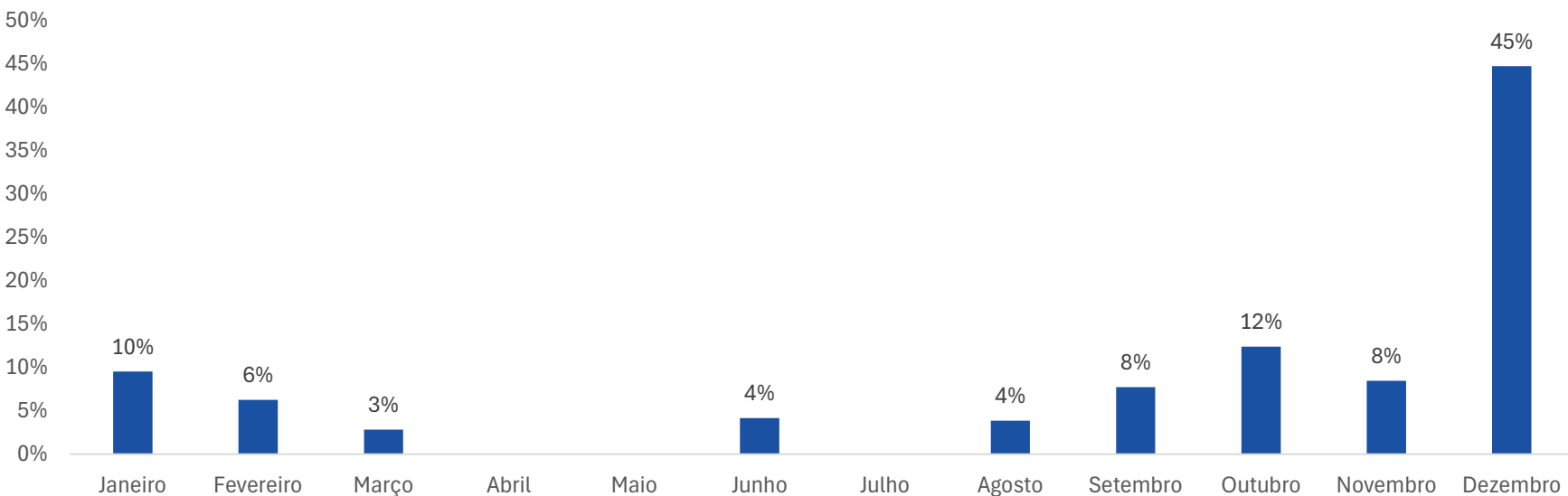
PRINCIPAIS LOCATÁRIOS



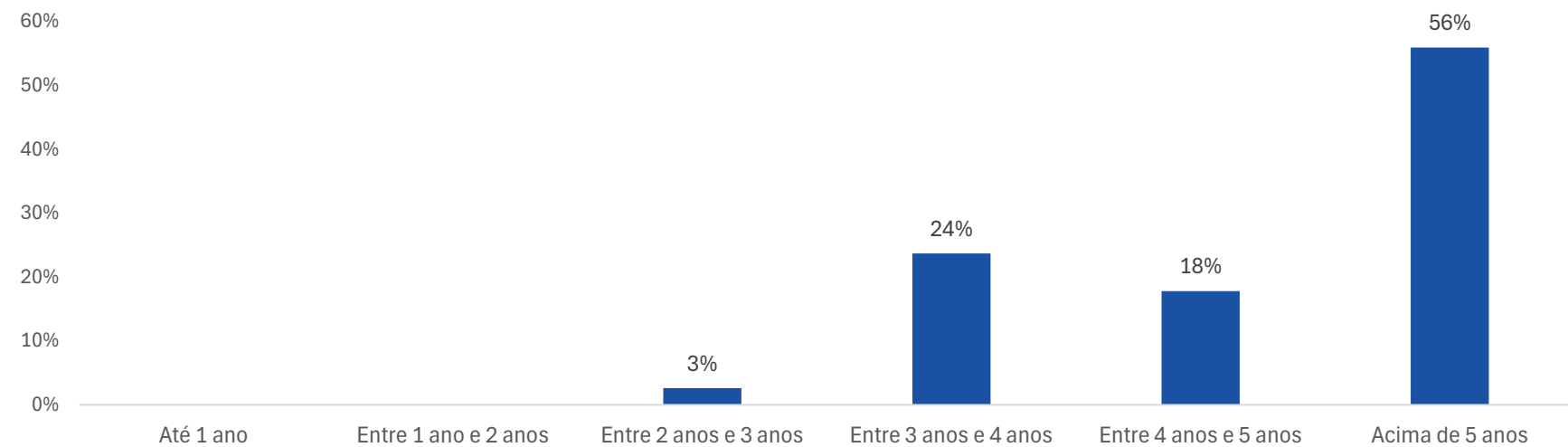
INDEXADOR (% da ABL Ocupada)



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS (% da receita contratada)



PRAZO REMANESCENTE DOS CONTRATOS (% da receita contratada)



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

FARIA LIMA PLAZA



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):	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 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: 80,63%

