

[www.pwc.com.br](http://www.pwc.com.br)

---

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

***(CNPJ nº 48.916.246/0001-34)  
(Administrado pela BTG Pactual  
Serviços Financeiros S.A. DTVM)  
Demonstrações financeiras em  
29 de setembro de 2023  
e relatório do auditor independente***





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

A Administradora e aos Cotistas  
Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário II  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário II ("Fundo"), que compreendem as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa (método direto) para o período de 1º de julho a 29 de setembro de 2023 (data do encerramento das atividades do Fundo), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, o desempenho das operações e os fluxos de caixa do Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário II do período de 1º de julho a 29 de setembro de 2023 (data do encerramento das atividades do Fundo) de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

### **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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Ênfase – Encerramento das Atividades**

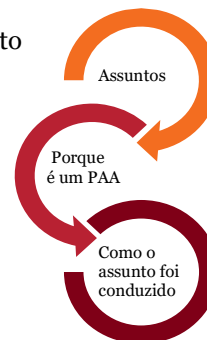
Conforme mencionado na Nota 1, o Fato Relevante, realizado em 22 de setembro de 2023, aprovou a liquidação do Fundo, a qual foi efetivada em 29 de setembro de 2023. Nesse contexto, não estão sendo apresentadas as cifras comparativas e o balanço patrimonial do Fundo. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.



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

## 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.



### Porque um PAA

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

#### Liquidação de ativos e passivos e resgates das cotas em razão do encerramento do Fundo (Nota 1)

Conforme apresentado na Nota 1, o Fundo teve suas atividades encerradas em 29 de setembro de 2023, em razão do resgate da totalidade de suas cotas.

O pagamento do resgate das cotas do Fundo é realizado mediante a liquidação dos ativos e passivos de acordo com a regulamentação pertinente.

Considerando a relevância do assunto, a liquidação dos ativos e passivos do Fundo e o pagamento do resgate de suas cotas foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Efetuamos testes relacionados às liquidações financeiras dos ativos e passivos do Fundo e resgate de suas cotas. Adicionalmente, obtivemos o Fato Relevante que divulgou a liquidação do Fundo.

Consideramos que os procedimentos adotados pela administração para liquidação dos ativos e passivos e resgates de cotas em razão do encerramento do Fundo são consistentes e alinhados 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 dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) 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



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

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.

### **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 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.
- 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.




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


Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos 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, constituíram 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, 13 de novembro de 2023

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by:  
  
Signed By: MARCOS PAULO PUTINI:17668525807  
CPF: 17668525807  
Signer Role: Partner  
Signing Time: 13 November 2023 | 15:26 BRT

  
Marcos Paulo Putini  
369347577ED14911A11A54953C40F3F6  
Contador CRC 1SP212529/O-8

**Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário II****CNPJ: 48.916.246/0001-34****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstração do resultado do período de 1º de julho de 2023 a 29 de setembro de 2023 (data de encerramento das operações do Fundo)**

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

	<b>Nota</b>	<b>29/09/2023</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	<b>5.1 (b)</b>	199
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	<b>5.1 (b)</b>	(56)
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	<b>5.1 (b)</b>	(229)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	<b>5.1 (a)</b>	1.846
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	<b>5.1 (a)</b>	(990)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	<b>5.1 (a)</b>	219
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b>989</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>		
Resultado de títulos de renda fixa		93
Resultado de cotas de fundo de renda fixa		301
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(99)
		<b>295</b>
<b>Despesas operacionais</b>		
Taxa de administração	<b>6 e 10</b>	(233)
Taxa de performance	<b>6 e 10</b>	(606)
Taxa de fiscalização da CVM	<b>10</b>	(10)
Outras despesas operacionais	<b>10</b>	(38)
		<b>(887)</b>
<b>Lucro líquido do período</b>		<b>397</b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>	<b>8.1</b>	<b>2.834.551</b>
<b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>		<b>0,14</b>

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

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

CNPJ: 48.916.246/0001-34

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do período de 1º de julho de 2023 a 29 de setembro de 2023 (data de encerramento das operações do Fundo)

