



Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário

**(CNPJ nº 34.081.611/0001-23)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras em
3 de abril de 2025
e relatório do auditor independente**



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem a demonstração da posição financeira em 3 de abril de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa (método direto) para o período de 1º de julho de 2024 a 3 de abril de 2025 (data da cisão do Fundo), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 3 de abril de 2025, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de julho de 2024 a 3 de abril de 2025 (data da cisão do Fundo), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Ênfase

Evento de cisão parcial

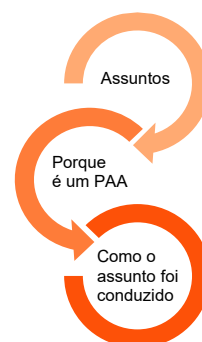
Conforme mencionado na Nota 1, o Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal de 24 de fevereiro de 2025 deliberou a cisão parcial do Fundo, com versão de parcela patrimonial cindida para o Capitânia Reit FOF III Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, com efetivação em 3 de abril de 2025. Foi aprovada também, a subsequente dissolução e liquidação do Fundo. Para fins de apresentação, a posição patrimonial do Fundo está sendo apresentada no momento imediatamente anterior ao da ocorrência do evento de cisão. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.



Capitânia Reit FOF - Fundo de
Investimento Imobiliário
(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 é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração a valor justo dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário (Notas explicativas 3.3.1 e 5.2) O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas ou não em bolsa. A Administração precifica as cotas desses fundos de investimento imobiliário com base em manual de marcação a mercado, que considera o valor da última negociação de cotas em bolsa e/ou o valor das cotas disponibilizado pelo administrador do fundo investido, para fundos com as cotas não negociadas em bolsa. A mensuração do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário foi considerada área de foco de auditoria devido à relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros: Comparação dos preços utilizados pela Administração para a mensuração desses investimentos com os preços das últimas negociações das cotas em bolsa e/ou com os valores das cotas de disponibilizadas pelos administradores dos fundos investidos, conforme aplicável, na data-base das demonstrações financeiras. Obtenção dos relatórios de auditoria sobre as últimas demonstrações financeiras disponíveis dos fundos investidos. Com base nessas informações, analisamos se há alguma modificação nos relatórios dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo. Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.



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

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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



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

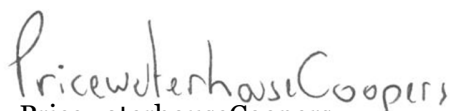
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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

Rio de Janeiro, 06 de agosto de 2025


PricewaterhouseCoopers
Audidores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

Desingnated by
Fabro de Oliveira Araújo
Signed by: FABRO DE OLIVEIRA ARAUJO 2738214866
CPF: 2738214866
Signer Role: SSOB
Signing Time: 07 de agosto de 2025 17:11 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: FABRO@PWC.COM.BR
Fabro de Oliveira Araújo
Contador CRC 1SP241313/O-3

Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 34.081.611/0001-23
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço patrimonial em 03 de abril de 2025

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	03/04/2025	% PL
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	414	0,22%
De natureza imobiliária			
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário (FII)s	5.2	186.725	99,76%
Negociação e intermediação de valores	5.2 e 16.2	820	0,44%
Rendimentos a receber - cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	5.2	240	0,13%
Outros créditos		49	0,03%
		188.248	100,57%
Total do ativo		188.248	100,57%
Passivo e Patrimônio líquido			
	Nota	03/04/2025	% PL
Circulante			
Provisões e contas a pagar	16.6	275	0,15%
Negociação e intermediação de valores	5.2 e 16.2	800	0,43%
Total do passivo		1.075	0,57%
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	230.502	123,15%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(9.069)	-4,85%
Amortização de cotas	8.3	(3.775)	-2,02%
Lucros/(Prejuízos) acumulados		(30.485)	-16,29%
Total do patrimônio líquido		187.173	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		188.248	100,57%

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

Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.081.611/0001-23

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

Demonstração do resultado do período de 1º de julho de 2024 a 03 de abril de 2025 (data da cisão do Fundo)

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

	Nota	01/07/2024 a 03/04/2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		73
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2	12.420
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2	(22.758)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2	3.432
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)		(334)
		(7.167)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(7.167)
Outros ativos financeiros		
Receitas de operações compromissadas		28
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(13)
		15
Despesas operacionais		
Taxa de administração	6 e 10	(1.400)
Outras receitas (despesas) operacionais	10	(156)
		(1.556)
(Prejuízo) líquido do período		(8.708)
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	2.553.074
(Prejuízo) líquido por cota integralizada - R\$		(3)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		73

