

www.pwc.com.br

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

***(CNPJ nº 18.979.895/0001-13)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2022
e relatório do auditor independente***





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

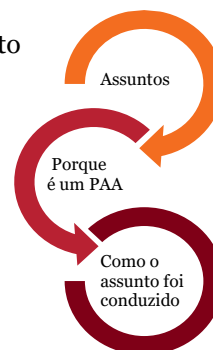
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 30 de junho de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas 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 (PAA) 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





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

Porque um PAA

Mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário e dos certificados de recebíveis imobiliários (Notas 3.3 e 5.2)

O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em cotas de fundos de investimento imobiliário e em certificados de recebíveis imobiliários.

A Administração precifica as cotas dos fundos de investimento imobiliário com base em política de precificação estabelecida, que considera o valor de negociação de cotas em bolsa, enquanto os certificados de recebíveis imobiliários envolvem técnicas de avaliação realizadas por meio de modelos internos baseados em determinadas premissas de mercado para valorização de instrumentos com pouca liquidez.

A mensuração do valor justo dos fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa e dos certificados de recebíveis imobiliários, foi considerada área de foco de auditoria devido a relevância desses investimentos no contexto das demonstrações financeiras do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração e divulgação do valor justo do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa e dos certificados de recebíveis imobiliários.

Para o investimento em cotas de fundos de investimentos imobiliários negociadas em bolsa, comparamos os preços utilizados pela Administração para a valorização dessas aplicações com os preços das últimas negociações das cotas na bolsa, na data-base das demonstrações financeiras.

Obtivemos o relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras dos fundos investidos. Com base nessa informação, analisamos se há alguma modificação no relatório dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo.

Para o investimento em certificados de recebíveis imobiliários, com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo desses investimentos é consistente com as informações analisadas em nossa auditoria.



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

Outros Assuntos - valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2021, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram o relatório de auditoria, com data de 21 de setembro de 2021, sem ressalvas.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516, 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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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



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

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, 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, 5 de setembro de 2022

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

DocuSigned by:
Signed By: MARCOS PAULO PUTINI:1766525807
CPF: 1766525807
Signer Role: Partner
Signing Time: 05 September 2022 | 20:07 BRT

Marcos Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**CNPJ: 18.979.895/0001-13****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2022 e 2021**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2022	% do PL	30/06/2021	% do PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1 (a) e (b)	1.145	0,04%	8.202	0,33%
Operações compromissadas	5.1 (c)	-	0,00%	336.384	13,68%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	1.966.306	68,08%	137.991	5,61%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	1.156.923	40,05%	964.973	39,25%
Negociação e intermediação de valores	16.3	5.945	0,21%	592	0,02%
Outros créditos		38	0,00%	10	0,00%
		3.130.357	108,38%	1.448.152	58,91%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	188.351	6,52%	1.041.237	42,36%
		188.351	6,52%	1.041.237	42,36%
Total do ativo		3.318.708	114,90%	2.489.389	101,27%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	37.371	1,29%	21.903	0,89%
Impostos e contribuições a recolher		80	0,00%	72	0,00%
Provisões e contas a pagar	16.1	2.640	0,09%	2.212	0,09%
Negociação e intermediação de valores	16.3	1.015	0,04%	6.941	0,28%
Obrigações por operações compromissadas	16.2	389.182	13,47%	-	0,00%
		430.288	14,90%	31.128	1,27%
Total do passivo		430.288	14,90%	31.128	1,27%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	3.067.025	106,18%	2.500.188	101,71%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(81.684)	-2,83%	(73.764)	-3,00%
Lucros/(Prejuízos) acumulados		(96.921)	-3,36%	31.837	1,30%
Total do patrimônio líquido		2.888.420	100,00%	2.458.261	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		3.318.708	114,90%	2.489.389	101,27%

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

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**CNPJ: 18.979.895/0001-13****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

	Nota	30/06/2022	30/06/2021
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	(24.254)	-
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		278.599	151.134
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(51.137)	(20.313)
CRI - despesas de operações compromissadas		(33.668)	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		94.204	32.141
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		25.687	18.900
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	(37.738)	12.517
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		(5.419)	(3.820)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		246.274	190.559
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		2.943	599
Receitas de operações compromissadas		3.058	-
Despesas de cotas de fundos de renda fixa		-	(189)
Receitas de notas do tesouro nacional (NTN)		-	331
Lucro em transações com letras do tesouro nacional (LTN)		-	1.145
Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT)		-	63
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(1.146)	(339)
		4.855	1.610
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração	6 e 10	(28.020)	(13.825)
Outras despesas operacionais	10	(137)	(715)
		(28.157)	(14.540)
Lucro líquido do exercício		222.972	177.629
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	31.782.814	25.781.435
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		7,02	6,89
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		90,88	95,35

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

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**CNPJ: 18.979.895/0001-13****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros (Prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2020		745.153	(15.421)	(1.274)	728.458
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	1.755.035	-	-	1.755.035
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(58.343)	-	(58.343)
Lucro líquido do exercício		-	-	177.629	177.629
Rendimentos apropriados	7	-	-	(144.518)	(144.518)
Em 30 de junho de 2021		2.500.188	(73.764)	31.837	2.458.261
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	566.837	-	-	566.837
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(7.920)	-	(7.920)
Lucro líquido do exercício		-	-	222.972	222.972
Rendimentos apropriados	7	-	-	(351.730)	(351.730)
Em 30 de junho de 2022		3.067.025	(81.684)	(96.921)	2.888.420

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

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**CNPJ: 18.979.895/0001-13****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos fluxos de caixa (método indireto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

Em milhares de Reais

	30/06/2022	30/06/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	222.972	177.629
Ajustado para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	51.137	20.313
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	37.738	(12.517)
Total	311.847	185.425
Diminuição/aumento de impostos a compensar e despesas antecipadas	(28)	2
Diminuição/aumento de outras contas a pagar	389.618	1.742
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	701.437	187.169
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Diminuição/aumento de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(1.026.566)	(776.757)
Diminuição/aumento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	(240.967)	(774.867)
Caixa líquido das atividades de investimento	(1.267.533)	(1.551.624)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	566.837	1.755.035
Gastos com colocação de cotas	(7.920)	(58.343)
Rendimentos distribuídos	(336.262)	(125.251)
Caixa líquido das atividades de financiamento	222.655	1.571.441
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(343.441)	206.986
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	344.586	137.600
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	1.145	344.586

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

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 18.979.895/0001-13
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora") até 20 de dezembro de 2019, data em que foi transferido para a administração do BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Atual Administradora"), através de decisão tomada na AGE realizada em 18 de novembro de 2019, foi constituído em 17 de dezembro de 2013 e iniciou suas operações em 5 de agosto de 2014 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução nº 472 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), de 31 de outubro de 2008, e alterações posteriores.

