

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 2023
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 2023 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.

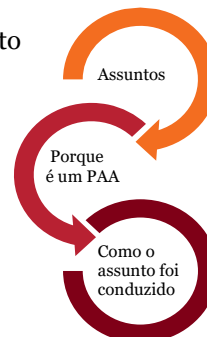
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa 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

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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.

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)

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)

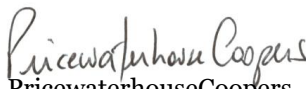
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, 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, 11 de setembro de 2023


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

DocuSigned by:

Signed By: MARCOS PAULO PUTINI:17668525807
CPF: 17668525807
Signer Role: Partner
Signing Time: 11 September 2023 | 20:45 BRT

 Marcós Paulo Putini
383247537ED14941611A44953C4052F6
Contador CRC ISP212529/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 2023 e 2022

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2023	% do PL	30/06/2022	% do PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa		3.994	0,14%	1.145	0,04%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	2.441.197	84,47%	2.154.657	74,60%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	967.067	33,46%	1.156.923	40,05%
Negociação e intermediação de valores	16.3	158.519	5,48%	5.945	0,21%
Outros créditos		43	0,00%	38	0,00%
Total do ativo		3.570.820	123,55%	3.318.708	114,90%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	28.132	0,97%	37.371	1,29%
Impostos e contribuições a recolher		1.987	0,07%	80	0,00%
Provisões e contas a pagar	16.1	2.327	0,08%	2.640	0,09%
Negociação e intermediação de valores	16.3	150.704	5,21%	1.015	0,04%
Obrigações por operações compromissadas	16.2	497.509	17,21%	389.182	13,47%
Total do passivo		680.659	23,55%	430.288	14,90%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	3.067.025	106,12%	3.067.025	106,18%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(81.744)	-2,83%	(81.684)	-2,83%
Lucros/(Prejuízos) acumulados		(95.120)	-3,29%	(96.921)	-3,36%
Total do patrimônio líquido		2.890.161	100,00%	2.888.420	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		3.570.820	123,55%	3.318.708	114,90%

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 2023 e 2022

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

	Nota	30/06/2023	30/06/2022
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	73.824	(24.254)
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	179.341	278.599
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(13.203)	(51.137)
Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	16.2	(48.251)	(33.668)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	78.266	94.204
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	57.586	25.687
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	19.599	(37.738)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		(11.774)	(5.419)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		335.388	246.274
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		5.696	2.943
Receitas de operações compromissadas		-	3.058
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(1.238)	(1.146)
		4.458	4.855
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração	6 e 10	(27.840)	(28.020)
Outras despesas operacionais	10	(663)	(137)
		(28.503)	(28.157)
Lucro líquido do exercício		311.343	222.972
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	31.782.814	31.782.814
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		9,80	7,02
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		90,93	90,88

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros (Prejuízos) acumulados	Total
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
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(60)	-	(60)
Lucro líquido do exercício		-	-	311.343	311.343
Rendimentos apropriados	7	-	-	(309.542)	(309.542)
Em 30 de junho de 2023		3.067.025	(81.744)	(95.120)	2.890.161

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 direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2023	30/06/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de taxa de administração		(28.132)	(27.596)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(685)	(161)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(1.277)	(1.134)
Caixa líquido das atividades operacionais		(30.094)	(28.891)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		5.696	2.943
Rendimentos de operações compromissadas		-	3.058
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(6.489.121)	(6.398.896)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	6.175.222	5.501.212
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	169.013	8.797
Juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	98.309	116.666
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	78.266	94.204
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	(833.340)	(994.976)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	1.073.638	770.015
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	23.858	9.680
Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	16.2	(787.416)	(640.787)
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	16.2	847.492	996.301
IRRF sobre ganho de capital (renda variável)		(9.833)	(5.422)
Caixa líquido das atividades de investimento		351.784	(537.205)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	-	566.837
Pagamento de gastos de colocação de cotas	8.4	(60)	(7.920)
Rendimentos distribuídos	7	(318.781)	(336.262)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(318.841)	222.655
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa		2.849	(343.441)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		1.145	344.586
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		3.994	1.145

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 2023 e 2022

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 2023:

CPTS11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	87,88
Agosto	89,18
Setembro	91,15
Outubro	90,10
Novembro	83,35
Dezembro	82,09
Janeiro	77,68
Fevereiro	78,83
Março	75,87
Abril	75,54
Maior	81,05
Junho	85,24

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 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 11 de setembro de 2023.