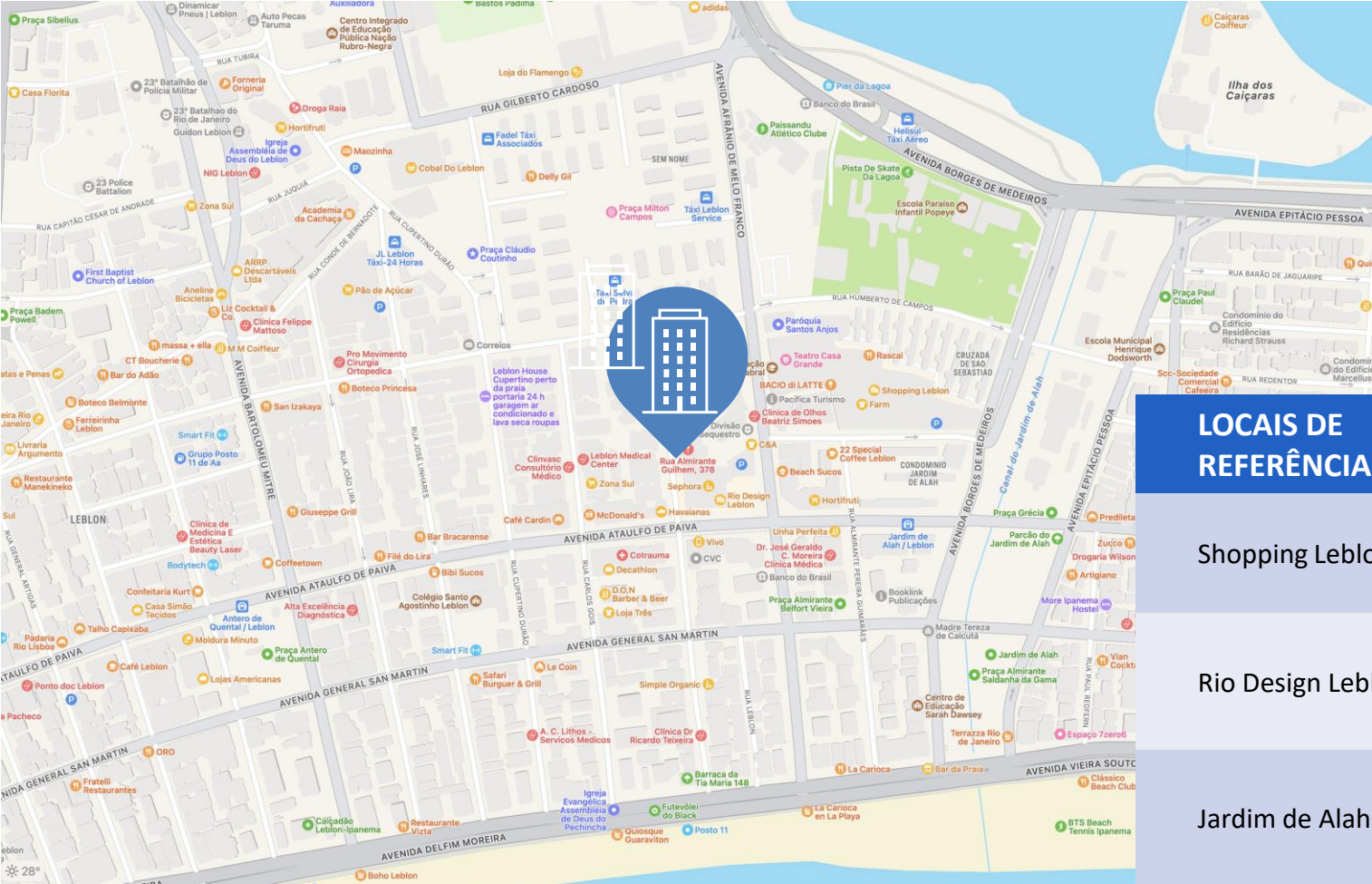
Aluguel Base: R\$ 245,00 / m²

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

CORPORATE ALAMEDAS



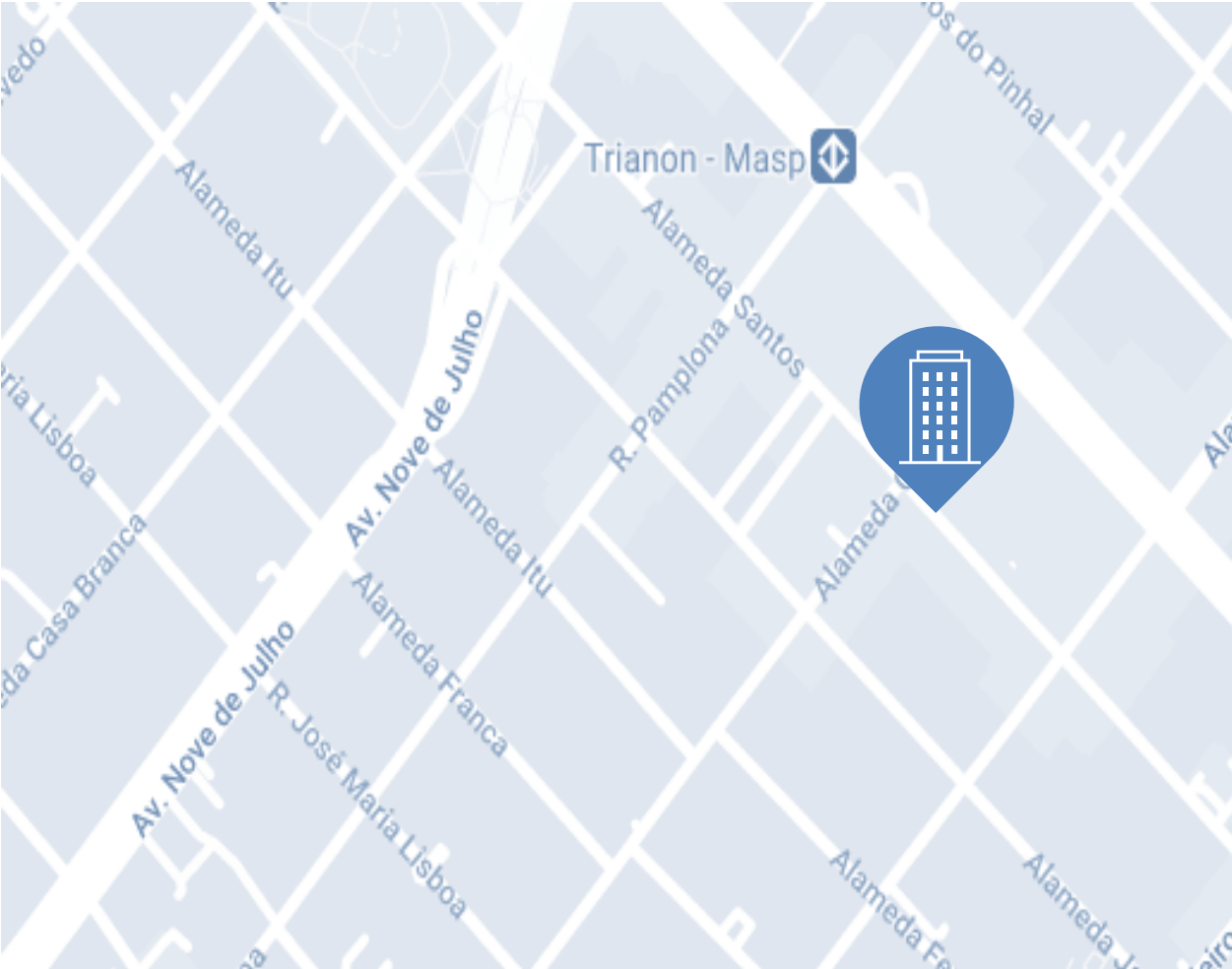
CORPORATE ALAMEDAS

TESE DE INVESTIMENTO

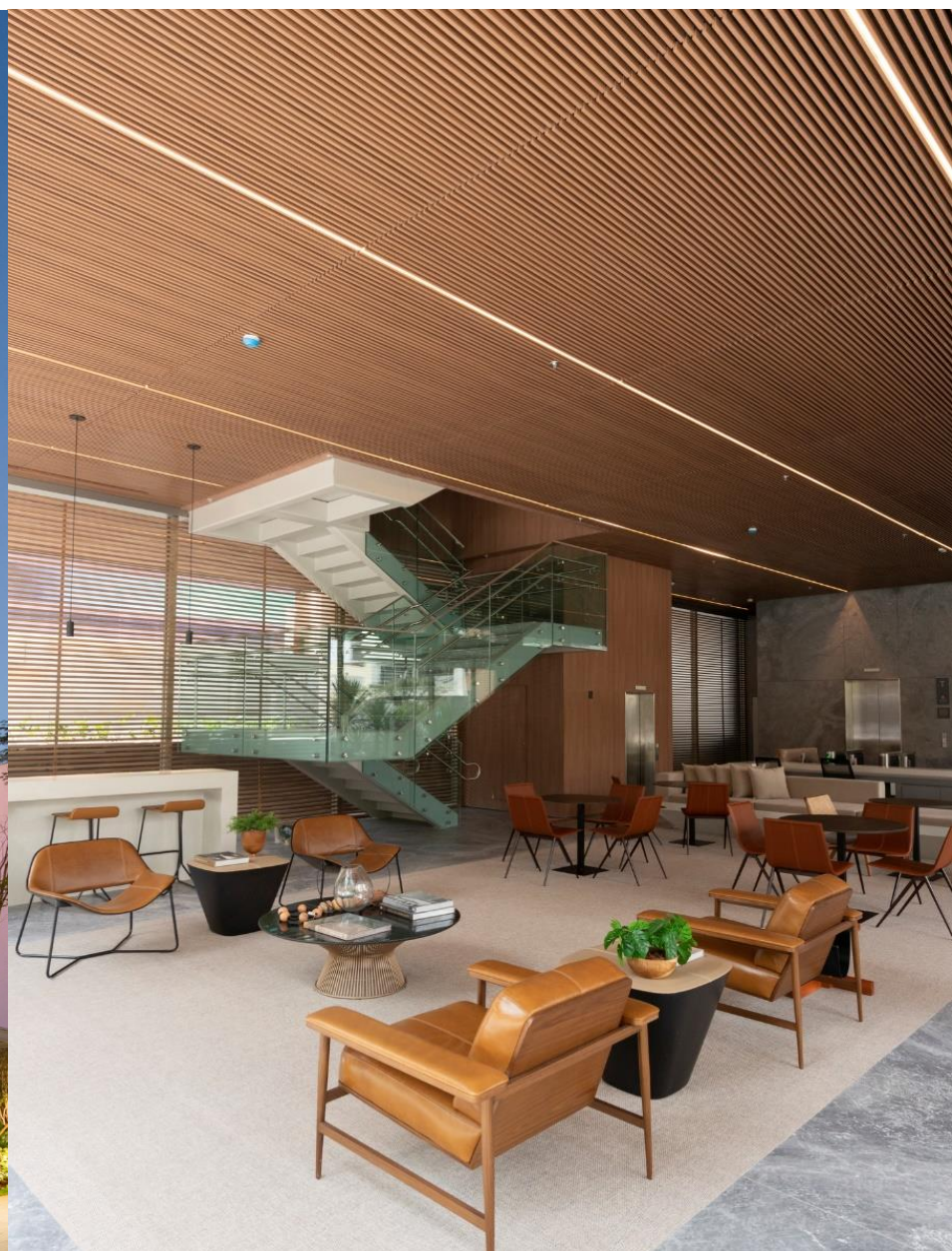
- Edifício 100% vago adquirido por valor abaixo do custo de reposição
- Localizado em uma das principais regiões da Cidade de SP, na região da Avenida Paulista
- Parcelamento do preço de aquisição em quatro parcelas semestrais de R\$ 7.350.000,00 sendo a primeira delas devida quando da conclusão das obras de engenharia necessárias para adequação do Imóvel, de acordo com os itens identificados pela auditoria realizada no âmbito da negociação.
- 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:	0%
Aluguel Base (esperado):	R\$ 110,00 / m²
Área Andar Tipo:	238m²
Gerador:	Sim
# Pavimentos	09

