

# **Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ (34.081.611/0001-23)**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ:  
59.281.253/000123)**

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020  
e relatório do auditor independente**

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do

### **Capitânia REIT FOF - Fundo de Investimento Imobiliário**

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)  
São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Capitânia REIT FOF - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Capitânia REIT FOF - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções

significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

#### Avaliação e mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2020 a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento Imobiliários, no montante de R\$ 347.244 mil, representava 101,72% do seu patrimônio líquido. Devido à materialidade em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários foi considerada um dos principais assuntos de auditoria.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário incluíram, entre outros, a comparação dos preços da carteira de ativos com cotações de mercado e recálculo as posições detidas pelo Fundo; e a conciliação da posição da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento e mensuração das aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário do Fundo para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto

#### Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 7.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora

do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **Responsabilidades da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras**

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 19 de março de 2021.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.

CRC-2SP034519/O-6

Rui Borges

Contador CRC-1SP207135/O-2

**Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Circulante</b>			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Operações compromissadas	5.1	367	-
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	280	163.591
De natureza imobiliária			
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2	347.244	76.688
Negociação e intermediação de valores	16.2	2.696	-
Outros créditos		6	-
		<b>350.593</b>	<b>240.279</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>350.593</b>	<b>240.279</b>
<b>Passivo e Patrimônio líquido</b>			
	<b>Nota</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Circulante</b>			
Rendimentos a distribuir	7	4.386	-
Impostos e contribuições a recolher	11	26	-
Provisões e contas a pagar	16.8	2.491	3.273
Negociação e intermediação de valores	16.2	2.318	1.494
		<b>9.221</b>	<b>4.767</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>9.221</b>	<b>4.767</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	360.000	240.000
Gastos com colocação de cotas	8.4	(8.709)	(8.689)
Amortização de cotas	8.3	(3.775)	-
Lucros/Prejuízos acumulados		(6.144)	4.201
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>341.372</b>	<b>235.512</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>350.593</b>	<b>240.279</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstrações dos resultados do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e do período de 23 de dezembro a 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	<b>Nota</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)		12.114	-
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	<b>5.2</b>	10.779	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	<b>5.2</b>	(8.236)	4.309
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	<b>10</b>	(2.040)	-
		<b>12.617</b>	<b>4.309</b>
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>			
		<b>12.617</b>	<b>4.309</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		256	116
Receitas de letras do tesouro nacional (LTN)		1	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	<b>10</b>	(1)	-
		<b>256</b>	<b>116</b>
<b>Despesas operacionais</b>			
Taxa de administração - Fundo	<b>6 e 10</b>	(2.502)	(15)
Taxa de performance	<b>6 e 10</b>	(2.137)	-
Outras despesas operacionais	<b>10</b>	(678)	(209)
		<b>(5.317)</b>	<b>(224)</b>
<b>Lucro líquido do exercício/período</b>			
		<b>7.556</b>	<b>4.201</b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>			
		<b>3.973.771</b>	<b>2.400.000</b>
<b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>			
		<b>1,90</b>	<b>1,75</b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>			
		<b>85,91</b>	<b>98,13</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



**Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e do período de 23 de dezembro a 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de Reais

	<b>Nota</b>	<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<b>Amortização de cotas</b>	<b>Gastos com colocação de cotas</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Em 23 de dezembro de 2019</b>	<b>8.1</b>	-	-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	<b>8.1</b>	240.000	-	-	-	240.000
Gastos com colocação de cotas	<b>8.4</b>	-	-	(8.689)	-	(8.689)
Lucro líquido do período		-	-	-	4.201	4.201
Rendimentos apropriados no período	<b>7</b>	-	-	-	-	-
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>240.000</b>	<b>-</b>	<b>(8.689)</b>	<b>4.201</b>	<b>235.512</b>
Cotas de investimentos integralizadas	<b>8.1</b>	120.000	-	-	-	120.000
Amortização de cotas de investimento integralizadas	<b>8,3</b>	-	(3.775)	-	-	(3.775)
Gastos com colocação de cotas	<b>8.4</b>	-	-	(20)	-	(20)
Lucro do exercício		-	-	-	7.556	7.556
Rendimentos apropriados no exercício	<b>7</b>	-	-	-	(17.901)	(17.901)
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>360.000</b>	<b>(3.775)</b>	<b>(8.709)</b>	<b>(6.144)</b>	<b>341.372</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstrações dos fluxos de caixas (método indireto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e do período de 23 de dezembro a 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de Reais