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.

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 2023 e 2022

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 mitigá-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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 Securitizacáo	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	112.253
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 Securitizacáo	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 + 5,8%	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.	21C0072810	(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 Securitizacáo	21G0093703	(2)	-	280S 4E	07/07/2021	20/06/2033	IPCA + 5%	50.000	56.122	56.517
Virgo Companhia De Securitizacáo	21A0709253	(4)	-	99S 4E	18/01/2021	05/01/2039	IPCA + 5,25%	55.920	61.829	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 Securitizacáo	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	17/12/2031	15/12/2031	IPCA + 6,25%	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.	21I076305	(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 + 5,8%	13.974.001	16.052	14.643
True Securitizadora S.A.	21S0550689	(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 Securitizacáo	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 Securitizacáo	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), Isec (www.isecbrasil.com.br), True Securitizadora (www.truesecuritizadora.com.br), Vert (vert-capital.com), Brazilian Securities (www.bfrc.com.br/braziliansecurities), Forte (www.fortesc.com.br), Gaia (www.gaiasec.com.br), Barigui (www.bariguisec.com.br), RB Capital (www.rbsc.com) e Brasdesco (www.brasdesco.com.br)

Composição por tipo de lastro e devedor

30/06/2023			
Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2023
PLANETA SECURITIZADORA SA	Shopping Iguatemi Bahia	(b) (g) (o)	1.077
PLANETA SECURITIZADORA SA	Unilever	(b) (g) (o)	3.121
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	FII Vinci Logística	(b) (g) (e)	10.400
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HBR	(b) (j), (k), (g), (e) (o)	36.046
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Shopping Iguatemi Fortaleza	(b) (g) (o)	1.276
TRUE SECURITIZADORA S.A.	FII General Shopping	(b) (g)	214.578
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Shopping Maringá Park	(b) (g) (l)	14.287
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	BRF	(b) (l)	1.602
TRUE SECURITIZADORA S.A.	GPA	(b) (e) (o) (j) (g)	15.094
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	BRF	(b) (j) (e)	56.611
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Direcional Engenharia	(b) (g) (o)	179
TRUE SECURITIZADORA S.A.	FII Gazit Malls	(g) (e)	117.105
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Hypera	(b) (g) (e)	72.248
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Grupo AIZ	(g) (b) (j)	2.053
TRUE SECURITIZADORA S.A.	FII DutraLog	(b) (g) (e)	34.870
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Jequitibá Plaza Shopping	(g), (b), (e)	43.222
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	FII Vinci Renda Urbana	(b), (g), (a), (h), . (e)	50.606
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HBR	(b) (g) (e)	115.324
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Via Varejo	(b) (j)	105.931
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	FII Athena I	(b) (g)	32.794
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Grupo Verticale	(b) (g) (e)	30.377
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	FII Vinci Shopping Centers	(b) (g)	90.971
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Pátio Malzoni	(b) (g) (e)	76.471
TRUE SECURITIZADORA S.A.	FII GTIS Brazil Logistics	(b) (g) (e) (o)	286.346
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Via Varejo	(b) (j)	16.133
TRUE SECURITIZADORA S.A.	FII XP Industrial	(b) (g)	4.271
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Rede D'Or	N/A	43.863
BARIGUI SECURITIZADORA S.A.	Assai	(b) (e) (o) (l) (g)	115.758
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	JSL	(b) (g) (e) (j) (o)	119.280
TRUE SECURITIZADORA S.A.	FII Hedge Logística	(b) (g) (o)	5.740
TRUE SECURITIZADORA S.A.	FII Hedge Logística	(b) (g) (o)	5.479
OPEA SECURITIZADORA S.A.	FII BTG Pactual Logística	(b) (g) (o)	59.333
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Makro	(b) (g) (o)	25.582
OPEA SECURITIZADORA S.A.	FII Malls Brasil Plural	(g)	19.978
OPEA SECURITIZADORA S.A.	FII Malls Brasil Plural	(b) (g)	19.081
OPEA SECURITIZADORA S.A.	FII Vinci Logística	(b) (g)	50.135
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Leo Madeiras	(b) (g) (j)	112.117
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Frio Peças	(b) (g) (e) (j) (o)	20.478
BARIGUI SECURITIZADORA S.A.	Grupo Mateus	(b) (j)	61.240
TRUE SECURITIZADORA S.A.	FII XP Industrial	(b) (g)	9.831
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Galleria Bank	(b), (o)	25.489
TRUE SECURITIZADORA S.A.	São Carlos	N/A	8.330
BARIGUI SECURITIZADORA S.A.	Grupo Mateus	(b) (j)	43.829
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(b) (g) (e) (j) (o)	41.610
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Sanema	(g) (k) (l)	29.086
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(b) (g) (e) (j) (o)	4.951
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Grupo Mateus	(j) (k)	43.907
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	FII Hedge Desenvolvimento Logístico	(b) (k)	8.302
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	FII Hedge Desenvolvimento Logístico	(b) (k)	4.177
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	FII Hedge Desenvolvimento Logístico	(b) (k)	4.183
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	FII Hedge Desenvolvimento Logístico	(b) (k)	25.115
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	FII HSI Logística	(b) (g)	5.507
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	FII Hedge Design Offices	(b)	8.125
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(b) (g)	24.901
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Pernambucanas	(b) (g)	28.665
TRUE SECURITIZADORA S.A.	General Shopping	(b) (g) (o)	5.797
TRUE SECURITIZADORA S.A.	General Shopping	(b) (g) (o)	4.349
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(b) (g)	10.713
OPEA SECURITIZADORA S.A.	FII BTG Pactual Logística	(b) (g) (o)	13.273
			2.441.197

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

30/06/2022				30/06/2021
Emissor	Devedor	Garantia		
True Securitizadora S.A.	General Shopping E Outlets Do Brasil Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	(b) (g)		198.228
Virgo Companhia De Securitizacão	Vinci Shopping Centers Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	(b) (g)		186.828
Habitasec Securitizadora S.A.	Hbr Realty Empreendimentos Imobiliários 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 Logistics 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 Securitizacão	Bluemacaw Causal 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 Securitizacão	Vinci Imoveis Urbanos Fundo De Investimento Imobiliario	(b), (g), (a), (h), (n), (e)		56.517
Virgo Companhia De Securitizacão	Fundo De Investimento Imobiliário Guardian Logistica	(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 Imobiliários 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 Securitizacão	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 Outra 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 Securitizacão	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 Securitizacão	Nova Colorado S.A.	(b) (j)		725
				2.154.657

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) - Hipoteca	(m) - Direito de retrocesso
(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis	(n) - Carta fiança
	(o) - Fundo de Despesa

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

Movimentação do exercício

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

	30/06/2022	30/06/2021
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
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	6.489.121	
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(6.175.222)	
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(13.203)	
Receita com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	73.824	
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	179.341	
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(169.013)	
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(98.309)	
Saldo em 30 de junho de 2023		2.441.196

(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 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:

30/06/2023						
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	Não	(1)	7,67%	920.263	110,49	101.680
GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(1)	13,21%	947.699	97,28	92.192
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MULTI RENDA URBANA	Não	(1)	31,89%	884.004	93,97	83.070
CORPORATE OFFICE PROPERTIES FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*) (a)	Não	(1)	38,54%	610.087	99,63	60.783
PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(8)	22,34%	776.805	73,98	57.468
BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	(1)	2,48%	522.670	102,64	53.647
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO (a)	Não	(1)	6,22%	392.832	117,07	45.991
Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística	Não	(7)	8,60%	4.946.072	9,27	45.850
SHOPPINGS AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*) (a)	Não	(2)	31,75%	435.000	101,98	44.361
VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	(1)	21,41%	408.148	97,00	39.590
HSI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	3,81%	338.998	104,24	35.337
GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(1)	5,96%	4.484.951	7,00	31.395
QUASAR AGRO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	(1)	12,86%	647.941	47,50	30.777
PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (a)	Não	(7)	0,00%	246.963	100,00	24.696
V2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	(1)	29,32%	1.470.239	13,68	20.113
GENESIS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(1)	6,97%	18.557	1.030,00	19.114
HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(4)	3,71%	191.448	84,70	16.216
XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário	Não	(1)	2,76%	197.128	80,35	15.839
Fundo de Investimento Imobiliário de Unidades Autônomas	Não	(1)	15,78%	324.360	41,98	13.617
NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(7)	6,00%	121.994	107,93	13.167
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP EXETER DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO - FII (a)	Não	(9)	0,00%	12.865	886,61	11.406
PANORAMA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(7)	10,00%	7.760	1.298,00	10.072
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTISTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I	Não	(4)	4,69%	1.016.680	9,02	9.170
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO (*)	Não	(4)	0,89%	887.472	9,15	8.120
SPIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(4)	4,01%	65.410	97,02	6.346
GENIAL RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	5,00%	56.750	103,02	5.846
NEWPORT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(7)	10,21%	75.775	72,47	5.491
VINCI IMOVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	2,26%	610.041	8,38	5.112

