

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 47.896.665/0001-99

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente nº 243PU-018-PB

Em 31 de dezembro de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeira do período de 23 de fevereiro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do
Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 23 de fevereiro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, 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 Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 23 de fevereiro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria 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.

Propriedade para Investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 6 – Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui ativos classificados como propriedade para investimento no montante de R\$ 442.923 mil, o equivalente a 88,11% do seu Patrimônio Líquido, dos quais o montante de R\$ 253.145, o equivalente a 50,36% do seu Patrimônio Líquido, seguem como obrigações a serem pagas pelo Fundo. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas atualizadas dos imóveis; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas na revisão dos laudos para as propriedades avaliadas à valor justo. Os procedimentos realizados contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e da comparação direta de dados de mercado; **(iv)** teste documental para as benfeitorias realizadas no período, e exame da respectiva liquidação financeira; **(v)** recálculo dos contratos para receitas de aluguel e exame da liquidação financeira para os valores recebidos no período, **(vi)** validação das cláusulas contratuais de compra e venda dos imóveis, bem como exame da liquidação financeira e conciliação dos valores a pagar; **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas;

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a apuração do valor justo das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no período são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

Investimento em Cotas de Fundos de Investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5.2 (b) – Aplicações financeiras)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo detinha um total de R\$ 298.371 mil investidos em cotas de fundos ("Fundos Investidos"), o que equivalia a 59,36% de seu Patrimônio Líquido. Dado o impacto significativo dos Fundos Investidos no patrimônio do Fundo, é fundamental examinar criteriosamente os métodos e premissas utilizados para determinar o valor justo desses ativos. Isso implica avaliar a adequação das técnicas de precificação adotadas, a consistência na aplicação dos critérios contábeis pertinentes, a capacidade do Fundo de realizar os investimentos em cotas de fundos, bem como a confirmação da existência dos fundos investidos é essencial para garantir a integridade das demonstrações financeiras. Deste modo, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a valorização a valor justo, a realização e a existência destes ativos, e por esse motivo foram tratados como assuntos relevantes.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) obtenção do valor da cota dos Fundos Investidos na CVM, divulgados pelos respectivos administradores na nossa data-base; (iii) validação da existência das cotas de fundos investidos através dos extratos de custódia enviados pelos administradores dos fundos investidos; (iv) avaliamos as demonstrações financeiras auditadas bem como as informações disponíveis no site da Comissão de Valores Mobiliários para avaliar eventuais ajustes ou assuntos significativos que pudessem impactar a auditoria do Fundo; (v) exame da liquidação financeira das transações com cotas de fundos; e (vi) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo, para reconhecimento dos investimentos em cotas de fundos e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 11, “Política de Distribuição de Resultados”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo destinou o montante de R\$ 12.489 mil de rendimentos a distribuição dos seus cotistas, de acordo com o Art. 10 da Lei nº 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) análise da conformidade da base de cálculo ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; (ii) confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; (iii) exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o período; e (iv) teste de aderência entre as informações registradas e as demonstrações financeiras registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela administração para distribuição do resultado em 31 de dezembro de 2023, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora 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 Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora 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 não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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 as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do 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, 27 de março de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Marcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ 076774/O-7

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 47.896.665/0001-99

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

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2023	% do PL
Circulante			
Disponibilidades		1.678	0,33%
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	34.245	6,81%
De natureza imobiliária			
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (b)	4.611	0,92%
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs	5.2 (a)	298.371	59,36%
Contas a receber			0,00%
Aluguéis a receber	6	4.860	0,97%
Outros valores a receber	21.6	(1.882)	-0,37%
Outros créditos		7	0,00%
		341.890	68,01%
Investimento			
Propriedades para Investimento			
Imóveis acabados		424.641	84,47%
Obras em andamento		290	0,06%
Ajuste de avaliação ao valor justo		17.992	3,58%
	7	442.923	88,11%
Total do ativo		784.813	156,12%
Passivo	Nota	31/12/2023	% do PL
Circulante			
Rendimentos a distribuir	11	3.674	0,73%
Negociação e intermediação de valores	21.7	25.208	5,01%
Provisões e contas a pagar		98	0,02%
Obrigações por aquisição de imóveis	11	46.563	9,26%
		75.543	15,03%
Não Circulante			
Obrigações por aquisição de imóveis	10	206.582	41,10%
		206.582	41,10%
Total do passivo		282.125	56,12%
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	438.689	87,27%
Gastos com colocação de cotas	12.4	(452)	-0,09%
Lucros acumulados		64.451	12,82%
Total do patrimônio líquido		502.688	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		784.813	156,12%

