



Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

**(CNPJ nº 18.979.895/0001-13)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2025
e relatório do auditor independente**



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Capitânia Securities II Fundo
de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

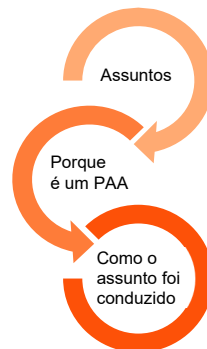
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2025, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

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 –
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração a valor justo dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário (Notas explicativas 3.4.1 e 5.2(b))	
O Fundo apresenta também seus investimentos concentrados em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas ou não em bolsa. A Administração precifica as cotas desses fundos de investimento imobiliário com base em manual de marcação a mercado, que considera o valor da última negociação de cotas em bolsa e/ou o valor das cotas disponibilizado pelo administrador do fundo investido, para fundos com as cotas não negociadas em bolsa. A mensuração do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário foi considerada área de foco de auditoria devido à relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros: Comparação dos preços utilizados pela Administração para a mensuração desses investimentos com os preços das últimas negociações das cotas em bolsa e/ou com os valores das cotas de disponibilizadas pelos administradores dos fundos investidos, conforme aplicável, na data base das demonstrações financeiras. Obtenção dos relatórios de auditoria sobre as últimas demonstrações financeiras disponíveis dos fundos investidos. Com base nessas informações, analisamos se há alguma modificação nos relatórios dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo. Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.
Mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (Notas explicativas 3.4.2 e 5.2(a))	
O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em certificados de recebíveis imobiliários. A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários considera a utilização de técnicas de avaliação por meio de modelos internos baseados em premissas de mercado. Considerando a relevância dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desses investimentos foi considerada área de foco	Nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Testes sobre a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, bem como análise sobre o alinhamento destas premissas e do modelo utilizado com as práticas usualmente observadas no mercado. Também realizamos testes relacionados ao registro do ajuste a valor justo em conformidade com as políticas contábeis adotadas pelo Fundo.



Capitânia Securities II Fundo
de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
em nossa auditoria.	Consideramos que os critérios adotados pela Administração para a mensuração do valor justo dos certificados dos recebíveis imobiliários divulgados nas demonstrações financeiras estão 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 das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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



Capitânia Securities II Fundo
de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

- 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 essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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



Capitânia Securities II Fundo
de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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, 26 de setembro de 2025


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

DocuSigned by
Fábio de Oliveira Araújo
Signed By: FÁBIO DE OLIVEIRA ARAÚJO 2730214898
CPF: 2730214898
Signing Time: 26 de setembro de 2025 13:16 BRT
O: CPF-Brazil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC SERASA RFB v3
12568630319F49F...

Fábio de Oliveira Araújo
Contador CRC 1SP241313/O-3

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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)

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2025	% do PL	30/06/2024	% do PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	87.225	3,01%	1.690	0,06%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	1.203.558	41,50%	2.146.676	77,05%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	2.250.891	77,61%	946.131	33,96%
Negociação e intermediação de valores	16.2	29.592	1,02%	-	0,00%
Outros créditos		248	0,01%	41	0,00%
		3.571.514	123,15%	3.094.538	111,07%
Total do ativo		3.571.514	123,15%	3.094.538	111,07%
Passivo	Nota	30/06/2025	% do PL	30/06/2024	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	29.770	1,03%	24.497	0,88%
Impostos e contribuições a recolher		3.842	0,13%	918	0,03%
Provisões e contas a pagar		2.632	0,09%	2.349	0,08%
Negociação e intermediação de valores	16.2	69.508	2,40%	-	0,00%
Obrigações por operações compromissadas	16.1	564.109	19,45%	280.741	10,08%
Credores por empréstimos de cotas		1.417	0,05%	-	0,00%
		671.278	23,15%	308.505	11,07%
Total do passivo		671.278	23,15%	308.505	11,07%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	3.160.168	108,96%	3.067.025	110,09%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(81.976)	-2,83%	(81.744)	-2,93%
Prejuízos acumulados		(177.956)	-6,14%	(199.248)	-7,15%
Total do patrimônio líquido		2.900.236	100,00%	2.786.033	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		3.571.514	123,15%	3.094.538	111,07%

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

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	94.936	255.893
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	43.727	50.128
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	102.013	(143.898)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	120.945	69.529
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	70.924	42.649
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	(36.094)	(22.058)
Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	16.1	(42.773)	(44.871)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		(14.120)	(9.877)
Ajuste ao valor justo de letras financeira do tesouro		3	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		339.561	197.495
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		3.706	4.151
Receita com cotas de fundo multimercado		-	236
Receitas com operações compromissadas		1.328	28
Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT)		845	-
Lucro em transações de letras financeiras do tesouro (LFT)		39	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(1.075)	(924)
Ajuste a mercado de letras financeiras do tesouro		(3)	-
Taxas de Empréstimos de cota de FII		(6)	-
		4.834	3.491
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração	6 e 10	(20.046)	(28.190)
Taxa de performance		(353)	-
Outras despesas operacionais	10	(1.212)	(871)
		(21.611)	(29.061)
Lucro líquido do exercício		322.784	171.925
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	328.558.329	317.828.140
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		0,98	0,54
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		8,83	8,77

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

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Total
Em 30 de junho de 2023		3.067.025	(81.744)	(95.120)	2.890.161
Lucro líquido do exercício		-	-	171.925	171.925
Rendimentos declarados	7	-	-	(276.053)	(276.053)
Em 30 de junho de 2024		3.067.025	(81.744)	(199.248)	2.786.033
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	93.143	-	-	93.143
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(232)	-	(232)
Lucro líquido do exercício		-	-	322.784	322.784
Rendimentos declarados	7	-	-	(301.492)	(301.492)
Em 30 de junho de 2025		3.160.168	(81.976)	(177.956)	2.900.236

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

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		3.706	4.151
Rendimento de títulos de renda fixa		845	-
Pagamento de taxa de performance		(353)	-
Pagamento de taxa de administração		(20.910)	(28.171)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(34)	1.449
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(1.124)	(942)
Caixa líquido das atividades operacionais		(17.870)	(23.513)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Liquidação de cotas de fundo multimercado		-	236
Rendimentos de operações compromissadas		1.328	28
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(5.775.644)	(6.159.985)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	6.587.498	6.147.835
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	231.755	274.439
Juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	140.185	194.355
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	120.945	69.529
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	(4.301.233)	(2.041.440)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	3.055.873	2.035.301
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	16.763	53.164
Aquisição de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	16.1	1.351.026	785.776
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	16.1	(1.110.431)	(1.047.415)
IRRF sobre ganho de capital (renda variável)		(11.352)	(10.926)
Caixa líquido das atividades de investimento		306.713	300.897
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	93.143	-
Pagamento de gastos de colocação de cotas	8.4	(232)	-
Rendimentos distribuídos	7	(296.219)	(279.688)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(203.308)	(279.688)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		85.535	(2.304)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	1.690	3.994
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	87.225	1.690

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

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FI)
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 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo" ou "Classe"), 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, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Único de Cotas do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo 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. O Fundo é destinado a investidores em geral.

A Classe tem por objetivo 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"), entre outros. A política de investimentos estabelece limites de concentração por categoria de ativo, permitindo a alocação de até 100% do patrimônio líquido em um conjunto de ativos que inclui CRI, Cotas de FII, LCI e LH, e define limites específicos para outras classes, como Ações Imobiliárias (até 20%) e Bens Imóveis, cujo percentual máximo varia de 30% a 50% de acordo com o patrimônio líquido do Fundo.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 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 2025:

CPTS11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	8,24
Agosto	8,21
Setembro	7,81
Outubro	7,21
Novembro	6,89
Dezembro	6,83
Janeiro	6,21
Fevereiro	6,33
Março	7,20
Abril	7,63
Maior	7,39
Junho	7,47

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 30 de Junho de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 26 setembro de 2025.

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

</

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FI)

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 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.8 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.

3.9 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, 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".

3.10 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 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

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FI)

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 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

5.2 De caráter imobiliário

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

30/06/2025	30/06/2024
1.203.558	2.146.676
2.250.891	946.131
3.454.449	3.092.807

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

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

Composição da carteira

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

30/06/2025										
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
Opea Securitizadora S.A.	20G0800227	(2)	AA (S&P)	1 / 236	22/07/2020	19/07/2032	IPCA+5,5%	268.139.934	259.356	238.759
Virgo Companhia De Securitizacao	21F0097589	(3)	-	4 / 264	08/06/2021	20/05/2036	IPCA+5,8%	145.719	237.446	224.604
Bari Securitizadora S.A.	21I0277341	7	-	1 / 93	24/09/2021	10/09/2041	IPCA+5,1%	157.304	168.252	164.001
Opea Securitizadora S.A.	21E0407810	(2)	-	1 / 340	10/05/2021	15/05/2037	IPCA+5,89260%	114.836	138.364	120.174
Habitasec Securitizadora S.A.	21G0507867	(3)	-	1 / 242	07/07/2021	25/06/2036	IPCA+5,5%	124.696	123.376	103.308
Opea Securitizadora S.A.	24E3617804	1	-	334 / 2	25/09/2024	25/04/2044	IPCA+8,5%	66.970	74.242	75.280
Bari Securitizadora S.A.	21K0665223	(4)	-	1 / 98	24/11/2021	10/11/2041	IPCA+6,5%	125.552	73.122	59.815
Habitasec Securitizadora S.A.	21F1078965	(4)	0	1 / 259	21/08/2021	15/08/2036	IPCA+6,5%	61.475	65.877	58.304
Opea Securitizadora S.A.	24L1567349	4	-	368 / 1	04/12/2024	20/12/2034	IPCA+8,5%	42.941	41.808	

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2024
Habitasec Securitizadora S.A.	BWP DIASE	(b), (g), (c),(e)	283.036
True Securitizadora S.A.	FII General Shopping	(b) (g)	195.997
Virgo Companhia de Securitizacao	XP Properties FII (XPPR11)	(b), (g), (e),(o)	185.794
Bari Securitizadora S.A.	Assai	(b) (e) (o) (l) (g)	120.607
True Securitizadora S.A.	FII Gazit Malls	(g) (e)	115.040
Virgo Companhia de Securitizacao	XP Properties FII (XPPR11)	(b), (g), (e),(o)	113.116
Habitasec Securitizadora S.A.	HBR	(b) (g) (e)	107.284
True Securitizadora S.A.	Hypera	(b) (g) (e)	72.605
Virgo Companhia de Securitizacao	FII Vinci Shopping Centers	(b) (g)	71.246
True Securitizadora S.A.	FII DutraLog	(b),(g)	62.266
Bari Securitizadora S.A.	Grupo Mateus	(b) (l)	56.536
Virgo Companhia de Securitizacao	XP Properties FII (XPPR11)	(b), (g), (e),(o)	55.166
Habitasec Securitizadora S.A.	Jequitibá Plaza Shopping	(g), (b), (e)	52.426
Virgo Companhia de Securitizacao	BRF	(b) (l) (e)	51.731
Virgo Companhia de Securitizacao	XP Properties FII (XPPR11)	(b), (g), (e),(o)	45.760
True Securitizadora S.A.	FII XP Industrial	(b) (g)	44.400
Canal Companhia de Securitizacao	GRU Elements	(b),(g),(k)	43.785
Virgo Companhia de Securitizacao	Pátio Malzoni	(b) (g) (e)	41.350
Opea Securitizadora S.A.	FII Malis Brasil Plural	(b) (g)	35.077
Virgo Companhia de Securitizacao	FII Athena I	(b) (g)	33.536
Companhia Provincia de Securitizacao	Galleria Bank	(b)(g)	31.694
True Securitizadora S.A.	General Shopping	(b) (g) (o)	29.737
True Securitizadora S.A.	Shopping Metrô Itaquera	(g), (b),(h)	29.400
True Securitizadora S.A.	GPA	(b) (e) (o) (l) (g)	28.257
Opea Securitizadora S.A.	Grupo Verticale	(b) (g) (e)	27.808
Habitasec Securitizadora S.A.	HBR	(b), (l), (k), (g), (e)(o)	27.528
True Securitizadora S.A.	General Shopping	(b) (g) (o)	25.886
Opea Securitizadora S.A.	JFL	(b), (g), (h),(e)	22.389
Habitasec Securitizadora S.A.	Shopping Jaraguá do Sul	(b), (k), (g)	20.481
Companhia Provincia de Securitizacao	Galleria Bank	(b),(g)	20.325
Virgo Companhia de Securitizacao	FII Hedge Design Offices	(b)	15.114
True Securitizadora S.A.	Shopping Maringá Park	(b) (g) (l)	13.158
Opea Securitizadora S.A.	Corporate Garden	(k), (h)	10.728
Virgo Companhia de Securitizacao	Campinas Shopping	(b),(g),(o)	9.357
Virgo Companhia de Securitizacao	Pulverizado	(b), (g)	7.787
Virgo Companhia de Securitizacao	FIDC Wimo	(b), (g)	5.584
True Securitizadora S.A.	Galleria Bank	(b), (o)	5.440
True Securitizadora S.A.	FII Hedge Logística	(b) (g) (o)	5.208
True Securitizadora S.A.	FII Hedge Logística	(b) (g) (o)	4.969
Virgo Companhia de Securitizacao	FII Hedge Design Offices	(b)	4.145
True Securitizadora S.A.	FII XP Industrial	(b) (g)	3.976
Habitasec Securitizadora S.A.	FII Hedge Desenvolvimento Logístico	(k),(b)	2.761
True Securitizadora S.A.	São Carlos	N/A	2.327
Companhia Provincia de Securitizacao	Galleria Bank	(b), (g)	2.018
True Securitizadora S.A.	FII GTIS Brazil Logistics	(b) (g) (e) (o)	1.966
True Securitiz			