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

XP IDEAZARVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (a)	Não	(9)	0,00%	5.570	910,28	5.070
XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(1)	2,78%	203.297	23,00	4.676
AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(1)	1,30%	62.940	70,85	4.460
TELLUS PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	1,00%	42.210	87,90	3.710
FII MAX RETAIL (*)	Não	(7)	4,55%	51.234	68,00	3.484
RBR CRI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	(4)	2,50%	39.278	84,00	3.299
BRIO CRÉDITO ESTRUTURADO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(4)	4,27%	3.042	989,34	3.010
SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(4)	2,19%	33.983	85,30	2.899
FII BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS (*)	Não	(1)	0,98%	42.137	61,54	2.594
Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário (a)	Não	(4)	3,03%	25.064	87,99	2.205
MULTI SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (*) (a)	Não	(1)	3,05%	45.147	48,39	2.185
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI	Não	(7)	5,52%	31.635	61,98	1.961
XP EXETER II DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (a)	Não	(9)	0,00%	1.977	956,30	1.890
SANTANDER RENDA DE ALUGUEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(1)	0,29%	26.636	64,69	1.723
PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(7)	0,84%	17.700	86,85	1.537
FII BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS (*)	Não	(7)	1,45%	14.450	99,95	1.444
VBI OFFICE FUND II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (a)	Não	(7)	1,13%	43	33.416,85	1.438
HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	1,62%	61.286	23,30	1.428
GENIAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	2,79%	20.907	67,49	1.411
EQI RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO FII (*)	Não	(4)	2,95%	148.254	8,75	1.297
JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(4)	1,43%	12.921	97,55	1.260
GENESIS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(1)	0,41%	1.082	1.030,00	1.114
Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário	Não	(1)	1,07%	18.557	54,00	1.002
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MULTI RENDA URBANA	Não	(1)	0,38%	10.493	93,97	986
SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	0,00%	12.598	62,39	786
VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(4)	0,91%	73.673	8,08	595
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(7)	11,63%	59.972	8,41	504
SUNO LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	0,60%	11.397	35,25	402
HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(4)	0,36%	4.306	80,11	345
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGISTICA	Não	(1)	0,33%	8.173	41,08	336
FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER (*)	Não	(1)	0,07%	163	1.910,00	311
REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	0,20%	4.768	47,00	224
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE	Não	(1)	0,12%	1.105	197,98	219
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA SEQ LOGISTICA RENDA	Não	(1)	0,93%	497	320,87	159
JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	0,13%	1.992	71,79	143
LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (*)	Não	(8)	0,04%	1.246	101,25	126
BRIO MULTIESTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	0,19%	10.914	7,56	83
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES (*)	Não	(1)	0,01%	802	98,65	79
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I	Não	(1)	0,04%	533	95,60	51
FII TORRE ALMIRANTE (*)	Não	(1)	0,04%	46	790,07	36
BRIO REAL ESTATE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	0,02%	37	950,01	35
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I	Não	(1)	0,02%	252	95,60	24
FII MEMORIAL OFFICE	Não	(1)	0,06%	294	59,49	17
VBI CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	(4)	0,04%	171	79,00	14
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(4)	0,09%	100	120,00	12
LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	0,00%	127	88,26	11
CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO II	Não	(4)	0,01%	58	79,43	5
CSHG LOGISTICA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(1)	0,00%	7	167,23	1
						967.067