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

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 47.896.665/0001-99

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

Demonstração do resultado do período de 23 de fevereiro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

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

	Nota	Período de 23/02/2023 a 31/12/2023
Receitas de propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	8	9.724
Receitas de estacionamento	8	1.389
Receitas de quiosques	8	327
		11.440
Propriedades para investimento		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	17.992
		17.992
Despesas de propriedades para Investimento		
Despesas administrativas do empreendimento		(976)
Taxa de administração - Imóvel		(74)
		(1.050)
Resultado líquido de propriedades para investimento		28.382
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (b)	2.714
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (b)	673
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (b)	(253)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIIs	5.2 (a)	2.153
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIIs	5.2 (a)	52
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIIs	5.2 (a)	42.974
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIIs		(11)
		48.302
Resultado líquido de atividades imobiliárias		48.302
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		686
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(166)
		520
Despesas operacionais		
Taxa de administração - Fundo	9 e 14	(215)
Outras despesas operacionais	14	(49)
		(264)
Lucro líquido do período		76.940
Quantidade de cotas integralizadas		4.307.461
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		17,86
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		116,70

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

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 47.896.665/0001-99

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 23 de fevereiro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 23 de fevereiro de 2023	12.1	438.689	-	-	438.689
Gastos com colocação de cotas	12.4	-	(452)	-	(452)
Lucro líquido do período		-	-	76.940	76.940
Rendimentos apropriados no período	11	-	-	(12.489)	(12.489)
Em 30 de junho de 2023		438.689	(452)	64.451	502.688

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

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 47.896.665/0001-99

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

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período 23 de fevereiro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2023</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis		4.181
Recebimento de receitas de estacionamento		1.389
Recebimento de receitas de quiosques		327
Pagamento de taxa de administração - Fundo		(174)
Pagamento de despesas administrativas do empreendimento		(976)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel		(63)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		2.559
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(170)
Caixa líquido das atividades operacionais		<u>7.073</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		686
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIs	5.2 (a)	2.153
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	5.2 (a)	(230.483)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	5.2 (a)	346
Venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (b)	120.055
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (b)	(127.072)
Juros e Atualização Monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (b)	2.887
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (b)	2.653
Aquisição de imóveis (custas de registros, gastos de aquisição e benfeitorias)	7	(171.786)
IRRF sobre ganho de capital		(11)
Caixa líquido das atividades de investimento		<u>(400.572)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	438.689
Pagamento de gastos com colocação de cotas integralizadas	12.4	(452)
Rendimentos distribuídos	11	(8.815)
Caixa líquido das atividades de financiamento		<u>429.422</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa		35.923
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	5.1	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	5.1	<u>35.923</u>

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido nos termos da Instrução CVM nº 192 de 18 de outubro de 2023 que alterou a Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015, iniciou suas atividades na data de 23 de fevereiro de 2023.

O Fundo tem por objetivo 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 devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, os quais serão primordialmente centros comerciais (shopping centers) ("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.

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

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período findo em 31 de dezembro de 2023:

CPSH11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	109,64
Fevereiro	109,50
Março	(*)
Abril	(*)
Maió	(*)
Junho	(*)
Julho	117,69
Agosto	115,40
Setembro	110,00
Outubro	108,39
Novembro	107,19
Dezembro	110,38

(*) Não houve negociação de cotas

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 27 de março de 2024.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de aquisição de propriedades para investimentos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são 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 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.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até à data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 - Cotas de fundos de investimento imobiliários

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

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

3.3.2 - Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através 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.

3.4 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 47.896.665/0001-99

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 23 de fevereiro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.8 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, estão descritas a seguir:

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

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 8.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis 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 imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 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.

4.1.9 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).

4.1.10 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, fato 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.

