

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 financeiras em 30 de junho de 2020
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Capitânia Securities II Fundo de investimento Imobiliário – FII

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Capitânia Securities II Fundo de investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020 (mudança de data base do Fundo), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Capitânia Securities II Fundo de investimento Imobiliário – FII em 30 de junho de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020 (mudança de data base do Fundo), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários – CRIs

Em 30 de junho de 2020, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 422.784 mil representava 58,04% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte de liquidez, além do fato de sua precificação se utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários; o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado; e o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários

Em 30 de junho de 2020, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários, no montante de R\$ 200.053 mil, representava 27,46% do seu patrimônio líquido. Devido à materialidade em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundos imobiliários foi considerada um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários incluíram, entre outros, a comparação dos preços da carteira de ativos com cotações de mercado e recálculo as posições detidas pelo Fundo; e a conciliação da posição da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa 5.2.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento e mensuração das aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários do Fundo para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 7.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance 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 respectivas salvaguardas.



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do 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.

São Paulo, 27 de outubro de 2020.

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



Rui Borges
Contador CRC-1SP207135/O-2

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2020	31/12/2019
Circulante			
Disponibilidades		-	1
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Certificados de depósitos bancários		-	2.977
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	137.600	3.868
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	139.356	-
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	200.053	63.888
Outros créditos		12	38
		477.021	70.772
Não Circulante			
Realizável ao longo prazo			
Aplicações Financeiras			
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	283.428	236.411
		283.428	236.411
Total do ativo		760.449	307.183
Passivo			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	7	2.636	1.891
Impostos e contribuições a recolher		143	-
Provisões e contas a pagar		399	81
Negociação e intermediação de valores	16.2	28.813	-
		31.991	1.972
Total do passivo		31.991	1.972
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	745.153	308.639
Gastos com colocação de cotas	8.4	(15.421)	(1.173)
Prejuízos acumulados		(1.274)	(2.255)
Total do patrimônio líquido		728.458	305.211
Total do passivo e patrimônio líquido		760.449	307.183

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

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Demonstrações do resultado do período de 1º de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020 (mudança de data base do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2019

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

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (a)	(224)	(575)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	5.2 (a)	14.862	21.249
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)		2.102	404
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2 (b)	3.469	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2 (b)	(4.053)	485
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	10	(694)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>15.462</u>	<u>21.563</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de certificados de depósitos bancários (CDB)		145	1
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		115	349
Lucro em transações com letras do tesouro nacional (LTN)		1	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	10	-	(137)
		<u>261</u>	<u>213</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração - Fundo	6 e 10	(1.723)	(2.071)
Outras despesas operacionais	10	(189)	(335)
		<u>(1.912)</u>	<u>(2.406)</u>
Lucro líquido do período/exercício		<u>13.811</u>	<u>19.370</u>
Quantidade de cotas integralizadas		<u>7.753.859</u>	<u>3.115.025</u>
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		<u>1,78</u>	<u>6,22</u>
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		<u>93,95</u>	<u>97,98</u>

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

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do período de 1º de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020 (mudança de data base do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2018		157.271	-	(5.199)	152.072
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	151.368	-	-	151.368
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(1.173)	-	(1.173)
Lucro líquido do exercício		-	-	19.370	19.370
Rendimentos apropriados	7	-	-	(16.426)	(16.426)
Em 31 de dezembro de 2019		308.639	(1.173)	(2.255)	305.211
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	436.514	-	-	436.514
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(14.248)	-	(14.248)
Lucro líquido do período		-	-	13.811	13.811
Rendimentos apropriados	7	-	-	(12.830)	(12.830)
Em 30 de junho de 2020		745.153	(15.421)	(1.274)	728.458

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

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (método indireto) do período de 1º de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020 (mudança de data base do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de Reais

	<u>30/06/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do período/exercício	13.811	19.370
Ajustado para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(+/-) Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	(14.862)	(21.249)
(+/-) Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	4.053	(485)
Total	<u>3.002</u>	<u>(2.364)</u>
(+/-) Diminuição/aumento de impostos a compensar e despesas antecipadas	26	10
(+/-) Diminuição/aumento de outras contas a pagar	461	(100)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	<u>3.489</u>	<u>(2.454)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(+/-) Diminuição/aumento de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(171.511)	(103.850)
(+/-) Diminuição/aumento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII's	(111.405)	(56.218)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(282.916)</u>	<u>(160.068)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	436.514	151.368
Gastos com colocação de cotas	(14.248)	(1.173)
Rendimentos distribuídos	(12.085)	(16.349)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>410.181</u>	<u>133.846</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	130.754	(28.676)
Caixa e equivalentes de caixa - início do período/exercício	6.846	35.522
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período/exercício	<u>137.600</u>	<u>6.846</u>

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

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

O objetivo do Fundo é o investimento em Ativos financeiros de origem imobiliária (i) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (ii) cotas de fundos de investimentos imobiliário ("FII"); (iii) letras de crédito imobiliárias ("LCI"); e (iv) letras hipotecárias ("LH");

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

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 2020:

CPTS11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	107,75
Fevereiro	104,07
Março	89,50
Abril	97,80
Maior	94,90
Junho	103,99

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

Conforme ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas, realizada em 18 de novembro de 2019, foi aprovada a alteração do exercício social, passando de 31 de dezembro para 30 de junho de cada ano. Dessa forma, essas demonstrações financeiras estão apresentadas para o período de 1º de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020, comparativamente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 (Nota 16.5).

As demonstrações financeiras em 30 de Junho de 2020 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 27 de outubro de 2020.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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.

Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.

b) Não negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

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

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

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

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por 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.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.7 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".

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4 Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do exercício de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.7 Risco tributário

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

4.1.8 Risco de liquidez

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's. Além disso o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, 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

	30/06/2020	31/12/2019
(a) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI	137.600	-
(b) Cotas do Sul América Exclusive Fundo de Investimento Renda Fixa	-	3.868
(c) Certificados de depósitos bancários	-	2.977
	137.600	6.845

(a) Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF é determinada substancialmente pelo rendimentos das operações compromissadas, títulos públicos.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

31/12/2019						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Multishoppings FII (*)	Não	(2)	3,68%	45.147	126,11	5.694
Multi Properties FII - FII	Não	(4)	3,56%	1.984.591	0,35	687
BB Renda de Papéis Imobiliários II	Não	(4)	7,82%	84.344	87,60	7.388
CSHG Renda Urbana FII	Não	(1), (4)	0,42%	40.622	133,93	5.440
BB Renda de Papéis Imobiliários FII	Não	(4)	13,26%	14.253	960,00	13.683
JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido FII	Não	(6)	14,45%	181.243	88,41	16.024
FII Barigui Rendimentos Imobiliários I FII	Não	(4)	3,47%	77.495	109,90	8.517
Faria Lima Capital Recebíveis Imob.	Não	(4)	18,75%	45.000	100,00	4.500
Rio Bravo Crédito Imobiliário II - FII	Não	(4)	4,96%	25.591	32,19	824
Votorantim Securitities Master FII - FII	Não	(4)	1,55%	12.859	88,00	1.131
						63.888

Legendas

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.

(1) Imóveis comerciais para renda

(2) Participação em Shopping Centers

(3) Imóveis para renda referentes a Flats, Hospitais, Lojas Comerciais etc.

(4) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária

(5) Condomínios industriais e galpões

(6) Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII

Movimentação do período/exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2018	7.185
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	56.218
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	485
Saldo em 31 de dezembro de 2019	63.888
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	140.218
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	(4.053)
Saldo em 30 de junho de 2020	200.053

6. Encargos e taxa de administração

	30/06/2020	31/12/2019
Taxa de administração - Fundo	1.723	2.071
	1.723	2.071

(a) A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 1.05% (um ponto zero cinco por cento) ao ano sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas 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, como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX); ou (ii) o PL do Fundo, nos demais casos, sendo que, para ambas as hipóteses, deverá ser observado o valor mínimo mensal de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por outro índice que vier a substituí-lo, sendo que a referida taxa de administração será dividida entre o Administrador e o Gestor nos termos do respectivo contrato de gestão, sendo estabelecido, ainda, que a remuneração devida ao escriturador pelos serviços de escrituração das cotas será descontado da parcela da taxa de administração devida ao Gestor.

A Taxa de administração será calculada e apropriada por Dia Útil, com base no percentual referido no Parágrafo Primeiro acima sobre o valor diário do PATRIMÔNIO LÍQUIDO do FUNDO do dia anterior apurado com base em 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), e será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, para o ADMINISTRADOR e para o GESTOR, diretamente pelo FUNDO.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento da receita pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral de Cotistas.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2020	31/12/2019
Rendimentos		
Lucro líquido do período/exercício	13.811	19.370
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	(14.862)	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	4.053	-
Resultado não realizado com aplicações em CRIs	9.735	-
Outras adições e exclusões	93	(2.944)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	12.830	16.426
Rendimentos apropriados	12.830	16.426
Rendimentos (a distribuir)	(2.636)	(1.891)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	1.891	1.814
Rendimentos líquidos pagos no período/exercício	12.085	16.349
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	1,56	5,25
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

	30/06/2020		31/12/2019	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	7.753.859	745.153	3.115.025	308.639
Cotas de investimentos a integralizar	-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	7.753.859	745.153	3.115.025	308.639
Valor por cota (valor expresso em reais)		96,10		99,08

8.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, dependerão de prévio registro na CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas, as despesas com colocação de cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

Em 16 de agosto de 2019 foi assinado o contrato de quinta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 151.368 com valor unitário de R\$ 0,098483 totalizando 1.537.200 cotas foi totalmente subscrita e integralizada.

Em 26 de junho de 2020 foi assinado o contrato de sexta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 436.514 com valor unitário de R\$ 0,09410 totalizando 4.638.834 cotas foi totalmente subscrita e integralizada.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No período findo em 30 de junho de 2020 e exercício de 31 de dezembro de 2019 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2020	31/12/2019
Gastos com colocação de cotas	15.421	1.173
	15.421	1.173

Durante o período/exercício, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas totalizando o valor de R\$ 14.248 (2019 - R\$ 1.173), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se referem aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Imobiliários do Fundo. O valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída será correspondente a 1% (um por cento) do valor total dos Ativos. Para sua constituição ou reposição será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

No período findo em 30 de junho de 2020 e exercício de 31 de dezembro de 2019, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	<u>30/06/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Lucro líquido do período/exercício	13.811	19.370
Patrimônio líquido inicial	305.211	152.072
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	436.514	151.368
Gastos com colocação de cotas	(14.248)	(1.173)
Total das adições/deduções	<u>422.266</u>	<u>150.195</u>
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	<u>1,90%</u>	<u>6,41%</u>

(*) 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

	<u>30/06/2020</u>		<u>31/12/2019</u>	
	<u>Valores</u>	<u>Percentual</u>	<u>Valores</u>	<u>Percentual</u>
Taxa de administração - Fundo	1.723	0,46%	2.071	0,25%
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	694	0,19%	-	0,00%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	-	0,00%	137	0,02%
Outras receitas (despesas) operacionais	189	0,05%	335	0,04%
	<u>2.606</u>	<u>0,70%</u>	<u>2.543</u>	<u>0,31%</u>
		<u>370.712</u>		<u>843.997</u>

Patrimônio líquido médio do exercício

11. Tributação

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

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

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

12. Demandas judiciais

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

13. Serviços de custódia e tesouraria

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

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2, 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 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	<u>30/06/2020</u>			
	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>Total</u>
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	422.784	-	422.784
Cotas de fundo de renda fixa	-	137.600	-	137.600
Cotas de fundos de investimento imobiliário	192.573	7.480	-	200.053
Total do ativo	<u>192.573</u>	<u>567.864</u>	<u>-</u>	<u>760.437</u>
Ativos	<u>31/12/2019</u>			
	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>Total</u>
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	236.411	-	236.411
Cotas de fundos de investimento imobiliário	58.194	5.694	-	63.888
Certificados de depósitos bancários	-	2.977	-	2.977
Cotas de fundo de renda fixa	-	3.868	-	3.868
Total do ativo	<u>58.194</u>	<u>248.950</u>	<u>-</u>	<u>307.144</u>

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa 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 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de Junho de 2020, contratou a Ernst & Young 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 Negociação e intermediação de valores no total de R\$ 28.813, referem-se a valores a liquidar referente a negociação de cotas de fundos imobiliários no mercado organizado (B3).

16.3 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.

16.4 Até a data da emissão destas Demonstrações financeiras, o Fundo e/ou seus investimentos não sofreram impactos materiais decorrentes da pandemia causada pelo COVID-19. Tendo em vista que os eventuais impactos econômico-financeiros decorrentes do surto ainda são incertos, a Administração não vislumbra, nesta data, como mensurar os riscos à continuidade ou ao impacto total nos seus negócios decorrentes da referida pandemia. Adicionalmente, após 30 de junho de 2020 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

16.5 Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas, realizada em 18 de novembro de 2019, foi deliberada sem quaisquer restrições a alteração do exercício social do Fundo de 31 de dezembro para 30 de junho.

16.6 Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 11 de fevereiro de 2020, deliberou sobre: (i) alteração do regulamento em seus artigos 10 e 40.

17. Eventos subsequentes

17.1 O Fundo Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII divulgou um fato relevante em 10 de julho de 2020, comunicando os cotistas e o mercado em geral de que foi aprovada pelo Administrador, no dia 10 de julho de 2020, a 7ª (sétima) emissão de cotas do Fundo, no montante de até 1.277.140 de novas cotas ("Novas Cotas" e "Sétima Emissão", respectivamente), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 93,96 cada Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Emissão Nova Cota"), totalizando a importância de inicialmente 120.000, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (abaixo definida). A quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 255.428 Novas Cotas adicionais, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder. As Novas Cotas poderão ser subscritas no prazo de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do comunicado de início, podendo a exclusivo critério do Coordenador Líder ser prorrogado, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados do comunicado de início. A integralização das Novas Cotas ocorrerá em data a ser fixada oportunamente pelo Coordenador Líder nos documentos da Oferta.

Cristiano Ferreira Vieira
Contador
CRC: SP- 243.293/O-8

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *