

www.pwc.com.br

Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário FII II

***(CNPJ nº 48.916.246/0001-34)
(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 Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário FII II
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário FII II ("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 (método direto) para o período de 3 janeiro (início das atividades) a 30 de junho de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

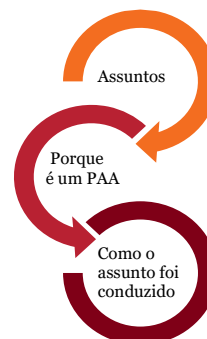
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário FII II em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 3 janeiro (início das atividades) a 30 de junho de 2023, 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 período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário FII II
(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 negociadas em bolsa (Notas 3.4.2 e 5.2a) O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa. A Administração precifica as cotas desses fundos de investimento imobiliário com base em política de precificação estabelecida, que considera o valor da última negociação de cotas em bolsa. A mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa foi considerada área de foco de auditoria devido à relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido 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 do valor justo do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário 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. Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

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 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.



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

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.
- 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.



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

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.

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

Rio de Janeiro, 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 | 20:57 BRT

Marcos Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8

Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário II
CNPJ: 48.916.246/0001-34
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Balço patrimonial em 30 de junho de 2023

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2023	% PL
Circulante			
Disponibilidades			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	1.825	1,52%
De natureza imobiliária			
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (b)	5.578	4,65%
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs	5.2 (a)	135.761	113,27%
Outros créditos		20	0,02%
Total do ativo		143.184	119,46%
Passivo	Nota	30/06/2023	% PL
Circulante			
Provisões e contas a pagar		650	0,54%
Cotas a amortizar		22.676	18,92%
Total do passivo		23.326	19,46%
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	242.349	202,20%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(11)	-0,01%
Amortização de cotas	8.3	(113.382)	-94,60%
Lucros (prejuízos) acumulados		(9.098)	-7,59%
Total do patrimônio líquido		119.858	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		143.184	119,46%

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

Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário II
CNPJ: 48.916.246/0001-34
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado do período de 3 de janeiro de 2023 (data do início das operações)
a 30 de junho de 2023

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

	Nota	Período de 03/01/2023 a 30/06/2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (b)	156
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (b)	(1.028)
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (b)	1.964
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	5.2 (a)	6.200
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	5.2 (a)	(8.342)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	5.2 (a)	19.485
Despesas de empréstimos - cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs		(3)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		18.432
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		127
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(28)
		99
Despesas operacionais		
Taxa de administração	6 e 10	(782)
Taxa de performance	6 e 10	(515)
Outras receitas/(despesas) operacionais	10	(76)
		(1.373)
Lucro líquido do período		17.158
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	2.834.551
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		6,05
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		42,28

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

Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário II
CNPJ: 48.916.246/0001-34
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 3 de janeiro de 2023 (data do início das operações) a 30 de junho de 2023

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de cotas	Gastos com colocação de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Cisão em 03 de janeiro de 2023	8.2	242.349	-	-	(26.256)	216.093
Amortização de cotas de investimento integralizadas	8.3	-	(113.382)	-	-	(113.382)
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	-	(11)	-	(11)
Lucro líquido do período		-	-	-	17.158	17.158
Em 30 de junho de 2023		242.349	(113.382)	(11)	(9.098)	119.858

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

Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário II

CNPJ: 48.916.246/0001-34

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

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 3 de janeiro de 2023 (data do início das operações) a 30 de junho de 2023

Em milhares de Reais

	Nota	Período de 03/01/2023 a 30/06/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de restituição de IR s/ganho de capital		(3)
Pagamento de taxa de performance		(3.691)
Pagamento de taxa de administração		(677)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		212
Caixa líquido das atividades operacionais		(4.159)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		127
Taxas de empréstimos de Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FII's		(3)
Recebimento de rendimentos de Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FII's	5.2 (a)	6.200
Venda de Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FII's	5.2 (a)	69.371
Amortização de Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FII's	5.2 (a)	3.149
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's	5.2 (b)	(4.304)
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's	5.2 (b)	24.153
Amortizações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's	5.2 (b)	842
Caixa líquido das atividades de investimento		99.535
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	8.4	(11)
Amortização de cotas integralizadas	8.3	(90.706)
Rendimentos distribuídos	7	(2.834)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(93.551)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		1.825
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período		1.825

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

Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário II

CNPJ: 48.916.246/0001-34

(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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Capitania Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário II ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 16 de dezembro de 2022, com prazo de 1 ano de duração, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo iniciado suas atividades em 3 de janeiro de 2023, a partir da cisão de cotas do Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário.

O objeto do Fundo é aplicar, primordialmente, em (em conjunto, os "Ativos Imobiliários") (i) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"); (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (iii) Letras Hipotecárias ("LH"); (iv) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (v) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (vi) Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 ("CEPAC"); (vii) Cotas de Fundos de Investimento em Participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas pelo FUNDO; (viii) Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ix) Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("Participações Societárias"); (x) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trata de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII ("Ações e Outros Títulos Imobiliários"); (xi) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, observado o disposto no Art. 35, inciso XII, da Instrução CVM 472 e que: excepcionalmente, e sem prejuízo do limite de concentração, o Fundo pode deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis ("Bens Imóveis"), em decorrência ou não de liquidação ou de procedimentos de cobrança e execução dos Ativos Imobiliários descritos acima.

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 não possui cotas negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo 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 período do relatório.

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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.

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos de investimento

Não negociados na B3 S.A, as cotas de fundos de investimento 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.

Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário II

CNPJ: 48.916.246/0001-34

(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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.4 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.4.1 Certificados de Recebíveis Imobiliários

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

3.4.2 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.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

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

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.8 Operações compromissadas

As operações compromissadas são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

3.9 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.10 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 período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

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

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

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

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

Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário II

CNPJ: 48.916.246/0001-34

(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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

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

4.1.8 Risco de liquidez

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

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 – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantêm aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

30/06/2023

1.825

1.825

Está composto por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. 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.

5.2 De caráter imobiliário

30/06/2023

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs

135.761

(b) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

5.578

141.339

Circulante

141.339

Não circulante

-

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, 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:

30/06/2023						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor da Cota	Total
Fundo De Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana	Não	Renda	5,36%	148.707	93,97	13.974
Legatus Shoppings Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (*)	Não	Desenvolvimento para Renda	4,63%	136.084	101,25	13.779
Gtis Brazil Logistics Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Renda	1,85%	132.713	97,28	12.910
Pátria Edifícios Corporativos Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Desenvolvimento para Renda	3,69%	128.325	73,98	9.493
General Shopping E Outlets Do Brasil Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Renda	1,33%	1.003.421	7,00	7.024

Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário II

CNPJ: 48.916.246/0001-34

(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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Newport Logística Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	2,96%	60.155	107,93	6.493
V2 Edifícios Corporativos Fundo De Investimento Imobiliario (*)	Não	Renda	8,26%	414.310	13,68	5.668
Fundo De Investimento Imobiliário Hbc Renda Urbana	Não	Desenvolvimento para Renda	3,72%	41.609	111,92	4.657
Trx Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Renda	0,32%	38.502	110,49	4.254
Fundo De Investimento Imobiliário Succespar Varejo (a)	Não	Renda	0,57%	35.842	117,07	4.195
Fundo De Investimento Imobiliário Btg Pactual Shoppings (*)	Não	Renda	1,27%	54.711	61,54	3.367
Vbi Consumo Essencial Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	Renda	1,72%	32.723	97,00	3.174
Quasar Agro - Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	Renda	1,32%	66.613	47,50	3.164
Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	2,93%	2.273	1298,00	2.950
Panorama Properties Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	0,00%	27.841	100,00	2.784
Newport Renda Urbana Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Híbrido	5,15%	38.183	72,47	2.767
Hsi Renda Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Renda	0,29%	25.720	104,24	2.681
Spim Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Títulos e Valores Mobiliários	1,66%	27.094	97,02	2.629
Fundo De Investimento Imobiliário De Unidades Autônomas	Não	Renda	2,80%	57.648	41,98	2.420
Genial Renda Urbana Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Renda	1,58%	17.985	103,02	1.853
Tellus Properties Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Renda	0,44%	18.785	87,90	1.651
Castello Branco Office Park Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Renda	2,98%	42.125	37,00	1.559
Navi Imobiliário Total Return Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	Títulos e Valores Mobiliários	1,40%	14.749	88,50	1.305
Vbi Office Fund Ii - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	1,58%	60	20999,00	1.260
Reag Multi Ativos Imobiliários - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Renda	1,08%	26.497	47,00	1.245
Fundo De Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa	Não	Renda	0,23%	8.641	143,78	1.242
Fundo De Investimento Imobiliário Athena I	Não	Renda	0,97%	12.325	95,60	1.178
Xp IdealZarvos Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	Renda	0,00%	1.074	910,28	978
Vinci Instrumentos Financeiros Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Títulos e Valores Mobiliários	1,48%	120.064	8,08	970
Fundo De Investimento Imobiliário Guardian Multiestratégia Imobiliária I	Não	Títulos e Valores Mobiliários	0,47%	102.784	9,02	927
Fundo De Investimento Imobiliário Ourinvest Logística	Não	Renda	0,90%	22.400	41,08	920
Xp Properties Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Renda	0,54%	39.479	23,00	908
Fundo De Investimento Imobiliário Vía Parque Shopping - Fii	Não	Renda	0,29%	8.158	108,88	888
Fii Parque Dom Pedro Shopping Center (*)	Não	Renda	0,18%	449	1910,00	858
Fundo De Investimento Imobiliario Rbr Properties - Fii	Não	Renda	0,00%	14.289	58,49	836
Fundo De Investimento Imobiliário Xp Exeter Desenvolvimento Logístico - Fii (a)	Não	Desenvolvimento para Venda	0,00%	910	886,61	807
Xp Industrial Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Renda	0,13%	9.634	80,35	774
Caixa Rio Bravo Fundo De Fundos De Investimento Imobiliario - Fii	Não	Títulos e Valores Mobiliários	0,58%	9.083	78,68	715
Fii Max Retail (*)	Não	Híbrido	0,89%	10.023	68,00	682
Genial Logística Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Renda	1,33%	9.971	67,49	673
Rio Bravo Renda Residencial Fundo De Investimento Imobiliario	Não	Renda	0,72%	12.437	54,00	672
Fundo De Investimento Imobiliário - Mogno Hotels (*)	Não	Híbrido	0,61%	8.060	62,00	500
Autonomy Edifícios Corporativos Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Renda	0,13%	6.399	70,85	453
Fii Bm Brascan Lajes Corporativas (*)	Não	Híbrido	0,41%	4.131	99,95	413
Sequóia Iii Renda Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Renda	0,00%	6.589	62,39	411
Fundo De Investimento Imobiliário Housi	Não	Híbrido	1,10%	6.295	61,98	390
Vinci Imóveis Urbanos Fundo De Investimento Imobiliario	Não	Renda	0,17%	44.818	8,38	376
Fii Memorial Office	Não	Renda	1,19%	6.044	59,49	360
Fundo De Investimento Imobiliário Guardian Logística	Não	Híbrido	0,06%	35.865	9,27	332
Fundo De Investimento Imobiliario Caixa Seq Logística Renda	Não	Renda	1,45%	779	320,87	250
Caixa Rio Bravo Fundo De Fundos De Investimento Imobiliário Ii	Não	Títulos e Valores Mobiliários	0,44%	3.033	79,43	241
General Shopping Ativo E Renda Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Renda	0,13%	3.692	59,86	221
Hectare Recebíveis High Grade Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Títulos e Valores Mobiliários	0,14%	1.661	80,11	133
Fii Cenesp (*)	Não	Renda	0,12%	3.473	28,54	99
Hedge Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Títulos e Valores Mobiliários	0,02%	965	84,70	82
Xp Exeter Ii Desenvolvimento Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	Desenvolvimento para Venda	0,00%	81	956,30	77
Suno Log Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Renda	0,11%	2.161	35,25	76
Hedge Logística Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Renda	0,01%	219	95,80	21
Rio Bravo Crédito Imobiliário Ii Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Híbrido	0,30%	1.557	8,41	13
Fundo De Investimento Imobiliário - Fii Torre Norte (*)	Não	Renda	0,00%	96	126,00	12
Fundo De Investimento Imobiliário Ourinvest Re I	Não	Renda	0,03%	308	39,00	12
Fundo De Investimento Imobiliario - Fii Ceo Cyrela Commercial Properties (*)	Não	Renda	0,00%	67	59,96	4
Bb Renda De Papéis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Títulos e Valores Mobiliários	0,01%	7	120,00	1
						135.761