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

Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 34.081.611/0001-23
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 1º de julho de 2024 a 03 de abril de 2025 (data da cisão do Fundo)

Em milhares de Reais

	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de cotas	Gastos com colocação de cotas	Lucros/ (Prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024	230.502	(3.775)	(9.069)	(12.663)	204.995
Prejuízo líquido do período	-	-	-	(8.708)	(8.708)
Rendimentos declarados	-	-	-	(9.114)	(9.114)
Em 03 de abril de 2025	230.502	(3.775)	(9.069)	(30.485)	187.173

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

Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 34.081.611/0001-23
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 1º de julho de 2024 a 03 de abril de 2025 (data da cisão do Fundo)

Em milhares de reais

	Nota	01/07/2024 a 03/04/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		74
Rendimento de operações compromissadas		28
Pagamento de taxa de administração		(1.404)
Outros pagamentos (recebimentos) operacionais		(176)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(34)
Caixa líquido das atividades operacionais		(1.512)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2	12.180
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2	(217.285)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2	1.092
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2	217.159
IRRF sobre ganho de capital		(489)
Caixa líquido das atividades de investimento		12.657
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos		(10.773)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(10.773)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		372
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		42
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período		414

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

Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.081.611/0001-23

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2024 a 03 de abril de 2025 (data da cisão do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora"), foi constituído em 17 de junho de 2019 e iniciou suas operações em 23 de dezembro de 2019 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

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 emitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, nos termos do Regulamento do Fundo.

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.

Conforme Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal iniciado em 03 de fevereiro de 2025, encerrado em 18 de fevereiro de 2025 e publicado em 24 de fevereiro de 2025, no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas, foi deliberada a aprovação da cisão parcial do Fundo, com efetivação em 03 de abril de 2025.

Essa cisão consistiu na versão de parcela do patrimônio do Fundo, correspondente à totalidade da participação dos cotistas que se manifestaram favoravelmente à cisão, para um novo fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de até 1 (um) ano, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, denominado de Capitânia Reit FOF III – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada inscrito sob o CNPJ nº 60.105.999/0001-65.

A alienação da totalidade dos ativos remanescentes no Fundo após a Cisão Parcial ("Ativos Imobiliários") foi acompanhada da subscrição e integralização de cotas de emissão do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob nº 18.979.895/0001-13, pelos cotistas com os Ativos Imobiliários. Com isso, foi aprovada em consequência, a subsequente dissolução e liquidação do Fundo, nos termos da alínea "(v)" do artigo 34 do Regulamento.

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 03 de abril de 2025:

CPFF11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	72,33
Agosto	71,15
Setembro	69,39
Outubro	63,00
Novembro	62,00
Dezembro	60,23
Janeiro	58,04
Fevereiro	70,00
Março (*)	69,90
Abril (**)	-

(*) Preço de fechamento da cota referente ao dia 17 de março de 2025, data de início da trava de negociação das cotas do Fundo.

(**) Não houve negociação de cotas.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o período de 1º de julho de 2024 a 03 de abril de 2025, sem comparação com o exercício anterior, em função do evento de cisão do Fundo, conforme mencionado na Nota Explicativa 1.

As demonstrações financeiras em 03 de abril de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 06 de agosto de 2025.

3. Resumo das políticas contábeis materiais 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 circulante e não circulante

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

• Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.081.611/0001-23

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2024 a 03 de abril de 2025 (data da cisão do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.3 Aplicações financeiras

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

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

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

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

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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".

3.8 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. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, 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.

Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.081.611/0001-23

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2024 a 03 de abril de 2025 (data da cisão do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.7 Risco tributário

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

4.1.8 Risco de liquidez

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI

03/04/2025

414

414

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

5.2 De caráter imobiliário

Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs

03/04/2025

186.725

186.725

Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados 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, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Composição da carteira

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

03/04/2025						
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 (*)	Não	(4)	23%	307.332	150,00	46.100
CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(9)	7%	2.329.208	11,13	25.924
HSI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESP LIMITADA	Não	(7)	2%	178.334	101,99	18.188
CAPITÂNIA OFFICE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	(7)	4%	167.446	108,50	18.168
CAPITÂNIA HBC RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*) (**)	Não	(7)	2%	1.223.330	10,40	12.723
GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(2)	2%	1.626.365	7,74	12.588
V2 MULTI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(7)	4%	105.079	81,80	8.595
HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(2)	3%	96.392	88,00	8.482
GENESIS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(10)	4%	11.601	700,00	8.121
V2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	(8)	5%	514.047	13,94	7.166
PANORAMA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITAD	Não	(4)	4%	5.562	1.090,00	6.063
V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(10)	3%	229.593	13,11	3.010
LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (*)	Não	(2)	1%	21.205	99,99	2.120
MAUÁ CAPITAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(7)	0%	190.566	10,73	2.045
PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(7)	4%	37.802	53,00	2.004
TRX HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(7)	4%	140.694	9,57	1.346
FII XP EXETER DES LG (a)	Não	(9)	1%	1.484	782,28	1.160
FII XP IDEAIZARVOS (a)	Não	(7)	1%	968	1.123,27	1.087
CASTELLO BRANCO OFFICE PARK - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(8)	3%	41.779	21,30	890
BRIO CRÉDITO ESTRUTURADO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(4)	0%	325	899,00	292
VBI AGRO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	(10)	0%	5.731	47,50	272
XP EXETER II FII CLB (a)	Não	(9)	85%	153,00	940,16	144
Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliario	Não	(7)	0%	3.843	35,00	135
SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(10)	0%	2.177	46,82	102
						186.725

Legendas

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

(**) Fundo sob mesma gestão do Fundo

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

(1) Imóveis comerciais para renda.

(2) Participação em Shopping Centers.

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

(4) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária.

(5) Condomínios industriais e galpões.

(6) Desenvolvimento para venda

(7) Híbridos

(8) Lajes corporativas

(9) Logística

(10) Outros

Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.081.611/0001-23

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2024 a 03 de abril de 2025 (data da cisão do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Movimentação do período

Saldo em 30 de junho de 2024

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários a liquidar (FIs) (*)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários a receber (FIs) (*)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)

Saldo em 03 de abril de 2025

Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber

Saldo em 30 de junho de 2024

Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)
Saldo em 03 de abril de 2025

(*) A movimentação compõe a rubrica de Negociação e intermediação de valores

6. Taxa de administração e performance

(a) Taxa de administração

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente ao somatório de: (i) um valor fixo de R\$ 1,2 mil que é destinado pela Administradora, exclusivamente ao pagamento do banco liquidante do Fundo, caso seja necessária a sua contratação; (ii) valor fixo de R\$ 2 mil mensais que será destinado, pela Administradora, exclusivamente ao pagamento do escriturador, a taxa de escrituração será conforme a variação do passivo do Fundo; (iii) um valor variável aplicado sobre o patrimônio líquido do fundo, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), a ser destinado à Administradora pela administração, controladoria e custódia do Fundo, conforme tabela abaixo, sujeito, contudo, a um valor mínimo mensal de R\$ 15 mil, acrescido da taxa de escrituração, corrigido anualmente pelo IGPIM, a partir do mês subsequente à data de transferência do Fundo:

Faixa de Valor do Patrimônio Líquido do Fundo - R\$ mil	Percentual sobre o PL
Até R\$ 500.000	0,15% ao ano
Acima de R\$500.000	0,12% ao ano

(iv) um valor variável equivalente a 0,75% aplicado sobre o patrimônio líquido do Fundo, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), a ser destinado à Gestora pela gestão do Fundo.

A taxa de escrituração será acrescida de um valor unitário por cotista, conforme a variação do passivo do Fundo, que será calculada da seguinte forma: (a) se o Fundo tiver entre 0 e 2.000 cotistas, será acrescido R\$1,40 (um real e quarenta centavos) por cotista; (b) se o Fundo tiver entre 2.001 e 10.000 cotistas, será acrescido R\$0,95 (noventa e cinco centavos) por cotista; (c) se o Fundo tiver acima de 10.000 cotistas, será acrescido R\$0,50 (cinquenta centavos) por cotista.

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

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

Além da taxa de gestão, será devida pelo Fundo à Gestora uma taxa de performance correspondente a 20% do que exceder a 100% da variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários ("IFIX") divulgado pela B3, a qual será provisionada mensalmente, e paga semestralmente até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive) a ser calculada conforme fórmula prevista no Regulamento do Fundo.

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

Dado que o Fundo não atendeu aos critérios de exigibilidade estabelecidos para fins de cobrança da taxa de performance, a referida taxa não foi devida no período findo em 03 de abril de 2025.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período, poderá, a critério da Gestora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 12º (décimo segundo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago em até 12 (doze) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo. Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 6º (sexto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	03/04/2025
(Prejuízo) líquido do período	(8.708)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	(3.432)
Outras despesas operacionais não pagas	(95)
Prejuízo base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	(12.235)
Retenção de rendimentos - até 5%	85
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	85
Prejuízos declarados	(12.150)
Prejuízos de distribuição	21.264
Rendimentos do período anterior pagos no período	1.659
Rendimentos líquidos distribuídos no período	10.773
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	4,22
% do resultado do período declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,31%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	85

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 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 o estipulado no inciso II do artigo 18 do Regulamento, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante total máximo de R\$10.000.000 (dez bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a 1ª (primeira) 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 pela Gestora ("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. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à Administradora, observada a sugestão da Gestora, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas indicadas no Regulamento.