O objetivo do Fundo é o investimento em Ativos financeiros de origem imobiliária (i) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (ii) cotas de fundos de investimentos imobiliário ("FII"); (iii) letras de crédito imobiliárias ("LCI"); e (iv) letras hipotecárias ("LH"). O Fundo deve manter, no mínimo, 67% e, no máximo, 100% do seu patrimônio líquido investido em Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, e até 33% do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo Gestor previamente a cada aquisição de Ativos pelo 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 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2022:

CPTS11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	99,69
Agosto	98,40
Setembro	98,10
Outubro	97,95
Novembro	95,80
Dezembro	95,96
Janeiro	96,70
Fevereiro	95,50
Março	95,00
Abril	94,89
Maior	93,85
Junho	90,84

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 30 de Junho de 2022 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 05 de setembro de 2022.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos 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:

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos 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, independente dos volumes negociados.

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.

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

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

3.4 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.

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 18.979.895/0001-13

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 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 Obrigações por operações compromissadas

As obrigações por operações compromissadas são apresentadas pelo valor da operação e ajustadas diariamente, pelos juros apurados "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

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

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 exercício 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, (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, 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.

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 certificados de recebíveis imobiliários são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de CRI's, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os certificados de recebíveis imobiliários não admitem o resgate de seus certificados, senão quando da amortização total do certificado aplicado pelo Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez dos certificados quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

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

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitiga-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs. Além disso 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.

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 18.979.895/0001-13
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

- (a) Cotas do BTG Pactual Yield DI RF REF CP
- (b) Cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI
- (c) Operações compromissadas

30/06/2022	30/06/2021
1.145	-
-	8.202
-	336.384
1.145	344.586

(a) Estão compostos por cotas do BTG Pactual Yield DI RF REF CP, que é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. O Fundo Tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

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

(c) Está composto por operações compromissadas de curtíssimo prazo vinculadas a Notas do Tesouro Nacional ("NTNB") com vencimento em 01/07/2021.

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)
- (b) Cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)

30/06/2022	30/06/2021
2.154.657	1.179.228
1.156.923	964.973
3.311.580	2.144.201
3.123.229	1.102.964
188.351	1.041.237

Circulante

Não circulante

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

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

Composição da carteira

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

30/06/2022										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
True Securitizadora S.A.	20G0800227	(2)	AA (S&P)	236S 1E	22/07/2020	19/07/2032	IPCA + 5%	202.138.059	207.972	198.228
Virgo Companhia De Securitizacao	21I0682465	(2)	-	366S 4E	16/09/2021	22/09/2036	IPCA + 6,25%	172.947	189.221	186.828
Habitasec Securitizadora S.A.	21G0507867	(3)	-	242S 1E	07/07/2021	25/06/2036	IPCA + 5%	124.696	128.097	126.885
True Securitizadora S.A.	21E0407810	(2)	-	340S 1E	10/05/2021	15/05/2037	IPCA + 5,8926%	98.126	118.365	116.253
True Securitizadora S.A.	21J0043571	(2)	AA (Liberum)	447S 1E	01/10/2021	15/03/2040	IPCA + 5,93%	104.814	114.526	112.388
Habitasec Securitizadora S.A.	21K0728271	(4)	-	291S 1E	10/11/2021	21/12/2037	IPCA + 8,5%	95.857	106.894	106.368
Opea Securitizadora S.A.	21L0736590	(4)	A (Austing)	468S 1E	16/12/2021	24/12/2036	IPCA + 6,5%	96.730	102.298	100.080
Virgo Companhia De Securitizacao	21I0931497	(2)	-	329S 4E	30/09/2021	15/09/2031	IPCA + 5,9193%	96.997	106.519	97.450
Barigui Securitizadora S.A.	21K0665223	(4)	-	98S 1E	24/11/2021	11/11/2041	IPCA + 6%	103.793	98.474	96.731
Opea Securitizadora S.A.	21L0640489	(2)	-	479S 1E	16/12/2021	18/12/2028	IPCA + 5,9%	68.295	71.642	71.190
True Securitizadora S.A.	21E0514204	(2)	-	392S 1E	14/05/2021	26/05/2031	IPCA + 5,6%	56.749	61.654	63.819
Barigui Securitizadora S.A.	22D0371159	(4)	-	105S 1E	14/04/2022	25/03/2042	IPCA + 6,1%	64.431	62.287	59.616
Opea Securitizadora S.A.	14C0072810	(4)	AA+ (Moody's)	99S 1E	18/03/2014	07/03/2029	PRE + 7,04%	144	62.257	59.168
Habitasec Securitizadora S.A.	22B0582974	(4)	-	310S 1E	14/02/2022	20/01/2042	IPCA + 7,5%	55.680	57.612	58.095
Virgo Companhia De Securitizacao	21G0093703	(2)	-	280S 4E	07/07/2021	20/06/2033	IPCA + 5,6%	50.000	56.122	56.517
Virgo Companhia De Securitizacao	21A0709253	(4)	-	99S 4E	18/01/2021	05/01/2039	IPCA + 5,25%	55.920	61.629	54.823
Habitasec Securitizadora S.A.	21F1076965	(4)	A (S&P)	260S 1E	21/06/2021	15/06/2036	IPCA + 6,5%	45.820	52.998	52.397
Opea Securitizadora S.A.	22A0377996	(2)	-	472S 1E	12/01/2022	29/12/2031	IPCA + 6,8%	50.801	52.116	51.256
True Securitizadora S.A.	22D1075750	(4)	-	512S 1E	20/04/2022	23/04/2037	IPCA + 7,5%	50.400	55.186	51.104
Opea Securitizadora S.A.	21K0001807	(3)	AAA (Fitch)	396S 1E	15/11/2021	15/12/2036	IPCA + 6,1017%	47.150	50.241	48.539
Habitasec Securitizadora S.A.	21J0585266	(4)	-	13S 1E	06/10/2021	25/05/2037	IPCA + 6,5%	43.199	47.024	46.419
Habitasec Securitizadora S.A.	19G0228153	(3)	-	148S 1E	17/07/2019	26/07/2034	IPCA + 6%	47.458	34.355	42.791
Barigui Securitizadora S.A.	22F0783752	(4)	-	1S 3E	20/06/2022	25/06/2042	IPCA + 6,1%	42.457	42.457	39.979
True Securitizadora S.A.	22E0640809	(1)	-	1S 7E	26/05/2022	20/12/2041	IPCA + 9,75%	30.750	32.577	32.709
Virgo Companhia De Securitizacao	21H0700312	(4)	-	335S 4E	04/08/2021	15/02/2029	IPCA + 6,25%	29.417	32.775	32.643
Opea Securitizadora S.A.	21I0277499	(4)	-	351S 4E	10/09/2021	20/09/2033	IPCA + 7%	29.865	31.502	31.248
Opea Securitizadora S.A.	21L0666509	(2)	-	422S 1E	15/12/2021	17/12/2031	IPCA + 6,5%	24.265.217	24.301	24.753
Travessia Securitizadora S.A.	21H0865631	(2)	-	11S 1E	20/10/2021	22/08/2035	IPCA + 6,5%	22.052	23.699	23.680
Habitasec Securitizadora S.A.	13F0056986	(3)	-	32S 1E	21/06/2013	05/10/2028	IPCA + 9%	44.392	20.704	20.556
Vert Companhia Securitizadora	19H0000001	(2)	-	1S 8E	01/08/2019	20/08/2031	CDIE + 1,5%	25.070	20.594	19.594
True Securitizadora S.A.	21F1076305	(3)	-	41S 3E	23/06/2021	20/06/2033	IPCA + 8%	16.814	18.881	18.736
True Securitizadora S.A.	20L0687133	(4)	-	346S 1E	23/12/2020	26/12/2035	IPCA + 5,6%	13.974.001	16.052	14.643
True Securitizadora S.A.	21L0355069	(2)	A- (Liberum)	478S 1E	08/12/2021	15/12/2031	IPCA + 6,75%	12.673	13.222	12.908
Opea Securitizadora S.A.	21K1140616	(4)	-	445S 1E	14/04/2022	15/10/2036	IPCA + 5,9%	11.418	11.201	10.890
True Securitizadora S.A.	21L0354209	(2)	A- (Liberum)	477S 1E	08/12/2021	15/12/2031	IPCA + 6,75%	5.624	5.868	5.684
Virgo Companhia De Securitizacao	21F0569265	(1)	-	301S 4E	21/06/2021	20/08/2026	IPCA + 5,5%	5.000	4.709	4.496
True Securitizadora S.A.	21J0790766	(4)	-	446S 1E	18/10/2021	30/09/2036	IPCA + 6,5%	4.120	4.462	4.468
Virgo Companhia De Securitizacao	14E0026716	(3)	AA- (LF Ratings)	1S 1E	05/05/2014	01/02/2024	IPCA + 9,25%	9	733	725
									2.201.426	2.154.657