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	Não	(7)	16,52%	1.197.066	88,19	105.572
GtIs Brazil Logistics Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	(11)	14,01%	1.005.017	99,95	100.451
Genesis Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	(13)	46,39%	82.002	885,00	72.571
Fundo De Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana	Não	(7)	30,98%	858.745	82,80	71.104
Trx Real Estate Ii Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	(7)	17,75%	484.770	125,25	60.717
Fundo De Investimento Imobiliário - V2 Properties (*)	Não	(7)	23,22%	535.477	97,11	52.000
Hsi Renda Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(7)	5,95%	506.528	100,00	50.653
Fundo De Investimento Imobiliário Guardian Logistica	Não	(7)	8,46%	486.128	92,44	44.938
Newport Logística Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(7)	23,69%	481.551	93,00	44.784
Bluecap Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário -Fii (*)	Não	(11)	21,55%	494.886	85,99	42.555
Fundo De Investimento Imobiliário Succespar Varejo (a)	Não	(13)	6,21%	392.046	107,43	42.116
Genial Renda Urbana Fundo De Investimento Imobiliário	Sim	(7)	99,22%	402.716	95,00	38.258
Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(10)	28,93%	348.569	105,00	36.600
Vbi Consumo Essencial Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(7)	25,44%	355.610	98,89	35.166
Pátria Edifícios Corporativos Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	(10)	14,51%	504.416	67,71	34.154
Santander Papéis Imobiliários Cdi Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(4)	11,16%	355.024	91,27	32.403
Fundo De Investimento Imobiliário De Unidades Autônomas	Não	(7)	16,39%	337.288	82,40	27.793
Fundo De Investimento Imobiliário Hbc Renda Urbana	Sim	(13)	92,32%	251.102	109,25	27.433
Quasar Agro - Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	(13)	11,09%	558.816	46,72	26.108
Panorama Properties Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(7)	37,29%	219.490	100,00	21.949
Vinci Shopping Centers Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	(2)	1,22%	216.520	101,00	21.869
Hedge Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(4)	4,02%	187.367	96,45	18.072
Xp Industrial Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(13)	2,52%	180.035	73,20	13.178
Legatus Shoppings Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (*)	Não	(2)	5,57%	140.228	91,99	12.900
Jpp Capital Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(4)	18,61%	112.368	106,10	11.922
Fii Xp Exeter Desenvolvimento Logístico (a)	Não	(11)	7,99%	11.426	952,77	10.886
Fundo De Investimento Imobiliário Guardian Multiestratégia Imobiliária I	Não	(13)	4,96%	1.022.719	10,02	10.248
Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	(4)	6,52%	112.628	87,40	9.844
Fundo De Investimento Imobiliário - Fii Btg Pactual Fundo De Cri (*)	Não	(4)	1,67%	101.913	86,80	8.846
General Shopping E Outlets Do Brasil Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	(2)	2,60%	1.955.435	4,48	8.760
Xp IdealZarvos Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(7)	5,61%	4.964	923,84	4.586
Rbr Cri - Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	(4)	2,69%	42.223	99,50	4.201
Autonomy Edifícios Corporativos Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	(10)	1,11%	53.494	76,49	4.092
Vinci Imoveis Urbanos Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(13)	1,94%	521.590	7,17	3.740
Fii Bm Brascan Lajes Corporativas (*)	Não	(7)	3,44%	34.336	97,05	3.332
Fundo De Investimento Imobiliário Fof Integral Brei (*)	Não	(4)	7,63%	50.883	60,62	3.085
Bb Fundo De Investimento De Crédito Fiagro-Imobiliário	Não	(4)	0,76%	30.375	86,88	2.639
Fundo De Fundos De Investimento Imobiliário Kinea Fii	Não	(4)	0,74%	33.465	75,92	2.541
Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(4)	6,54%	2.252	1.109,19	2.498
Hedge Seed Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(7)	1,40%	23.000	102,23	2.351
Votorantim Securities Master Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	(4)	3,06%	25.335	89,90	2.278
Multi Shoppings Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (*) (a)	Não	(7)	3,05%	45.147	48,53	2.192
Cshg Recebíveis Imobiliários - Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	(4)	0,13%	19.346	105,48	2.041
Eqi Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Fii (*)	Não	(4)	3,75%	18.842	94,50	1.781
Xp Hotéis - Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	(12)	0,42%	16.065	107,75	1.730
Cshg Imobiliário Fof - Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	(4)	0,79%	22.597	71,21	1.609
Caixa Rio Bravo Fundo De Fundos De Investimento Imobiliário Ii	Não	(4)	3,15%	21.704	65,82	1.429
Fundo De Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana	Não	(7)	0,38%	10.493	113,07	1.186
Fundo De Investimento Imobiliário Housi	Não	(7)	2,90%	16.603	69,48	1.154
Plural Logística Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(11)	2,09%	15.663	70,60	1.106
Brio Real Estate Iii Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(7)	0,51%	870	1.211,99	1.054
Manatí Capital Hedge Fund Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(4)	0,85%	100.000	10,00	1.000
Brio Crédito Estruturado - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(4)	7,04%	952	1.000,00	952
Fundo De Investimento Imobiliário Caixa Carteira Imobiliária	Não	(4)	0,59%	12.154	77,00	936
Seqúia Iii Renda Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(13)	0,77%	12.454	63,35	789