03/04/2025	
Quantidade	R\$
2.553.074	230.502
2.553.074	230.502
	90,28

Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.081.611/0001-23

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2024 a 03 de abril de 2025 (data da cisão do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

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

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

A quarta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$119.542 com valor unitário de R\$ 80,99, totalizando 1.476.007 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 4 de agosto de 2021 e encerrada em 15 de setembro de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$360 registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

O Termo de Apuração publicado em 01 de novembro de 2022 apresentou o resultado dos votos dos titulares de cotas de emissão do Fundo, no âmbito de Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada de forma não presencial, por meio da consulta formal enviada aos Cotistas pelo Administrador no dia 23 de setembro de 2022. Foi deliberada a cisão parcial do Fundo nas seguintes parcelas:(i) de um fundo de investimento multimercado ("FIM Aberto"), sendo certo que, a este respeito, os investidores que optarem por migrar para tal estrutura serão, inicialmente, transferidos para um outro fundo de investimento imobiliário, sendo que, ato subsequente, referido veículo será deslistado do mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, e transformado em fundo de investimento multimercado no ambiente escritural junto à Administradora; ou (ii) de um fundo de investimento imobiliário, com prazo de duração determinado de 1 ano; (iii) observado que o Fundo permanecerá existente e continuará listado, tendo suas cotas negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3, de modo que os Cotistas poderão permanecer com suas cotas de emissão. Em 01 de novembro de 2022, foi divulgado um Comunicado a Mercado informando que 03 de janeiro de 2023 é a Data de Corte da Cisão Parcial. Nesse evento o Fundo cindiu 2.896.704 cotas.

No período de 1º de julho de 2024 a 03 de abril de 2025 (data da cisão do Fundo) não foram emitidas novas cotas.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, as cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação da Administradora aos cotistas após recomendação nesse sentido pela Gestora; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo. O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

	03/04/2025
Amortização de cotas	3.775
	3.775

No período de 1º de julho de 2024 a 03 de abril de 2025 (data da cisão do Fundo), não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas	03/04/2025
	9.069
	9.069

No período de 1º de julho de 2024 a 03 de abril de 2025 (data da cisão do Fundo) o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas

8.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá 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. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No período de 1º de julho de 2024 a 03 de abril de 2025 (data da cisão do Fundo) o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

(Prejuízo) líquido do período	03/04/2025
Patrimônio líquido inicial	(8.708)
Adições/deduções	204.995
	-
	-4,25%

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.

10. Encargos debitados ao Fundo

	01/07/2024 a 03/04/2025	
	Valores	Percentual
Taxa de administração	1.400	0,73%
Outras receitas (despesas) operacionais	156	0,08%
	1.556	0,81%
		191.687

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

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 são prestados pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

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

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 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 na instrução aplicável aos fundos de investimento imobiliários.

Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.081.611/0001-23

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2024 a 03 de abril de 2025 (data da cisão do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

Ativos	03/04/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundo de renda fixa	-	414	-	414
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário - FII	184.334	2.391	-	186.725
Total do ativo	184.334	2.805	-	187.139

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

16. Outras informações

- 16.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período findo em 03 de abril de 2025, contratou a PricewaterhouseCoopers 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.
- 16.2 Negociação e intermediação de valores no total de R\$ 820 e R\$ (800), referem-se a valores a liquidar referente a negociação de cotas de fundos imobiliários no mercado organizado (B3).
- 16.3 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 16.4 Em 13 de março de 2025, foi divulgado um Fato Relevante informando que 03 de abril de 2025 é a Data de Corte da Cisão Parcial.
- 16.5 Após a cisão, o patrimônio líquido e a quantidade de cotas do Fundo e do novo fundo foram refletidos da maneira descrita abaixo.