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 47.896.665/0001-99

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 23 de fevereiro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, 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 dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF

31/12/2023

34.245

34.245

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

5.2 De caráter imobiliário

31/12/2023

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's

298.371

(b) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

4.611

302.982

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários

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

Composição da carteira

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

31/12/2023

Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
FOF JHSF Capital Institucional Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Sim	Títulos e Val. Mob.	70,37%	927.282	143,51	133.077
Aj Malls Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Títulos e Val. Mob.	20,68%	6.540.000	9,68	63.307
Hedge Shopping Parque Dom Pedro Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Shoppings	14,93%	470.291	88,07	41.419
JHSF Capital Cidade Jardim - Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	15,73%	262.461	124,95	32.795
Genesis Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Outros	4,03%	10.780	1020,00	10.996
TRX Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Híbrido	0,68%	90.035	111,75	10.061
HSI Renda Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	0,45%	39.622	106,00	4.200
Fundo De Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis	Não	Shoppings	0,49%	2.961	850,00	2.516
Legendas						298.371

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

Movimentação do período

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's

255.691

Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's

(346)

Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's

52

Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's

42.974

Saldo em 31 de dezembro de 2023**298.371****Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber**

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo inicial

-

Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FII's

(2.153)

Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FII's

2.153

Saldo em 31 de dezembro de 2023**-****(b) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs**

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos 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.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

31/12/2023

Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Virgo Companhia a de Securitização	2110682465	CCV	Sem Rating	4ª emissão, 366ª série da Virgo	19/09/2021	22/09/2036	IPCA +6,25%	5.434	4.864	4.611
										4.611

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Virgo Comp de Securitização (www.virgo.inc)

31/12/2023

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	31/12/2023
Virgo Companhia a de Securitização	2110682465	Vinci Shoppings	(a), (b)	4.611

Movimentação do exercício

A movimentação ocorrida na conta de CRIs no exercício está descrita a seguir:

Aquisição/venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)

127.072

Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)

(120.055)

Resultado de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs

2.714

Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)

673

Recebimento de amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)

(2.653)

Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)

(2.887)

Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)

(253)

Saldo em 31 de dezembro de 2023**4.611****6. Contas a receber****6.1 Aluguéis a receber**

Os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis vincendos e a vencer relativos às áreas ocupadas e possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2023
A vencer	4.860
	4.860

7. Propriedades para investimento**7.1 Descrição do empreendimento**

Valor justo de 31/12/2023

(a) Corresponde a 10% do imóvel Catarina Fashion Outlet, localizado na Rodovia Presidente Castelo Branco, KM 60, São Roque, SP, 18141-000. O complexo possui uma área total de 436.910 m² e com área bruta locável de 29.134,45 m².

111.993

(b) Corresponde a 9% do imóvel Shopping Center Iguatemi Fortaleza, localizado na Avenida Washington Soares, 85, Edson Queiroz, Fortaleza, Ceará. Possui uma área total construída de 245.778,90 m² e com área bruta locável de 89.958,94 m².

173.430

(c) Corresponde a (i) fração ideal de 10% sobre o imóvel Praia de Belas Shopping Center localizado na Avenida Paia de Belas, próximo a orla do Guaíba, na cidade de Porto Alegre, Rio Grande do Sul. Possui uma área bruta locável de 119.699,00 m², (ii) fração ideal de 24,148% de cada uma das lojas Prime Offices e (iii) fração ideal de 10% sobre o imóvel onde está localizado o Edifício Garagem (Deckparking).

75.000

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 47.896.665/0001-99

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 23 de fevereiro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

(d) Corresponde a 13,19% do Complexo Tatuapé, composto pelo Shopping Metro Tatuapé e pelo Shopping Metro Boulevard Tatuapé localizados em São Paulo. O Shopping Metro Tatuapé possui uma área bruta locável de 112.148,12 m ² e o Shopping Metro Boulevard Tatuapé possui uma área bruta locável de 64.918,00 m ² .	82.500
	442.923

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Aquisição de imóveis (custas de registros, gastos de aquisição e benfeitorias)	171.786
Obrigações por aquisições de imóveis (Nota 10)	253.145
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	17.992
Saldo em 31 de dezembro de 2023	442.923