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Caixa Rio Bravo Fundo De Fundos De Investimento Imobiliário - Fii	Não	(4)	0,78%	12.276	63,28	777
Fii Max Retail (*)	Não	(7)	0,88%	9.923	77,75	772
Rio Bravo Fundo De Fundos De Investimento Imobiliário	Não	(4)	0,39%	14.513	53,00	769
Navi Imobiliário Total Return Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	(4)	0,90%	9.535	73,29	699
Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	(7)	11,62%	59.938	11,40	683
Heclare Recebíveis High Grade Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	(13)	0,65%	7.809	81,98	640
Bb Progressivo II Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	(10)	0,05%	7.843	80,25	629
Trx Edifícios Corporativos Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (*)	Não	(10)	5,17%	101.555	6,08	616
Fundo De Investimento Imobiliário Rbr Crédito Imobiliário Estruturado (*)	Não	(4)	0,15%	5.700	100,86	575
Bb Renda De Papéis Imobiliários II Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	(4)	0,99%	10.667	52,99	565
Mogno Suno Logística Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(11)	0,95%	11.300	45,73	517
Kilima Fundo De Investimento Em Cotas De Fundos Imobiliários Suno 30	Não	(4)	0,14%	63.552	7,63	485
Bb Renda De Papéis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	(4)	1,04%	1.119	301,64	338
Rio Bravo Renda Residencial Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(7)	0,32%	5.178	58,10	301
Xp Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(11)	0,19%	179	969,13	173
Whg Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	(13)	0,04%	8.827	10,17	89
Js Ativos Financeiros Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(4)	0,06%	1.000	81,71	82
Tellus Properties Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(10)	0,02%	870	68,43	60
Newport Renda Urbana Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	(7)	0,00%	16	34,14	1
						1.156.923

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) Lajes corporativas

(11) Logística

(12) Hotel

(13) Outros

(a) 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 2021**

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	989.050
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	(9.680)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	(775.369)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	25.687
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	(37.738)
Saldo em 30 de junho de 2022	1.156.923
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	983.029
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	(23.858)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	(1.226.212)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	57.586
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	19.599
Saldo em 30 de junho de 2023	967.067

6. Encargos e taxa de administração

	30/06/2023	30/06/2022
Taxa de administração	27.840	28.020
	27.840	28.020

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.

O Fundo não possui taxa de desempenho, ingresso e saída.

7. Política de distribuição dos resultados

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

	30/06/2023	30/06/2022
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	311.343	222.972
Ajuste de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	11.443	33.051
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	13.203	51.137
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(19.599)	37.738
Ajustes obrigações por operações compromissadas	(6.831)	6.831
Outras adições e exclusões	(17)	1
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	309.542	351.730
Rendimentos apropriados	309.542	351.730
Rendimentos (a distribuir)	(28.132)	(37.371)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	37.371	21.903
Rendimentos líquidos pagos no período/exercício	318.781	336.262
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	10,03	10,58
% 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**

	30/06/2023		30/06/2022	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	31.782.814	3.067.025	31.782.814	3.067.025
Cotas de investimentos integralizadas	31.782.814	3.067.025	31.782.814	3.067.025
Valor por cota (valor expresso em reais)		96,50		96,50

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.

No exercício findo em 30 de Junho de 2023 não houve oferta pública e integralização de cotas.