Antes da cisão

Nome do Fundo	Valor da cota	Quantidade de cotas integralizadas	Valor do Patrimônio Líquido
Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário	73,31	2.553.074	187.173

Após a cisão

Nome do Fundo	% de Cisão	Valor da cota	Quantidade de cotas integralizadas	Valor do Patrimônio Líquido
Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário	42,29%	73,31	1.079.696	79.155
Capitânia Reit FOF III - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	57,71%	73,31	1.473.378	108.018
Total	100%		2.553.074	187.173

- 16.6 No período de 1º de julho de 2024 a 03 de abril de 2025 (data de cisão do Fundo) o saldo da rubrica "Provisões e contas a pagar", refere-se substancialmente a despesas com auditoria e taxas de fiscalização e administração.
- | | |
|-----------------------|------------|
| Taxa de administração | 03/04/2025 |
| Outras contas a pagar | 144 |
| | 131 |
| | 275 |

- 16.7 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe 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 - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

- 16.8 No período de 1º de julho de 2024 a 03 de abril de 2025 (data de cisão do Fundo), não houve alteração no regulamento do Fundo.

17. Eventos subsequentes

Conforme Fato Relevante divulgado no dia 17 de junho de 2025, o Fundo realizou a amortização de suas cotas através da entrega de cotas do CAPITÂNIA SECURITIES II FI, inscrito no CNPJ sob nº 18.979.895/0001-13 ("Classe Incorporadora" ou "CPTS11" e "Amortização em Cotas", respectivamente) aos seus cotistas, o evento resultou na entrega de cotas fracionadas, devido ao fator de proporção de 7,779967694610330000 por cota, sendo que a soma de tais frações correspondem à quantidade de 3.982 (três mil novecentos e oitenta e dois) cotas inteiras, que serão liquidadas por meio de leilão operacionalizado junto à B3 – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), através da corretora BTG PACTUAL CTVM, inscrita no CNPJ sob nº 43.815.158/0001-22.

Beatriz Reis
Contadora
CRC: 1SP-296266

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: A8A2B282-B0C2-4C43-BD00-F37D06225848
Assunto: Complete com o Docusign: DF_CAPITANIA FOF FII_03.04.2025 Cisão - v2.pdf
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
Envelope fonte:
Documentar páginas: 15
Certificar páginas: 8
Assinatura guiada: Ativado
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:
Jefferson Pereira
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai São Paulo, São Paulo 04538-132
jefferson.pereira@pwc.com
Endereço IP: 134.238.159.42

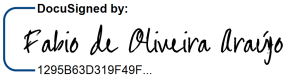
Rastreamento de registros

Status: Original 07 de agosto de 2025 17:05	Portador: Jefferson Pereira jefferson.pereira@pwc.com	Local: DocuSign
Status: Original 07 de agosto de 2025 17:11	Portador: CEDOC Brasil BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	Local: DocuSign

Eventos do signatário

Fabio de Oliveira Araújo
ID: 273.828.148-66
Cargo do Signatário: Sócio
fabio.araujo@pwc.com
PwC BR
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Assinatura

DocuSigned by:

1295B63D319F49F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 134.238.160.144

Registro de hora e data

Enviado: 07 de agosto de 2025 | 17:08
Visualizado: 07 de agosto de 2025 | 17:10
Assinado: 07 de agosto de 2025 | 17:11

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil
Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5
CPF do signatário: 27382814866
Cargo do Signatário: Sócio

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09 de maio de 2022 | 17:26
ID: 036696e5-148b-4b66-a10f-2d73c6e1688b
Nome da empresa: PwC

Eventos do signatário presencial

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor

Status

Registro de hora e data

Evento de entrega do agente

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados

Status

Registro de hora e data

Eventos de cópia

Status

Registro de hora e data

Ana Masciotro
ana.masciotro@pwc.com
PwC BR
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Copiado

Enviado: 07 de agosto de 2025 | 17:08
Visualizado: 07 de agosto de 2025 | 17:09

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Não oferecido através da DocuSign		
Jefferson Pereira jefferson.pereira@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 07 de agosto de 2025 17:11 Visualizado: 07 de agosto de 2025 17:11 Assinado: 07 de agosto de 2025 17:11
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign		

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	07 de agosto de 2025 17:08
Entrega certificada	Segurança verificada	07 de agosto de 2025 17:10
Assinatura concluída	Segurança verificada	07 de agosto de 2025 17:11
Concluído	Segurança verificada	07 de agosto de 2025 17:11

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		
--	--	--

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a PwC poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a PwC:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: fiche.alessandra@pwc.com

Para informar seu novo endereço de e-mail a PwC:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a PwC:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a PwC:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a PwC conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por PwC durante o curso do meu relacionamento com você.

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, PwC (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format,

and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact PwC:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

To advise PwC of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from PwC

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with PwC

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify PwC as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by PwC during the course of your relationship with PwC.