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: HabitaSec (www.habitasec.com.br), True Securitizadora (www.truesecuritizadora.com.br), Barigui (www.bariguisec.com.br), Opea (www.opecapital.com), Virgo (www.virgo.inc), Travessia (www.grupotravessia.com).

Lastro

- (1) - CCB
- (2) - Contrato de Compra e Venda
- (3) - Debenture
- (4) - Contrato de locação

Capitânia Securitities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 18.979.895/0001-13
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

30/06/2021										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
True Securitizadora S.A.	20G0800227	CCI (Contrato Locação)	AA	236S 1E	15/07/2020	15/07/2032	IPCA + 5%	229.594.937	237.411	237.411
True Securitizadora S.A.	21E0407810	CCI	-	340S 1E	10/05/2021	15/05/2037	IPCA + 5.8926%	133.235	135.733	135.733
Rb Capital Companhia De Securitizacao	14C0072810	CCI (Contrato Locação)	AAA	99S 1E	18/03/2014	07/03/2029	PRE + 7.04%	195	76.676	76.676
True Securitizadora S.A.	21E0514204	CCI (Contrato Locação)	-	392S 1E	14/05/2021	28/05/2031	IPCA + 5.6%	71.174	72.539	72.539
Habitasec Securitizadora S.A.	19A0093844	CCI (Contrato Locação)	A+	132S 1E	08/01/2019	16/01/2031	IPCA + 7.5%	76.000	67.294	67.294
Isec Securitizadora Sa	20K0699593	CCI (Contrato Locação)	AA+	142S 4E	19/11/2020	15/12/2027	IPCA + 5.5%	67.001	66.007	66.240
Isec Securitizadora Sa	21A0709253	CCI (Contrato Locação)	AA+	99S 4E	18/01/2021	06/01/2039	IPCA + 5.25%	55.920	57.603	57.603
Habitasec Securitizadora S.A.	21F1076965	CCI (Contrato Locação)	A	258S 1E	21/06/2021	16/06/2036	IPCA + 6.5%	57.000	57.000	57.000
Isec Securitizadora Sa	21D0001404	CCI (Contrato Locação)	-	240S 4E	06/04/2021	20/03/2035	IPCA + 5.5%	54.900	55.918	55.918
True Securitizadora S.A.	20K0660743	CCI (Contrato Locação)	-	331S 1E	20/11/2020	16/11/2032	IPCA + 6.85%	50.000	52.966	53.032
Habitasec Securitizadora S.A.	19G0228153	CCI (Contrato Locação)	-	148S 1E	17/07/2019	26/07/2034	IPCA + 6%	53.724	50.380	50.355
True Securitizadora S.A.	20G0753911	CCI (Contrato Locação)	-	310S 1E	14/07/2020	13/09/2032	CDIE + 4.5%	32.000	32.133	32.133
Isec Securitizadora Sa	20K0571487	CCI (Contrato Locação)	-	1S 1E	17/11/2020	13/11/2030	IPCA + 5.3393%	29.187	31.224	31.231
Rb Capital Companhia De Securitizacao	21D0862572	N/A	AAA	324S 1E	15/04/2021	15/05/2036	IPCA + 4.9347%	28.361	28.830	28.889
True Securitizadora S.A.	21F1076305	CCI (Contrato Locação)	-	401S 1E	23/06/2021	20/06/2033	IPCA + 8%	25.000	24.992	25.000
Vert Companhia Securitizadora	19H0000001	Debênture	-	1S 8E	01/08/2019	20/08/2031	CDIE + 1.5%	25.070	22.122	22.122
Barigui Securitizadora S.A.	20F0689770	CCI (Contrato Locação)	AA	82S 1E	29/06/2020	10/06/2035	IPCA + 5.75%	19.780	19.408	19.650
Isec Securitizadora Sa	21C0549648	CCI (Contrato Locação)	-	226S 4E	12/03/2021	09/03/2033	IPCA + 5.75%	18.594	19.147	19.147
Isec Securitizadora Sa	20G0000001	CCI (Contrato Locação)	-	84S 4E	30/06/2020	14/09/2029	CDIE + 3.4%	19.500	19.094	19.094
Habitasec Securitizadora S.A.	13F0056986	CCI	-	32S 1E	21/06/2013	05/10/2028	IPCA + 9%	40.392	17.370	17.370
True Securitizadora S.A.	20L0687133	CCI (Contrato Locação)	AA	346S 1E	23/12/2020	26/12/2035	IPCA + 5.6%	15.108.671	15.718	15.756
True Securitizadora S.A.	13C0041672	CCI (Contrato Locação)	BBB+	4S 1E	28/03/2013	28/02/2025	IGP-DI + 8%	111	7.240	7.128
Vert Companhia Securitizadora	20J0837185	CCI	-	1S 27E	22/10/2020	15/10/2040	IPCA + 6.5%	3.555	3.102	3.102
True Securitizadora S.A.	19H0235501	CCI (Contrato Locação)	AAA	214S 1E	19/08/2019	02/07/2031	IPCA + 3.883%	2.764	2.840	2.840
Gaia Securitizadora S.A. Novo	13D0463613	CCI (Contrato Locação)	-	52S 4E	01/04/2013	14/07/2023	CDIE + 4.25%	8	2.066	2.130
True Securitizadora S.A.	13C0041677	CCI	BBB+	5S 1E	28/03/2013	28/02/2025	IGP-DI + 14.8%	19	1.592	1.541
Isec Securitizadora Sa	14E0026716	Debênture	-	1S 1E	05/05/2014	01/02/2024	IPCA + 9.25%	10	1.212	1.212
Banco Bradesco S.A.	13D0463614	CCI (Contrato Locação)	-	53S 4E	01/04/2013	14/07/2023	CDIE + 4.25%	3	1.046	1.046
Forte Securitizadora Sa	11D0025379	CCB	A-	27S 4E	18/04/2011	18/10/2021	IPCA + 10.5%	27	36	37
									1.178.700	1.179.228