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de cotas	Gastos com colocação de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
<b>Em 30 de junho de 2023</b>		<b>242.349</b>	<b>(113.382)</b>	<b>(11)</b>	<b>(9.098)</b>	<b>119.858</b>
Lucro líquido do período		-	-	-	397	397
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	<b>8.3</b>	-	(120.255)	-	-	(120.255)
<b>Em 29 de setembro de 2023</b>		<b>242.349</b>	<b>(233.637)</b>	<b>(11)</b>	<b>(8.701)</b>	<b>-</b>

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

**Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário II****CNPJ: 48.916.246/0001-34****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do período de 1º de julho de 2023 a 29 de setembro de 2023 (data de encerramento das operações do Fundo)**

Em milhares de Reais

	<u>29/09/2023</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	
Pagamento de taxa de administração	(338)
Pagamento de taxa de performance	(1.120)
Outros pagamentos operacionais	(158)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u><b>(1.616)</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>	
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	93
Rendimentos de títulos de renda fixa	301
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	3.156
Amortizações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	2.336
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIs	1.846
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	(2.251)
Amortização de Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIs	12.856
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	124.385
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<u><b>142.722</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>	
Amortização de cotas integralizadas	(142.931)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u><b>(142.931)</b></u>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(1.825)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do período</b>	<b>1.825</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do período</b>	<u><u><b>-</b></u></u>

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

## Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário II

CNPJ: 48.916.246/0001-34

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração à demonstração financeiras do período de 1º de julho de 2023 a 29 de setembro de 2023 (data de encerramento das operações do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

### 1. Contexto operacional

O Capitania Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário II ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 16 de dezembro de 2022, com prazo de 1 ano de duração, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo iniciado suas atividades em 3 de janeiro de 2023, a partir da cisão de cotas da Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário.

O objeto do Fundo é aplicar, primordialmente, em (em conjunto, os "Ativos Imobiliários") (i) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"); (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (iii) Letras Hipotecárias ("LH"); (iv) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (v) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (vi) Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 ("CEPAC"); (vii) Cotas de Fundos de Investimento em Participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas pelo FUNDO; (viii) Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ix) Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("Participações Societárias"); (x) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trata de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII ("Ações e Outros Títulos Imobiliários"); (xi) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, observado o disposto no Art. 35, inciso XII, da Instrução CVM 472 e que: excepcionalmente, e sem prejuízo do limite de concentração, o Fundo pode deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis ("Bens Imóveis"), em decorrência ou não de liquidação ou de procedimentos de cobrança e execução dos Ativos Imobiliários descritos acima.

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 4.

O Fato Relevante publicado em 22 de setembro de 2023 comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que:

I. Nos termos do Art.1º do seu regulamento, o Fundo possui prazo de duração de até 1 ano, contados da data de seu registro na CVM, qual seja, 09 de janeiro de 2023 ("Prazo de Duração").

II. Ao longo do ano de 2023, foram realizadas algumas amortizações pelo Fundo, sendo prevista para o dia 29 de setembro de 2023, a realização do pagamento da última parcela da amortização, em um montante total de R\$ 31,4245809477409 por cota ("Pagamento Final").

III. Após o Pagamento Final e, observado o Prazo de Duração, conforme elencados dos itens supracitados acima, o Fundo se encontrará apto a ser liquidado e encerrado. Desta forma, a Administradora tomará todas as providências cabíveis para o encerramento do Fundo, perante todas as autoridades competentes.

IV. A Administradora informa a forma de apuração do custo do cotista, bem como incidência de recolhimento de imposto de renda: a) para os cotistas que enviaram o seu custo médio através do portal do investidor, será considerado o valor enviado; ou b) para os cotistas que não enviaram seu custo médio, terão seu respectivo custo equivalente à menor cotação histórica do Fundo antes da cisão do CPFF11, até o momento da efetivação da Cisão Parcial, ainda, desconsiderando o valor amortizado durante o ano de 2020.

O Fundo possuía não possui cotas negociadas na B3.

### 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 compreendem o período de 1º de julho de 2023 a 29 de setembro de 2023 sem comparação com o exercício anterior, em função do evento de encerramento do Fundo descrito na Nota 1.

As demonstrações financeiras em 29 de setembro de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 13 de novembro de 2023.

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

A elaboração das demonstrações financeiras exigia 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 estendia 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 Instrumentos financeiros

##### a) Classificação dos instrumentos financeiros

###### I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros eram 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 eram 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 eram 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 eram 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 eram mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data era 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 era o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

## Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário II

CNPJ: 48.916.246/0001-34

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração à demonstração financeiras do período de 1º de julho de 2023 a 29 de setembro de 2023 (data de encerramento das operações do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo era 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, eram reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

#### 3.2 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

##### 3.2.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários eram 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.

b) Não negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários eram 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 eram consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

##### 3.2.2 Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

#### 3.3 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras fazia 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. Eram 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 dependia, 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.

#### 3.4 Reconhecimento de receitas e despesas

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

#### 3.5 Caixa e equivalentes de caixa

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

#### 3.6 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:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuíam suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, eram 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".

#### 3.7 Lucro (prejuízo) por cota

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

### 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 poderiam compor a carteira do Fundo estavam 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, poderiam 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:

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

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.

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

CNPJ: 48.916.246/0001-34

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Notas explicativas da administração à demonstração financeiras do período de 1º de julho de 2023 a 29 de setembro de 2023 (data de encerramento das operações do Fundo)**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**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 dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

**4.2.1 Risco de crédito**

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitiga-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e 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.

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

CNPJ: 48.916.246/0001-34

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração à demonstração financeiras do período de 1º de julho de 2023 a 29 de setembro de 2023 (data de encerramento das operações do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**5. Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras estão representadas por:

**5.1 De caráter imobiliário****(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs**

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.

Em 29 de setembro de 2023, o Fundo não possuía posição com cotas de fundos imobiliários.

**Movimentação do período****Saldo em 30 de junho de 2023**

	<b>135.761</b>
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	2.251
Amortização de Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIs	(12.856)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	(124.385)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	(990)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	219
<b>Saldo em 29 de setembro de 2023</b>	<b>-</b>

**(b) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs**

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela Companhia Província de Securitização e Opea Securitizadora S.A., com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Em 29 de setembro de 2023, o Fundo não possuía posição com certificado de recebíveis imobiliários.

**Movimentação do período****Saldo em 30 de junho de 2023**

	<b>5.578</b>
Amortizações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(2.336)
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(3.156)
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	199
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(56)
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(229)
<b>Saldo em 29 de setembro de 2023</b>	<b>-</b>

**6. Taxa de administração e taxa de performance**

(a) Taxa de administração

(b) Taxa de performance

	<b>29/09/2023</b>
	233
	606
	<b>839</b>

(a) A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): (a) 0,90% ao ano, à razão de 1/12, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) 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, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 15, atualizado anualmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE ("IPCA"), a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM, não estando englobada, na Taxa de Administração, as despesas relativas à escrituração das cotas.

A Taxa de Administração é calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

(b) Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor faz jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual é provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 mês do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance é calculada conforme fórmula descrita no regulamento do Fundo.

Não é cobrada do Fundo taxa de ingresso ou saída.

**7. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo deve distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Assim, os pagamentos de proventos (rendimentos e amortização) realizados por meio da B3 seguem os seus prazos e procedimentos, e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa pode, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 12º dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

**Rendimentos**

	<b>29/09/2023</b>
Lucro líquido do período	397
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIs	(219)
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	229
Ajuste de distribuição com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(614)
Outras obrigações	(546)
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<b>(753)</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>(753)</b>

**8. Patrimônio Líquido****8.1 Emissão de novas cotas**

Não obstante a competência da Assembleia Geral de Cotistas, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, por meio de ato do administrador, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os procedimentos operacionais da B3, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante total máximo de R\$ 10.000.000, considerando o valor que venha a ser captado com a 1ª emissão de Cotas do Fundo ("Capital Autorizado"); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos. Se assim aprovado pela Administradora no ato pelo qual aprovar a nova emissão, o montante total da oferta, poderá ser acrescido em até 20%, a critério da Administradora, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo Gestor ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As cotas do Lote Adicional objeto da oferta serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta.

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

CNPJ: 48.916.246/0001-34

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração à demonstração financeiras do período de 1º de julho de 2023 a 29 de setembro de 2023 (data de encerramento das operações do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Durante período de 1º de julho de 2023 a 29 de setembro de 2023 (data de encerramento das operações do Fundo) o Fundo não incorreu novas emissões de cotas.

**8.2 Amortização de cotas**

O Fundo pode amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

No período de 3 de janeiro de 2023 a 30 de junho de 2023, houve amortização de cotas no montante de R\$113.382, do qual R\$ 90.706 foi liquidado e R\$ 22.676 está pendente de liquidação.

No período de 1º de julho de 2023 a 29 de setembro de 2023 (data de encerramento das operações do Fundo) o Fundo realizou a amortização total das cotas de R\$ 120.255.

**8.3 Gastos com colocação de cotas**

Durante o período findo em 29 de setembro de 2023 (data de encerramento das operações do Fundo) o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

**8.4 Reserva de contingência**

Para suprir inadimplência e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e para arcar com as despesas extraordinárias, se houver, pode ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência são aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes destas aplicações podem ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, é procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Durante o período de 1º de julho de 2023 a 29 de setembro de 2023 (data de encerramento das operações do Fundo) o Fundo não constituiu reserva de contingência.

**9. Retorno sobre patrimônio líquido**

	<b>29/09/2023</b>
Lucro líquido do período	397
Patrimônio líquido inicial	119.858

**Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (\*)****0,33%**

(\*) Apurado considerando-se o lucro líquido 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**

	<b>29/09/2023</b>	
	<b>Valores</b>	<b>Percentual</b>
Taxa de administração	233	0,26%
Taxa de performance	606	0,68%
Taxa de fiscalização da CVM	10	0,01%
Outras despesas operacionais	38	0,04%
	<b>887</b>	<b>0,99%</b>
		<b>89.561</b>

**Patrimônio líquido médio do período****11. Tributação**

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.

**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**

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo eram prestados pela própria Administradora.

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

**CNPJ: 48.916.246/0001-34**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Notas explicativas da administração à demonstração financeiras do período de 1º de julho de 2023 a 29 de setembro de 2023 (data de encerramento das operações do Fundo)**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**14. Partes relacionadas**

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas 6 e 13.

**15. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplicava o CPC 46 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.

**16. Outras informações**

**16.1** Em atendimento a Resolução CVM no 80, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período de 1º de julho de 2023 a 29 de setembro de 2023 (data de encerramento das operações do Fundo), contratou a PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes S.S., 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** 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.

**16.3** Durante o período findo em 29 de setembro de 2023 (data de encerramento das operações do Fundo), não houve alterações no regulamento do Fundo.

**Mayara Lopes**  
**Contadora**  
**CRC: SP - 292201/O-0**

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

\* \* \*

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 21FE2AB1F33A4477991BCF850244DB83

Status: Completed

Subject: DF - Capitania FOF FII II.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Source Envelope:

Document Pages: 14

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Jefferson Pereira

AutoNav: Enabled

Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água Branca

Enveloped Stamping: Enabled

São Paulo, SP 05001-100

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

jefferson.pereira@pwc.com

IP Address: 18.231.224.7

**Record Tracking**

Status: Original

13 November 2023 | 15:22

Holder: Jefferson Pereira

jefferson.pereira@pwc.com

Location: DocuSign

Status: Original

13 November 2023 | 15:26

Holder: CEDOC Brasil

BR\_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

Location: DocuSign

@pwc.com

**Signer Events**

Marcos Paulo

marcos.paulo@pwc.com

Sócio

PricewaterhouseCoopers

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

**Signature Provider Details:**

Signature Type: ICP Smart Card

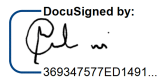
Signature Issuer: AC SERASA RFB v5

Signer CPF: 17668525807

Signer Role: Partner

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

**Signature**DocuSigned by:  
  
369347577ED1491...

Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address: 54.94.244.235

**Timestamp**

Sent: 13 November 2023 | 15:24

Viewed: 13 November 2023 | 15:25

Signed: 13 November 2023 | 15:26

**In Person Signer Events****Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp**

Jefferson Pereira

jefferson.pereira@pwc.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

**COPIED**

Sent: 13 November 2023 | 15:26

Viewed: 13 November 2023 | 15:26

Signed: 13 November 2023 | 15:26

**Witness Events****Signature****Timestamp**

<b>Notary Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
----------------------	------------------	------------------

<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
--------------------------------	---------------	-------------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	13 November 2023   15:24
Certified Delivered	Security Checked	13 November 2023   15:25
Signing Complete	Security Checked	13 November 2023   15:26
Completed	Security Checked	13 November 2023   15:26

<b>Payment Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
-----------------------	---------------	-------------------