

www.pwc.com.br

Capitânia Logística Fundo de de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 52.371.756/0001-40)

***(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda.)***

Demonstrações financeiras em

30 de junho de 2024

e relatório do auditor independente





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas a à Administradora
Capitânia Logística Fundo De de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Capitânia Logística Fundo De de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 30 de junho de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

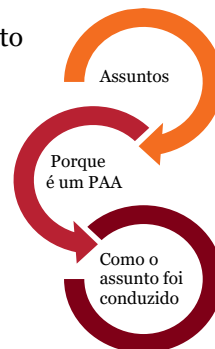
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa o período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 30 de junho de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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 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 conforme 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 (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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.





Capitânia Logística Fundo De de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Porque é um PAA

Mensuração pelo valor de custo dos investimentos em ações de companhia sem negociação em bolsa (Notas 3. e.ii e 6)

Conforme apresentado no balanço patrimonial, os recursos do Fundo estão investidos, ações de companhia sem negociação em bolsa.

A mensuração pelo valor de custo do investimento em ações de companhia sem negociação em bolsa foi considerada área de foco de auditoria devido a sua relevância em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.

Por se tratar de um investimento em ações de companhia sem negociação em bolsa com objetivo de desenvolvimento imobiliário, cuja maturidade do investimento ainda é incipiente, a Administração concluiu que, o valor justo das ações de companhia sem negociação em bolsa não poderia ser mensurável de maneira confiável e o classificou como custo no reconhecimento inicial dos aportes realizados.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração e divulgação pelo custo do investimento em ações de companhia sem negociação em bolsa.

Verificamos a documentação decorrente da constituição e liquidação financeira das ações de companhia sem negociação em bolsa, revisamos as análises realizadas pela Administração para manter os investimentos mensurados ao valor de custo, tendo em vista o previsto no Art. 8º da Instrução CVM nº 516 e a ausência de indícios de perda no valor recuperável dos investimentos.

Consideramos que a mensuração do investimento em ações de companhia sem negociação em bolsa é consistente e alinhada com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração 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 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade do 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



Capitânia Logística Fundo De de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

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 detectam 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 de uma 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 obtemos 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.
- Obtemos 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 administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 concluirmos 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 essas 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.



Capitânia Logística Fundo De de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

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 período 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, 30 de setembro de 2024

A stylized, handwritten signature of 'PricewaterhouseCoopers' in a light gray color.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by
Marcelo Luis Teixeira Santos
Assinado por MARCELO LUIS TEIXEIRA SANTOS 04380218757
CPF: 04380218757
Data: 30/09/2024 15:33:33 BRT
O ICP-Brasil, OJ, Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB v4

ICP-Brasil
Marcelo Luis Teixeira Santos
Contador CRC PR 050377/O-6

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanço patrimonial em 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado o contrário)

	Quantidade	30/06/2024		Quantidade	13/05/2024	
		Valor	% sobre o patrimônio líquido		Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo						
Circulante		44	0,04		115	0,17
Caixa e equivalentes de caixa		21	0,02		-	-
Disponibilidades		21	0,02		-	-
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)		21	0,02		-	-
Contas de Fundo de Investimento		-	-		88	0,13
Cotas de Fundo de Renda Fixa	-	-	-	20.791	88	0,13
Outros valores e bens		23	0,02		27	0,04
Despesas antecipadas		12	0,01		11	0,02
Despesas diversas		12	0,01		11	0,02
Outros valores a receber		11	0,01		16	0,02
Outros créditos		11	0,01		16	0,02
Não circulante		86.300	100,07		70.000	99,91
Ativos financeiros de natureza imobiliária		86.300	100,07		70.000	99,91
Ações de companhias fechadas		86.300	100,07		70.000	99,91
SPE BTG Cravinhos Empreendimentos Imobiliários Ltda	86.300.000	86.300	100,07	70.000.000	70.000	99,91
Total do ativo		86.344	100,11		70.115	100,08
Passivo						
Circulante		101	0,11		54	0,08
Valores a pagar		101	0,11		54	0,08
Imposto de renda		-	-		12	0,02
Consultoria técnica		7	0,01		-	-
Taxa de administração (*)		10	0,01		-	-
Taxa de gestão (*)		84	0,09		-	-
Outros valores a pagar		-	-		42	0,06
Total do passivo		101	0,11		54	0,08
Patrimônio líquido		86.243	100,00		70.061	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		86.344	100,11		70.115	100,08

(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 20)
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado do exercício
Período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024.
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado o contrário)