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Habitasec (www.habitasec.com.br), Isec (www.isecbrasil.com.br), True Securitizadora (www.truesecuritizadora.com.br), Vert (vert-capital.com), Brazilian Securities (www.bfrc.com.br/braziliansecurities), Forte (www.fortesecc.com.br), Gaia (www.gaiasec.com.br), Barigui (www.bariguisecc.com.br), RB Capital (www.rbsec.com) e Bradesco (www.bradescobbi.com.br)

Composição por tipo de lastro e devedor

30/06/2022			
Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2022
True Securitizadora S.A.	General Shopping E Outlets Do Brasil Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	(b) (g)	198.228
Virgo Companhia De Securitizacao	Vinci Shopping Centers Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	(b) (g)	186.828
Habitasec Securitizadora S.A.	Hbr Realty Empreendimentos Imobiliarios S.A.	(b) (g) (e)	126.885
True Securitizadora S.A.	Gazit Malls Fundo De Investimento Imobiliário	(g) (e)	116.253
True Securitizadora S.A.	Gtis Brazil Logistica Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	(b) (g) (e) (m)	112.388
Habitasec Securitizadora S.A.	Logos Extrema Empreendimento Imobiliário Ltda	(b) (g) (e) (j) (m)	106.368
Opea Securitizadora S.A.	Malls Brasil Plural Fundo De Investimento Imobiliário	(b) (g) (n)	100.080
Virgo Companhia De Securitizacao	Bluemacaw Catuai Triple A Fundo De Investimento Imobiliário	(b) (g) (e)	97.450
Barigui Securitizadora S.A.	Sendas Distribuidora S.A.	(b) (e) (m) (l) (g)	96.731
Opea Securitizadora S.A.	Btg Pactual Logística Fundo De Investimento Imobiliário	(b) (g) (m)	71.190
True Securitizadora S.A.	Newport Logística Fundo De Investimento Imobiliário	(b) (g) (e)	63.819
Barigui Securitizadora S.A.	Mateus Supermercados S.A.	(b) (j)	59.616
Opea Securitizadora S.A.	Br Malls Participacoes S.A.	(b) (g)	59.168
Habitasec Securitizadora S.A.	Logos Extrema Empreendimento Imobiliário Ltda	(b) (g) (e) (j) (m)	58.095
Virgo Companhia De Securitizacao	Vinci Imoveis Urbanos Fundo De Investimento Imobiliario	(b), (g), (a), (h), (n), (e)	56.517
Virgo Companhia De Securitizacao	Fundo De Investimento Imobiliário Guardian Logística	(b) (j) (e)	54.823
Habitasec Securitizadora S.A.	Jps Administração E Comércio Ltda.	(g), (b), (e)	52.397
Opea Securitizadora S.A.	Vinci Logística Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	(b) (g)	51.256
True Securitizadora S.A.	Xp Industrial Fundo De Investimento Imobiliário	(b) (g)	51.104
Opea Securitizadora S.A.	Rede D'Or São Luiz S.A	-	48.539
Habitasec Securitizadora S.A.	Logos Extrema Empreendimento Imobiliário Ltda	(b) (j)	46.419
Habitasec Securitizadora S.A.	Hbr Realty Empreendimentos Imobiliarios S.A.	(b), (j), (k), (g), (e) (m)	42.791
Barigui Securitizadora S.A.	Mateus Supermercados S.A.	(b) (j)	39.979
True Securitizadora S.A.	Pulverizado	(b), (o)	32.709
Virgo Companhia De Securitizacao	Fundo De Investimento Imobiliário Athena I	(b) (g)	32.643
Opea Securitizadora S.A.	Verticale Desenvolvimento Imobiliário Ltda	(b) (g) (e)	31.248
Opea Securitizadora S.A.	Makro Atacadista S.A.	(b) (g) (m) (n)	24.753
Travessia Securitizadora S.A.	Plural Renda Urbana Fundo De Investimento Imobiliário	(b) (g)	23.680
Habitasec Securitizadora S.A.	Breithaupt Construções S.A.	(b) (k) (g) (j) (l) (a)	20.556
Vert Companhia Securitizadora	Fundo De Investimento Imobiliário Btg Pactual Shoppings	(b) e (g)	19.594
True Securitizadora S.A.	Aurea Dutra Empreendimentos Imobiliários Spe S.A	(b) (g) (e)	18.736
True Securitizadora S.A.	Companhia Brasileira De Distribuição S.A.	(b) (e) (m) (j) (g)	14.643
True Securitizadora S.A.	Hedge Logística Fundo De Investimento Imobiliário	(b) (g) (m) (n)	12.908
Opea Securitizadora S.A.	Companhia Brasileira De Distribuição S.A.	(b) (g) (n)	10.890
True Securitizadora S.A.	Hedge Logística Fundo De Investimento Imobiliário	(b) (g) (m) (n)	5.684
Virgo Companhia De Securitizacao	Aiz Indústria De Máquinas E Implementos Ltda.	(g) (b) (j)	4.496
True Securitizadora S.A.	Xp Industrial Fundo De Investimento Imobiliário	(b) (g)	4.468
Virgo Companhia De Securitizacao	Nova Colorado S.A.	(b) (j)	725
			2.154.657

30/06/2021			
Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2021
True Securitizadora S.A.	General Shopping FII	(b) (g)	237.411
True Securitizadora S.A.	Gazit Malls FII	(g) (e)	135.733
Rb Capital Companhia De Securitizacao	BR Malls	(b) (g)	76.676
True Securitizadora S.A.	NewPort Log FII	(b) (g) (e)	72.539
Habitasec Securitizadora S.A.	Vinci Logística FII	(b), (g) e (e)	67.294
Isec Securitizadora Sa	BRF	(b), (n) e (l)	66.240
Isec Securitizadora Sa	BRF	(b) (j) (e)	57.603
Habitasec Securitizadora S.A.	Shopping Boa Vista	(g), (b), (e)	57.000
Isec Securitizadora Sa	DuPont	(b) (g) (e)	55.918
True Securitizadora S.A.	Maringá Park Shopping	(b) (g) (l)	53.032
Habitasec Securitizadora S.A.	HBR	(b), (j), (k), (g), (e) e (m)	50.355
True Securitizadora S.A.	BlueCap FII	(b) (g)	32.133
Isec Securitizadora Sa	Via Varejo	(b)	31.231
Rb Capital Companhia De Securitizacao	Rede D'or	N/A	28.889
True Securitizadora S.A.	DutraLog	(b) (g) (e)	25.000
Vert Companhia Securitizadora	BTG Malls FII	(b) e (g)	22.122
Barigui Securitizadora S.A.	GPA	(b) (k) (g) (e) (m)	19.650
Isec Securitizadora Sa	Tellus Properties	(b) (g) (e)	19.147
Isec Securitizadora Sa	Banco Original	(b) (c)	19.094
Habitasec Securitizadora S.A.	Tenco	(b) (k) (g) (j) (l) (a)	17.370

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 18.979.895/0001-13
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

True Securitizadora S.A.	GPA	(b) (e) (m) (j) (g)	15.756
True Securitizadora S.A.	Swiss Park	(b), (n), (a), (d)	7.128
Vert Companhia Securitizadora	Creditas	(b)	3.102
True Securitizadora S.A.	Rede D'or	(b) (g) (e)	2.840
Gaia Securitizadora S.A. Novo	Shopping Sul	(b), (g), (k)	2.130
True Securitizadora S.A.	Swiss Park	(b), (n), (a), (d)	1.541
Isec Securitizadora Sa	Colorado	(b) (j)	1.212
Banco Bradesco S.A.	Shopping Sul	(a), (b), (c), (e), (g) e (n)	1.046
Forte Securitizadora Sa	GSP	(g),(a),(h),(n),(e)	37
			1.179.228

Legendas

Regime de Garantias

(a) - Regime fiduciário	(h) - Aval
(b) - Alienação fiduciária do imóvel	(i) - Fundo de overcollateral
(c) - Coobrigação	(j) - Fiança
(d) - Subordinação	(k) - Alienação fiduciária de ações
(e) - Fundo de reserva	(l) - Fundo de liquidez
(f) - Contratos de financiamento	(m) - Fundo de despesa
(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis	(n) - Patrimônio Separado
	(o) - Apólices de seguro

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Movimentação do exercício

A movimentação ocorrida na conta de CRI's no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2020	422.784
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.978.477
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.263.000)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(20.313)
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	151.134
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(66.901)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(22.953)
Saldo em 30 de junho de 2021	1.179.228
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	6.398.896
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(5.501.212)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(51.137)
Receita com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(24.254)
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	278.599
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(116.666)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(8.797)
Saldo em 30 de junho de 2022	2.154.657

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

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

Composição da carteira

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

30/06/2022						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Trx Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(7)	16,52%	1.197.066	88,19	105.572
Gtis Brazil Logistics Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(11)	14,01%	1.005.017	99,95	100.451
Genesis Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(13)	46,39%	82.002	885,00	72.571
Fundo De Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana (a)	Não	(7)	30,98%	858.745	82,80	71.104
Trx Real Estate Ii Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(7)	17,75%	484.770	125,25	60.717
Fundo De Investimento Imobiliário - V2 Properties (*) (a)	Não	(7)	23,22%	535.477	97,11	52.000
Hsi Renda Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(7)	5,95%	506.528	100,00	50.653
Fundo De Investimento Imobiliário Guardian Logística (a)	Não	(7)	8,46%	486.128	92,44	44.938
Newport Logística Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(7)	23,69%	481.551	93,00	44.784
Bluecap Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário -Fii (*) (a)	Não	(11)	21,55%	494.886	85,99	42.555
Fundo De Investimento Imobiliário Succespar Varejo (b)	Não	(13)	6,21%	392.046	107,43	42.116
Genial Renda Urbana Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Sim	(7)	99,22%	402.716	95,00	38.258
Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(10)	28,93%	348.569	105,00	36.600
Vbi Consumo Essencial Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(7)	25,44%	355.610	98,89	35.166
Pátria Edifícios Corporativos Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(10)	14,51%	504.416	67,71	34.154
Santander Papéis Imobiliários Cdi Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(4)	11,16%	355.024	91,27	32.403
Fundo De Investimento Imobiliário De Unidades Autônomas (a)	Não	(7)	16,39%	337.288	82,40	27.793
Fundo De Investimento Imobiliário Hbc Renda Urbana (a)	Sim	(13)	92,32%	251.102	109,25	27.433
Quasar Agro - Fundo De Investimento Imobiliario (*) (a)	Não	(13)	11,09%	558.816	46,72	26.108
Panorama Properties Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(7)	37,29%	219.490	100,00	21.949
Vinci Shopping Centers Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(2)	1,22%	216.520	101,00	21.869
Hedge Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(4)	4,02%	187.367	96,45	18.072
Xp Industrial Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(13)	2,52%	180.035	73,20	13.178
Legatus Shoppings Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (*) (a)	Não	(2)	5,57%	140.228	91,99	12.900
Jpp Capital Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(4)	18,61%	112.368	106,10	11.922
Fii Xp Exeter Desenvolvimento Logístico (b)	Não	(11)	7,99%	11.426	952,77	10.886
Fundo De Investimento Imobiliário Guardian Multiestratégia Imobiliária I (a)	Não	(13)	4,96%	1.022.719	10,02	10.248
Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(4)	6,52%	112.628	87,40	9.844
Fundo De Investimento Imobiliário - Fii Btg Pactual Fundo De Cri (*) (a)	Não	(4)	1,67%	101.913	86,80	8.846
General Shopping E Outlets Do Brasil Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(2)	2,60%	1.955.435	4,48	8.760
Xp IdealZarvos Fundo De Investimento Imobiliário (b)	Não	(7)	5,61%	4.964	923,84	4.586
Rbr Cri - Fundo De Investimento Imobiliário (*) (a)	Não	(4)	2,69%	42.223	99,50	4.201
Autonomy Edifícios Corporativos Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(10)	1,11%	53.494	76,49	4.092
Vinci Moveis Urbanos Fundo De Investimento Imobiliario (a)	Não	(13)	1,94%	521.590	7,17	3.740
Fii Bm Brascan Lajes Corporativas (*) (a)	Não	(7)	3,44%	34.336	97,05	3.332
Fundo De Investimento Imobiliário Fof Integral Brei (*) (a)	Não	(4)	7,63%	50.883	60,62	3.085
Bb Fundo De Investimento De Crédito Fiagro-Imobiliário (a)	Não	(4)	0,76%	30.375	86,88	2.639
Fundo De Fundos De Investimento Imobiliário Kinea Fii (a)	Não	(4)	0,74%	33.465	75,92	2.541
Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(4)	6,54%	2.252	1.109,19	2.498
Hedge Seed Fundo De Investimento Imobiliario (b)	Não	(7)	1,40%	23.000	102,23	2.351
Votorantim Securities Master Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(4)	3,06%	25.335	89,90	2.278
Multi Shoppings Fundo De Investimento Imobiliario - Fii (*) (b)	Não	(7)	3,05%	45.147	48,53	2.192
Cshg Recebíveis Imobiliários - Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(4)	0,13%	19.346	105,48	2.041
Eqi Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Fii (*) (a)	Não	(4)	3,75%	18.842	94,50	1.781
Xp Hotéis - Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(12)	0,42%	16.065	107,75	1.730
Cshg Imobiliário Fof - Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(4)	0,79%	22.597	71,21	1.609
Caixa Rio Bravo Fundo De Fundos De Investimento Imobiliário Ii (a)	Não	(4)	3,15%	21.704	65,82	1.429
Fundo De Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana (a)	Não	(7)	0,38%	10.493	113,07	1.186