LOCALIZAÇÃO

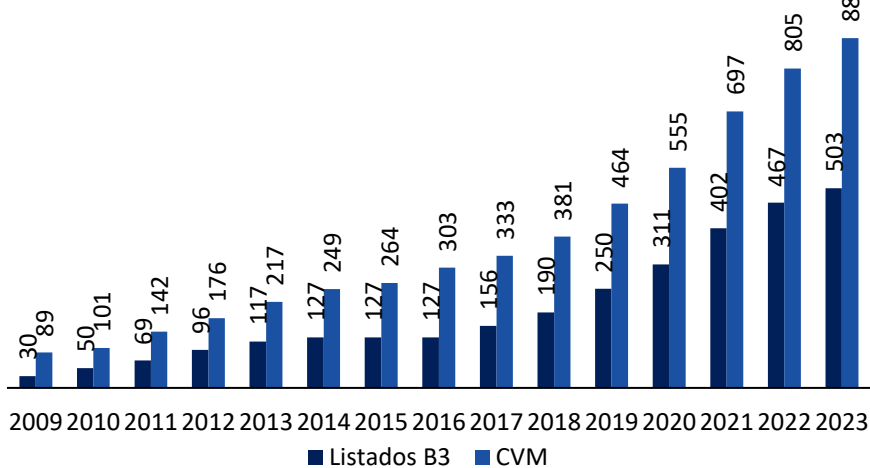


LOCAIS DE REFERÊNCIA	DISTÂNCIA
Avenida Paulista	50 M
Shopping Cidade SP	300 M
Metrô Brigadeiro	650 M

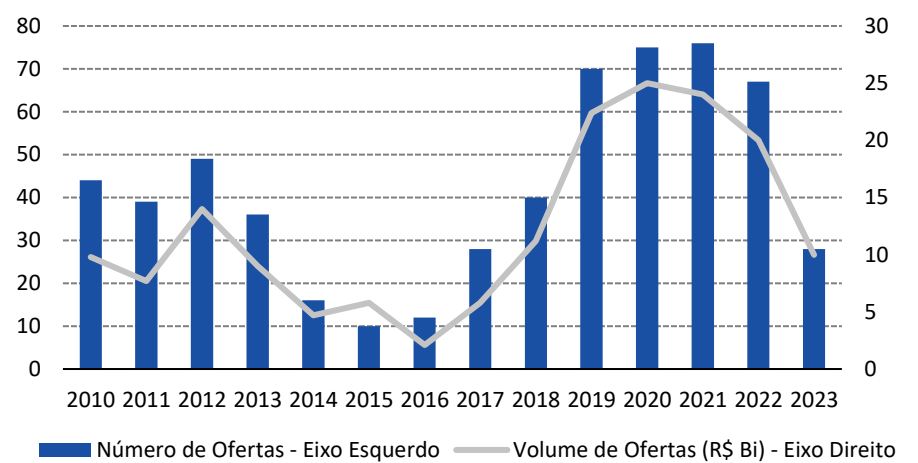


Indústria de FII

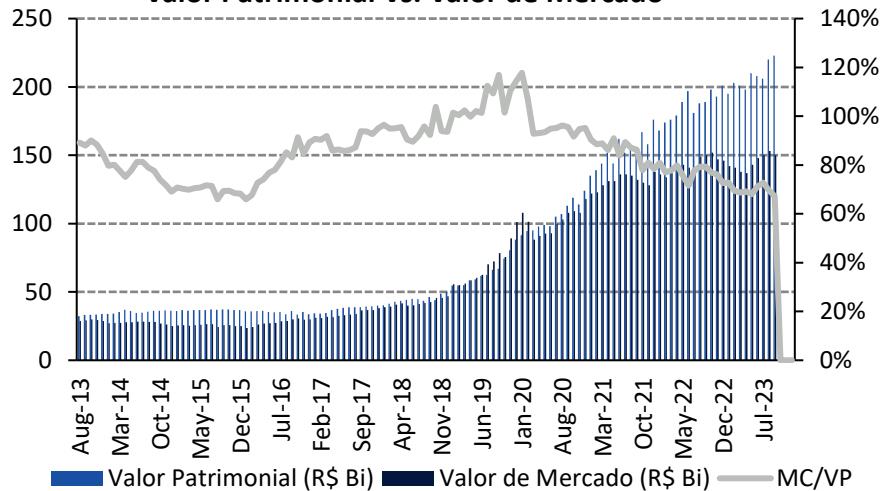
Nº de fundos listados



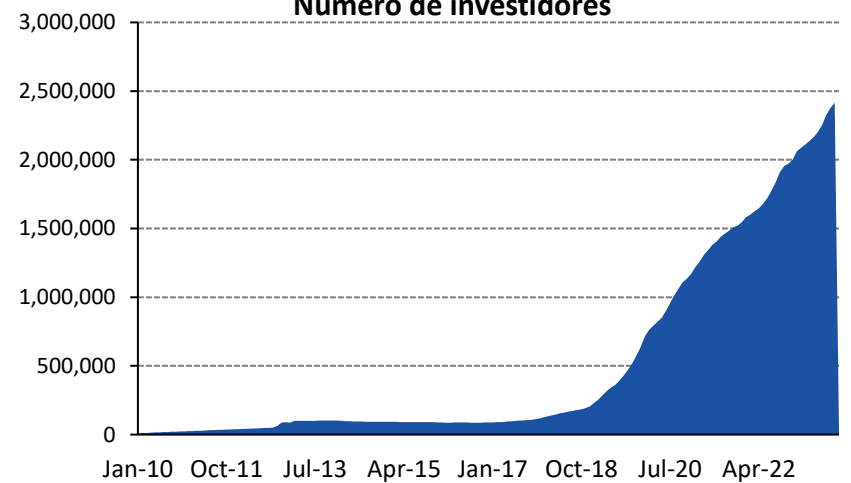
Ofertas Públicas - ICVM 400



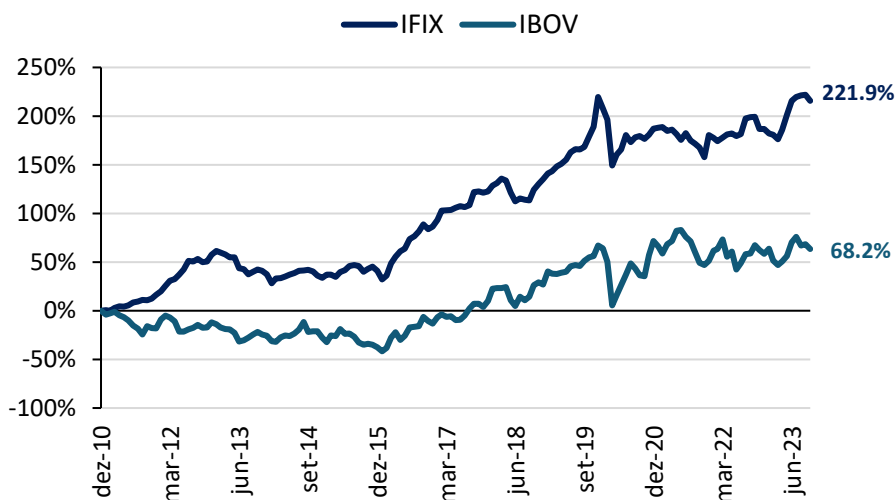
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



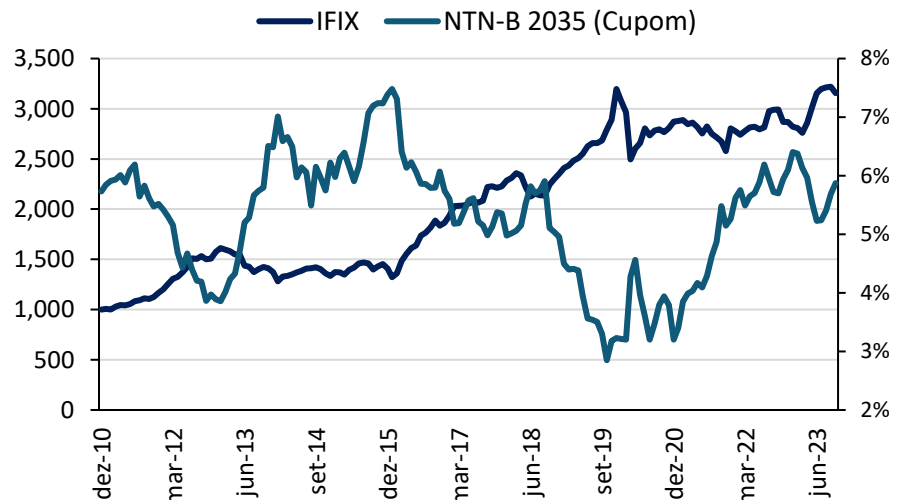
Número de investidores



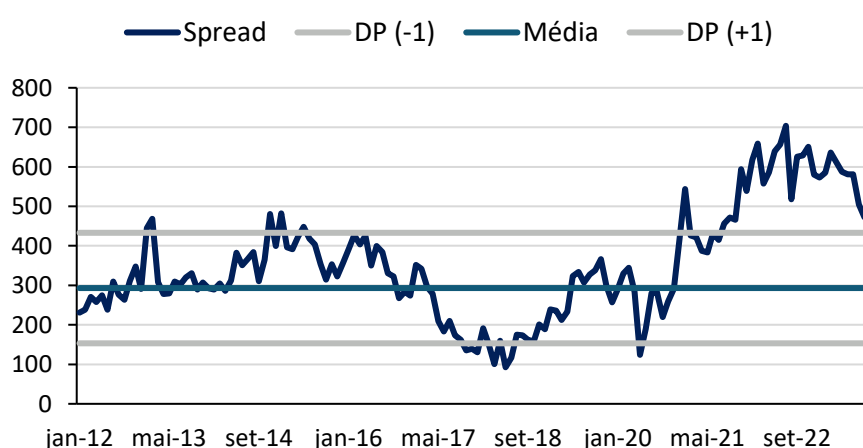
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



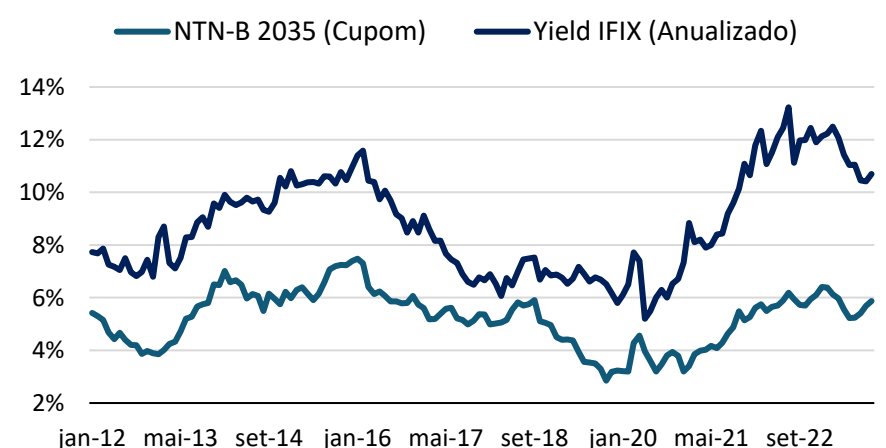
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica

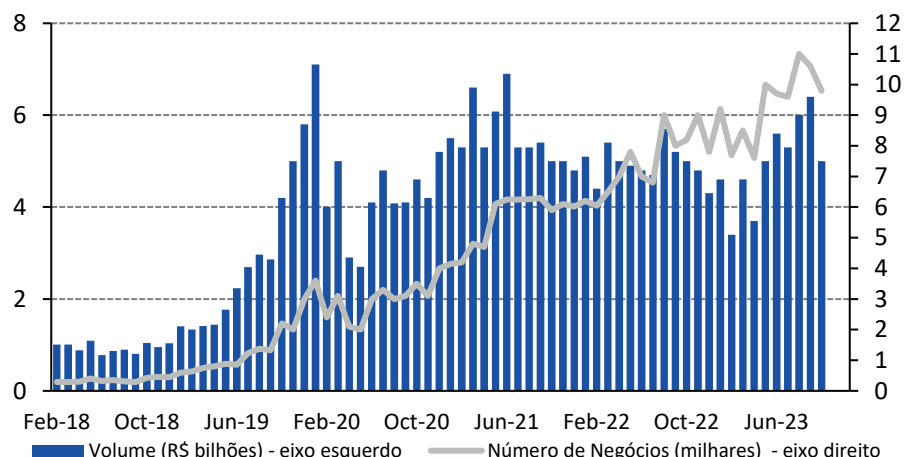


Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

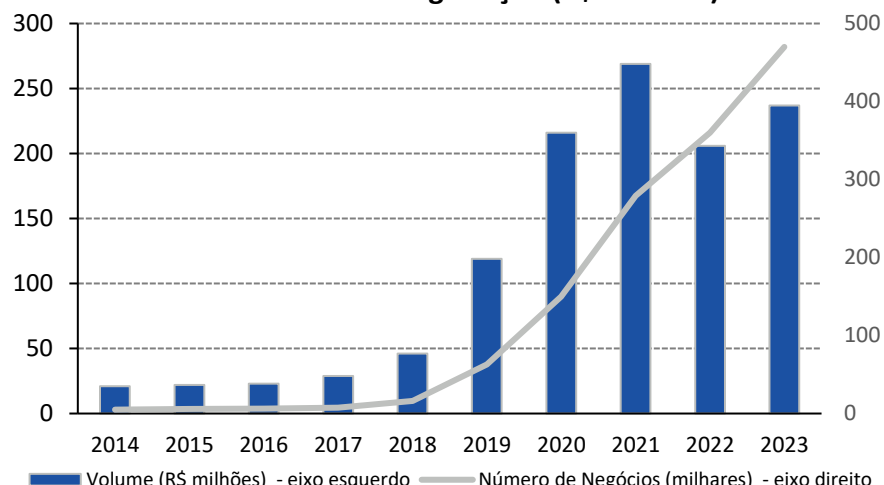


Indústria de FII

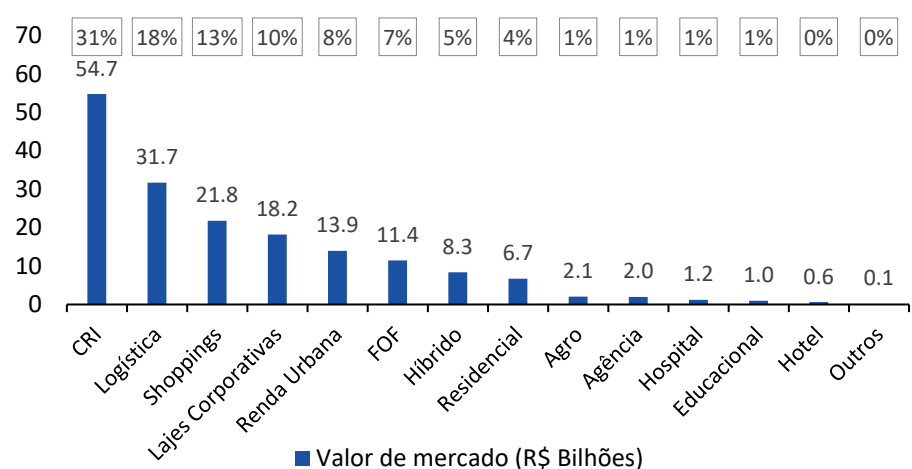
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