Composição do resultado do período	14/05/2024 a 30/06/2024	31/10/2023 a 13/05/2024
Resultados	-	146
Resultado com ativos de natureza imobiliária	-	99
Resultado com SPEs	-	-
Resultado com cotas de fundos imobiliários	-	99
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	-	47
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	-	47
Despesas	(967)	(102)
Despesas com ativos de natureza imobiliária	-	(12)
Despesas tributárias	-	(12)
Despesas de serviços técnicos especializados	(863)	(7)
Distribuição	(20)	-
Assessoria técnica	(22)	-
Consultoria jurídica	(695)	-
Serviços de avaliação	(126)	(7)
Despesas da Administração e Gestão	(100)	(38)
Administração	(16)	(38)
Gestão	(84)	-
Demais despesas	(4)	(45)
Taxa de fiscalização CVM	(2)	-
Taxa B3	(8)	-
Outras receitas/despesas	6	(45)
Resultado líquido no período	(967)	44
Quantidade de cotas	8.745.220	7.015.220
Lucro por cota - valor em R\$	0	0

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024.

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado o contrário)

	Capital Social	Gastos com colocação de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo)	-	-	-	-
(+) Cotas emitidas	70.152	-	-	70.152
(-) Custo de emissão de cotas	-	(135)	-	(135)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do período	-	-	44	44
Em 13 de maio de 2024 (data de transferência da administração)	70.152	(135)	44	70.061
(+) Cotas emitidas	17.300	-	-	17.300
(-) Custo de emissão de cotas	-	(151)	-	(151)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do período	-	-	(967)	(967)
Em 30 de junho de 2024	87.452	(286)	(923)	86.243

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para o período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024.

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado o contrário)

	14/05/2024 a 30/06/2024	31/10/2023 a 13/05/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(-) Taxa de distribuição	(20)	-
(-) Consultoria jurídica	(695)	-
(-) Assessoria técnica	(21)	-
(-) Taxa CETIP	(2)	-
(-) Auditoria	(31)	-
(-) Taxa de administração	(9)	(35)
(-) Serviços de avaliações e laudos	(126)	-
(-) Outros pagamentos	(12)	(40)
Caixa líquido das atividades operacionais	(916)	(75)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(+) Venda de cotas de fundos de investimento	-	47
(-) Aquisição de participações societárias em SPEs	(16.300)	(70.000)
(-) Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIs	-	39
(-) Aquisição e venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	-	60
Fluxo de caixa das atividades de investimento	(16.300)	(69.854)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Aplicação de cotistas	17.300	70.152
(-) Custo na emissão de cotas	(151)	(135)
Caixa líquido das atividades de financiamento	17.149	70.017
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(67)	88
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	88	88
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	21	-
Variação no caixa e equivalentes	67	88

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Capitânia Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") foi constituído em 28 de setembro de 2023 e iniciou suas atividades em 31 de outubro de 2023, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a receber aplicações de investidores em geral.

O objetivo do fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio de: (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e construídos, terrenos ou edificações em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato "atípico", na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do art. 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("Ativos Alvo"); (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Os investimentos do Fundo não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") e a gestão da carteira é realizada pela Capitânia Capital S.A. ("Gestora").

O Fundo possui suas cotas listadas na B3, no entanto não houve negociação no período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração)

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e especialmente pela resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas para o período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024. Conforme divulgado em nota explicativa nº24

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 30 de setembro de 2024, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda real").

b) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

c) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

d) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e cotas de fundos de investimento, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Cotas de fundos de investimentos

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento".

e) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria "mensurados 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.

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.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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

(ii) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e permaneceram ao custo até a data base, devido a fase inicial do empreendimento e serão subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas, considerando que todos os investimentos em SPE são para investimento e que não se trata de propriedades para investimento.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos no Fundo, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento no Fundo.

f) Demonstração do fluxo de caixa

Para fins da demonstração do fluxo de caixa o Fundo utiliza o método direto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata, conforme especificado no item “d”.

g) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

h) Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo),

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2024 e 13 de maio de 2024 (data de transferência da administração):

	30/06/2024	13/05/2024
Ativos - sem vencimento	Valor R\$	Valor
Disponibilidades	21	-
Total	21	-

5. Aplicações financeiras de caráter não imobiliário

	30/06/2024		13/05/2024	
1Ativos - sem vencimento	Quantidade	Valor R\$	Quantidade	Valor R\$
Cotas de Fundos de Investimentos – CVM 555	-	-	20.791	88
Total	-	-	20.791	88

6. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”)

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui os seguintes investimentos em SPEs:

	Saldo em	Aportes	Recebimento de	Resultado com	Saldo em	% Capital	Quantidade
Investimentos	13/05/2024		dividendos	Ajuste a valor justo	30/06/2024	Social	de Ações
SPE	70.000	16.300	-	-	86.300	100%	86.300.000

A SPE BTG Cravinhos Empreendimentos Imobiliários Ltda ("SPE Cravinhos") foi constituída em 13 de novembro de 2023 e tem como objeto social: (i) o desenvolvimento e incorporação de empreendimentos imobiliários no Município de Cravinhos, Estado de São Paulo e (ii) a administração e locação de imóveis próprios no Município de Cravinhos, Estado de São Paulo.