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 18.979.895/0001-13
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Fundo De Investimento Imobiliário Housi (a)	Não	(7)	2,90%	16.603	69,48	1.154
Plural Logística Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(11)	2,09%	15.663	70,60	1.106
Brio Real Estate Iii Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(7)	0,51%	870	1.211,99	1.054
Manatí Capital Hedge Fund Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(4)	0,85%	100.000	10,00	1.000
Brio Crédito Estruturado - Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(4)	7,04%	952	1.000,00	952
Fundo De Investimento Imobiliário Caixa Carteira Imobiliária (a)	Não	(4)	0,59%	12.154	77,00	936
Seqúia Iii Renda Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(13)	0,77%	12.454	63,35	789
Caixa Rio Bravo Fundo De Fundos De Investimento Imobiliario - Fii (a)	Não	(4)	0,78%	12.276	63,28	777
Fii Max Retail (*) (a)	Não	(7)	0,88%	9.923	77,75	772
Rio Bravo Fundo De Fundos De Investimento Imobiliário (a)	Não	(4)	0,39%	14.513	53,00	769
Navi Imobiliário Total Return Fundo De Investimento Imobiliário (*) (a)	Não	(4)	0,90%	9.535	73,29	699
Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(13)	11,62%	59.938	11,40	683
Hectare Recebíveis High Grade Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(13)	0,65%	7.809	81,98	640
Bb Progressivo II Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(10)	0,05%	7.843	80,25	629
Trx Edifícios Corporativos Fundo De Investimento Imobiliario - Fii (*) (a)	Não	(10)	5,17%	101.555	6,08	616
Fundo De Investimento Imobiliário Rbr Crédito Imobiliário Estruturado (*) (a)	Não	(4)	0,15%	5.700	100,86	575
Bb Renda De Papéis Imobiliários Ii Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(4)	0,99%	10.667	52,99	565
Mogno Suno Logistica Fundo De Investimento Imobiliario (a)	Não	(11)	0,95%	11.300	45,73	517
Kilima Fundo De Investimento Em Cotas De Fundos Imobiliários Suno 30 (a)	Não	(4)	0,14%	63.552	7,63	485
Bb Renda De Papéis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(4)	1,04%	1.119	301,64	338
Rio Bravo Renda Residencial Fundo De Investimento Imobiliario (a)	Não	(7)	0,32%	5.178	58,10	301
Xp Exeter Ii Desenvolvimento Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (b)	Não	(11)	0,19%	179	969,13	173
Whg Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(13)	0,04%	8.827	10,17	89
Js Ativos Financeiros Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(4)	0,06%	1.000	81,71	82
Tellus Properties Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(10)	0,02%	870	68,43	60
Newport Renda Urbana Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(7)	0,00%	16	34,14	1
						1.156.923