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Resultado líquido do exercício	7.556	4.201
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u>7.556</u>	<u>4.201</u>
<b>Variações no ativos e passivos</b>		
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIs	(272.428)	(75.194)
Impostos a compensar	(6)	-
Outras contas a pagar	(782)	3.273
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<u>(273.216)</u>	<u>(71.921)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Cotas de investimentos integralizadas	120.000	240.000
Gastos com colocação de cotas	(20)	(8.689)
Amortização de cotas integralizadas	(3.775)	-
Rendimentos distribuídos	(13.515)	-
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	26	-
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u>102.716</u>	<u>231.311</u>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(162.944)</b>	<b>163.591</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período</b>	<b>163.591</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período</b>	<u><u>647</u></u>	<u><u>163.591</u></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e do período de 23 de dezembro a 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

## 1. Contexto operacional

O Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. ("Administradora") até 18 de setembro de 2020, data em que foi transferido para a administração do BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Atual Administradora"), através de decisão tomada na AGE realizada em 8 de setembro de 2019, foi constituído em 17 de junho de 2019 e iniciou suas operações em 23 de dezembro de 2019 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução nº 472 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), de 31 de outubro de 2008, e alterações posteriores.

O objetivo do Fundo é aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Ativos Alvo") e, complementarmente, nos seguintes ativos: (a) letras hipotecárias; (b) letras de crédito imobiliário; (c) letras imobiliárias garantidas; (d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (e) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472, excetuados os Ativos de Liquidez. Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não podem integrar o ativo da Administradora, nem responder por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não compor a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2020:

<b>MGFF11 (Valores expressos em reais)</b>	<b>Preço de fechamento</b>
Janeiro	103,60
Fevereiro	100,20
Março	79,00
Abril	80,00
Mai	77,00
Junho	79,83
Julho	80,99
Agosto	79,20
Setembro	77,68
Outubro	77,60
Novembro	79,22
Dezembro	81,50

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 19 de março de 2021.

## 3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

### 3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

## 3.2 Instrumentos financeiros

### a) Classificação dos instrumentos financeiros

#### I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

#### II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

#### III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

• Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

#### IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

• Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

• Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

• Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

### b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

#### I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

**Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e do período de 23 de dezembro a 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

**3.3 Aplicações financeiras**

**Aplicações financeiras de natureza imobiliária (cotas de fundos imobiliários)**

a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.

b) Não negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

**3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

**3.5 Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

**3.6 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

**3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, está descrita a seguir:

l) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

**3.8 Lucro (prejuízo) por cota**

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício/período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

**4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo**

**4.1 Riscos associados ao Fundo**

**4.1.1 Risco de crédito**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

**Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e do período de 23 de dezembro a 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

#### 4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

#### 4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

#### 4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

#### 4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

#### 4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

#### 4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

### 4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor das cotas, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos emitentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

#### 4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

#### 4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

#### 4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

### 5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

#### 5.1 De caráter não imobiliário

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
(a) Operações compromissadas	367	-
(b) Cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI	280	-
(c) Cotas do Bradesco Empresas FIC FI RF Referenciado DI	-	163.591
	<u>647</u>	<u>163.591</u>

(a) Está composto por operações compromissadas de curtíssimo prazo vinculadas a Letras do Tesouro Nacional ("LTN") com vencimento em 01/04/2021.

(b) Está composta por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações.

(c) Está composta por cotas do Bradesco Empresas FIC FI RF Referenciado DI, que é administrado pelo Banco Bradesco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do Bradesco Empresas FIC FI RF Referenciado DI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações.

**Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário**  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e do período de 23 de dezembro a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**5.2 De caráter imobiliário**

Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's

	31/12/2020	31/12/2019
	347.244	76.688
	<b>347.244</b>	<b>76.688</b>

**Cotas de fundos de investimento imobiliários**

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente do volume de cotas negociado e para os Fundos que não possuem cotação na B3, o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado.

**Composição da carteira**

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

Fundo	31/12/2020					
	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
FII BLUECAP RENDA LOGÍSTICA (*) (a)	Não	(1)	12,54%	136.691	104,50	14.283
BLUEMACAW LOGÍSTICA FII (a)	Não	(2)	4,21%	80.000	100,00	8.000
FII BLUEMACAW OFFICE FUND II (a)	Não	(1)	3,03%	115	26.662,53	3.066
FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS (*) (a)	Não	(1)	2,01%	20.029	95,15	1.906
FII BTG PACTUAL SHOPPINGS (*) (**) (a)	Não	(4)	2,14%	92.191	98,99	9.126
FII BRIO REAL ESTATE III (a)	Não	(1)	0,51%	275	1.000,00	275
BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII (*) (**) (a)	Não	(1)	0,39%	18.816	90,01	1.694
FUNDO IMOBILIÁRIO CASTELLO BRANCO OFFICE PARK (a)	Não	(2)	5,89%	83.327	74,66	6.221
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CEO CYRELA COMMERCIAL PROP (a)	Não	(5)	0,42%	7.690	69,19	532
CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER FII (a)	Não	(4)	4,87%	132.001	61,75	8.151
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CENESP (*) (a)	Não	(1)	0,02%	540	61,00	33
FII CAIXA TRX LOGÍSTICA RENDA (a)	Não	(1)	4,40%	2.359	397,99	939
ESTOQUE RESIDENCIAL E COMERCIAL RIO DE JANEIRO FII (a)	Não	(4)	0,63%	15	100.000,00	1.500
VBI CONSUMO ESSENCIAL FII (a)	Não	(2)	6,82%	73.800	100,00	7.380
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI (a)	Não	(2)	0,33%	11.185	95,64	1.070
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA - FII (a)	Não	(1,4)	0,55%	15.764	66,20	1.044
FII MEMORIAL OFFICE (a)	Não	(1,4)	2,08%	10.544	71,37	753
FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIO - VIA PARQUE SHOPPING (a)	Não	(1,4)	0,56%	15.685	143,01	2.243
GUARDIAN LOGÍSTICA FII (a)	Não	(2)	5,14%	288.238	115,00	33.147
FII GENERAL SHOPPING E OUTLETS (a)	Não	(1,4)	2,36%	1.618.668	3,49	5.649
HBC RENDA URBANA FII (a)	Não	(4)	22,50%	2.250	100,00	225
MULTI RENDA URBANA FII (a)	Não	(5)	11,43%	256.602	100,99	25.914
FII CSHG REAL ESTATE (a)	Não	(1,4)	0,06%	6.688	157,00	1.050
HSI ATIVOS FINANCEIROS FII (a)	Não	(1)	0,16%	1.465	94,40	138
HSI LOGÍSTICA FII (a)	Não	(4)	0,09%	11.394	108,20	1.233
HSI MALL FUNDO DE INVESTIMENTO (a)	Não	(2)	1,04%	163.929	94,29	15.457
HSI RENDA IMOBILIÁRIA FII (a)	Não	(4)	4,37%	372.473	87,06	32.427
JPP ALLOCATION MOGNO FII (a)	Não	(1)	4,37%	26.398	99,60	2.629
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SHOPPING JARDIM SUL (*) (a)	Não	(2)	0,15%	3.873	71,80	278
KILIMA FOF SUNO 30 (a)	Não	(1)	0,52%	4.000	100,00	400
FII LEGATUS SHOPPING (a)	Não	(4)	5,23%	131.588	99,00	13.027
FII MALLS BRASIL PLURAL (a)	Não	(1,3)	1,11%	84.191	105,39	8.873
FII MAX RETAIL (*) (a)	Não	(5)	1,19%	706	1.977,00	1.396
MOGNO CRIS HIGH GRADE (*) (a)	Não	(1)	0,70%	4.973	97,96	487
FII MOGNO HOTEIS (*) (a)	Não	(1)	2,46%	20.516	98,00	2.011
NEWPORT LOGÍSTICA FII (a)	Não	(4)	6,78%	58.016	105,00	6.092
FII NEWPORT RENDA URBANA (a)	Não	(1)	6,37%	47.274	43,63	2.063
PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FDO INV IMOB - FII (a)	Não	(1,4)	44,12%	153.440	85,50	13.118
FII PANORAMA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO (a)	Não	(5)	26,47%	1.600	1.000,00	1.600
FII PRESIDENTE VARGAS (a)	Não	(2)	0,02%	39	172,00	7
FI IMOBILIARIO VBI PRIME PROPERTIES (*) (a)	Não	(4)	1,58%	153.158	96,85	14.833
QUASAR AGRO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO (*) (a)	Não	(1,4)	4,06%	204.673	90,15	18.451
FII RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP (a)	Não	(1)	1,92%	20.713	40,30	835
RIO BRAVO CREDITO IMOBILIARIO IV FI IMOBILIARIO FII (a)	Não	(4)	0,02%	159	85,50	14
FII RBR LOGÍSTICO (a)	Não	(1)	0,04%	1.994	109,00	217
FII RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA (a)	Não	(4)	0,51%	18.758	166,20	3.118
FUNDO BB RENDA DE PAPÉIS II (a)	Não	(4)	1,87%	20.153	81,10	1.634
REAG RENDA IMOBILIÁRIA FII (a)	Não	(1)	1,02%	2.490	465,00	1.158
BB RENDA DE PAPEIS IMOBILIARIOS FI IMOBILIARIO FII (a)	Não	(1)	1,75%	1.880	787,93	1.481
SANTANDER PAPEIS IMOBILIÁRIOS CDI FII (a)	Não	(1)	1,47%	46.627	81,74	3.811
TELLUS PROPERTIES - FDO INV. IMOB (a)	Não	(1)	1,34%	52.996	91,78	4.865
TRX REAL ESTATE II - FII (a)	Não	(4)	0,03%	63.700	119,48	7.611
TRX REAL ESTATE - FII (a)	Não	(1,4)	3,14%	149.086	101,90	15.192
FII VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS (a)	Não	(4)	0,00%	52	95,52	5
VINCI OFFICES FII (a)	Não	(2)	0,46%	57.976	63,25	3.667
VOTORANTIM SECURITIES MASTER FII-FII (a)	Não	(1,4)	0,06%	460	79,98	37
FI IMOBILIARIO VOTORANTIM SECURITIES CLOSED FUND (a)	Não	(1,4)	0,01%	610	72,99	45
FII VOTORANTIM SHOPPING (a)	Não	(1)	0,01%	107	84,00	9
FII V2 PROPERTIES (*) (a)	Não	(3)	10,48%	198.230	101,90	20.199
FII VX XVI (a)	Não	(1,4)	18,85%	9.800	100,00	6.890
XP HOTÉIS - FDO INV IMOB - FII (a)	Não	(1)	0,16%	5.926	88,05	522
XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (a)	Não	(1,4)	0,00%	67	124,00	9
XP PROPERTIES FDO. INV. IMOB. (a)	Não	(1,4)	1,11%	80.978	81,66	6.613
FII TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS (*) (a)	Não	(1)	1,51%	27.134	7,04	191
XP IDEAIZAVOS FII (b)	Não	(4)	0,68%	400	1.000,00	400
						<b>347.244</b>