(*) Administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

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

Movimentação do período

Cisão ocorrida em 3 de janeiro de 2023 - custo FIIs	216.842
Cisão ocorrida em 3 de janeiro de 2023 - ajuste mtm FIIs	(19.704)
Venda de Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs	(69.371)
Amortização de Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs	(3.149)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	(8.342)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	19.485
Saldo em 30 de junho de 2023	135.761

(b) Certificado de recebíveis imobiliários (CRIs)

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela Companhia Província de Securitização e Opea Securitizadora S.A., 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:

30/06/2023										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado
Habitasec Securitizadora S.A.	19A0093844	CCB	N/A	132°S 1°E	01/08/19	16/01/2031	IPCA + 7,5%	6	972	968
True Securitizadora S.A.	21J0043571	CCI	AA	447°S 1°E	10/01/21	15/03/2040	IPCA + 5,93%	258	4.378	4.610
								264	5.350	5.578

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Habitasec Securitizadora S.A. (www.habitasec.com.br), True Securitizadora S.A.(www.truesecuritizadora.com.br)

Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário II

CNPJ: 48.916.246/0001-34

(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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2023
Habitasec Securitizadora S.A.	VINCI LOGISTICA FII	a, b, c	968
True Securitizadora S.A.	GTIS BRAZIL LOGISTICS FII	a, c	4.610
			5.578

Legendas

- (1) - CCB
- (2) - Estrutura de superfície
- (a) - Alienação fiduciária do imóvel
- (b) - Fundo de reserva
- (c) - Cessão Fiduciária de Recebíveis

Movimentação do período

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

Cisão ocorrida em 3 de janeiro de 2023 - custo CRIs	26.912
Cisão ocorrida em 3 de janeiro de 2023 - ajuste mtn CRIs	(1.735)
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	4.304
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	156
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(24.153)
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(1.028)
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	1.964
Saldo em 30 de junho de 2023	5.578

6. Encargos e taxa de administração

	30/06/2023
(a) Taxa de administração	782
(b) Taxa de performance	515
	1.297

(a) A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): (a) 0,90% ao ano, à razão de 1/12, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) 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"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 15, atualizado anualmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE ("IPCA"), a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM, não estando englobada, na Taxa de Administração, as despesas relativas à escrituração das cotas.

A Taxa de Administração é calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

(b) Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor faz jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual é provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 mês do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance é calculada conforme fórmula descrita no regulamento do Fundo.

Não é cobrada do Fundo taxa de ingresso ou 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, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Assim, os pagamentos de proventos (rendimentos e amortização) realizados por meio da B3 seguem os seus prazos e procedimentos, e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa pode, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 12º dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2023
Lucro líquido do período	17.158
Ajuste de distribuição com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	614
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	(19.485)
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(1.964)
Taxa de performance	(3.176)
Outras obrigações	32
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	(6.821)
Rendimentos apropriados	(6.821)
Rendimentos pagos referente ao período	1.127
Rendimentos pagos advindos da cisão	1.707
Rendimentos líquidos pagos no período	2.834
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	1,00
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	-41,55%

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas de investimentos integralizadas

	30/06/2023	
	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos integralizadas	2.834.551	242.349
	2.834.551	242.349
		85,50

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2. Emissão de novas cotas

Não obstante a competência da Assembleia Geral de Cotistas, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, por meio de ato do administrador, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os procedimentos operacionais da B3, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante total máximo de R\$ 10.000.000, considerando o valor que venha a ser captado com a 1ª emissão de Cotas do Fundo ("Capital Autorizado"); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos. Se assim aprovado pela Administradora no ato pelo qual aprovar a nova emissão, o montante total da oferta, poderá ser acrescido em até 20%, a critério da Administradora, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo Gestor ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As cotas do Lote Adicional objeto da oferta serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta.

Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário II

CNPJ: 48.916.246/0001-34

(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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

8.3. Amortização de cotas

O Fundo pode amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

No período de 3 de janeiro de 2023 a 30 de junho de 2023, houve amortização de cotas no montante de R\$113.382, do qual R\$ 90.706 foi liquidado e R\$ 22.676 está pendente de liquidação.

8.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2023
Gastos com colocação de cotas	11
	11

No período de 3 de janeiro de 2023 a 30 de junho de 2023, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$11, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.5. Reserva de contingência

Para suprir inadimplência e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e para arcar com as despesas extraordinárias, se houver, pode ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se referam aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência são aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes destas aplicações podem ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, é procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No período de 3 de janeiro de 2023 a 30 de junho de 2023, o Fundo não constituiu reserva de contingência

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2023
Lucro líquido do período	17.158
Patrimônio líquido inicial	-
Adições/deduções	
Cotas de investimentos integralizadas	242.349
Amortizações de cotas de investimentos integralizados	(113.382)
Gastos com colocação de cotas	(11)
	128.956
	13,31%

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

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

10. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2023	
	Valores	Percentual
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	28	0,02%
Taxa de administração	782	0,50%
Taxa de performance	515	0,33%
Despesas/(receitas) operacionais	76	0,05%
	1.401	0,90%
		156.853

Patrimônio líquido médio do período

11. Tributação

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

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

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

12. Demandas judiciais

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

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 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	30/06/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	1.825	-	1.825
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	5.578	-	5.578
Cotas de fundos imobiliários - FIs	129.704	6.057	-	135.761
Total do ativo	129.704	13.460	-	143.164

As demonstrações das mudanças das Cotas de fundos de renda fixa e Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário) respectivamente.

Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário II

CNPJ: 48.916.246/0001-34

(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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

16.

Outras informações
- 16.1

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período de 3 de janeiro de 2023 a 30 de junho de 2023, contratou a PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes S.S. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 16.2

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.
- 16.3

Durante o período de 3 de janeiro de 2023 a 30 de junho de 2023, não houve alterações no regulamento do Fundo.
- 16.4

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 - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.
17.

Eventos subsequentes
- 17.1

Após 30 de junho de 2023 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *

Certificate Of Completion

Envelope Id: 306B8B4AD7C641F3849E14916C798BFB

Status: Completed

Subject: DF_FII Capitania FOF II_Junho23.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Source Envelope:

Document Pages: 16

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Jefferson Pereira

AutoNav: Enabled

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

Envelopeld Stamping: Enabled

São Paulo, SP 05001-100

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

jefferson.pereira@pwc.com

IP Address: 18.231.224.7

Record Tracking

Status: Original

11 September 2023 | 20:48

Holder: Jefferson Pereira

jefferson.pereira@pwc.com

Location: DocuSign

Status: Original

11 September 2023 | 20:57

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

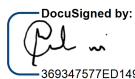
Signer Role: Partner

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Signature

DocuSigned by:



369347577ED1491...

Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address: 134.238.159.65

Timestamp

Sent: 11 September 2023 | 20:50

Viewed: 11 September 2023 | 20:56

Signed: 11 September 2023 | 20:57

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)

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

COPIED

Sent: 11 September 2023 | 20:57

Viewed: 11 September 2023 | 20:57

Signed: 11 September 2023 | 20:57

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

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	11 September 2023 20:50
Certified Delivered	Security Checked	11 September 2023 20:56
Signing Complete	Security Checked	11 September 2023 20:57
Completed	Security Checked	11 September 2023 20:57

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