30/06/2021

Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Trx Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(1)	15,18%	856.401	103,50	88.638
Hsi Renda Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(1)	10,26%	873.818	98,50	86.071
Trx Real Estate Ii Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(4)	25,97%	649.720	118,99	77.310
Vx Xvi - Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(1)	12,39%	92.419	721,55	66.685
Fundo De Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana (a)	Não	(1)	31,08%	698.007	92,47	64.545
Fundo De Investimento Imobiliário Guardian Logística (a)	Não	(7)	10,41%	584.195	105,00	61.340
Estoque Residencial E Comercial Rio De Janeiro Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(8)	30,01%	713	79.500,00	56.684
Newport Logística Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(7)	25,70%	522.644	104,95	54.851
Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(1)	41,49%	500.000	100,00	50.000
Pátria Edifícios Corporativos Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(1)	13,66%	474.933	66,60	31.631
Quasar Agro - Fundo De Investimento Imobiliário (*) (a)	Não	(1)	11,52%	580.621	51,75	30.047
Santander Papéis Imobiliários Cdi Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(4)	10,21%	324.847	85,00	27.612
Panorama Properties Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(7)	39,97%	235.260	100,00	23.526
Jpp Allocaton Mogno Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(4)	35,83%	216.420	98,50	21.317
Fundo De Investimento Imobiliário Succespar Varejo (b)	Não	(7)	3,76%	185.005	107,64	19.914
Hedge Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(4)	16,07%	189.057	100,47	18.995
Bb Renda De Papéis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(4)	24,56%	26.395	705,00	18.608
Rio Bravo Crédito Imobiliário Iv Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(4)	10,77%	186.010	84,80	15.774
Galapagos Recebíveis Imobiliários - Fundo De Investimento Imobiliário (*) (a)	Não	(4)	17,27%	148.593	100,60	14.948
Bb Renda De Papéis Imobiliários Ii Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(4)	21,78%	234.744	62,00	14.554
Fundo De Investimento Imobiliário Hbc Renda Urbana (a)	Não	(8)	40,44%	110.000	100,00	11.000
Fundo De Investimento Imobiliário - Fii Btg Pactual Fundo De Cri (*) (a)	Não	(4)	1,80%	110.028	91,00	10.013
Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I- Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(4)	19,35%	96.770	100,96	9.770
Bluemacaw Logística Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(1)	2,34%	89.036	99,92	8.896
Cshg Recebíveis Imobiliários - Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(4)	0,87%	108.039	80,51	8.698
Xp Hotéis - Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(1)	2,41%	91.576	85,75	7.853
Btg Pactual Logística Fundo De Investimento Imobiliário (*) (a)	Não	(1)	0,43%	71.603	106,34	7.614
Fundo De Investimento Imobiliário - V2 Properties (*) (a)	Não	(1)	3,34%	76.998	98,40	7.577
Bluecap Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário -Fii (*) (a)	Não	(1)	3,75%	72.033	95,95	6.912
Fii Xp Exeter Desenvolvimento Logístico (b)	Não	(9)	4,23%	5.159	912,49	4.707
Vinci Imoveis Urbanos Fundo De Investimento Imobiliario (a)	Não	(1)	1,87%	50.467	91,10	4.598
Vbi Consumo Essencial Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(1)	3,69%	39.993	99,87	3.994
Xp IdealZarvos Fundo De Investimento Imobiliário (b)	Não	(9)	4,60%	3.466	902,78	3.129
Multi Shoppings Fundo De Investimento Imobiliario - Fii (*) (b)	Não	(1)	3,05%	45.147	67,65	3.054
Fii Bm Brascan Lajes Corporativas (*) (a)	Não	(1)	3,35%	33.440	83,52	2.793
Hsi Ativos Financeiros - Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(4)	1,28%	22.668	100,98	2.289
Kilima Fundo De Investimento Em Cotas De Fundos Imobiliários Suno 30 (a)	Não	(4)	0,44%	19.600	112,00	2.195
Votorantim Securities Master Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(4)	3,02%	24.976	80,00	1.999
Rbr Log Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(7)	0,29%	19.591	100,00	1.959
Autonomy Edifícios Corporativos Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(1)	0,48%	23.381	82,17	1.922
Fundo De Fundos De Investimento Imobiliário Kinea Fii (a)	Não	(4)	0,39%	17.590	86,06	1.514
Legatus Shoppings Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(8)	0,53%	13.300	90,25	1.200
Plural Logística Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(1)	1,74%	13.039	89,99	1.173
Seqúia Iii Renda Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(1)	0,84%	12.454	78,90	983
Brio Real Estate Iii Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(7)	0,71%	770	1.131,97	872
Cshg Imobiliário Fof - Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(4)	0,37%	10.605	81,19	861
Fii Max Retail (*) (a)	Não	(1)	0,76%	8.571	86,40	741
Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(7)	10,78%	55.622	12,12	674
Bluemacaw Renda+ Fof Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(4)	0,29%	7.322	82,00	600
Fundo De Investimento Imobiliario Fof Integral Brei (*) (a)	Não	(1)	1,02%	6.830	69,00	471
Fundo De Investimento Imobiliário Housi (a)	Não	(7)	0,86%	4.905	80,39	394
Caixa Rio Bravo Fundo De Fundos De Investimento Imobiliário Ii (a)	Não	(4)	0,58%	4.013	72,48	291
Kinea Rendimentos Imobiliarior Fundo De Investimento Imobiliario - Fii (a)	Não	(4)	0,01%	2.557	90,00	230
Navi Imobiliário Total Return Fundo De Investimento Imobiliário (*) (a)	Não	(1)	0,23%	2.425	82,05	199
Multi Properties Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (b)	Não	(1)	3,56%	1.984.591	0,09	174
Vinci Instrumentos Financeiros Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(4)	0,05%	1.496	84,46	126
Tellus Properties Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(1)	0,03%	1.315	78,40	103
Plural Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(7)	0,05%	1.104	93,23	103
Brio Crédito Estruturado - Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(4)	4,60%	94	1.000,00	94
Fundo De Investimento Imobiliário Btg Pactual Shoppings (*) (a)	Não	(1)	0,01%	516	87,00	45
Multi Properties Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(1)	0,30%	169.591	0,23	39
Xp Properties Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(1)	0,01%	493	65,55	32
Trx Edifícios Corporativos Fundo De Investimento Imobiliario - Fii (*) (a)	Não	(1)	0,25%	4.619	6,85	32
Fii Memorial Office (a)	Não	(1)	0,00%	2	73,49	-
						964.973

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 18.979.895/0001-13
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Legendas

- (*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.
- (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) Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII
- (7) Híbrido
- (8) Desenvolvimento para renda
- (9) Desenvolvimento para venda
- (10) Lages corporativas
- (11) Logística
- (12) Hotel
- (13) Outros
- (a) Avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3).
- (b) Atualizadas pela última divulgação do informe mensal disponível no site do Regulador na data do fechamento.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2020	200.053
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	1.166.185
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(36.347)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(396.335)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	18.900
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	12.517
Saldo em 30 de junho de 2021	964.973
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	989.050
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(9.680)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(775.369)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	25.687
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(37.738)
Saldo em 30 de junho de 2022	1.156.923

6. Encargos e taxa de administração

	30/06/2022	30/06/2021
Taxa de administração - Fundo	28.020	13.825
	28.020	13.825

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração total equivalente a 1,05% a.a. calculada sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); que engloba os serviços de administração, gestão e escrituração e que deve ser paga diretamente à Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de transferência do Fundo.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 15º 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 será pago em até 15 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 do Gestor.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2022	30/06/2021
Lucro líquido do exercício	222.972	177.629
Ajuste de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	33.051	(40.931)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	51.137	20.313
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	37.738	(12.517)
Ajustes obrigações por operações compromissadas	6.831	
Outras adições e exclusões	1	24
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	351.730	144.518
Rendimentos apropriados	351.730	144.518
Rendimentos (a distribuir)	(37.371)	(21.903)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	21.903	2.636
Rendimentos líquidos pagos no período/exercício	336.262	125.251
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	10,58	4,86
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo pode realizar a emissão de novas Cotas, em diferentes emissões e séries, (i) em valor equivalente a até R\$ 5.000.000 em cotas do Fundo, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas e mediante proposta do Gestor, desde que observadas as características constantes no Regulamento do Fundo.; ou (ii) sem limitação de capital, mediante aprovação prévia em assembleia geral de Cotistas.

