

Fundo de Investimento Imobiliário Capitânia
REIT FOF
CNPJ: 34.081.611/0001-23
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.

Demonstrações contábeis no
período de 23 de dezembro (início
das atividades) a 31 de dezembro
de 2019

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanço Patrimonial

Demonstração do Resultado

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Notas explicativas às demonstrações contábeis



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário Capitânia REIT FOF
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Capitânia REIT FOF (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 23 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, do Fundo de Investimento Imobiliário Capitânia REIT FOF em 31 de dezembro de 2019, o desempenho das operações e os fluxos de caixa do período de 23 de dezembro a 31 de dezembro de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo.

Avaliação de aplicações em cotas de fundos de investimento

Conforme apresentado no balanço patrimonial, a aplicação de investimentos em cotas de fundos de investimento representava 102,02% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, a aplicação de investimentos em cotas de fundos de investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a obtenção das últimas demonstrações contábeis auditadas dos fundos investidos, a verificação dos extratos dos administradores dos fundos investidos para confirmação da posição de cotas devedoras pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos através das cotações divulgadas no mercado.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a aplicação de investimentos em cotas de fundos de investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

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

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

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



Building a better
working world

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.

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

São Paulo, 24 de abril de 2020.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP034519/O-6

Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-4

Fundo de Investimento Imobiliário Capitânia REIT FOF

CNPJ: 34.081.611/0001-23

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

BALANÇO PATRIMONIAL

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Saldos em milhares de reais)

ATIVO	<u>Em 31.12.2019</u>	<u>% do PL</u>
Ativo circulante	<u>240.279</u>	<u>102,02</u>
Títulos e valores mobiliários	<u>240.279</u>	<u>102,02</u>
Cotas de fundos		
Fundo de Investimento Renda Fixa	163.591	69,46
Fundo de Investimento Imobiliário	76.688	32,56
TOTAL DO ATIVO	<u><u>240.279</u></u>	<u><u>102,02</u></u>
PASSIVO	<u>Em 31.12.2019</u>	<u>% do PL</u>
Passivo circulante	<u>4.767</u>	<u>2,02</u>
Passivos financeiros de natureza não imobiliária	<u>4.767</u>	<u>2,02</u>
Taxa de Administração a Pagar	15	0,01
Taxa de consultoria a pagar	260	0,11
Aquisição de Cotas de FII a Pagar	1.494	0,63
Taxa de Distribuição a Pagar	2.656	1,13
Outros valores a pagar	341	0,14
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>235.512</u>	<u>100,00</u>
Capital Social	240.000	101,91
Gastos na emissão de cotas	(8.689)	(3,69)
Lucros Acumulados	4.201	1,78
TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u><u>240.279</u></u>	<u><u>102,02</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Fundo de Investimento Imobiliário Capitânia REIT FOF

CNPJ: 34.081.611/0001-23

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

NO PERÍODO DE 23 DE DEZEMBRO (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 31 DE DEZEMBRO DE 2019

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO	De 23.12 a 31.12.2019
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária	
Resultado com cotas de fundos de Renda Fixa	<u>116</u>
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	
Resultado com cotas de fundos Imobiliários	<u>4.309</u>
Despesas	<u>(224)</u>
Despesa de taxa de administração	(15)
Outras despesas/Receitas	(209)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	<u>4.201</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Fundo de Investimento Imobiliário Capitânia REIT FOF

CNPJ: 34.081.611/0001-23

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

NO PERÍODO DE 23 DE DEZEMBRO (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 31 DE DEZEMBRO DE 2019

	<u>Capital Social</u>	<u>Gastos com emissão de cotas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 23 de dezembro de 2019	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Integralização de cotas no período	240.000	-	-	240.000
Gastos com emissão de Cotas	-	(8.689)	-	(8.689)
Resultado do período	-	-	4.201	4.201
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>240.000</u>	<u>(8.689)</u>	<u>4.201</u>	<u>235.512</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Fundo de Investimento Imobiliário Capitânia REIT FOF

CNPJ: 34.081.611/0001-23

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO NO PERÍODO DE 23 DE DEZEMBRO (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 31 DE DEZEMBRO DE 2019

	<u>2019</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	
Lucro Líquido do período	<u>4.201</u>
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa	<u>(4.425)</u>
Resultado com cotas de fundos de Renda Fixa	(116)
Resultado com cotas de fundos Imobiliários	(4.309)
Lucro Líquido Ajustado	(224)
Variação de ativos	
Fundo de Investimento Renda Fixa	(163.475)
Fundo de Investimento Imobiliário	(72.379)
Variação de passivos	
Taxa de Administração a Pagar	15
Taxa de consultoria a pagar	260
Aquisição de Cotas de FII a Pagar	1.494
Taxa de Distribuição a Pagar	2.656
Outros valores a pagar	341
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	<u>(231.311)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento	<u>-</u>
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	<u>-</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	<u>231.311</u>
Recebimento pela integralização de cotas	240.000
Gastos com emissão de cotas	(8.689)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	231.311
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	<u>-</u>
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Fundo de Investimento Imobiliário Capitânia REIT FOF

CNPJ: 34.081.611/0001-23

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Capitânia REIT FOF é um Fundo de Investimento Imobiliário ("FII") constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo seu regulamento vigente ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de julho de 1993, pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472") e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis ("Fundo").

O Fundo é destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O Fundo tem por objetivo aplicar primordialmente, em Cotas de FII, e, complementarmente, nos seguintes Ativos Imobiliários: (a) certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (b) letras hipotecárias; (c) letras de crédito imobiliário; (d) letras imobiliárias garantidas; (e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003.

Os recursos do fundo serão aplicados diretamente pelo gestor, ou pela Administradora por indicação do gestor, conforme o caso, segundo uma política de investimentos definidas objetivando a valorização e a rentabilidade das cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimento do Fundo e conseqüentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

Fundo de Investimento Imobiliário Capitânia REIT FOF

CNPJ: 34.081.611/0001-23

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

a. Classificação dos instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao seu valor justo na data de negociação.

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria "mensurados ao valor justo por meio do resultado".

Fundo de Investimento Imobiliário Capitânia REIT FOF

CNPJ: 34.081.611/0001-23

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Ativos financeiros de natureza não imobiliária: São representados por cotas de fundos de investimento de renda fixa.

Ativos financeiros de natureza imobiliária: São representados por cotas de fundos de investimento imobiliário.

b. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado

Em 31 de dezembro de 2019

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor Contábil
Bradesco Empresas FIC de FI RF Referenciado	29.200.807,7883	163.591

Os fundos classificados como "Renda Fixa", devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O fundo classificado como "Renda Fixa" cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência. O Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra iniciou duas atividades em 2 de agosto de 1999, constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração e tem por objetivo buscar a rentabilidade do CDI.

Fundo de Investimento Imobiliário Capitânia REIT FOF

CNPJ: 34.081.611/0001-23

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

5 Ativos Financeiros de natureza Imobiliária

Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui os seguintes investimentos:

Em 31 de dezembro de 2019						
Cotas de fundos	Ticker	%	Tipo do FII	Quantidade	Valor Contábil	% PL
RBR Properties	RBRP11	2,95	Tijolo: Escritórios	252.328	24.400	10,36
Barigui Rendimento Imobiliários I	BARI11	6,79	Papel: CRIs	151.724	16.675	7,08
BTG Pactual Corporate Office	BRCR11	0,42	Tijolo: Escritórios	96.167	11.319	4,81
TB Office	TBOF11	0,98	Tijolo: Escritórios	98.034	10.029	4,26
Castello Branco Office Park	CBOP11	7,19	Tijolo: Escritórios	101.750	9.666	4,10
BB Votorantim Cidade Jardim Continental Tower	BBVJ11	0,88	Tijolo: Escritórios	23.868	1.611	0,68
BTG Pactual Logística	BTLG11	0,25	Tijolo: Galpões	5.171	633	0,27
Quasar Agro	QAGR11	0,08	Tijolo: Escritórios	4.248	522	0,22
Malls Brasil Plural	MALL11	0,05	Tijolo: Shoppings	3.824	481	0,20
Via Parque Shopping	FVPQ11	0,08	Tijolo: Shoppings	2.138	460	0,20
SDI Properties	SDIP11	0,11	Tijolo: Escritórios	3.906	436	0,19
JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido	RBBV11	0,14	Tijolo: Desenvolvimento	1.736	153	0,06
Caixa TRX Logística Renda	CXTL11	0,40	Tijolo: Galpões	215	84	0,04
General Shopping e Outlets do Brasil	GSFI11	0,03	Tijolo: Shoppings	18.059	89	0,04
CSHG GR Louveira	GRLV11	0,05	Tijolo: Galpões	567	75	0,03
BTG Pactual Shopping	BPML11	0,01	Tijolo: Shoppings	236	28	0,01
BB Renda de Papéis Imobiliários II	RDPD11	-	Papel: CRIs	27	26	0,01
BB Renda de Papéis Imobiliários II	RNDP11	-	Papel: CRIs	9	1	0,00
TOTAL					76.688	32,56

Fundo de Investimento Imobiliário Capitânia REIT FOF

CNPJ: 34.081.611/0001-23

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

6 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

Crédito

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. Os Fundos ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeitos a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

Liquidez

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

Os investimentos do Fundo em cotas de fundos imobiliários apresentam peculiaridades com relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimento brasileiros, não existindo mercado secundário líquido para negociação dos seus ativos. Caso o Fundo precise vender esses ativos a terceiros, ou caso o cotista receba estes ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas, (i) poderá não haver mercado comprador para os mesmos, ou preço de alienação poderá causar perda de patrimônio para o Fundo, ou (ii) os cotistas poderão ter dificuldade para cobrar os valores devidos pelos devedores desses ativos em caso de inadimplemento, se aplicável, isto é, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo liquidar posições ou negociar os ativos de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

Fundo de Investimento Imobiliário Capitânia REIT FOF

CNPJ: 34.081.611/0001-23

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum default no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

7 Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Capitânia S.A
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