31/12/2019

Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
-------	------------------------	-------------------------	------------------------------	-----------------------------	---------------	-------

**Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e do período de 23 de dezembro a 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII (a)	Não	(4)	6,79%	151.724	109,90	16.674
FII CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER (a)	Não	(1)	0,68%	23.868	67,50	1.611
FII BTG PACTUAL SHOPPINGS (*) (**) (a)	Não	(2)	0,05%	236	118,85	28
FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND (*) (**) (a)	Não	(1)	0,42%	96.167	117,70	11.319
BTG PACTUAL LOGÍSTICA FII (*) (**) (a)	Não	(5)	0,25%	5.171	122,45	633
FUNDO IMOBILIÁRIO CASTELLO BRANCO OFFICE PARK (a)	Não	(1)	7,19%	101.750	95,00	9.666
FII CAIXA TRX LOGÍSTICA RENDA (a)	Não	(5)	0,04%	215	390,01	84
FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIO - VIA PARQUE SHOPPING (a)	Não	(2)	0,08%	2.138	215,10	460
CSHG GR LOUVEIRA FDO DE INV IMOB - FII (a)	Não	(5)	0,05%	567	131,90	75
FII GENERAL SHOPPING E OUTLETS (a)	Não	(2)	0,03%	18.059	4,92	89
FII MALLS BRASIL PLURAL (a)	Não	(2)	0,05%	3.824	125,90	481
QUASAR AGRO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO (*) (a)	Não	(5)	0,08%	4.248	123,00	523
JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO (a)	Não	(3)	0,14%	1.736	88,41	153
RBR PROPERTIES FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (a)	Não	(1)	2,95%	252.328	96,70	24.400
FUNDO BB RENDA DE PAPÉIS II (a)	Não	(4)	0,00%	9	87,60	1
BB RENDA DE PAPEIS IMOBILIARIOS FI IMOBILIARIO FII (a)	Não	(4)	0,00%	27	960,00	26
SDI PROPERTIES (a)	Não	(1)	0,11%	3.906	111,60	436
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TB OFFICE (*) (a)	Não	(1)	0,98%	98.034	102,30	10.029
						<b>76.688</b>

**Legendas**

(\*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.

(\*\*) Fundo sob gestão da BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.

(1) Imóveis comerciais para renda.

(2) Participação em Shopping Centers.

(3) Imóveis para renda referentes a Flats, Hospitais, Lojas Comerciais etc.

(4) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária.

(5) Condomínios industriais e galpões.

(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3).

(b) Atualizadas pela última divulgação do informe mensal disponível no site do Regulador na data do fechamento.

**Movimentação do exercício/período**

**Saldo em 23 de dezembro de 2019**

Aquisição de cotas de fundos imobiliários

Ajuste ao valor justo

**Saldo em 31 de dezembro de 2019**

Aquisição de cotas de fundos imobiliários

Amortização de cotas de fundos imobiliários

Venda de cotas de fundos imobiliários

Ajuste ao valor justo

**Saldo em 31 de dezembro de 2020**

**6. Taxa de administração e performance**

	31/12/2020	31/12/2019
(a) Taxa de administração	2.502	15
(b) Taxa de performance	2.137	-
	<b>4.639</b>	<b>15</b>

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente ao somatório de: (i) Um valor fixo de R\$ 1.2 (mil e duzentos reais) que será destinado pelo Administrador, exclusivamente ao pagamento do banco liquidante do fundo, caso seja necessária a sua contratação ("Taxa de Banco Liquidante"); (ii) Valor fixo de R\$ 2 (dois mil reais) mensais que será destinado, pelo Administrador, exclusivamente ao pagamento do Escriturador ("Taxa de Escrituração"), a taxa de Escrituração será acrescida conforme a variação do passivo do Fundo (iii) Um valor variável aplicado sobre o Patrimônio Líquido do fundo, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), a ser destinado ao Administrador pela administração, controladoria e custódia do Fundo ("Taxa de Administração Específica"), conforme tabela abaixo, sujeito, contudo, a um valor mínimo mensal de R\$ 15 (quinze mil reais), acrescido da Taxa de Escrituração, corrigido anualmente pelo IGPIM, a partir do mês subsequente à data de transferência do Fundo:

Faixa de Valor do Patrimônio Líquido do Fundo	Percentual sobre o PL
Até R\$ 500.000	0.15% ao ano
Acima de R\$500,000	0.12% ao ano

(iv) Um valor variável equivalente a 0.75% (setenta e cinco centésimos por cento) aplicado sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), a ser destinado ao Gestor pela gestão do Fundo ("Taxa de Gestão" quando mencionada em conjunto com a Taxa Banco Liquidante, a Taxa de Escrituração e a Taxa de Administração Específica, ora denominados, em conjunto, a "Taxa de Administração").