(a) No dia 24 de fevereiro de 2023 o Fundo assinou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda ("CCV") para a aquisição de 10% (dez por cento) ("Aquisição") do Catarina Fashion Outlet localizado na Rodovia Castello Branco, km 60. O valor total da Aquisição foi de R\$ 92.206 a ser pago pelo Fundo, da seguinte forma:

- O montante R\$ 32.272 desembolsados na Data de Aquisição.
- O montante de R\$ 23.051 no prazo de 6 (seis) meses.
- O montante de R\$ 13.831 no prazo de 12 (doze) meses.
- O montante de R\$ 13.831 no prazo de 18 (dezoito) meses.
- O montante de R\$ 9.221 no prazo de 24 (vinte e quatro) meses.

(b) Em 8 de setembro de 2023, o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, tendo por objeto a promessa de compra pelo Fundo de 9% do Shopping Center Iguatemi Fortaleza, localizado no município de Fortaleza - CE pelo montante total de R\$ 172.505, a serem desembolsados da seguinte forma:

- Primeira parcela: O montante de R\$ R\$ 36.402 pago nesta data;
- Segunda Parcela: O montante de R\$ 93.012, a ser pago em janeiro de 2024;
- Terceira Parcela: O montante de R\$ 19.151, a ser pago em julho de 2024;
- Quarta parcela: O montante de R\$ 23.940, a ser pago em janeiro de 2025.

(c) O Fundo celebrou, em 28 de dezembro de 2023, Instrumentos Particulares tendo por objeto a promessa de venda e compra de dois shoppings:

- Praia de Belas ("PB"), localizado em Porto Alegre-RS. A participação adquirida é de 10%.
- Complexo Tatuapé ("CT"), composto pelo Shopping Metrô Tatuapé ("SMT") e pelo Shopping Metrô Boulevard Tatuapé ("SMBT"), localizado em São Paulo-SP. A participação adquirida no SMT é de 4,5263% e a no SMBT é de 15%.

O valor total de aquisição é de R\$ 157,5 milhões, tendo sido pagos metade deste valor na própria data. O restante será pago em 180 dias e será corrigido por IPCA. Além disso, está previsto um earn-out parcial ao final de vinte e quatro meses. O earn-out será calculado pela diferença real do NOI de 2025 e 2023 descontado pelo cap rate convenicionado entre as partes, de 9%. Será deduzido do NOI de 2025, a rentabilidade anual advinda do capex realizado após a aquisição dos ativos. Essa rentabilidade é calculada aplicando-se o cap rate convenicionado entre as partes sobre o total de capex incorrido até o final dos 24 meses.

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	31/12/2023			
	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Catarina Fashion Outlet	(a)	10 anos	8,25% a.a.	7,50% a.a
(2) Shopping Center Iguatemi Fortaleza	(b)	10 anos	11,2% a.a.	3,5% a.a.
(3) Praia de Belas Shopping Center	(c)	Na	Na	Na
(4) Complexo Tatuapé	(c)	Na	Na	Na

Em 31 de dezembro de 2023, a taxa de vacância correspondente ao portfólio do Fundo é de 7,95%.

(a) Em 31 de dezembro de 2023 o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, datado de dezembro de 2023, e formalmente aprovados pela Administração em janeiro de 2024. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

(b) Em 31 de dezembro de 2023 o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Ipê Avaliações, datado de novembro de 2023, e formalmente aprovados pela Administração em janeiro de 2024. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação para grandes varejistas. Este método alcança o valor presente líquido do imóvel tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste período. Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores.

A Cushman & Wakefield ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

A IPÊ Avaliações ("os especialistas") é uma avaliadora independente de ativos, com forte atuação no mercado financeiro e de capitais. Possui uma equipe técnica qualificada e multidisciplinar e o laudo de avaliação foi elaborado respeitando as normas previstas nas Instruções do Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC), Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e do International Financial Reporting Standards (IFRS). Os especialistas contratados pelo Fundo atuam no mercado financeiro há mais de 10 anos e realizaram diversas avaliações no setor.

(c) De acordo com a Instrução CVM nº 516 "§2º o valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição.", com isso o valor justo do imóvel em 31 de dezembro de 2023 é o valor de negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerado o valor de laudo de avaliação.

8. Receita de alugueis

Receita de alugueis	9.724
Receitas de estacionamento	1.389
Receitas de quiosque	327
	11.440

As unidades de locações dos imóveis, pelos quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de alugueis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

9. Encargos e taxa de administração

Taxa de administração - Fundo	215
	215

A Administradora e a Gestora fazem jus a uma remuneração variável conforme percentual definido na tabela abaixo, a incidir sobre (a) o patrimônio líquido total do Fundo, ou 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; ou (b) 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, 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") ("Taxa de Administração e de Gestão"):

Início da faixa (R\$mil)	Final da faixa (R\$mil)	%
-	30.000,00	0,95%
300.000,00	1.000.000,00	0,92%
Acima de 1000000,01		0,90%

Sem prejuízo do disposto do caput, para fins de determinação da Taxa de Administração e de Gestão, durante os 12 primeiros meses contados da constituição do Fundo, será considerado o valor da última faixa descrita acima (i.e., 0,90%).

A taxa de administração é paga ao Administrador mensalmente por período vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

10. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2023 as obrigações por aquisição de imóveis eram compostas pelos seguintes pagamentos pendentes

	Circulante	Não Circulante
	31/12/2023	31/12/2023
Catarina Fashion Outlet:	13.831	22.623
Iguatemi Bosque Fortaleza:	114.001	23.940
Praia de Belas e Complexo Tatuapé	78.750	-
	206.582	46.563

11. 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"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 1º 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 ao 6º Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição. O Gestor divulgará, até o 12º dia útil do primeiro mês subsequente ao Mês de Competência, o resultado apurado até o Mês de Competência e os rendimentos que serão distribuídos na forma acima.

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 47.896.665/0001-99
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 23 de fevereiro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2023
Rendimentos	
Lucro líquido do período	76.940
Inadimplência com rendas	683
Valores a receber	(3.007)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	173
Ajuste a valor justo com certificado de recebíveis imobiliários	253
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - Fils	(42.974)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(17.992)
Outras obrigações	47
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	14.123
Retenção de rendimentos (*)	(1.634)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(1.634)
Rendimentos declarados	12.489
Rendimentos a distribuir	(3.674)
Rendimentos líquidos pagos no período	8.815
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	2,05
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	88,43%
Diferença entre a distribuição declarada e paga	(1.634)

(*) Em Assembleia Geral de Cotistas foi aprovada a não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados pelo Fundo no primeiro e segundo semestre de 2023, conforme situação prevista no item III, do segundo parágrafo do Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

12. Patrimônio Líquido

12.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

12.2 Emissão de novas cotas

Encerrada a Primeira Emissão, a Administradora pode deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado"). Sem prejuízo do disposto acima, por proposta da Administradora, o Fundo pode, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, ou submeter à deliberação dos cotistas o aumento do Capital Autorizado.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 34.000 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 340.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 23 de fevereiro de 2023 e encerrada em 17 de maio de 2023.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 300.000 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 300.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 16 de junho de 2023 e encerrada em 14 de setembro de 2023.

A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 320.000 com valor unitário de R\$ 105,00, totalizando 3.047.620 cotas no montante de R\$ 104.689, sendo iniciada em 05 de dezembro de 2023 e encerrada em 27 de fevereiro de 2024. Em 31 de dezembro de 2023, foram integralizadas 967.461 cotas a R\$ 104.689.

12.3 Amortização de cotas

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

No período findo em 31 de dezembro de 2023 não houve amortização de cotas.

12.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 452, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

12.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, pode ser constituída uma reserva de contingência ("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 serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida acima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

13. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do período

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas

Gastos com colocação de cotas

Total das adições/deduções

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

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

14. Encargos debitados ao Fundo

Taxa de administração - Fundo

Outras despesas operacionais

Patrimônio líquido médio do período

15. 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, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, 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.

17. Serviços de custódia e tesouraria

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

18. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 5.1, 9 e 18.

19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica 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.

Capitãnia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 47.896.665/0001-99

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 23 de fevereiro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2023			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	34.245	-	34.245
Certificados de recebíveis imobiliários	-	4.611	-	4.611
Propriedades para investimento	-	-	442.923	442.923
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FILs (*)	-	298.371	-	298.371
Total do ativo	-	337.227	442.923	780.150

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Cotas de fundo de investimento imobiliário, certificados de recebíveis imobiliários e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário) e 8. (Propriedades para investimento).