8 Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foi a seguinte:

Fundo de Investimento Imobiliário Capitânia REIT FOF

CNPJ: 34.081.611/0001-23

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

<u>Período</u>	<u>Rentabilidade cota</u>	<u>Valor patrimonial da cota</u>	<u>Patrimônio Líquido médio</u>
De 23.12.2019 a 31.12.2019	(1,87%)	98,130090	37.856

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

9 Encargos do Fundo

a. Taxa de administração e gestão

O Fundo pagará ao Administrador uma remuneração variável aplicada sobre o Patrimônio Líquido diário do fundo, a razão de 1/252, observado o montando mínimo descrito no quadro abaixo:

<u>Percentual sobre o PL</u>	<u>Faixa de Valor do Patrimônio Líquido do Fundo</u>
0,15% ao ano	De 0 a R\$ 500.000.000,00
0,12% ao ano	Acima de R\$ 500.000.000,01

Adicionalmente, será pago ao Administrador a remuneração fixa mensal de R\$ 2 pela a Escrituração das Cotas do Fundo, o que não será aplicável caso o Fundo detenha um único cotista.

O Fundo pagará ao Administrador uma remuneração mínima mensal de R\$ 15 pelos serviços de administração, custódia, escrituração e serviços qualificados. Os valores que integram a Taxa de Administração serão mínima serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início de atividade do fundo.

O Fundo pagará ao Gestor uma remuneração equivalente a 0,75% ao ano, à razão de 1/252, aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 3,2. A Taxa de Gestão será corrigida anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo.

No período, as despesas com taxa de administração e gestão corresponderam a R\$ 15.

10 Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

A administradora fica autorizada, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo gestor, a emitir novas cotas do fundo para o fim exclusivo de aquisição dos Ativos Imobiliários, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que observadas as seguintes características:

Fundo de Investimento Imobiliário Capitânia REIT FOF

CNPJ: 34.081.611/0001-23

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

- i. Capital Máximo Autorizado e Preço de Emissão. O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do fundo será de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) ("Capital Máximo Autorizado"), sendo que o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista a média do preço das cotas do fundo no mercado secundário, podendo os Cotistas ou a administradora, conforme o caso, contudo, deliberar que o valor de cada nova cota será fixado com base : (i) na média do preço de fechamento das cotas do fundo no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do fundo sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; (ii) no valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do fundo e o número de cotas já emitidas; e / ou (iii) nas perspectivas de rentabilidade do fundo.
 - ii. Lote Suplementar e Lote Adicional. Se assim aprovado pela administradora no ato pelo qual aprovar a nova emissão, o montante total da oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), nas mesmas condições e no mesmo preço das cotas objeto da oferta, a ser exercida em razão da prestação de serviço de estabilização de preços dos valores mobiliários objeto da oferta ("Lote Suplementar"), nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o montante total da oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), a critério da administradora, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo gestor ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As cotas do Lote Adicional objeto da oferta serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta
- b. Amortizações e resgates de cotas

O fundo, por se tratar de um condomínio fechado, não admite a possibilidade de resgate antes de sua liquidação;

As cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação da administradora aos cotistas após recomendação nesse sentido pelo gestor; 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.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Fundo de Investimento Imobiliário Capitânia REIT FOF

CNPJ: 34.081.611/0001-23

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

11 Legislação Tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Fundo de Investimento Imobiliário Capitânia REIT FOF

CNPJ: 34.081.611/0001-23

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

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 incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

12 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. No período, adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 9, não ocorreram compra e venda de títulos e valores mobiliários, operações compromissadas, operações com derivativos, operações com corretora do grupo na intermediação de compra e venda e depósito em conta corrente.

13 Política de distribuição de resultados

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

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

No período findo em 31 de dezembro de 2019 não ocorreram distribuição de lucro caixa.

Fundo de Investimento Imobiliário Capitânia REIT FOF

CNPJ: 34.081.611/0001-23

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrativo de distribuição de dividendos - Lucro Caixa	2019
(+) Receitas apurados no período com dividendos recebidos	-
(+) Receitas apurados no período com equivalentes de caixa	116
(+) Valorização de cotas de fundos imobiliários não realizadas	4.309
(-) Resultado nas negociações de fundos imobiliários realizados	(0)
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	<u>(224)</u>
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	<u>4.201</u>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(4.309)
(-) Receitas realizadas reinvestidas em cotas de fundos imobiliários	(167)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	275
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	<u>(0)</u>
Dividendos distribuídos no exercício	<u>-</u>

14 Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor.

15 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Capitânia REIT FOF

CNPJ: 34.081.611/0001-23

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

16 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no exercício, não contratou serviços da Ernst & Young Auditores Independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

17 Evento subsequente

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID19") foi relatada em Wuhan, China. A Organização Mundial da Saúde declarou COVID19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". O surto do COVID19 tem evoluído rapidamente, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais e poderá refletir diretamente na queda dos preços dos ativos financeiros investidos pelo Fundo.

18 Diretor e Contador

Marcos Wanderley Pereira
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ – 124459/O

* * *