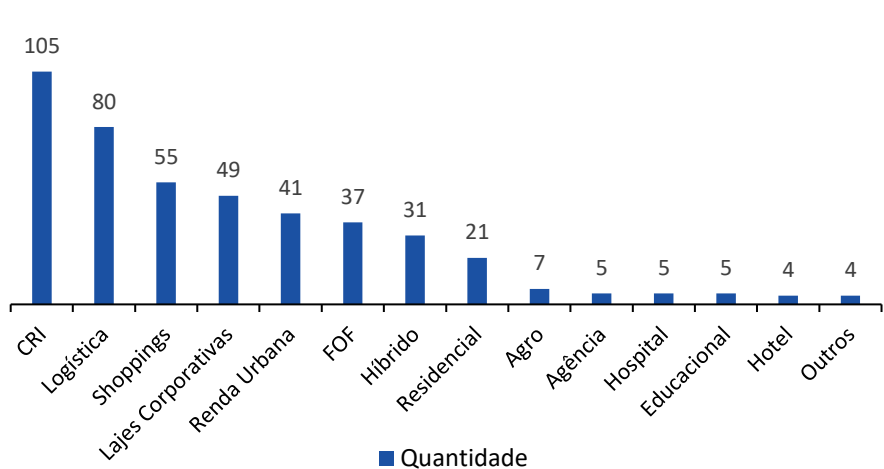
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



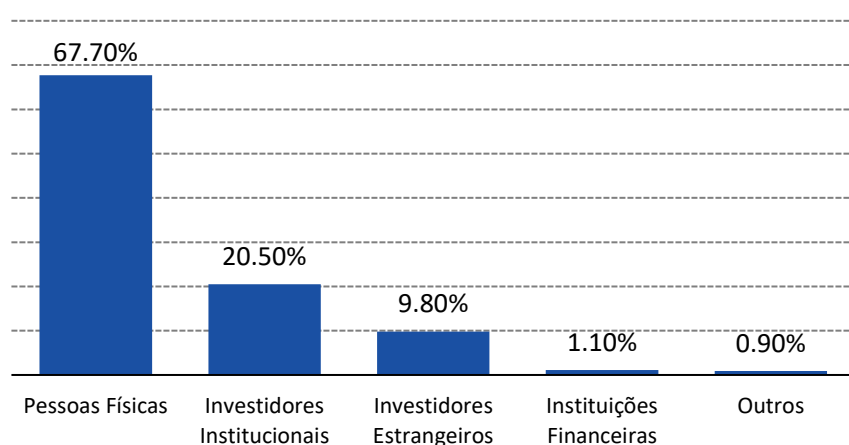
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



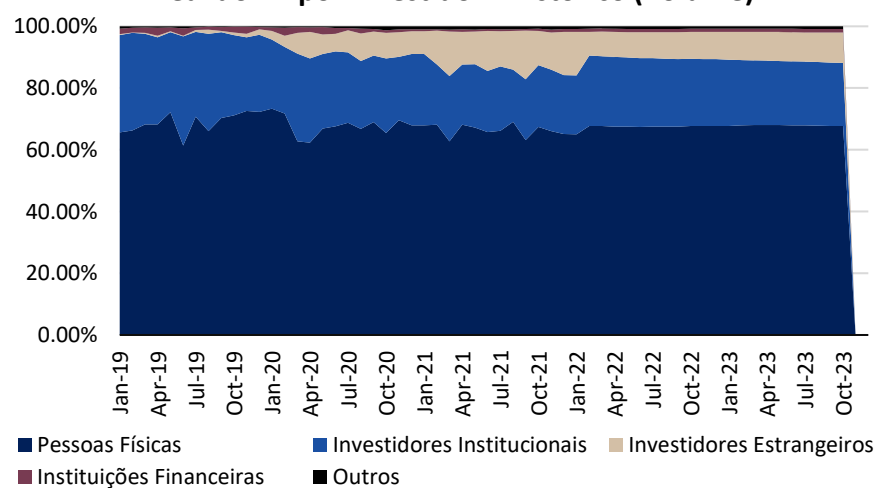
Quantidade de FIIs listados



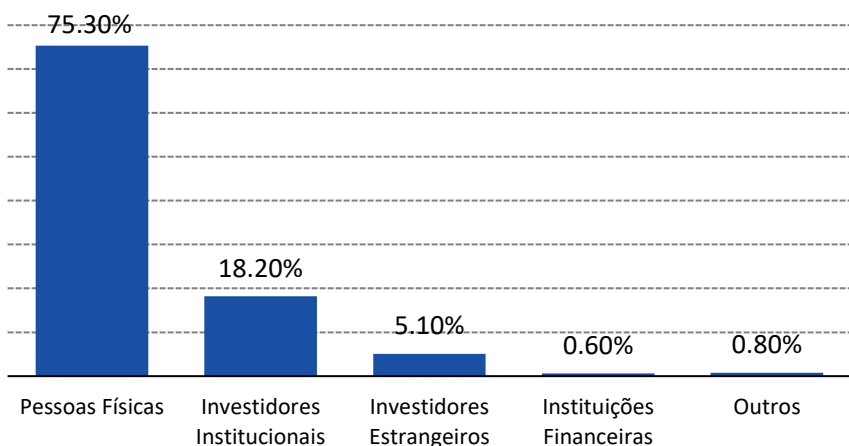
Volume Negociado (%)



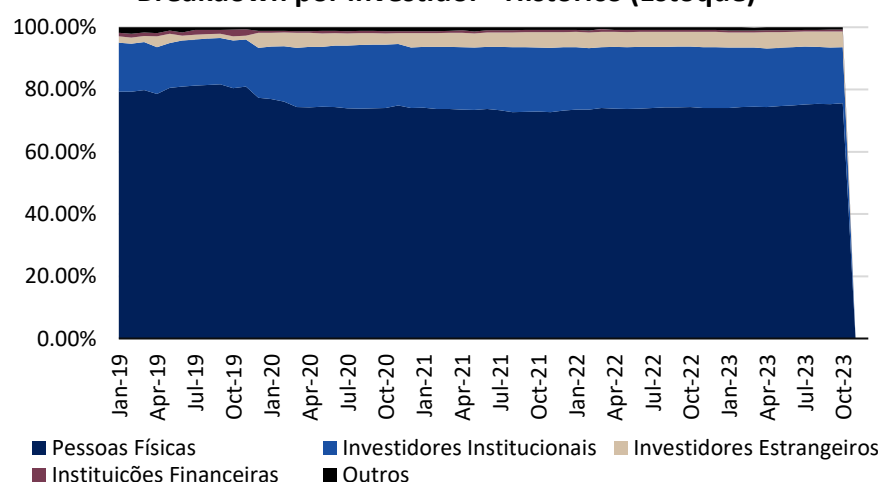
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)

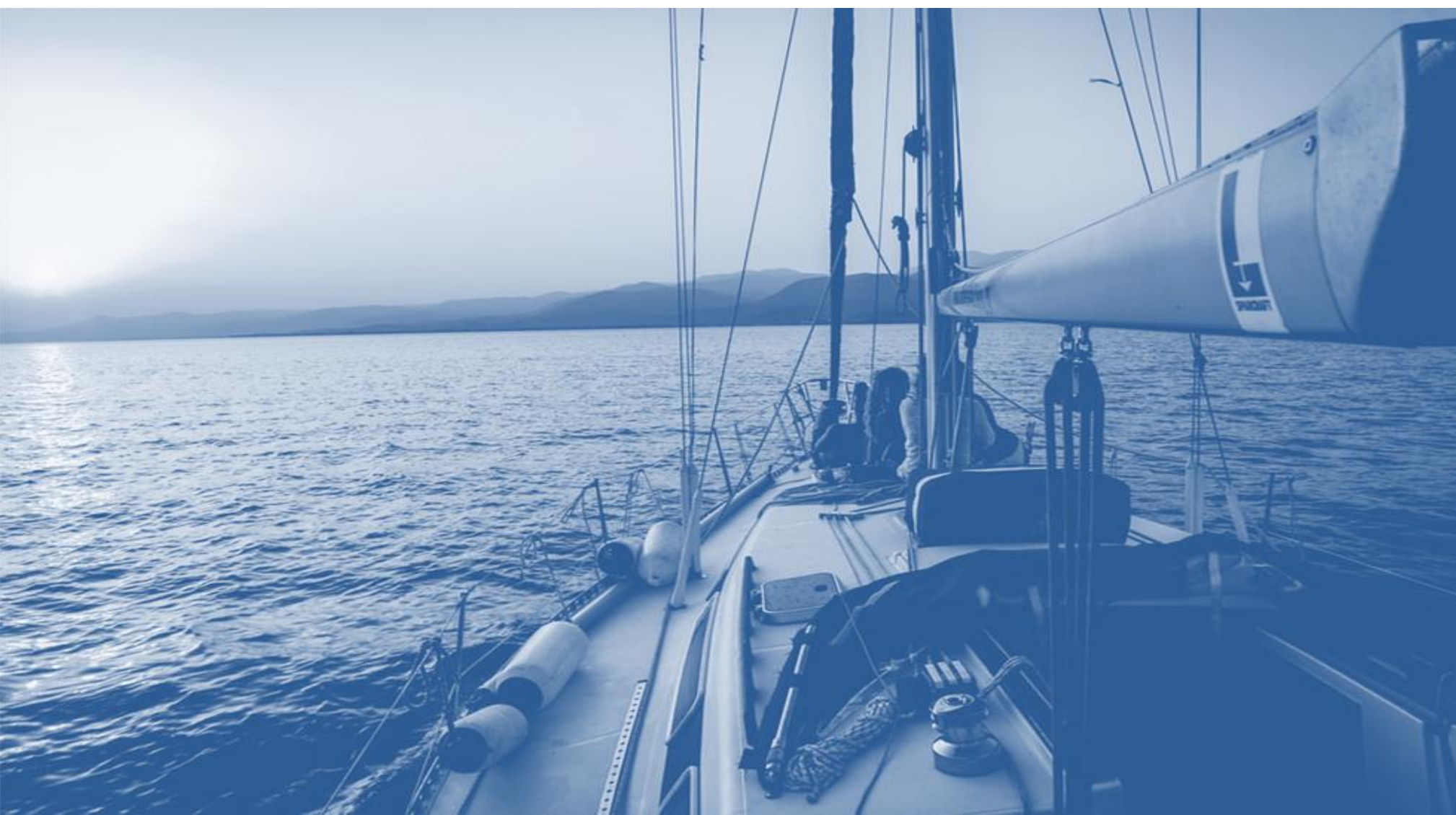


Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



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