O Centro de Distribuição Mercado Livre Ribeirão Preto ("CD Ribeirão"), focado em atender o interior do Estado de São Paulo, está em fase final de construção, com entrega prevista para o segundo semestre de 2024, e se localiza no km 297 da Rodovia Anhanguera, a cerca de 15km do centro de Ribeirão Preto/SP. Construído na modalidade Built-to-Suit para o Mercado Livre, possuirá 38.383m² de área construída em um terreno de 114.630m². Como usual em operações last-mile, o CD Ribeirão foi projetado no formato cross-docking, com mais de 90 docas para carga e descarga, contando ainda com ampla área de estacionamento e manobra para atender o alto volume de veículos de entregas.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

O projeto construtivo está sendo conduzido com as mais modernas características aplicáveis a galpões logísticos AAA, tais como: pé direito livre de 12m, vão livre mínimo de 20m, piso industrial para 6 ton./m², cobertura metálica em aço galvanizado e isolamento termoacústico, vias de circulação e estacionamento de carretas em pavimento intertravado. O empreendimento também conta com prédio administrativo, vestiários, portaria, área de apoio aos motoristas, cozinha/restaurante e sistema de alarme e combate a incêndio com sprinklers e iluminação LED com baixa densidade energética.

Uma vez pronto, o Imóvel será utilizado pelo Mercado Livre como um dos seus principais Centros de Distribuição para toda a região do interior do estado de São Paulo. Conforme mencionado na nota de Evento Subsequente o Fundo firmou Promessa de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças para Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário (Comprador), a venda da totalidade da cotas da SPE BTS Cravinhos Empreendimentos Imobiliários Ltda. A venda está condicionada a conclusão da construção do galpão.

A mensuração do valor justo das ações, foi efetuado com base nas integralização de cotas realizadas e no contrato de compra e venda da Companhia.

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

Para o período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024, o Fundo não realizou operações com derivativos.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas e escritural, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Em 30 de junho de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 86.243, representado pelo montante de 8.745.220 cotas pelo valor unitário de R\$ 9,86 cada. (R\$ 70.061 em 2023, representado pelo montante de 70.015.220 cotas, pelo valor unitário de R\$ 9,99 cada).

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

- a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Para o período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024.	9,86	(1,38)	82.839
Para o período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)	9,99	(0,10)	40.388

- b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo para o período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 (não auditado).

Data	Patrimônio Líquido (R\$mil)	Valor da cota (em R\$)	Rentabilidade %	
			Mensal	Acumulada
31/10/23	1	10,0000	-	-
30/11/23	1	10,0000	-	-
31/12/23	35.977	9,9932	(0,07)	(0,07)
31/01/24	35.970	9,9914	(0,02)	(0,09)
29/02/24	48.966	9,9928	0,01	(0,07)
31/03/24	66.050	9,9846	(0,08)	(0,15)
30/04/24	66.080	9,9891	0,04	(0,11)
13/05/24	70.061	9,9870	(0,02)	(0,13)
31/05/24	75.988	9,9591	(0,28)	(0,41)
30/06/24	83.882	9,8617	(0,98)	(1,38)

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

10. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

11. Emissão, resgate e amortização de cotas**a) Emissão, subscrição e integralização**

A classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$1.000,00 (mil reais), correspondente a 100 (cem) cotas com valor unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais)

Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de Cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sem limitação de valor ou mediante simples deliberação do Administrador, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de Cotas.

Para o período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) houve a emissão de cotas no valor de R\$ 70.152 representada por 7.015.220 novas cotas e período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 a emissão de cotas no valor de R\$ 17.300 representada por 1.730.000 novas cotas.

b) Resgate de cotas e amortizações

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da classe e/ou subclasse de cotas, conforme aplicável.

Caso a classe efetue amortização de capital, o Administrador poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Para o período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 não houve resgate e amortização de cotas.

c) Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código CPLG 11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês.