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

30/06/2025						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Capitânia Office FII - Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	(1)	43,69%	2.085.110	108,49	226.214
Oportunidades Imobiliárias I Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (a)	Não	(4)	10,44%	1.827.765	110,71	202.355
Capitânia Logística Fundo De Investimento Imobiliário - FII	Não	(7)	47,38%	16.273.795	11,75	191.217
TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	(1)	7,84%	1.570.049	102,65	161.166
Capitânia Hbc Renda Urbana Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	(3)	18,91%	11.791.946	10,70	126.174
Capitânia Shoppings Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (*)	Não	(1)	15,55%	12.396.768	9,69	120.125
General Shopping E Outlets Do Brasil Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	(1)	14,68%	14.106.147	8,23	116.094
Legatus Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	(1)	34,47%	1.013.639	99,99	101.354
Fof Jhsf Institucional - Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Sim	(4)	51,09%	673.173	150,00	100.976
V2 Multi Renda Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	(1)	41,50%	1.171.500	84,99	99.566
Genesis Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário - FII	Sim	(1)	55,34%	152.976	613,88	93.909
V2 Edifícios Corporativos Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Sim	(1)	57,21%	5.664.186	14,43	81.734
Hsi Renda Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário De Resp Limitada	Não	(1)	8,30%	738.854	99,00	73.147
Jhsf Capital Cidade Jardim - Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	(4)	23,20%	387.132	159,60	61.786
Genial Malls - FII - Responsabilidade Limitada	Não	(7)	3,91%	546.850	101,49	55.500
Newport Logística Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(7)	16,79%	473.060	106,14	50.212
Fundo De Investimento Imobiliário Hbc Renda Urbana (*)	Não	(3)	19,89%	318.200	138,00	43.912
Aj Malls Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	(4)	15,03%	4.754.467	7,35	34.945
Btg Pactual Shoppings Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	(1)	5,82%	432.873	80,02	34.638
Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	(7)	12,53%	18.090	1.039,00	18.796
Vbi Agro - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (*)	Não	(1)	6,85%	357.633	48,70	17.417
Mauá Capital Logística Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	(4)	1,25%	1.555.599	10,50	16.334
Capitânia Agro Carteira FI Nas Cadeias Produtivas Do Agronegócio Responsabilidade Limitada (*)	Não	(13)	11,76%	2.534.804	5,86	14.851
Trx Hedge Fund						

Capitânia Securitities II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Capitânia Securitities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ: 18.979.895/0001-13

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

30/06/2024						
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)	3,38%	676.339	105,20	71.151
Capitânia Shoppings Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	(2)	9,31%	5.943.797	10,70	63.599
Fundo De Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana	Não	(7)	23,72%	657.609	89,90	59.119
Capitânia Office FII - Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	(7)	21,53%	466.393	108,00	50.370
Genial Malls Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(2)	3,31%	429.319	111,20	47.740
Fundo De Investimento Imobiliário Succespar Varejo (a)	Não	(7)	6,41%	404.485	111,61	45.222
Fundo De Investimento Imobiliário Btg Pactual Shoppings (*)	Não	(7)	4,72%	351.580	116,97	41.125
Hsi Renda Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(7)	4,20%	373.897	109,00	40.755
Fundo De Investimento Imobiliário Hbc Renda Urbana	Não	(13)	15,02%	240.348	146,00	35.091
General Shopping E Outlets Do Brasil Fundo De Investimento Imobiliário - FII	Não	(2)	4,54%	3.918.562	7,80	30.565
Genesis Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário - FII	Não	(13)	16,49%	44.304	687,00	30.437
General Shopping E Outlets Do Brasil Fundo De Investimento Imobiliário - FII	Não	(2)	4,39%	3.787.879	7,80	29.545
Newport Logística Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(7)	11,91%	242.063	121,98	29.527
Vbi Agro - Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	(13)	12,01%	605.519	47,90	29.004
Hbc II Fundo Deinvestimento Imobiliário (*)	Sim	(7)	104,86%	2.530.714	11,18	28.293
Pátria Edifícios Corporativos Fundo De Investimento Imobiliário - FII	Não	(10)	20,00%	695.650	36,00	25.043
Capitânia Logística Fundo De Investimento Imobiliário - FII (*) (a)	Não	(11)	26,78%	2.200.100	9,96	21.911
Legatus Shoppings Fundo De Investimento Imobiliário - FII (*)	Não	(2)	5,98%	175.897	115,74	20.358
V2 Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	(4)	24,76%	1.859.133	9,99	18.573
Jhsf Capital Cidade Jardim - Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	(4)	6,47%	108.000	159,00	17.172
Aj Malls Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(7)	6,52%	2.062.319	8,15	16.808
Panorama Properties Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(4)	0,00%	191.739	75,99	14.570
Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(7)	9,69%	12.878	1.059,26	13.641
Hedge Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(4)	2,91%	1.498.272	8,37	12.541

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(*) Incluindo o saldo de negociação e intermediação de valores monta R\$ 69.508 (2024 - R\$0) e refere-se a valores a liquidar referente a negociação de cotas de fundos imobiliários no mercado organizado (B3).
(**) Incluindo o saldo de negociação e intermediação de valores monta R\$ 29.592 (2024 - R\$0) e refere-se a valores a receber referente a negociação de cotas de fundos imobiliários no mercado organizado (B3).

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 30 de junho de 2023	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	69.529
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	(69.529)
Saldo em 30 de junho de 2024	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	120.945
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	(120.945)
Saldo em 30 de junho de 2025	-

6. Encargos e taxa de administração

Taxa de administração	30/06/2025	30/06/2024
	20.046	28.190
	20.046	28.190

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:

Rendimentos	30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido do exercício	322.784	171.925
Ajuste de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	45.249	(61.538)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(102.013)	143.898
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	36.094	22.058
Despesas operacionais não pagas	(622)	(290)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	301.492	276.053
Rendimentos declarados	301.492	276.053
Rendimentos (a distribuir)	(29	

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FIL)
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 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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, 10 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46, e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas na instrução aplicável aos fundos de investimento imobiliários.