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 2023 e 2022, não houve amortização de cotas

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

30/06/2023	30/06/2022
81.744	81.684
81.744	81.684

Durante o exercício, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas totalizando o valor de R\$ 60 (2022 - R\$ 7.920), 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 2023 e 2022, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício

30/06/2023 30/06/2022

Patrimônio líquido inicial

311.343 222.972

2.888.420 2.458.261

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas

-

566.837

Gastos com colocação de cotas

(60) (7.920)

Total das adições/deduções

-

60 558.917

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)**10,78%****7,39%**

(*) 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

Taxa de administração

Outras (receitas)/despesas operacionais

30/06/2023		30/06/2022	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
27.840	0,97%	28.020	1,07%
663	0,02%	137	0,01%
28.503	0,99%	28.157	1,08%
	2.857.079		2.608.260

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**Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

Certificados de recebíveis imobiliários

Cotas de fundo de renda fixa

Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs

Total do ativo

30/06/2023			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	2.441.197	-	2.441.197
-	3.994	-	3.994
769.247	197.820	-	967.067
769.247	2.643.011	-	3.412.258

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**Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

Operações compromissadas - Lastro em NTN

Certificados de recebíveis imobiliários

Cotas de fundo de renda fixa

Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs

Total do ativo

30/06/2022			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	-	-	-
-	2.154.657	-	2.154.657
-	1.145	-	1.145
1.093.433	63.490	-	1.156.923
1.093.433	2.219.292	-	3.312.725

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 (Aplicações

16. Outras informações

16.1 Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, o saldo de provisões e contas a pagar está demonstrado conforme segue:

Taxa de administração

Diversos

30/06/2023	30/06/2022
2.285	2.504
42	136
2.327	2.640

16.2 O saldo de obrigações por operações compromissadas monta R\$ 497 509 (2022 - R\$ 389.182) e está composto por operações com lastro em CRIs, com volta entre 19 de julho e 28 de dezembro de 2023 (2022 18 de julho a 07 de novembro de 2022).

Saldo em 30 de junho de 2021

Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

(640.787)

Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).

996.301

Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

33.668

Saldo em 30 de junho de 2022**389.182**

Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

(787.416)

Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).

847.492

Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

48.251

Saldo em 30 de junho de 2023**497.509**

16.3 O saldo de negociação e intermediação de valores monta R\$158 519 e (R\$ 150 704) (2021 - R\$5.945 e (R\$ 1.015)) 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 2023, 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.

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

16.6 Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, não houve alterações no regulamento do Fundo.

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

A alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024.

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

17 Eventos subsequentes

O Ato do Administrador publicado em 04 de setembro de 2023 aprovou o desdobramento das Cotas do Fundo, segundo a razão de 1:10, a realizar-se no fechamento dos mercados de 25 de setembro de 2023. Previamente ao Desdobramento, o Fundo contava com 31.782.814 (trinta e um milhões, setecentos e oitenta e dois mil e oitocentos e quatorze) cotas, de modo que, após o Desdobramento, passará a contar com 317.828.140 (trezentos e dezessete milhões, oitocentos e vinte e oito mil e cento e quarenta) cotas no total.

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

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *

Certificate Of Completion

Envelope Id: 9C6488ADD4C942928336D6CA665E8A74	Status: Completed
Subject: DF_CAPITANIA SEC II FIL_Junho23.pdf	
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)	
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables	
Source Envelope:	
Document Pages: 18	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Jefferson Pereira
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia	Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água Branca
	São Paulo, SP 05001-100
	jefferson.pereira@pwc.com
	IP Address: 18.231.224.7

Record Tracking

Status: Original 11 September 2023 20:33	Holder: Jefferson Pereira jefferson.pereira@pwc.com	Location: DocuSign
Status: Original 11 September 2023 20:45	Holder: CEDOC Brasil BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	Location: DocuSign

Signer Events

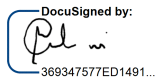
Marcos Paulo
marcos.paulo@pwc.com
Sócio
PricewaterhouseCoopers
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card
Signature Issuer: AC SERASA RFB v5
Signer CPF: 17668525807
Signer Role: Partner

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 134.238.159.65

Timestamp

Sent: 11 September 2023 | 20:37
Viewed: 11 September 2023 | 20:43
Signed: 11 September 2023 | 20:45

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: 11 September 2023 20:45 Viewed: 11 September 2023 20:45 Signed: 11 September 2023 20:45
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	11 September 2023 20:37
Certified Delivered	Security Checked	11 September 2023 20:43
Signing Complete	Security Checked	11 September 2023 20:45
Completed	Security Checked	11 September 2023 20:45

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------