CPLG 11 (Valores expressos em reais)	2024
Janeiro	-
Fevereiro	-

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Março	-
Abril	-
Maio	-
Junho	10,40

As cotas negociadas em bolsa de valores iniciarem-se a partir do dia 10 de junho de 2024.

12. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Capitania Capital S.A (“Gestora”).
- c) As cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

13. Remuneração da administração

• Taxa de Administração e Gestão

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o mínimo mensal de R\$ 10 atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo perante a CVM.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Para o período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração), a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 38 e no período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 o valor de R\$ 16.

O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes:

- (a) 0,8% (zero virgula oito por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe; ou (a.2) caso as cotas da classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.

A Taxa de Gestão será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados

Para o período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração), não houve despesa de taxa de gestão registrada e no período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 houve o valor de R\$ 84.

- **Taxa de performance**

Além da remuneração que lhe é devida o Gestor fará jus a uma taxa de performance a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe, ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,10 \times \{ [Resultado_{m-1}] - [PL \text{ Base} * (1 + Taxa \text{ de Correção}_{m-1})] \}$$

Onde:

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

Taxa de Correção_{m-1} = Variação do índice IPCA do mês x (conforme definido abaixo) ao mês m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) no período de apuração. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

PL Base = Valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da oferta no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes

Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da Oferta.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Não há incidência de taxa de *performance* quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado.

Para o período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 não houve despesa registrada de taxa de performance.

• Demais taxas

Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Para o período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) não houve despesa com taxa de distribuição, no período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 houve despesa registrada no montante de R\$ 20.

Não serão cobradas da classe ou dos cotistas, taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.

14. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Capitania Capital S.A
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

- a) Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 21, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).
- b) Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 84. A despesa registrada para o período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024., a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 12.

- c) Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 10. A despesa registrada para o período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024., a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 12.

15. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- 2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
- 3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

16. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os lucros auferidos pelo Fundo poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou ativos de liquidez, com base em recomendação apresentada pela gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

	2024	2023
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	-	-
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	-	99
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	-	-
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	-	99
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	-	47
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	-	47

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Outras receitas/despesas

(-) Taxa de administração	(16)	(38)
(-) Taxa de gestão	(84)	-
(-) Serviços de Avaliação	(126)	(7)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(30)	(12)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas de natureza não atreladas a processos judiciais	(695)	-
(+/-) Outras receitas/despesas	(16)	(45)
Total de outras receitas/despesas	(967)	(102)
Resultado contábil/financeiro líquido	(967)	44
Resultado financeiro líquido acumulado	(967)	44
95% do resultado financeiro líquido acumulado	-	42
Rendimentos declarados	-	44
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	-	-
Rendimento líquido a pagar remanescente	-	-
% de distribuição sobre o resultado financeiro	0,00%	0,00%

O Fundo não realizou a distribuição de rendimentos no período de período de 13 de maio de 2024 (data de transferência da administração do Fundo) a 30 de junho de 2024.

17. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

19. Despesas com serviços técnicos especializados

No período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 houve despesa registrada no montante de R\$ 695, refere-se a avaliação de atas da transferência de Administração do Fundo, análises de documentações e elaboração da minuta de assembleia geral extraordinária de cotistas, bem como revisão de contrato de construção e elaboração de memorando de operações relacionadas a Certificado de Recebíveis Imobiliários. As despesas e custas registradas nesta rubrica não estão atreladas a processos judiciais. (Vide demonstração de resultado – “Consultoria jurídica”).

20. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21. Alterações estatutárias

Conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada no dia 10 de maio de 2024 foi deliberado a transferência da administração fiduciária do Fundo, do Atual Administrador para a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório da CVM nº 1.820, de 08 de janeiro de 2016 (“Novo Administrador”), bem como as regras e procedimentos a serem observados para a referida transferência da administração fiduciária do Fundo.

Não houve alterações estatutária no período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024.

22. Eventos subsequentes

De acordo com a Promessa de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças celebrada em 3 de Julho de 2024 entre o Fundo (Vendedor) e a Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Investimento Imobiliário (Comprador), nos principais termos e condições a venda da totalidade das cotas da SPE BTS Cravinhos Empreendimentos Imobiliários Ltda., integralmente detida pelo Fundo e detentora da totalidade do imóvel onde está sendo desenvolvido o centro de distribuição logístico, construído e locado sob medida via uma operação de Built-To-Suit para o Mercado Livre. Caso concluídas de forma satisfatória as condições precedentes entre as Partes, o Fundo irá vender a totalidade das quotas da Sociedade e assim, de forma indireta, o Imóvel.

A alienação se dará através do pagamento do valor total de R\$ 148.562 (cento e quarenta e oito milhões, quinhentos e sessenta e dois mil, cento e setenta e cinco reais), que será realizado da seguinte forma:

- I) Sinal, no valor de R\$ 35.000 (trinta e cinco milhões de reais), pagos na presente data;
- II) Duas Parcelas Mensais fixas e consecutivas no valor de R\$ 15.000 (quinze milhões de reais) cada, devendo a primeira ser paga no prazo de até 30 dias corridos contados do pagamento do Sinal, e a seguinte no mesmo dia do mês subsequente;
- III) Parcela Final, no valor estimado de R\$ 78.562 (setenta e oito milhões, quinhentos e sessenta e dois mil, cento e setenta e cinco reais), que será paga em até 10 dias úteis a contar da superação da totalidade das condições resolutivas previstas no Compromisso, em especial mas não se limitando, à efetiva conclusão das obras, sob exclusiva responsabilidade do Fundo, e do início da vigência do Contrato de Locação, data em que se dará a transferência da totalidade das cotas do CPLG11 para o ALZR11. Este valor poderá variar para cima ou para baixo em função das diligências em andamento, eventuais variações de caixa da Sociedade, etc.;
- IV) Retenção, no valor de R\$ 5.000 (cinco milhões de reais), a ser paga após 6 (seis) meses a contar do pagamento da Parcela Final, desde que cumpridas as obrigações do Vendedor previstas no Compromisso.

A mensuração do valor justo das ações, para fins de integralização de cotas, foi efetuada com base no contrato de compra e venda da Companhia.

Conforme Fato Relevante divulgado em 26 de julho de 2024 o Fundo representado pela VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 e CAPITÂNIA CAPITAL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27, nas qualidades de “Administradora” e “Gestora” do Fundo, vêm por meio deste Fato Relevante informar aos seus cotistas e ao mercado que o Fundo celebrou, nesta data, um Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças (“SPA”) por meio do qual o CPLG concluiu a aquisição

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

da totalidade das cotas da (i) PRINCIPAL PARTICIPAÇÕES S.A. e da (ii) LOG II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A. ("SPEs"), únicas proprietárias dos seguintes ativos:

URBAN HUB OSASCO: condomínio logístico AAA, com obras entregues no 4T/2023 e 35.011m² de ABL. O imóvel está 100% ocupado, sendo aproximadamente 90% da ABL locada para a empresa Jamef, num contrato de Built to Suit com vencimento em jul/2038, e o restante para uma operação refrigerada da empresa GPA, num contrato típico até nov/2028. Com acesso pelo km 18 da Rod. Anhanguera e a apenas 7km da Marginal Tiete, o empreendimento tem uma das melhores localizações para operações logísticas na região metropolitana de São Paulo.

URBAN HUB MAUÁ: condomínio logístico AAA, com obras entregues no 4T/2023 e 48.416m² de ABL distribuídos em 8 módulos individuais. O empreendimento tem aproximadamente 67% de taxa de ocupação dividido em 5 locatários, entre os quais Shopee, UDLog, CBC e Benassi. Para o ativo Mauá, o SPA prevê, entre outras condições, uma Renda Mínima Garantida ("RMG") equivalente a R\$ R\$ 1.090.396,00 (um milhão, noventa mil e trezentos e noventa e seis reais) até dezembro/2024 (competência).

PREÇO DE AQUISIÇÃO O preço total pela aquisição das cotas foi de R\$ 352.600 (trezentos e cinquenta e dois milhões e seiscentos mil reais) ("Preço Base"), dos quais R\$ 246.225.710,46 (duzentos e quarenta e seis milhões, duzentos e vinte e cinco mil, setecentos e dez reais e quarenta e seis centavos) foram pagos na presente data por meio de transferência bancária ("Preço de Aquisição"). O Preço de Aquisição equivale ao Preço Base líquido de todos os direitos e obrigações financeiras das SPEs, inclusive em relação às dívidas ("CRIs"), cujo saldo devedor, na presente data, equivale a R\$ 111.666 (cento e onze milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, quinhentos e sessenta e seis reais e sessenta e um centavos).

O impacto da aquisição para a receita mensal do Fundo é estimado pela Gestora em aproximadamente R\$ 0,07/cota, considerando a vacância atual do ativo Mauá, não coberta pela RMG. Assumindo a ocupação das áreas vagas pelo valor do aluguel médio dos contratos vigentes, o impacto estimado é de R\$ 0,084/cota. Essas estimativas de resultado não levam em consideração as despesas financeiras do CRI, nem a eventual ineficiência de carregamento dos ativos através das SPEs.

23. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23 e 200/24), que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

* * *

Eric Hayashida

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1