Em 26 de junho de 2020 foi assinado o contrato de sexta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 436.514 com valor unitário de R\$ 94,10 totalizando 4.638.834 cotas foi totalmente subscrita e integralizada.

Em 28 de agosto de 2020 foi assinado o contrato de sétima emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 66.980 com valor unitário de R\$ 97,32 totalizando 688.248 cotas foi totalmente subscrita e integralizada.

Em 18 de novembro de 2020 foi assinado o contrato de oitava emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 480.000 com valor unitário de R\$ 95,75 totalizando 5.013.054 cotas foi totalmente subscrita e integralizada.

Em 8 de março de 2021 foi assinado o contrato de nona emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 480.000 com valor unitário de R\$ 97,47 totalizando 4.923.580 cotas foi totalmente subscrita e integralizada.

Em 9 de junho de 2021 foi assinado o contrato da décima emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 728.055 com valor unitário de R\$ 98,35 totalizando 7.402.694 cotas foi totalmente subscrita e integralizada.

Em 25 de outubro de 2021 foi assinado o contrato da décima primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 213.290 com valor unitário de R\$ 97,34 totalizando 2.191.194 cotas foi totalmente subscrita e integralizada.

Em 6 de abril de 2022 foi assinado o contrato da décima segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 353.547 com valor unitário de R\$ 92,79 totalizando 3.810.185 cotas foi totalmente subscrita e integralizada.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, 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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021, não houve amortização de cotas

30/06/2022		30/06/2021	
Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
31.782.814	3.067.025	25.781.435	2.500.188
31.782.814	3.067.025	25.781.435	2.500.188
	96,50		96,98

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 18.979.895/0001-13
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

8.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2022	30/06/2021
Gastos com colocação de cotas	81.684	73.764
	81.684	73.764

Durante o exercício, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas totalizando o valor de R\$ 7.920 (2021 - R\$ 58.343), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários, 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 aos Ativos Imobiliários do Fundo. O valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída será correspondente a 1% (um por cento) do valor total dos Ativos. Para sua constituição ou reposição será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2022	30/06/2021
Lucro líquido do exercício	222.972	177.629
Patrimônio líquido inicial	2.458.261	728.458
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	566.837	1.755.035
Gastos com colocação de cotas	(7.920)	(58.343)
Total das adições/deduções	558.917	1.696.692
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	7,39%	7,32%

(*) 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

	30/06/2022		30/06/2021	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração - Fundo	28.020	1,07%	13.825	1,05%
Outras (receitas)/despesas operacionais	137	0,01%	715	0,05%
	28.157	1,08%	14.540	1,10%
	2.608.260		1.310.732	

Patrimônio líquido médio do exercício

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

14 Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2 (b), 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 no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

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

Ativos	30/06/2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	2.154.657	-	2.154.657
Cotas de fundo de renda fixa	-	1.145	-	1.145
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII's	1.093.433	63.490	-	1.156.923
Total do ativo	1.093.433	2.219.292	-	3.312.725

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, cotas de fundos de investimento imobiliário e no valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário).

Ativos	30/06/2021			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas - Lastro em NTN	336.384	-	-	336.384
Certificados de recebíveis imobiliários	-	1.179.228	-	1.179.228
Cotas de fundo de renda fixa	-	8.202	-	8.202
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII's	933.993	30.980	-	964.973
Total do ativo	1.270.377	1.218.410	-	2.488.787

As demonstrações das mudanças das Operações Compromissadas, Cotas de Fundo de Renda Fixa, cotas de fundos de investimento imobiliário e no valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1

16. Outras informações

16.1 Nos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021, o saldo de provisões e contas a pagar está demonstrado conforme segue:

	30/06/2022	30/06/2021
Taxa de gestão	2.308	1.928
Taxa de administração	196	164
Diversos	136	120
	2.640	2.212

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 18.979.895/0001-13
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

- 16.2** O saldo de obrigações por operações compromissadas monta R\$ 389.182 e está composto por operações com lastro em CRIs, com volta entre 18 de julho e 07 de novembro de 2022.
- 16.3** O saldo de negociação e intermediação de valores monta R\$5.945 e (R\$ 1.015) (2021 - R\$592 e (R\$ 6.941)) e refere-se a valores a liquidar referente a negociação de cotas de fundos imobiliários no mercado organizado (B3).
- 16.4** Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de Junho de 2022, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 16.5** 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.
- 16.6** Durante o exercício findo em 30 de junho de 2022, não houve alterações no regulamento do Fundo.
- 17 Eventos subsequentes**
- 17.1** Após 30 de junho de 2022 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *

Certificate Of Completion

Envelope Id: 9B03A3D74729402D9D830D5F7646F422

Status: Completed

Subject: DF - CAPITANIA SEC II FII - 06.2022.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 18

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Jefferson Pereira

AutoNav: Enabled

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

Enveloped Stamping: Enabled

São Paulo, SP 05001-100

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

jefferson.pereira@pwc.com

IP Address: 134.238.160.130

Record Tracking

Status: Original

Holder: Jefferson Pereira

Location: DocuSign

05 September 2022 | 19:43

jefferson.pereira@pwc.com

Status: Original

Holder: CEDOC Brasil

Location: DocuSign

05 September 2022 | 20:07

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

@pwc.com

Signer Events

Marcos Paulo Putini

marcos.paulo@pwc.com

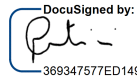
Sócio

PricewaterhouseCoopers

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

Signature

DocuSigned by:



369347577ED1491...

Timestamp

Sent: 05 September 2022 | 19:44

Viewed: 05 September 2022 | 20:07

Signed: 05 September 2022 | 20:07

Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address: 134.238.160.171

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SERASA RFB v5

Signer CPF: 17668525807

Signer Role: Partner

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

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

Jefferson Pereira

jefferson.pereira@pwc.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)

COPIED

Sent: 05 September 2022 | 20:07

Viewed: 05 September 2022 | 20:07

Signed: 05 September 2022 | 20:07

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

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

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	05 September 2022 19:44
Certified Delivered	Security Checked	05 September 2022 20:07
Signing Complete	Security Checked	05 September 2022 20:07
Completed	Security Checked	05 September 2022 20:07
Payment Events	Status	Timestamps