A taxa de administração é calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A taxa de administração é calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Alternativamente, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, a Taxa de Administração será calculada sobre o valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

Além da Taxa de Gestão, será devida pelo Fundo ao Gestor uma Taxa de Performance correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder a 100% (cem por cento) da variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários ("IFIX") divulgado pela B3, a qual será provisionada mensalmente, e paga semestralmente até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive), a ser calculada através da seguinte fórmula:

$TP_n = 0,20 \times \{ PLC_n - PLB_n \}$  onde:

TP = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

n = mês de competência;

PLC = patrimônio líquido contábil do Fundo de m-1 (mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance) somado aos rendimentos a distribuir apurados do mesmo período, corrigidos mensalmente, vide fórmula abaixo (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor a distribuir dos semestres anteriores, corrigido pelo índice de correção):

$PLC_n = (PL \text{ contábil} + \text{rendimentos a distribuir})$

PLB = Patrimônio Líquido Benchmark mensal do Fundo calculado de acordo com a expressão abaixo:

$PLB_n = PLB \times (1 + \text{benchmark})^n \times 1/252$

**Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e do período de 23 de dezembro a 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Benchmark Diário = 100% (cem por cento) da variação do IFIX.

As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

**7. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 12º (décimo segundo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 12 (doze) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Rendimentos</b>		
Lucro líquido do exercício/período	7.556	4.201
Ajuste a valor justo de aplicações em cotas de FIs	8.236	(4.309)
Despesas operacionais não pagas	2.109	108
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<b>17.901</b>	<b>-</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>17.901</b>	<b>-</b>
Rendimentos (a distribuir)	(4.386)	-
Rendimentos do período anterior pagos no exercício	-	-
<b>Rendimentos líquidos distribuídos no período</b>	<b>13.515</b>	<b>-</b>
<b>Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)</b>	<b>3,40</b>	<b>-</b>
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

**8. Patrimônio Líquido**

**8.1 Cotas de investimentos integralizadas**

	31/12/2020		31/12/2019	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	3.973.771	360.000	2.400.000	240.000
Cotas de investimentos a integralizar	-	-	-	-
<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<b>3.973.771</b>	<b>360.000</b>	<b>2.400.000</b>	<b>240.000</b>
<b>Valor por cota (valor expresso em reais)</b>		<b>90,59</b>		<b>100,00</b>

**8.2 Emissão de novas cotas**

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, dependerão de prévio registro na CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas, as despesas com colocação de cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização. A Administradora é autorizada, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pela Gestora, a emitir novas cotas do Fundo para o fim exclusivo de aquisição dos Ativos Imobiliários, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as características descritas no Regulamento.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 240.000 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 2.400.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 3 de dezembro de 2019 e encerrada em 23 de dezembro de 2019. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$8.689, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A segunda emissão da oferta pública de cotas foi iniciada em 2 de março de 2020 e cancelada em 30 de março de 2020.

A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$120.000 com valor unitário de R\$ 76,25, totalizando 1.573.771 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 9 de junho de 2020 e encerrada em 8 de julho de 2020. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$20, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

**8.3 Amortização de cotas**

De acordo com o regulamento vigente, não existe amortização programada das cotas do Fundo, mas as cotas poderão ser amortizadas, mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o fundo amortizou o montante de R\$ 3,775 (2019 - R\$ 0).

**8.4 Gastos com colocação de cotas**

Durante o exercício, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 20 (2019 - R\$ 8.689), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

**8.5 Reserva de contingência**

Para arcar com despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio líquido do Fundo, se houver, pode ser constituída Reserva de Contingência, que será correspondente a até 5% (um por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, sem prejuízo a distribuição mínima.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

**9. Retorno sobre patrimônio líquido**

	31/12/2020	31/12/2019
Lucro líquido do exercício/período	7.556	4.201
Patrimônio líquido inicial	235.512	-
<b>Adições/deduções</b>		
Cotas de investimentos integralizadas	120.000	240.000
Amortizações de cotas de investimentos integralizados	-	-
Gastos com colocação de cotas	(20)	(8.689)
	119.980	231.311
<b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b>	<b>2,13%</b>	<b>1,82%</b>

(\*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

**10. Encargos debitados ao Fundo**

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	2.040	0,76%	-	0,00%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	1	0,00%	-	0,00%
Taxa de administração - Fundo	2.502	0,93%	15	0,01%



**Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e do período de 23 de dezembro a 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Taxa de performance	2.137	0,79%	-	0,00%
Outras despesas operacionais	678	0,25%	209	0,08%
	<b>7.358</b>	<b>2,73%</b>	<b>224</b>	<b>0,09%</b>
			<b>269.839</b>	<b>235.512</b>

**Patrimônio líquido médio do exercício/período**

**11. Tributações**

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Impostos e contribuições a recolher (*)	26	-
	<b>26</b>	<b>0</b>

(\*) Referem-se a imposto de renda a pagar sobre a distribuição de rendimentos.

**12. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

**13. Serviços de custódia e tesouraria**

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

**14. Partes relacionadas**

Durante o exercício/período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2, 6 e 13.

**15. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2020			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Operações compromissadas	-	367	-	367
Cotas de fundo de renda fixa	-	280	-	280
Cotas de fundo de investimento imobiliário - FII	346.844	400	-	347.244
<b>Total do ativo</b>	<b>346.844</b>	<b>1.047</b>	<b>-</b>	<b>347.891</b>
	31/12/2019			
<b>Ativos</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Total</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Operações compromissadas	-	-	-	-
Cotas de fundo de renda fixa	-	163.591	-	163.591
Cotas de fundo de investimento imobiliário - FII	-	76.688	-	76.688
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>240.279</b>	<b>-</b>	<b>240.279</b>

A demonstração das mudanças no valor justo das Operações compromissadas, Cotas de fundo de renda fixa e Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII estão demonstradas na nota explicativa nº 5 (Aplicações financeiras).

**16. Outras informações**

**16.1** Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2020, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

**16.2** Negociação e intermediação de valores no total de R\$ 2.696 e R\$ (2.318) (2019 - R\$ 1.494), referem-se a valores a liquidar referente a negociação de cotas de fundos imobiliários no mercado organizado (B3).

**16.3** A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

**16.4** Até a data da emissão destas Demonstrações financeiras, o Fundo e/ou seus investimentos sofreram impactos materiais decorrentes da pandemia causada pelo COVID-19 as quais, inclusive, impactaram negativamente na performance do Fundo, na precificação das cotas do Fundo e dos Fundos Investidos e na sua distribuição de resultado. Tendo em vista que os eventuais impactos econômico-financeiros decorrentes do surto ainda são incertos, a Administração não vislumbra, nesta data, como mensurar os riscos à continuidade ou ao impacto total nos seus negócios decorrentes da referida pandemia.

**16.5** Em 29 de janeiro de 2020 foi deliberado e aprovado em Assembleia Geral de Cotistas a possibilidade de adquirir Fundos administrados pelo Administrador até o limite de 100% do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, o que configuraria potencial conflito de interesse em termos da Instrução da CVM 472 de 31 de dezembro de 2008.

**16.6** Em 08 de setembro de 2020 foi submetido a consulta formal: (i) a transferência do administrador do Fundo para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM; (ii) transferência dos serviços de custódia, controladoria e escriturador para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM; (iii) alterações no regulamento pertinentes a essa mudança; (iv) consolidação do regulamento; (v) conflito de interesse quanto as cotas de Fundos Investidos administrados pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM; (vi) autorização de medidas da Vortex DTVM S.A. e do BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM referente a transferência do Fundo.

**Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e do período de 23 de dezembro a 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**16.7** Em 15 de setembro de 2020 foi emitido Fato Relevante pela Vórtx DTVM S.A. comunicando da aprovação da consulta formal pelos cotistas. A transferência de administração do Fundo ocorreu em 18 de setembro de 2020 após o fechamento dos mercados.

**16.8 Provisões e contas a pagar**

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Provisões e contas a pagar	2.491	3.273
	<u>2.491</u>	<u>3.273</u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 refere-se substancialmente a despesas com taxas de gestão, administração, escrituração, performance e auditoria no valor de R\$2.491. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 refere-se substancialmente a despesas com taxas de distribuição, administração e consultoria no valor de R\$2.932 e outros valores a pagar no montante de R\$ 341.

**17. Eventos subsequentes**

Após 31 de dezembro de 2020 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

**Caio Adelfo Elias Flávio**  
Contador  
CRC: SP- 320.930/O-8

**Allan Haddid**  
Diretor  
CPF: 071.913.047-66

\* \* \*