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

30/06/2025			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
	-	1.203.558	-
	-	87.225	-
1.932.891	318.000	-	2.250.891
1.932.891	1.608.783	-	3.541.674

30/06/2024			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
	-	2.146.676	-
	-	1.690	-
831.900	114.231	-	946.131
831.900	2.262.597	-	3.094.497

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).

16. Outras informações

16.1 O saldo de obrigações por operações compromissadas está composto por operações com lastro em CRIs, com volta entre 17 de julho e 04 de dezembro de 2025 (19 de julho e 28 de dezembro de 2024).

Saldo em 30 de junho de 2023

Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)<

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 585259B2-BD06-48E0-9219-5937273CAF24
 Assunto: Complete com o Docusign: DF_CAPITANIA SEC II FII_Junho25.pdf
 LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
 Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
 Envelope fonte:
 Documentar páginas: 18
 Certificar páginas: 8
 Assinatura guiada: Ativado
 Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
 Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:
 Jefferson Pereira
 Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º
 andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai
 São Paulo, São Paulo 04538-132
 jefferson.pereira@pwc.com
 Endereço IP: 201.56.5.228

Rastreamento de registros

Status: Original
 26 de setembro de 2025 | 23:12
 Status: Original
 26 de setembro de 2025 | 23:17

Portador: Jefferson Pereira
 jefferson.pereira@pwc.com
 Portador: CEDOC Brasil
 BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team
 @pwc.com

Local: DocuSign
 Local: DocuSign

Eventos do signatário

Fabio de Oliveira Araújo
 fabio.araujo@pwc.com
 PwC BR
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma), Certificado Digital
Detalhes do provedor de assinatura:
 Tipo de assinatura: ICP-Brasil
 Emissor: AC SERASA RFB v5
 Assunto: CN=FABIO DE OLIVEIRA
 ARAUJO:27382814866

Assinatura

DocuSigned by:

 1295B63D319F49F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 134.238.160.200

Política de certificado:
 [1]Certificate Policy:
 Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.10
 [1,1]Policy Qualifier Info:
 Policy Qualifier Id=CPS
 Qualifier:
<http://publicacao.certificadodigital.com.br/registro/dpc/declaracao-rfb.pdf>

Registro de hora e data

Enviado: 26 de setembro de 2025 | 23:14
 Visualizado: 26 de setembro de 2025 | 23:15
 Assinado: 26 de setembro de 2025 | 23:16

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

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

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Alexandra Lyrio alexandra.lyrio@pwc.com PwC BR Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 26 de setembro de 2025 23:14
Ana Masciotro ana.masciotro@pwc.com PwC BR Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 26 de setembro de 2025 23:14
Jefferson Pereira jefferson.pereira@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 26 de setembro de 2025 23:17 Visualizado: 26 de setembro de 2025 23:17 Assinado: 26 de setembro de 2025 23:17
João Machado joao.m.machado@pwc.com Manager Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 26 de setembro de 2025 23:14
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	26 de setembro de 2025 23:14
Entrega certificada	Segurança verificada	26 de setembro de 2025 23:15
Assinatura concluída	Segurança verificada	26 de setembro de 2025 23:16
Concluído	Segurança verificada	26 de setembro de 2025 23:16
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

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

Obtenção de cópias impressas

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

Revogação de seu consentimento

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

Consequências da revogação de consentimento

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

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

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

Como contatar a PwC:

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

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

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

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

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

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

Para solicitar cópias impressas a PwC:

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

Para revogar o seu consentimento perante a PwC:

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

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

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

Hardware e software necessários:**

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

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

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

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

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

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

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

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

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

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

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

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

Getting paper copies

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

Withdrawing your consent

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

Consequences of changing your mind

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

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

All notices and disclosures will be sent to you electronically

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

How to contact PwC:

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

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

To advise PwC of your new email address

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

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

To request paper copies from PwC

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

To withdraw your consent with PwC

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

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

Required hardware and software

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

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

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

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

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