20. Outras informações

20.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2023, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

20.2 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.

20.3 Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 6 de junho de 2023 foram aprovadas as seguintes deliberações: (i) a alteração do exercício social do Fundo para 31 de dezembro de cada ano; (ii) a aprovação de Cotas do Fundo, a ser realizada sob o rito automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, de 06 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), conforme características dispostas no suplemento que compõe o Anexo II a esta ata; (iii) a aprovação que não haverá direito de preferência na oferta a ser exercido nos termos do Regulamento (iv) A contratação da Administradora, ou de parte relacionada, como instituição responsável pela colocação das cotas da Segunda Emissão, sendo certo que neste contexto caracteriza situação de conflito de interesses, tendo em vista que a Administradora será remunerada pela realização da Segunda Emissão. Dessa forma, os cotistas presentes aprovam a Administradora atuar como coordenador Líder. (v) Aprovar a não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados pelo Fundo no primeiro semestre de 2023, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho de 2023. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. (vi) Autorizar que o Fundo, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) adquira cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora; (b) realize aquisições e alienações, incluindo operações compromissadas, tendo por objeto exclusivamente títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas ao Administrador; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472. (vii) Autorizar a (i) aquisição e alienação pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou por sociedades de seu grupo econômico, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável ("FILs Conflitados Administrador") e (ii) aquisição e alienação pelo Fundo de cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por sociedades de seu grupo econômico ("FILs Conflitados Gestor") e, em conjunto com FILs Conflitados Administrador, "FILs Conflitados") desde que as cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado e tenham sido objeto de oferta realizada nos termos da regulamentação aplicável, desde que respeitados os critérios descritos no regulamento do Fundo; (viii) Autorizar a aquisição e alienação, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") originados ou cujos devedores sejam sociedades do grupo econômico da Administradora e/ou Gestora, ou ainda, que tenham a Gestora, a Administradora, ou fundos geridos ou administrados pela Gestora ou pela Administradora, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472; desde que, em qualquer das hipóteses, sejam observados os critérios de elegibilidade abaixo, em acréscimo aos demais limites e restrições previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável.

20.4 Em Instrumento Particular de Alteração do Regulamento realizado em 22 de setembro de 2023 foi aprovada a (i) a retificação do Regulamento do Fundo, tendo em vista o lapso na numeração dos artigos do Regulamento, renumerá-los e ajustar as respectivas referências cruzadas; (ii) a redução da Taxa de Administração e de Gestão do Fundo, com efeitos a partir desta data, com a consequente alteração do (a) Artigo 23 e (b) §1º do Artigo 24 do Regulamento do Fundo.

20.5 Em Termo de Apuração de procedimento de consulta formal realizado em 14 de novembro de 2023 foi aprovada a alteração do nome do Fundo, que passará a vigorar como CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO; e Alteração do parágrafo 1º Artigo 17 do Regulamento, referente a Política de Distribuição de Resultados.

20.6 O saldo de R\$1.882 refere-se a valores a receber referente a repasse de shoppings.

20.7 Negociação e intermediação de valores no total de R\$25.208 referem-se a valores a liquidar referente a negociação de cotas de fundos imobiliários no mercado organizado (B3).

20.8 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

A alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FILs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

21. Eventos subsequentes

No Fato Relevante divulgado em 08 de fevereiro de 2024, o Fundo celebrou nesta data, o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de uma fração ideal de 10,725% do I Fashion Outlet de Novo Hamburgo localizado em Novo Hamburgo - RS. O Instrumento tem por objeto a aquisição da parcela no empreendimento pelo montante total de R\$ 27.465 a serem desembolsados da seguinte forma:

- (i) Primeira parcela: R\$ 17.065 pagos em 08 de fevereiro de 2024;
- (ii) Parcela intermediária: R\$ 5.200, a serem pagos até agosto de 2024; e
- (iii) Parcela final: R\$ 5.200, a serem pagos até fevereiro de 2025.

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

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *