



# 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 2026  
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 da Classe Única do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 30 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

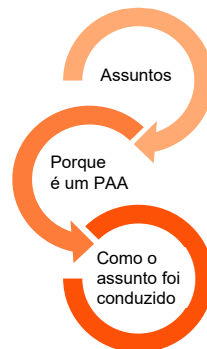
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2026, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo em 30 de junho de 2026, de acordo 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil 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)

| <b>Porque é um PAA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mensuração a valor justo dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas ou não em bolsa (Notas 3.4.1 e 5.2(b))</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>O Fundo apresenta investimentos relevantes em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas ou não em bolsa.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Nossos procedimentos consideraram, entre outros:</p> <p>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 disponibilizadas pelos administradores dos fundos investidos, conforme aplicável, na data base das demonstrações financeiras.</p> <p>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.</p> <p>Consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração para garantir a mensuração dos investimentos do Fundo são consistentes e estão alinhados com as informações analisadas em nossa auditoria.</p> |
| <b>Mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (Notas explicativas 3.4.2 e 5.2 (a))</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>O Fundo também apresenta parte relevante de seus investimentos alocados em certificados de recebíveis imobiliários.</p> <p>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.</p> <p>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</p>                                                                                                                                                                                       | <p>Nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



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

desses investimentos foi considerada área de  
foco 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 imobiliário 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:

- 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



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

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, 28 de setembro de 2026

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

DocuSigned by  
fábio oliveira  
Signed by: FÁBIO DE OLIVEIRA ARAÚJO 2730214866  
CPF: 2730214866  
Signing Time: 28 de setembro de 2026 12:48:00 BRT  
O: CFP Brasil, OU: Secretário da Receita Federal do Brasil - RFB  
C: BR  
Email: AC-SEBRASA-RFB-v4  
12055832319F48F...

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 junho de 2026 e 2025**

Em milhares de Reais

| Ativo                                              | Nota    | 30/06/2026        | % do PL        | 30/06/2025        | % do PL        |
|----------------------------------------------------|---------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| <b>Circulante</b>                                  |         |                   |                |                   |                |
| Disponibilidades                                   |         | 97                | 0,00%          | -                 | 0,00%          |
| Aplicações financeiras                             |         |                   |                |                   |                |
| De natureza não imobiliária                        |         |                   |                |                   |                |
| Cotas de fundo de renda fixa                       | 5.1     | 57.289            | 1,84%          | 87.225            | 3,01%          |
| De natureza imobiliária                            |         |                   |                |                   |                |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs     | 5.2 (a) | 874.963           | 28,12%         | 1.203.558         | 41,50%         |
| Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs | 5.2 (b) | 2.935.210         | 94,34%         | 2.250.891         | 77,61%         |
| Negociação e intermediação de valores              | 16.2    | 217.802           | 7,00%          | 29.592            | 1,02%          |
| Amortização a receber FII                          | 5.2 (b) | 1.599             | 0,05%          | -                 | 0,00%          |
| Outros créditos                                    |         | -                 | 0,00%          | 248               | 0,01%          |
| <b>Total do ativo</b>                              |         | <b>4.086.960</b>  | <b>131,35%</b> | <b>3.571.514</b>  | <b>123,15%</b> |
| <b>Passivo</b>                                     |         |                   |                |                   |                |
|                                                    |         | <b>30/06/2026</b> | <b>% do PL</b> | <b>30/06/2025</b> | <b>% do PL</b> |
| <b>Circulante</b>                                  |         |                   |                |                   |                |
| Rendimentos a distribuir                           | 7       | 32.715            | 1,05%          | 29.770            | 1,03%          |
| Impostos e contribuições a recolher                |         | 3.291             | 0,11%          | 3.842             | 0,13%          |
| Negociação e intermediação de valores              | 16.2    | 258.021           | 8,29%          | 69.508            | 2,40%          |
| Provisões e contas a pagar                         |         | 2.110             | 0,07%          | 2.632             | 0,09%          |
| Obrigações por operações compromissadas            | 16.1    | 679.353           | 21,83%         | 564.109           | 19,45%         |
| Empréstimo de cota de FII                          |         | -                 | 0,00%          | 1.417             | 0,05%          |
| <b>Total do passivo</b>                            |         | <b>975.491</b>    | <b>31,35%</b>  | <b>671.278</b>    | <b>23,15%</b>  |
| <b>Patrimônio líquido</b>                          |         |                   |                |                   |                |
| Cotas de investimentos integralizadas              | 8.1     | 3.473.532         | 111,64%        | 3.160.168         | 108,96%        |
| Gastos com colocação de cotas                      | 8.4     | (83.127)          | -2,67%         | (81.976)          | -2,83%         |
| Prejuízos acumulados                               |         | (278.936)         | -8,96%         | (177.956)         | -6,14%         |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>                 |         | <b>3.111.469</b>  | <b>100,00%</b> | <b>2.900.236</b>  | <b>100,00%</b> |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>       |         | <b>4.086.960</b>  | <b>131,35%</b> | <b>3.571.514</b>  | <b>123,15%</b> |

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

**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)**

**Demonstração do resultado em 30 de junho de 2025 e 30 junho de 2026**

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

|                                                                                        | Nota    | 30/06/2026         | 30/06/2025         |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------|--------------------|
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>                                      |         |                    |                    |
| Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                            | 5.2 (a) | 105.052            | 94.936             |
| Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | 16.1    | (80.327)           | (42.773)           |
| Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)              | 5.2 (a) | 27.551             | 43.727             |
| Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs                | 5.2 (a) | (28.309)           | 102.013            |
| Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs                      | 5.2 (b) | 199.749            | 120.945            |
| Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs          | 5.2 (b) | 179.227            | 70.924             |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIs                           | 5.2 (b) | (80.875)           | (36.094)           |
| Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs                 | 5.2 (b) | (35.501)           | (14.120)           |
| Ajuste ao valor justo de letras financeira do tesouro                                  |         | -                  | 3                  |
| <b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>                                    |         | <b>286.567</b>     | <b>339.561</b>     |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                                                       |         |                    |                    |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa                                               |         | 3.725              | 3.706              |
| Receitas de letras do tesouro nacional (LTN)                                           |         | 261                | 236                |
| Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT)                                        |         | 433                | 1.379              |
| Lucro em transações de letras financeiras do tesouro (LFT)                             |         | -                  | 39                 |
| Receitas de notas do tesouro nacional (NTN)                                            |         | 541                | 555                |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa                                 |         | (1.337)            | (1.075)            |
| Taxas de Empréstimos                                                                   |         | (1)                | (6)                |
|                                                                                        |         | <b>3.622</b>       | <b>4.834</b>       |
| <b>Despesas operacionais</b>                                                           |         |                    |                    |
| Taxa de administração                                                                  | 6 e 10  | (21.603)           | (20.046)           |
| Taxa de performance                                                                    | 10      | -                  | (353)              |
| Outras despesas operacionais                                                           | 10      | (1.104)            | (1.212)            |
|                                                                                        |         | <b>(22.707)</b>    | <b>(21.611)</b>    |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                                                      |         | <b>267.482</b>     | <b>322.784</b>     |
| <b>Quantidade de cotas integralizadas</b>                                              | 8.1     | <b>363.503.147</b> | <b>328.558.329</b> |
| <b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>                                      |         | <b>0,74</b>        | <b>0,98</b>        |
| <b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>                                   |         | <b>8,56</b>        | <b>8,83</b>        |

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)**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido em 30 de junho de 2025 e 30 junho de 2026**

Em milhares de Reais

|                                       | Nota | Cotas de investimentos integralizadas | Gastos com colocação de cotas | Prejuízos acumulados | Total            |
|---------------------------------------|------|---------------------------------------|-------------------------------|----------------------|------------------|
| <b>Em 30 de junho de 2024</b>         |      | <b>3.067.025</b>                      | <b>(81.744)</b>               | <b>(199.248)</b>     | <b>2.786.033</b> |
| Cotas de investimentos integralizadas | 8.1  | 93.143                                | -                             | -                    | 93.143           |
| Gastos com colocação de cotas         |      | -                                     | (232)                         | -                    | (232)            |
| Lucro líquido do exercício            |      | -                                     | -                             | 322.784              | 322.784          |
| Rendimentos declarados                |      | -                                     | -                             | (301.492)            | (301.492)        |
| <b>Em 30 de junho de 2025</b>         |      | <b>3.160.168</b>                      | <b>(81.976)</b>               | <b>(177.956)</b>     | <b>2.900.236</b> |
| Cotas de investimentos integralizadas | 8.1  | 313.364                               | -                             | -                    | 313.364          |
| Gastos com colocação de cotas         |      | -                                     | (1.151)                       | -                    | (1.151)          |
| Lucro líquido do exercício            |      | -                                     | -                             | 267.482              | 267.482          |
| Rendimentos declarados                |      | -                                     | -                             | (368.462)            | (368.462)        |
| <b>Em 30 de junho de 2026</b>         |      | <b>3.473.532</b>                      | <b>(83.127)</b>               | <b>(278.936)</b>     | <b>3.111.469</b> |

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 2026 e 2025

Em milhares de Reais

|                                                                                          | Nota    | 30/06/2026       | 30/06/2025       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------|------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                                        |         |                  |                  |
| Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa                                              |         | 3.725            | 3.706            |
| Rendimento de títulos de renda fixa                                                      |         | -                | 845              |
| Pagamento de taxa de performance                                                         |         | -                | (353)            |
| Pagamento de taxa de administração                                                       |         | (20.935)         | (20.910)         |
| Outros recebimentos (pagamentos) operacionais                                            |         | (3.096)          | (34)             |
| Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa                                      |         | (915)            | (1.124)          |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                                         |         | <b>(21.221)</b>  | <b>(17.870)</b>  |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>                                     |         |                  |                  |
| Rendimentos de operações compromissadas                                                  |         | 1.235            | 1.328            |
| Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                              | 5.2 (a) | (1.604.318)      | (5.775.644)      |
| Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                                  | 5.2 (a) | 1.831.759        | 6.587.498        |
| Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                           | 5.2 (a) | 104.336          | 231.755          |
| Juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)             | 5.2 (a) | 101.112          | 140.185          |
| Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)         | 5.2 (b) | 199.749          | 120.945          |
| Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)                          | 5.2 (b) | (7.848.568)      | (4.301.233)      |
| Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)                              | 5.2 (b) | 7.260.535        | 3.055.873        |
| Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)                        | 5.2 (b) | 69.345           | 16.763           |
| Aquisição de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)  | 16.1    | 2.114.991        | 1.351.026        |
| Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | 16.1    | (2.080.074)      | (1.110.431)      |
| IRRF sobre ganho de capital (renda variável)                                             |         | (36.263)         | (11.352)         |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>                                      |         | <b>113.839</b>   | <b>306.713</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                                    |         |                  |                  |
| Cotas de investimentos integralizadas                                                    | 8.2     | 244.211          | 93.143           |
| Pagamento de gastos de colocação de cotas                                                | 8.4     | (1.151)          | (232)            |
| Rendimentos distribuídos                                                                 | 7       | (365.517)        | (296.219)        |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>                                     |         | <b>(122.457)</b> | <b>(203.308)</b> |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>                                 |         | <b>(29.839)</b>  | <b>85.535</b>    |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>                               | 5.1     | <b>87.225</b>    | <b>1.690</b>     |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>                                  | 5.1     | <b>57.386</b>    | <b>87.225</b>    |

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

Capitânia Securitities II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Capitânia Securtities 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 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Capitânia Securitities II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo" ou "Classe"), administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora"), possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Capitânia Securitities II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). A Classe foi constituída 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. A Classe é destinada 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 Móveis, cujo percentual máximo varia de 30% a 50% de acordo com o patrimônio líquido da Classe.

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 a Classe estão detalhados na Nota 4.

A Classe possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025:

| CPTS11 (Valores expressos em reais) | Preço de fechamento 2026 | Preço de fechamento 2025 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Julho                               | 7,28                     | 8,24                     |
| Agosto                              | 7,45                     | 8,21                     |
| Setembro                            | 7,64                     | 7,81                     |
| Outubro                             | 7,61                     | 7,21                     |
| Novembro                            | 7,52                     | 6,89                     |
| Dezembro                            | 7,75                     | 6,83                     |
| Janeiro                             | 8,17                     | 6,21                     |
| Fevereiro                           | 8,09                     | 6,33                     |
| Março                               | 7,98                     | 7,20                     |
| Abril                               | 7,93                     | 7,63                     |
| Maio                                | 7,64                     | 7,39                     |
| Junho                               | 7,51                     | 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 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 28 setembro de 2026.

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

A Classe 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 pela Classe. 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, na seguinte categoria:

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

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

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 não imobiliária

3.3.1 Cotas de fundo de renda fixa

Não negociados na B3 S.A., as cotas de fundos de investimento são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota de fechamento divulgado pelo administrador da Classe onde os recursos são aplicados.

3.4 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.4.1 Cotas de fundos imobiliários

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

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

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

3.4.2 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. 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.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

a) Classe, 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 a Classe 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 da Classe. 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 da Classe. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

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 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.8 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 da Classe 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 da Classe, estão descritas a seguir:

1) 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 da Classe integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados a Classe

4.1 Riscos associados a Classe

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe 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 da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe ou (b) na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, os Cotistas da Classe, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervem 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 da Classe, 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 da Classe e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável a Classe 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 a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, a Classe 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 a Classe, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios da Classe, o que teria um impacto na rentabilidade da Classe.

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe, a Classe não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou da Classe Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais na Classe além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, a Classe 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 pela Classe, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

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

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

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

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos da Classe envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira da Classe.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão da Classe adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

**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 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável a Classe e/ou aos Cotistas, inclusive tributária**

A gestão e administração da Classe monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

a Classe adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
  - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
  - Mínimo de 100 cotistas;
  - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

**4.2.4 Riscos Jurídicos**

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam a Classe, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura da Classe, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

**4.2.5 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 da Classe.

**4.2.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.

**4.2.7 Risco de liquidez**

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

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

**5. Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras estão representadas por:

**5.1 De caráter não imobiliário**

Cotas do BTG Pactual Yield DI RF REF CP

| 30/06/2026    | 30/06/2025    |
|---------------|---------------|
| 57.289        | 87.225        |
| <b>57.289</b> | <b>87.225</b> |

Estão compostos por cotas do BTG Pactual Yield DI RF REF CP, que é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. a Classe Tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira da Classe será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção.

**5.2 De caráter imobiliário**

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

| 30/06/2026       | 30/06/2025       |
|------------------|------------------|
| 874.963          | 1.203.558        |
| 2.935.210        | 2.250.891        |
| <b>3.810.173</b> | <b>3.454.449</b> |

**(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:

| 30/06/2026                    |            |        |                   |                 |                 |                    |                           |                            |                  |                |
|-------------------------------|------------|--------|-------------------|-----------------|-----------------|--------------------|---------------------------|----------------------------|------------------|----------------|
| 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)    | a (S&P)           | 1 / 236         | 22/07/2020      | 19/07/2032         | IPCA+5,000000%            | 269.790.009                | 242.876          | 222.319        |
| Bari Securitizadora S.A.      | 21I0277341 | (7)    | -                 | 1 / 93          | 24/09/2021      | 10/09/2041         | IPCA+5,100000%            | 157.304                    | 239.136          | 156.531        |
| Riza Securitizadora S.A.      | 21F0097589 | (3)    | -                 | 4 / 264         | 08/06/2021      | 20/05/2036         | IPCA+5,800000%            | 143.109                    | 166.267          | 152.527        |
| Opea Securitizadora S.A.      | 21E0407810 | (2)    | -                 | 1 / 340         | 10/05/2021      | 15/05/2037         | IPCA+5,892600%            | 115.048                    | 147.459          | 121.979        |
| Habitasec Securitizadora S.A. | 21G0507867 | (3)    | -                 | 1 / 242         | 07/07/2021      | 25/06/2036         | IPCA+5,000000%            | 124.696                    | 120.073          | 98.017         |
| Bari Securitizadora S.A.      | 21K0665223 | (4)    | -                 | 1 / 98          | 24/11/2021      | 10/11/2041         | IPCA+6,000000%            | 125.552                    | 70.446           | 57.828         |
| Opea Securitizadora S.A.      | 20K0660743 | (7)    | -                 | 1 / 331         | 20/11/2020      | 20/11/2032         | IPCA+6,850000%            | 44.755                     | 41.681           | 39.711         |
| Opea Securitizadora S.A.      | 20L0687133 | (4)    | -                 | 1 / 346         | 23/12/2020      | 26/12/2035         | IPCA+5,600000%            | 28.567.849                 | 29.553           | 26.108         |
| Bari Securitizadora S.A.      | 20H0695880 | (7)    | -                 | 1 / 85          | 28/08/2020      | 10/08/2035         | IPCA+5,000000%            | 37                         | 36               | 22             |
| Bari Securitizadora S.A.      | 20L2793257 | (7)    | -                 | 45 / 1          | 19/02/2025      | 10/01/2039         | IPCA+7,500000%            | 15                         | 17               | 14             |
| Bari Securitizadora S.A.      | 20E0031084 | (7)    | -                 | 1 / 79          | 27/05/2020      | 10/05/2035         | IPCA+5,750000%            | -                          | -                | -              |
| Opea Securitizadora S.A.      | 19H0235501 | (7)    | aA (Fitch)        | 1 / 214         | 19/08/2019      | 02/07/2031         | IPCA+3,883000%            | 150                        | 124              | 93             |
|                               |            |        |                   |                 |                 |                    |                           |                            | <b>1.057.420</b> | <b>874.963</b> |

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Habitasec ([www.habitasec.com.br](http://www.habitasec.com.br)), Barigui ([www.bariguisec.com.br](http://www.bariguisec.com.br)), Opea ([www.opecapital.com](http://www.opecapital.com)), Riza (<https://rizasec.com/>) e Bari (<https://barisec.com.br/>).

| 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)    | a (S&P)           | 1 / 236         | 22/07/2020      | 19/07/2032         | IPCA+5,5%                 | 268.139.934                | 259.356          | 228.759          |
| 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)    | -                 | 33970.00        | 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+5,892600%            | 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)    | -                 | 35796.00        | 24/11/2021      | 10/11/2041         | IPCA+6,5%                 | 125.552                    | 73.122           | 59.815           |
| Habitasec Securitizadora S.A.    | 21F1076965 | (4)    | -                 | 1 / 259         | 21/06/2021      | 15/06/2036         | 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           | 42.570           |
| Opea Securitizadora S.A.         | 22L1309906 | (6)    | -                 | 62 / 1          | 21/12/2022      | 15/12/2032         | IPCA+8,35720%             | 30.461                     | 29.604           | 29.575           |
| Opea Securitizadora S.A.         | 20L0687133 | (4)    | -                 | 1 / 346         | 23/12/2020      | 26/12/2035         | IPCA+5,6%                 | 28.567.849                 | 31.088           | 28.064           |
| Opea Securitizadora S.A.         | 22L1311979 | (6)    | -                 | 62 / 2          | 21/12/2022      | 15/12/2032         | IPCA+8,34670%             | 25.714                     | 24.829           | 24.906           |
| Habitasec Securitizadora S.A.    | 19G0228153 | (3)    | -                 | 1 / 148         | 17/07/2019      | 26/07/2034         | IPCA+6,5%                 | 47.458                     | 27.224           | 24.273           |
| Virgo Companhia De Securitizacao | 22B0914263 | (3)    | -                 | 4 / 463         | 25/02/2022      | 26/01/2037         | IPCA+8,5%                 | 11.167                     | 6.732            | 6.211            |
| Virgo Companhia De Securitizacao | 21I0779652 | (3)    | -                 | 4 / 252         | 27/04/2021      | 25/01/2036         | IPCA+7,5%                 | 8.425                      | 4.041            | 3.652            |
| Bari Securitizadora S.A.         | 20H0695880 | (7)    | a (Fitch)         | 31048.00        | 28/08/2020      | 10/08/2035         | IPCA+5,5%                 | 46                         | 44               | 31               |
| Opea Securitizadora S.A.         | 22E1314836 | (6)    | a- (Moody's)      | 50 / 1          | 15/08/2022      | 17/09/2029         | IPCA+7,382600%            | 10                         | 10               | 11               |
|                                  |            |        |                   |                 |                 |                    |                           |                            | <b>1.305.415</b> | <b>1.203.558</b> |

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

| Lastro                                     |                           |
|--------------------------------------------|---------------------------|
| (1) - Lastro em financiamento imobiliário. | (5) - Pulverizado         |
| (2) - Escritura de Superfície              | (6) - Debenture           |
| (3) - CCB                                  | (7) - Contrato de locação |
| (4) - Contrato de Compra e Venda           | (8) - Notas Comerciais    |

**Composição por tipo de lastro e devedor**

| Emissor                       | Devedor                    | Garantia                | 30/06/2026 |
|-------------------------------|----------------------------|-------------------------|------------|
| Opea Securitizadora S.A.      | FII General Shopping       | (b) (g)                 | 222.319    |
| Bari Securitizadora S.A.      | Assai                      | (b),(g),(e),(n),(o),(p) | 156.531    |
| Riza Securitizadora S.A.      | XP Properties FII (XPPR11) | (b), (g), (e),(o)       | 152.527    |
| Opea Securitizadora S.A.      | FII Gazit Malls            | (g) (e)                 | 121.979    |
| Habitasec Securitizadora S.A. | HBR                        | (b) (g) (e)             | 98.017     |
| Virgo Securitizadora S.A.     | Assai                      | (b) (e) (o) (i) (g)     | 57.828     |

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 2026 e 2025

| Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma |                        |                     |         |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------|---------|
| Opea Securitizadora S.A.                                      | Skipton S.A            | (b) (g)             | 39.711  |
| Opea Securitizadora S.A.                                      | GPA                    | (b) (e) (o) (j) (g) | 26.108  |
| Bari Securitizadora S.A.                                      | GPA                    | (b) (g),(e),(o)     | 22      |
| Bari Securitizadora S.A.                                      | BRF S.A                | (b) (e),(j)         | 14      |
| Bari Securitizadora S.A.                                      | Assai                  | (b) (g)             | -       |
| Opea Securitizadora S.A.                                      | Rede D'or São Luiz S.A | (b)                 | (93)    |
|                                                               |                        |                     | 874.963 |

| Emissor                          | Devedor                    | Garantia                   | 30/06/2025 |
|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|------------|
| Opea Securitizadora S.A.         | Fil General Shopping       | (b) (g)                    | 238.759    |
| Virgo Companhia De Securitizacao | XP Properties Fil (XPPR11) | (b). (g). (e),(o)          | 224.604    |
| Bari Securitizadora S.A.         | Assai                      | (b),(g),(e),(n),(o),(p)    | 164.001    |
| Opea Securitizadora S.A.         | Fil Gazit Malls            | (g) (e)                    | 120.174    |
| Habitasec Securitizadora S.A.    | HBR                        | (b) (g) (e)                | 103.308    |
| Opea Securitizadora S.A.         | Extrema Business Park      | (b),(g),(e),(c),(k)        | 75.280     |
| Bari Securitizadora S.A.         | Assai                      | (b) (e) (o) (j) (g)        | 59.815     |
| Habitasec Securitizadora S.A.    | Jequibá Plaza Shopping     | (g). (b). (e)              | 58.304     |
| Opea Securitizadora S.A.         | Unisa                      | (b),(g),(e)                | 42.570     |
| Opea Securitizadora S.A.         | General Shopping           | (b) (g) (o)                | 29.575     |
| Opea Securitizadora S.A.         | GPA                        | (b) (e) (o) (j) (g)        | 28.084     |
| Opea Securitizadora S.A.         | General Shopping           | (b) (g) (o)                | 24.906     |
| Habitasec Securitizadora S.A.    | HBR                        | (b). (j). (k). (g). (e)(o) | 24.273     |
| Virgo Companhia De Securitizacao | Pulverizado                | (b). (g)                   | 6.211      |
| Virgo Companhia De Securitizacao | FIDC Wimo                  | (b). (g)                   | 3.652      |
| Bari Securitizadora S.A.         | GPA                        | (b),(g),(e),(o)            | 31         |
| Opea Securitizadora S.A.         | São Carlos                 | N/A                        | 11         |
|                                  |                            |                            | 1.203.558  |

Legendas

Regime de Garantias

|                                       |                                     |
|---------------------------------------|-------------------------------------|
| (a) - Regime fiduciário               | (h) - Aval                          |
| (b) - Alienação fiduciária do imóvel  | (i) - Fundo de overcollateral       |
| (c) - Coobrigação                     | (j) - Fiança                        |
| (d) - Subordinação                    | (k) - Alienação fiduciária de ações |
| (e) - Fundo de reserva                | (l) - Fundo de liquidez             |
| (f) - Hipoteca                        | (m) - Direito de retrocesso         |
| (g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis | (n) - Carta fiança                  |
|                                       | (o) - Fundo de Despesas             |
|                                       | (p) - Fundo de Obras                |

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

Movimentação do exercício

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

|                                                                                                |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Saldo em 30 de junho de 2024</b>                                                            | <b>2.146.676</b> |
| Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                                    | 5.775.644        |
| Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                                        | (6.587.498)      |
| Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                        | 102.013          |
| Receita com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                                     | 94.936           |
| Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                      | 43.727           |
| Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)                   | (231.755)        |
| Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | (140.185)        |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2025</b>                                                            | <b>1.203.558</b> |
| Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                                    | 1.604.318        |
| Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                                        | (1.831.759)      |
| Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                        | (28.309)         |
| Receita com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                                     | 105.052          |
| Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                      | 27.551           |
| Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | (104.336)        |
| Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)                   | (101.112)        |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2026</b>                                                            | <b>874.963</b>   |

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

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

Composição da carteira

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

| 30/06/2026                                                                                             |                        |                             |                              |                             |               |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------|---------|
| Fundo                                                                                                  | Existência de controle | Tipo de ativo investido     | Percentual das cotas detidas | Quantidade de cotas detidas | Valor de cota | Total   |
| Oportunidades Imobiliárias I Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (a)           | Não                    | Híbrido                     | 14,54%                       | 3.839.308                   | 88,79         | 340.903 |
| Genesis Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário - Fii - Responsabilidade Limitada            | Sim                    | Desenvolvimento             | 60,44%                       | 288.826                     | 777,62        | 224.257 |
| General Shopping E Outlets Do Brasil Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada       | Não                    | Renda                       | 0,00%                        | 19.217.749                  | 11,44         | 219.851 |
| Btg Pactual Renda Urbana Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada                   | Não                    | Renda                       | 24,51%                       | 2.181.332                   | 86,69         | 189.100 |
| Fundo De Investimento Imobiliário Hbc Renda Urbana (*)                                                 | Sim                    | Não possui subclassificação | 79,32%                       | 1.269.052                   | 146,00        | 185.282 |
| Capitânia Office FII - Fundo De Investimento Imobiliário (*) (a)                                       | Não                    | Renda                       | 28,39%                       | 1.558.433                   | 114,49        | 178.425 |
| Capitânia Hbc Renda Urbana Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)             | Não                    | Não possui subclassificação | 25,68%                       | 17.416.634                  | 10,20         | 177.650 |
| Capitânia Logística Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (a)                  | Não                    | Híbrido                     | 24,98%                       | 14.078.671                  | 11,32         | 159.371 |
| Capitânia Shoppings Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (*)                  | Não                    | Renda                       | 9,84%                        | 12.122.577                  | 9,97          | 120.862 |
| Legatus Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada                                    | Não                    | Renda                       | 34,81%                       | 1.023.591                   | 111,99        | 114.632 |
| V2 Multi Renda Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada                             | Não                    | Renda                       | 41,75%                       | 1.178.634                   | 84,96         | 100.137 |
| Patria Logística Agro - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada                  | Não                    | Renda                       | 28,60%                       | 1.559.692                   | 62,98         | 98.229  |
| Jardim Paulistano Fundo De Investimento Imobiliário - Fii                                              | Não                    | Não possui subclassificação | 0,01%                        | 613.800                     | 134,30        | 82.434  |
| Centro Logístico Rio Claro Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)             | Sim                    | Renda                       | 100,00%                      | 6.915.324                   | 11,75         | 81.248  |
| Fof Jhsf Institucional - Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)               | Não                    | Fundos                      | 33,29%                       | 438.616                     | 178,14        | 78.134  |
| Patria Edifícios Corporativos - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada          | Sim                    | Híbrido                     | 53,84%                       | 1.872.333                   | 40,00         | 74.893  |
| Fundo De Investimento Imobiliário - Fii Parque Dom Pedro Shopping Center Responsabilidade Limitada (*) | Não                    | Renda                       | 6,45%                        | 15.748                      | 2.605,56      | 55.688  |
| Panorama Properties Fundo De Investimento Imobiliário                                                  | Não                    | Não possui subclassificação | 0,00%                        | 780.922                     | 48,00         | 37.484  |
| Midway Mall Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada                                | Não                    | Híbrido                     | 18,37%                       | 3.471.676                   | 10,61         | 36.834  |
| Newport Logística Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada                          | Não                    | Híbrido                     | 11,77%                       | 330.681                     | 104,47        | 34.546  |
| Trx Hedge Fund Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada                           | Não                    | Não possui subclassificação | 9,91%                        | 3.514.911                   | 8,50          | 29.877  |
| General Shopping E Outlets Do Brasil Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada       | Não                    | Renda                       | 0,00%                        | 2.295.685                   | 12,68         | 29.100  |
| Suno Agro - Fiagro Responsabilidade Limitada                                                           | Não                    | Agroindustrial              | 2,55%                        | 2.281.322                   | 10,05         | 22.927  |
| Artion Capitânia Fof Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)                   | Não                    | Fundos                      | 18,96%                       | 1.896.500                   | 9,64          | 18.285  |
| Caixa Rio Bravo Fundo De Fundos De Investimento Imobiliário II Responsabilidade Limitada               | Não                    | Fundos                      | 33,37%                       | 230.246                     | 77,00         | 17.729  |
| Ad Shopping Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada                                | Não                    | Híbrido                     | 2,90%                        | 1.340.267                   | 10,70         | 14.341  |
| Fundo De Investimento Imobiliário Succespar Varejo Responsabilidade Limitada                           | Não                    | Renda                       | 8,36%                        | 527.925                     | 24,49         | 12.930  |
| Mauá Capital Logística Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada                   | Não                    | Híbrido                     | 0,91%                        | 1.136.125                   | 10,40         | 11.816  |
| Permuta Lote 5 Campinas Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada                    | Sim                    | Não possui subclassificação | 100,00%                      | 100.000                     | 117,10        | 11.710  |
| Rio Bravo For You Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada                       | Não                    | Híbrido                     | 16,90%                       | 163.918                     | 70,00         | 11.474  |
| Kronolog II Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada                             | Não                    | Não possui subclassificação | 0,00%                        | 100.000                     | 113,85        | 11.385  |
| Labina Multi Ativos Imobiliários - Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada         | Não                    | Não possui subclassificação | 0,00%                        | 271.220                     | 36,90         | 10.008  |
| Emet Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada                       | Não                    | Não possui subclassificação | 19,04%                       | 952.105                     | 10,17         | 9.683   |
| Kronolog I Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada                              | Não                    | Desenvolvimento             | 0,06%                        | 147.318                     | 64,72         | 9.534   |
| Invista Industrial Fundo De Investimento Imobiliário                                                   | Não                    | Renda                       | 2,04%                        | 146.141                     | 65,00         | 9.499   |
| Fundo De Investimento Imobiliário Housi Responsabilidade Limitada                                      | Não                    | Desenvolvimento             | 20,57%                       | 117.968                     | 79,99         | 9.436   |
| Multi Shoppings Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada                            | Não                    | Renda                       | 11,90%                       | 300.280                     | 30,32         | 9.105   |
| Patria Plus Multiestratégia Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada    | Não                    | Não possui subclassificação | 0,74%                        | 1.085.093                   | 8,07          | 8.757   |
| Hedge Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada           | Não                    | CRI                         | 1,80%                        | 930.521                     | 8,70          | 8.096   |
| Fundo De Investimento Imobiliário Patria Properties - Fii Responsabilidade Limitada                    | Não                    | Renda                       | 0,00%                        | 167.776                     | 47,60         | 7.986   |
| Capitânia Agro Carteira Fi Nas Cadeias Produtivas Do Agronegócio Responsabilidade Limitada (*)         | Não                    | Agroindustrial              | 11,76%                       | 2.534.804                   | 2,84          | 7.175   |

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 2026 e 2025

| Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma                                         |     |                             |        |           |          |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------------------|--------|-----------|----------|------------------|
| Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada    | Não | Híbrido                     | 30,64% | 44.221    | 160,00   | 7.075            |
| Multi Shoppings Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada                           | Não | Renda                       | 6,51%  | 164.301   | 36,50    | 5.997            |
| Vinci Imóveis Urbanos Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada                   | Não | Renda                       | 9,53%  | 2.568.068 | 2,33     | 5.984            |
| Al Invest Cri Fundo De Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada (*) | Não | CRI                         | 1,07%  | 51.445    | 96,00    | 4.939            |
| Btg Pactual Corporate Office Fund - Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)   | Não | Não possui subclassificação | 0,37%  | 98.220    | 41,96    | 4.121            |
| Az Quest Panorama Logística Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada             | Não | Híbrido                     | 1,18%  | 494.555   | 7,65     | 3.783            |
| V2 Prime Properties Fundo De Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada               | Não | Renda                       | 2,20%  | 160.895   | 19,89    | 3.200            |
| Iridium Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada                                   | Não | Não possui subclassificação | 0,13%  | 47.026    | 66,24    | 3.115            |
| Brio Crédito Estruturado - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada              | Não | CRI                         | 4,05%  | 5.401     | 540,00   | 2.917            |
| Eqi Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)           | Não | Híbrido                     | 2,90%  | 316.293   | 8,32     | 2.632            |
| Xp IdealZarvos Fundo De Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada                    | Não | Desenvolvimento             | 0,00%  | 3.017     | 867,38   | 2.617            |
| Vinci Oportunidade Residencial Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada          | Não | Desenvolvimento             | 4,23%  | 16.500    | 126,24   | 2.083            |
| Btg Pactual Shoppings Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)                 | Não | Renda                       | 0,24%  | 17.678    | 86,68    | 1.532            |
| Rbr Desenvolvimento Comercial I - Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada         | Não | Renda                       | 0,55%  | 16.697    | 87,08    | 1.454            |
| Hectare Recebíveis High Grade Fundo De Investimento Imobiliário - FII - Resp Limitada                 | Não | CRI                         | 1,34%  | 16.080    | 79,98    | 1.286            |
| Capitânia Office FII - Fundo De Investimento Imobiliário (*)                                          | Não | Renda                       | 0,17%  | 9.250     | 126,60   | 1.171            |
| Santander Papéis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário - Resp Limitada                       | Não | CRI                         | 0,40%  | 117.922   | 9,17     | 1.081            |
| Patria Logística II Fundo De Investimento Imobiliário                                                 | Não | Renda                       | 0,21%  | 13.977    | 74,24    | 1.038            |
| Rb Capital Desenvolvimento Residencial Ii Fii - Responsabilidade Limitada                             | Não | Não possui subclassificação | 0,93%  | 1.381     | 740,00   | 1.022            |
| Fundo De Investimento Imobiliário - Fii Max Retail Responsabilidade Limitada                          | Não | Híbrido                     | 1,58%  | 17.814    | 54,30    | 967              |
| Guardian Multiestratégia Imobiliária I Fii De Responsabilidade Limitada                               | Não | Híbrido                     | 0,36%  | 102.528   | 8,85     | 907              |
| Patria Renda Residencial Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada I Fii          | Não | Desenvolvimento             | 0,74%  | 14.774    | 58,80    | 869              |
| Js Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário                                          | Não | Híbrido                     | 0,40%  | 89.611    | 8,32     | 746              |
| Sequóia Ii Renda Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada            | Não | Renda                       | 0,00%  | 11.982    | 53,37    | 639              |
| Arch Edifícios Corporativos Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada             | Não | Renda                       | 0,16%  | 7.518     | 60,39    | 454              |
| Castello Branco Office Park - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada           | Não | Renda                       | 0,88%  | 12.516    | 33,49    | 419              |
| Inter Logístico Fundo De Investimento Imobiliário Fii Responsabilidade Limitada                       | Não | Renda                       | 0,13%  | 5.715     | 72,00    | 411              |
| Rbr Top Offices Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada                           | Não | Renda                       | 0,13%  | 5.718     | 62,70    | 359              |
| Aj Malls Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada                                  | Não | Não possui subclassificação | 0,13%  | 42.795    | 8,35     | 357              |
| Newport Renda Urbana Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada                      | Não | Híbrido                     | 0,23%  | 1.744     | 114,29   | 199              |
| Canuma Capital Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)        | Não | Não possui subclassificação | 0,03%  | 22.169    | 8,80     | 195              |
| Fundo De Investimento Imobiliário Caixa Seq Logística Renda Responsabilidade Limitada                 | Não | Renda                       | 1,11%  | 594       | 308,70   | 183              |
| Paramis Hedge Fund Fundo De Investimento Imobiliário - Fii Responsabilidade Limitada                  | Não | Híbrido                     | 0,14%  | 21.068    | 7,88     | 166              |
| Jff Living Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada                                | Não | Renda                       | 0,17%  | 2.544     | 55,76    | 142              |
| Fundo De Investimento Imobiliário - Fii Hospital Nossa Senhora De Lourdes Responsabilidade Limitada   | Não | Renda                       | 0,06%  | 744       | 172,00   | 128              |
| Bm Brascan Lajes Corporativas Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)         | Não | Híbrido                     | 0,05%  | 534       | 102,50   | 55               |
| Hsi Logística Fundo De Investimento Imobiliário De Resp Limitada                                      | Não | Renda                       | 0,00%  | 475       | 88,00    | 42               |
| Rio Bravo Renda Residencial Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada            | Não | Renda                       | 0,10%  | 786       | 40,75    | 32               |
| Shopping Pátio Paulista Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada                   | Não | Não possui subclassificação | 0,00%  | 1.791     | 11,73    | 21               |
| Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade Fundo De Investimento Imobiliário - Fii Resp Limitada        | Não | Híbrido                     | 0,01%  | 219       | 63,28    | 14               |
| Suno Log Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada                                | Não | Renda                       | 0,43%  | 10.760    | 1,24     | 13               |
| Spx Real Estate Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada           | Não | Não possui subclassificação | 0,01%  | 1.614     | 8,15     | 13               |
| Genial Logística - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada                      | Não | Renda                       | 0,01%  | 61        | 75,00    | 5                |
| Patria Malls Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada                            | Não | Não possui subclassificação | 0,00%  | 44        | 106,14   | 5                |
| Vbi Office Fund Ii - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada                    | Não | Renda                       | 0,00%  | 44        | 88,78    | 4                |
| Fundo De Investimento Imobiliário - Fii Parque Dom Pedro Shopping Center Responsabilidade Limitada    | Não | Renda                       | 0,00%  | 1         | 2.600,00 | 3                |
| Catual Vbi Triple A Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (*)                 | Não | Híbrido                     | 0,00%  | 21        | 97,50    | 2                |
| Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)      | Não | Desenvolvimento             | 0,00%  | 1         | 80,02    | -                |
| Lav Sldz Desenvolvimento Imobiliário Fundo De Investimento Imobiliário                                | Não | híbrido                     | 0,40%  | 20        | 10,00    | -                |
| Navi Imobiliário Total Return Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada             | Não | Híbrido                     | 0,00%  | -         | 74,28    | -                |
| Fundo De Investimento Imobiliário Votorantim Shopping                                                 | Não | Renda                       | 0,00%  | 1         | 76,18    | -                |
|                                                                                                       |     |                             |        |           |          | <b>2.935.210</b> |

| 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 (*) (a)                                        | 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 (a)                                         | 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  |
| Maua Capital Logística Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada                    | Não                    | (4)                     | 1,25%                        | 1.555.599                   | 10,50         | 16.334  |
| Capitânia Agro Carteira Fii Nas Cadeias Produtivas Do Agronegócio Responsabilidade Limitada (*)         | Não                    | (13)                    | 11,76%                       | 2.534.804                   | 5,86          | 14.851  |
| Trx Hedge Fund Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada                            | Não                    | (7)                     | 41,25%                       | 1.489.067                   | 9,60          | 14.295  |
| XP Industrial Fundo De Investimento Imobiliário                                                         | Não                    | (1)                     | 2,39%                        | 171.236                     | 70,45         | 12.064  |
| XP Logístico Prime Yield Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (a)              | Não                    | (7)                     | 2,25%                        | 1.000.000                   | 11,44         | 11.443  |
| Hedge Shopping Parque Dom Pedra Classe De Investimento Imobiliário                                      | Não                    | (1)                     | 3,83%                        | 125.865                     | 88,79         | 11.176  |
| Pátria Edifícios Corporativos - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada           | Não                    | (8)                     | 8,27%                        | 287.504                     | 38,25         | 10.997  |
| V2 Prime Properties Fundo De Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada                 | Não                    | (1)                     | 10,97%                       | 802.790                     | 12,90         | 10.356  |
| Fundo De Investimento Imobiliário Housi Responsabilidade Limitada                                       | Não                    | (7)                     | 19,35%                       | 110.971                     | 87,84         | 9.748   |
| Panorama Properties Fundo De Investimento Imobiliário                                                   | Não                    | (7)                     | 28,70%                       | 257.629                     | 36,53         | 9.411   |
| Fundo De Investimento Imobiliário Xp Exeter Desenvolvimento Logístico - FII - Responsabilidade Ltda (a) | Não                    | (9)                     | 7,59%                        | 11.737                      | 780,10        | 9.156   |
| FII Sucespar Varejo (a)                                                                                 | Não                    | (1)                     | 6,92%                        | 436.768                     | 20,06         | 8.763   |
| Multi Shoppings Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*) (a)                     | Não                    | (1)                     | 15,74%                       | 354.605                     | 24,00         | 8.511   |
| Hedge Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário                                         | Não                    | (4)                     | 1,79%                        | 926.172                     | 8,39          | 7.771   |
| Vinci Imóveis Urbanos Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada                     | Não                    | (1)                     | 4,86%                        | 1.309.114                   | 5,74          | 7.514   |
| Newport Renda Urbana Fundo De Investimento Imobiliário - FII                                            | Não                    | (7)                     | 12,07%                       | 89.589                      | 79,99         | 7.166   |
| Arch Edifícios Corporativos Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada               | Não                    | (1)                     | 3,22%                        | 155.476                     | 45,59         | 7.088   |
| Permuta Lote 5 Campinas Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (a)                 | Sim                    | (4)                     | 100,00%                      | 70.000                      | 101,08        | 7.075   |
| Fundo De Investimento Imobiliário Rbr Properties - FII Responsabilidade Limitada                        | Não                    | (1)                     | 1,12%                        | 135.942                     | 50,67         | 6.889   |
| Reag Multi Ativos Imobiliários - Fundo De Investimento Imobiliário                                      | Não                    | (1)                     | 3,30%                        | 80.542                      | 84,00         | 6.766   |
| Brio Crédito Estruturado - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada                | Não                    | (4)                     | 4,04%                        | 5.395                       | 900,00        | 4.856   |
| Fundo De Investimento Imobiliário Caixa Seq Logística Renda                                             | Não                    | (1)                     | 39,70%                       | 21.280                      | 226,91        | 4.829   |
| Rio Bravo Renda Residencial Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada              | Não                    | (1)                     | 6,22%                        | 107.804                     | 44,04         | 4.748   |
| Genial Logística - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada                        | Não                    | (1)                     | 7,83%                        | 58.744                      | 62,77         | 3.687   |
| Tivio Securities Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada                            | Não                    | (4)                     | 4,33%                        | 35.834                      | 79,28         | 2.842   |
| EQI Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)             | Não                    | (4)                     | 2,90%                        | 316.293                     | 7,88          | 2.492   |
| XP IdealZarvos Fundo De Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (a)                  | Não                    | (9)                     | 3,05%                        | 3.017                       | 810,24        | 2.445   |
| Vinci Oportunidade Residencial Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (a)        | Não                    | (9)                     | 4,23%                        | 16.500                      | 130,04        | 2.146   |
| Btg Pactual Corporate Office Fund - Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)     | Não                    | (7)                     | 0,17%                        | 45.844                      | 42,25         | 1.937   |
| Fundo De Investimento Imobiliário Ourinvest Logística - Responsabilidade Limitada                       | Não                    | (1)                     | 1,76%                        | 43.777                      | 38,50         | 1.685   |
| RB Capital Desenvolvimento Residencial Ii Fii - Responsabilidade Limitada                               | Não                    | (9)                     | 0,99%                        | 1.481                       | 1.047,47      | 1.551   |
| RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (a)       | Não                    | (7)                     | 0,55%                        | 15.042                      | 83,84         | 1.261   |
| RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)    | Não                    | (4)                     | 0,52%                        | 152.273                     | 8,07          | 1.229   |
| Hedge Logística Fundo De Investimento Imobiliário                                                       | Não                    | (1)                     | 0,34%                        | 143.968                     | 8,30          | 1.195   |
| General Shopping Ativo E Renda Fundo De Investimento Imobiliário                                        | Não                    | (1)                     | 0,89%                        | 25.363                      | 46,15         | 1.172   |

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 2026 e 2025

|                                                                                                   |     |     |       |        |       |       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-------|--------|-------|-------|-----------|
| Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma                                     |     |     |       |        |       |       |           |
| Castello Branco Office Park - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada       | Não | (1) | 3,19% | 45.140 | 22,50 | 1.016 |           |
| Inter Logística Classe De Investimento Imobiliário FII Responsabilidade Limitada                  | Não | (1) | 0,20% | 9.174  | 75,90 | 696   |           |
| Sequoia Ii Renda Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada        | Não | (1) | 0,75% | 12.468 | 48,81 | 609   |           |
| V2 Renda Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)              | Não | (1) | 0,56% | 4.531  | 83,74 | 379   |           |
| Ggr Covepi Renda Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada                    | Não | (7) | 0,02% | 32.280 | 10,09 | 326   |           |
| Plural Recebíveis Imobiliários FII - Responsabilidade Limitada                                    | Não | (4) | 0,17% | 3.532  | 78,91 | 279   |           |
| Rbr Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada | Não | (4) | 0,02% | 30.652 | 7,01  | 215   |           |
| Fundo De Investimento Imobiliário Votorantim Shopping                                             | Não | (1) | 0,11% | 2.313  | 72,00 | 167   |           |
| Bm Brascan Lajes Corporativas Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)     | Não | (7) | 0,13% | 1.321  | 97,15 | 128   |           |
| Cenesp Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)                            | Não | (1) | 0,28% | 95.646 | 1,12  | 107   |           |
| Rb Capital Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário - FII - Resp Limitada        | Não | (1) | 0,18% | 870    | 73,89 | 64    |           |
| FII Memorial Office                                                                               | Não | (1) | 0,15% | 738    | 77,99 | 58    |           |
| Canuma Capital Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)    | Não | (7) | 0,01% | 3.750  | 8,92  | 33    |           |
| Caixa Rio Brava Classe De Fundos De Investimento Imobiliário Ii                                   | Não | (4) | 0,06% | 380    | 71,91 | 27    |           |
| Catual Vbi Triple A Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (*)             | Não | (7) | 0,02% | 249    | 96,76 | 24    |           |
| Hectare Recebíveis High Grade Fundo De Investimento Imobiliário - FII - Resp Limitada             | Não | (4) | 0,02% | 211    | 79,10 | 18    |           |
| Gazit Malls Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)                       | Não | (7) | 0,00% | 293    | 46,00 | 13    |           |
| Vbi Office Fund Ii - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada                | Não | (7) | 0,01% | 142    | 85,00 | 12    |           |
| Hedge Brasil Logístico Industrial Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada  | Não | (1) | 0,00% | 1.031  | 8,58  | 9     |           |
| Santander Papéis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário - Resp Limitada                   | Não | (4) | 0,01% | 872    | 8,65  | 8     |           |
| Suno Log Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada                            | Não | (1) | 0,43% | 10.760 | 0,75  | 8     |           |
| Shopping Pátio Paulista Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)           | Não | (2) | 0,00% | 500    | 10,00 | 5     |           |
| Paramis Hedge Fund Fundo De Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada              | Não | (4) | 0,00% | 501    | 8,14  | 4     |           |
|                                                                                                   |     |     |       |        |       |       | 2.250.891 |

Legendas

- (\*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM ou geridos pelo mesmo gestor da Classe
- (1) Imóveis comerciais para renda

(2) Participação em Shopping Centers

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

(4) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária

(5) Condomínios industriais e galpões

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

(7) Híbrido
- (8) Desenvolvimento para renda

(9) Desenvolvimento para venda

(10) Lajes corporativas

(11) Logística

(12) Hotel

(13) Outros

(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial (com base nas cotações obtidas juntos aos Administradores dos fundos).

Seguem as informações sobre os principais Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs que compõem a carteira da Classe:

BTG Pactual Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (\*)

O BTG Pactual Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo” ou “Classe”) é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. O Fundo possui como estratégia a exploração de ativos imobiliários destinados à geração de renda, incluindo imóveis de natureza urbana e outros ativos relacionados ao mercado imobiliário. A carteira contempla imóveis destinados à locação, além de investimentos em cotas de outros fundos imobiliários e ativos financeiros de natureza imobiliária. A administração fiduciária é realizada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, enquanto a gestão da carteira é realizada pelo BTG Pactual. O Fundo é destinado a investidores em geral e suas cotas são negociadas na B3 sob o código BTRU11.

Capitânia HBC Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (\*)

O Capitânia HBC Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo” ou “Classe”), negociado na B3 sob o código CPUR11, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O Fundo tem como objetivo proporcionar aos cotistas valorização e rentabilidade por meio da geração de renda e da valorização de ativos imobiliários. A administração fiduciária é realizada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, enquanto a gestão/consultoria da carteira está vinculada à Capitânia HBC. O Fundo é destinado a investidores em geral e possui classificação de gestão ativa e estratégia de natureza multiestratégia imobiliária.

Capitânia Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

O Capitânia Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo” ou “Classe”), negociado na B3 sob o código CPLG11, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, e iniciou suas atividades em 31 de outubro de 2023. O Fundo tem como objetivo proporcionar valorização e rentabilidade de suas cotas por meio de investimentos em empreendimentos imobiliários, especialmente aqueles destinados ao uso institucional ou comercial e relacionados à atividade logística. A gestão da carteira é realizada pela Capitânia Capital S.A., enquanto a administração fiduciária é exercida pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. O Fundo é destinado a investidores em geral e possui classificação ANBIMA de FII híbrido, com gestão ativa e foco no segmento logístico.

Capitânia Office FII – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (\*)

O Capitânia Office FII – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo” ou “Classe”), negociado na B3 sob o código CPOF11, é um fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, destinado à aquisição, exploração e eventual alienação de ativos imobiliários. O Fundo tem como objetivo proporcionar aos cotistas valorização e rentabilidade por meio do investimento em empreendimentos imobiliários. A gestão da carteira é realizada pela Capitânia Alternativas S.A., enquanto a administração fiduciária é exercida pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. O Fundo é destinado a investidores em geral, conforme os dados mais recentes dos Fundos.NET, e possui classificação de FII de renda, gestão ativa e segmento híbrido.

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (\*)

O Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo” ou “Classe”), negociado na B3 sob o código CPSH11, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, tendo iniciado suas atividades em 23 de fevereiro de 2023. O Fundo tem como objetivo proporcionar aos cotistas valorização e rentabilidade por meio da aquisição, exploração e eventual alienação de empreendimentos imobiliários, principalmente shopping centers e outlets. A gestão da carteira é realizada pela Capitânia Capital S.A., enquanto a administração fiduciária é exercida pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. O Fundo é destinado a investidores em geral e é classificado como FII de renda, gestão ativa, com atuação no segmento de shopping centers.

Centro Logístico Rio Claro Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (\*)

O Centro Logístico Rio Claro Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada é um fundo constituído em 22 de dezembro de 2025, sob a forma de condomínio fechado e com responsabilidade limitada dos cotistas. O Fundo possui como administrador fiduciário a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e como gestor a Capitânia Invest S.A. A estratégia do Fundo está relacionada à exploração de ativos imobiliários de natureza logística, tendo como referência o Centro Logístico Rio Claro, empreendimento localizado no Estado de São Paulo e concebido para operações logísticas de grande escala. O empreendimento apresenta características técnicas voltadas à atividade logística, incluindo elevada área locável, pé-direito e capacidade de piso compatíveis com operações de armazenagem e distribuição.

FOF JHSF Institucional – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

O FOF JHSF Institucional – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo” ou “Classe”), negociado na B3 sob o código JCIN11, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O Fundo iniciou suas atividades em 19 de junho de 2023 e é destinado a investidores profissionais. A política de investimento possui característica de fundo de fundos e está direcionada à aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário, com foco estratégico nos ativos relacionados ao ecossistema imobiliário da JHSF. Entre os principais ativos-alvo encontra-se o FII Shopping Cidade Jardim, buscando proporcionar aos cotistas exposição indireta a empreendimentos imobiliários por meio da aquisição de participações em veículos imobiliários. A administração fiduciária é exercida pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, enquanto a gestão é realizada pela JHSF Capital.

Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana

O Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana (“Fundo” ou “Classe”), negociado na B3 sob o código HBCR11, é um fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O Fundo tem como objetivo auferir renda e/ou ganho de capital mediante investimento preponderante em ativos imobiliários destinados ao desenvolvimento e posterior locação. A administração fiduciária atualmente é exercida pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, enquanto a estrutura do Fundo conta com atuação da Hillback Capital como consultora imobiliária. O Fundo é destinado a investidores em geral.

General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

O General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo”), negociado na B3 sob o código GSFI11, é um fundo de investimento imobiliário destinado à exploração de empreendimentos imobiliários relacionados principalmente ao segmento de shopping centers e outlets. O Fundo foi constituído em 26 de março de 2010 e encontra-se em funcionamento normal. A gestão da carteira é realizada pela Capitânia Capital Ltda., enquanto a administração fiduciária é exercida pela Planner Corretora de Valores S.A.

Genesis Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada

O Genesis Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada (“Fundo”) é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com estratégia multiestratégia e foco na aquisição de ativos imobiliários. O Fundo possui como objetivo buscar retornos diferenciados por meio da valorização de suas cotas no longo prazo. A gestão da carteira é realizada pela Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda., enquanto a administração fiduciária é exercida pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.. O Fundo é destinado a investidores qualificados e possui classificação ANBIMA de FII de renda com gestão ativa.

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

O HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“Fundo” ou “Classe”), negociado na B3 sob o código HSRE11, tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital mediante o investimento em imóveis destinados à geração de receitas imobiliárias. A estratégia está concentrada na aquisição, gestão e exploração de imóveis urbanos, buscando gerar renda recorrente por meio de contratos de locação e eventual valorização dos ativos. A gestão da carteira é realizada pela HSI – Hemisfério Sul Investimentos, enquanto a administração fiduciária é exercida pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Jardim Paulistano Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O Jardim Paulistano Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo” ou “Classe”), inscrito no CNPJ sob o nº 55.302.190/0001-93, é constituído sob a forma de condomínio fechado e possui uma única classe de cotas. A administração fiduciária é exercida pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., enquanto a gestão da carteira é realizada pela Central Capital Gestão de Recursos S.A.. O Fundo possui estratégia de natureza híbrida e gestão ativa, podendo utilizar também ativos de renda fixa de baixo risco e liquidez diária para a gestão dos recursos. O veículo é destinado a investidores profissionais, conforme os documentos de suas emissões.

Legatus Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

O Legatus Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, negociado na B3 sob o código LASC11, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, voltado principalmente ao segmento de shopping centers. O Fundo iniciou suas atividades em 29 de agosto de 2019 e é destinado a investidores em geral. O objetivo do Fundo é proporcionar renda por meio da exploração imobiliária dos ativos integrantes de seu portfólio, bem como buscar ganhos de capital mediante a aquisição e alienação de ativos imobiliários. A estratégia possui caráter híbrido, buscando combinar valorização patrimonial e distribuição de dividendos.

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 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Oportunidades Imobiliárias I Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

O Oportunidades Imobiliárias I Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada é um veículo constituído sob a forma de condomínio fechado, com CNPJ nº 59.678.443/0001-89, constituído em 25 de fevereiro de 2025. A administração fiduciária é exercida pela XP Investimentos CCTVM S.A., enquanto a gestão da carteira é realizada pela Capitânia Alternatives S.A. O Fundo possui estratégia de natureza oportunística, direcionada à identificação e exploração de oportunidades no mercado imobiliário, podendo realizar investimentos em diferentes ativos e veículos imobiliários de acordo com a política estabelecida em seu regulamento. Documentos do Fundo demonstram operações envolvendo cotas de outros FIs e realização de investimentos com objetivo de obtenção de ganhos de capital.

Pátria Logística Agro – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

O Pátria Logística Agro – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, negociado na B3 sob o código PLAG11, é um fundo de investimento imobiliário destinado ao investimento em imóveis relacionados ao setor de agronegócio, destinado a proporcionar renda e dividendos aos cotistas por meio de uma gestão ativa de ativos imobiliários. O Fundo possui mandato híbrido, podendo investir em imóveis de vocação logística, varejista, industrial, educacional, corporativa e hospitalar, priorizando propriedades com elevada qualidade técnica e flexibilidade de uso. A estratégia consiste principalmente na aquisição, desenvolvimento e eventual venda de imóveis locados, preferencialmente para grandes empresas mediante contratos de longo prazo. A gestão da carteira é realizada pela TRX Asset Management, com atuação da TRX Real Estate Developments como consultora imobiliária, enquanto a administração fiduciária é exercida pela BRL

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

O TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, negociado na B3 sob o código TRXF11, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, destinado a proporcionar renda e dividendos aos cotistas por meio de uma gestão ativa de ativos imobiliários. O Fundo possui mandato híbrido, podendo investir em imóveis de vocação logística, varejista, industrial, educacional, corporativa e hospitalar, priorizando propriedades com elevada qualidade técnica e flexibilidade de uso. A estratégia consiste principalmente na aquisição, desenvolvimento e eventual venda de imóveis locados, preferencialmente para grandes empresas mediante contratos de longo prazo. A gestão da carteira é realizada pela TRX Asset Management, com atuação da TRX Real Estate Developments como consultora imobiliária, enquanto a administração fiduciária é exercida pela BRL

V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

O V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo” ou “Classe”), negociado na B3 sob o código VVCO11, é um fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O Fundo foi constituído em 7 de novembro de 2012 e possui como estratégia o investimento em empreendimentos imobiliários corporativos e comerciais. O objetivo do Fundo é proporcionar renda e eventual valorização patrimonial mediante a aquisição, venda e locação de empreendimentos imobiliários corporativos e comerciais. A política de investimentos também permite a aquisição de cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico que detenham direitos reais sobre imóveis, possibilitando ao Fundo realizar investimentos diretos e indiretos no mercado imobiliário corporativo. A administração fiduciária é realizada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, enquanto a gestão da carteira é

V2 Multi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

O V2 Multi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo” ou “Classe”), negociado na B3 sob o código VVMR11, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, destinado ao investimento em empreendimentos imobiliários corporativos e comerciais. A política permite a aquisição, venda e locação de imóveis para geração de renda, bem como investimentos em cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico detentoras de direitos reais sobre imóveis. A gestão da carteira é realizada pela V2 Investimentos Ltda., enquanto a administração fiduciária é exercida pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.. O Fundo é destinado a investidores em geral e possui classificação ANBIMA de FII de renda, com gestão ativa.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)  
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)  
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)  
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)  
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)  
Empréstimo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

Saldo em 30 de junho de 2025

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)  
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)  
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)  
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)  
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)  
Amortização a receber FII

Saldo em 30 de junho de 2026

|  |             |
|--|-------------|
|  | 946.131     |
|  | 4.370.741   |
|  | (3.085.465) |
|  | (16.763)    |
|  | 70.924      |
|  | (36.094)    |
|  | 1.417       |
|  | 2.250.891   |
|  | 8.105.656   |
|  | (7.448.745) |
|  | (69.345)    |
|  | 179.227     |
|  | (80.875)    |
|  | (1.599)     |
|  | 2.935.210   |

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 30 de junho de 2024

Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)  
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)

Saldo em 30 de junho de 2025

Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)  
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)

Saldo em 30 de junho de 2026

|  |           |
|--|-----------|
|  | -         |
|  | 120.945   |
|  | (120.945) |
|  | -         |
|  | 199.749   |
|  | (199.749) |
|  | -         |

6. Encargos e taxa de administração

Taxa de administração

|            |            |
|------------|------------|
| 30/06/2026 | 30/06/2025 |
| 21.603     | 20.046     |
| 21.603     | 20.046     |

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente (“Taxa de Administração”) a um percentual devido ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), calculado sobre (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas 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, conforme tabela abaixo

| Base de cálculo da Taxa de Administração | Percentual de Taxa de Administração |
|------------------------------------------|-------------------------------------|
| Até R\$ 250.000                          | 0,12%                               |
| De R\$ 250.000 até R\$ 500.000           | 0,11%                               |
| De R\$ 500.000 até R\$ 750.000           | 0,10%                               |
| De R\$ 750.000 até R\$ 1.000.000         | 0,09%                               |
| Acima de R\$ 1.000.000                   | 0,08%                               |

A Taxa de Administração observará o valor mínimo mensal de R\$25, atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“IGP-M”), a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM. Caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa de Administração o montante equivalente a 0,03% ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5, atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM. A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados

O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de gestão equivalente a um percentual devido ao ano (“Taxa de Gestão”), à razão de 1/12 (um doze avos), calculado sobre (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas 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

| Base de cálculo da Taxa de Administração | Percentual de Taxa de Administração |
|------------------------------------------|-------------------------------------|
| Até R\$ 250.000                          | 0,78%                               |
| De R\$ 250.000 até R\$ 500.000           | 0,79%                               |
| De R\$ 500.000 até R\$ 750.000           | 0,80%                               |
| De R\$ 750.000 até R\$ 1.000.000         | 0,81%                               |
| Acima de R\$ 1.000.000                   | 0,82%                               |

A Taxa de Gestão será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. O Gestor pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”) a partir da data da divulgação do termo de apuração da consulta formal que aprovou a respectiva Taxa de Performance, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo ao Gestor. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

Va = rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pela Taxa de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:  
 $Va = \sum M_i (\text{Rendimento mês} \times \text{Índice de Correção} (M_i))$

M = Mês anterior ao da competência apurada;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Taxa de Correção = 100% (cem por cento) da variação do CDI do mês anterior ao mês da provisão.

Vb = Valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da oferta no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes. Para o primeiro período de apuração da Taxa de Performance será utilizado o Patrimônio líquido contábil do mês anterior à divulgação do termo da consulta formal que aprovou a respectiva Taxa de Performance.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

**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 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

7. Política de distribuição dos resultados

A Classe 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 pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 15 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação do Gestor.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

|                                                                                                            | 30/06/2026     | 30/06/2025     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Rendimentos</b>                                                                                         |                |                |
| Lucro líquido do exercício                                                                                 | 267.482        | 322.784        |
| Ajuste de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                                   | (3.940)        | 45.249         |
| Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                                    | 28.309         | (102.013)      |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)                                | 80.875         | 36.094         |
| Despesas operacionais não pagas                                                                            | (658)          | (622)          |
| <b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>                               | <b>372.068</b> | <b>301.492</b> |
| Retenção de rendimentos - até 5%                                                                           | (3.606)        | -              |
| <b>Rendimentos declarados</b>                                                                              | <b>368.462</b> | <b>301.492</b> |
| Rendimentos (a distribuir)                                                                                 | (32.715)       | (29.770)       |
| Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício                                                    | 29.770         | 24.497         |
| <b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>                                                             | <b>365.517</b> | <b>296.219</b> |
| <b>Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)</b>                                      | <b>1,01</b>    | <b>0,90</b>    |
| % do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) | 99,03%         | 100,00%        |
| Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados                                                  | 3.606          | -              |

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

|                                                 | 30/06/2026         | 30/06/2025         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Cotas de investimentos subscritas               |                    |                    |
| <b>Cotas de investimentos integralizadas</b>    | <b>363.503.147</b> | <b>328.558.329</b> |
| <b>Valor por cota (valor expresso em reais)</b> | <b>9,56</b>        | <b>9,62</b>        |

8.2 Emissão de novas cotas

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

Em 26 de junho de 2020 foi assinado o contrato de sexta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 436.514 com valor unitário de R\$ 94,10 totalizando 4.638.834 cotas foi totalmente subscrita e integralizada.  
Em 28 de agosto de 2020 foi assinado o contrato de sétima emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 66.980 com valor unitário de R\$ 97,32 totalizando 688.248 cotas foi totalmente subscrita e integralizada.  
Em 18 de novembro de 2020 foi assinado o contrato de oitava emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 480.000 com valor unitário de R\$ 95,75 totalizando 5.013.054 cotas foi totalmente subscrita e integralizada.  
Em 8 de março de 2021 foi assinado o contrato de nona emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 480.000 com valor unitário de R\$ 97,47 totalizando 4.923.580 cotas foi totalmente subscrita e integralizada.  
Em 9 de junho de 2021 foi assinado o contrato da décima emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 728.055 com valor unitário de R\$ 98,35 totalizando 7.402.694 cotas foi totalmente subscrita e integralizada.  
Em 25 de outubro de 2021 foi assinado o contrato da décima primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 213.290 com valor unitário de R\$ 97,34 totalizando 2.191.194 cotas foi totalmente subscrita e integralizada.  
Em 6 de abril de 2022 foi assinado o contrato da décima segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 353.547 com valor unitário de R\$ 92,79 totalizando 3.810.185 cotas foi totalmente subscrita e integralizada.  
O Ato do Administrador publicado em 04 de setembro de 2023 aprovou o desdobramento das Cotas da Classe, segundo a razão de 1:10, realizado no fechamento dos mercados de 25 de setembro de 2023. Previamente ao Desdobramento, a  
Em junho de 2025 foi encerrada a décima terceira emissão de cotas no total de R\$ 93.143 com valor unitário de R\$ 8,73 totalizando 10.730.189 novas cotas.  
Em dezembro de 2025 foi encerrada a décima quarta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 175.584 com valor unitário de R\$ 8,89 totalizando 19.687.618 cotas totalmente subscritas e integralizadas.  
Em março de 2026 foi encerrada a décima quinta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 137.780 com valor unitário de R\$ 8,96, totalizando 15.257.200 cotas totalmente subscritas e integralizadas, sendo R\$ 68.627 em dinheiro e R\$ 69.153 em ativos.

8.3 Amortização de cotas

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve amortização de cotas

8.4 Gastos com colocação de cotas

|                               | 30/06/2026    | 30/06/2025    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Gastos com colocação de cotas | 83.127        | 81.976        |
|                               | <b>83.127</b> | <b>81.976</b> |

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe incorreu em gastos com colocação de cotas de R\$ 1.151 (2025 - R\$ 232), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.5 Reserva de contingência

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, a Classe não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

|                                                       | 30/06/2026     | 30/06/2025    |
|-------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Lucro líquido do exercício                            | 267.482        | 322.784       |
| Patrimônio líquido inicial                            | 2.900.236      | 2.786.033     |
| <b>Adições/deduções</b>                               |                |               |
| Cotas de investimentos integralizadas                 | 313.364        | 93.143        |
| Gastos com colocação de cotas                         | (1.151)        | (232)         |
| <b>Total das adições/deduções</b>                     | <b>312.213</b> | <b>92.911</b> |
| <b>Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)</b> | <b>8,33%</b>   | <b>11,21%</b> |

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

10. Encargos debitados a Classe

|                              | 30/06/2026       | 30/06/2025       |
|------------------------------|------------------|------------------|
|                              | <b>Valores</b>   | <b>Valores</b>   |
| Taxa de administração        | 21.603           | 20.046           |
| Taxa de performance          | -                | 353              |
| Outras despesas operacionais | 1.104            | 1.212            |
|                              | <b>22.707</b>    | <b>21.611</b>    |
|                              | <b>0,74%</b>     | <b>0,77%</b>     |
|                              | <b>3.088.897</b> | <b>2.788.062</b> |

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, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

12. Demandas judiciais

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

13. Serviços de custódia e tesouraria

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

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2 (b), 6, 10 e 13.

**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 2026 e 2025**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**15. Demonstrativo ao valor justo**

a Classe 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 independentes.
- 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 da Classe mensurados pelo valor justo:

| 30/06/2026                                              |           |           |         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|-----------|---------|-----------|
| Ativos                                                  | Nível 1   | Nível 2   | Nível 3 | Total     |
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado |           |           |         |           |
| Certificados de recebíveis imobiliários                 | -         | 874.963   | -       | 874.963   |
| Cotas de fundo de renda fixa                            | -         | 57.289    | -       | 57.289    |
| Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs      | 2.256.511 | 678.699   | -       | 2.935.210 |
| Total do ativo                                          | 2.256.511 | 1.610.951 | -       | 3.867.462 |

| 30/06/2025                                              |           |           |         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|-----------|---------|-----------|
| Ativos                                                  | Nível 1   | Nível 2   | Nível 3 | Total     |
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado |           |           |         |           |
| Certificados de recebíveis imobiliários                 | -         | 1.203.558 | -       | 1.203.558 |
| Cotas de fundo de renda fixa                            | -         | 87.225    | -       | 87.225    |
| Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs      | 1.932.891 | 318.000   | -       | 2.250.891 |
| Total do ativo                                          | 1.932.891 | 1.608.783 | -       | 3.541.674 |

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, conforme movimentação abaixo:

|                                                                                           |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Saldo em 30 de junho de 2024</b>                                                       |             |
| Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)      | 280.741     |
| Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs). | 1.351.026   |
| Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)    | (1.110.431) |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2025</b>                                                       | 42.773      |
| Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)      | 564.109     |
| Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs). | 2.114.991   |
| Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)    | (2.080.074) |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2026</b>                                                       | 80.327      |
|                                                                                           | 679.353     |

**16.2** O saldo de negociação e intermediação de valores monta, em 30 de junho de 2026, R\$ 217.802 (2025 - R\$29.592) no ativo e R\$ 258.021 (2025 - R\$69.508) no passivo. O montante refere-se a valores a liquidar referentes a negociação de cotas de fundos imobiliários no mercado organizado (B3).

**16.3** Em atendimento às disposições da regulamentação da CVM aplicáveis à divulgação de serviços prestados por auditores independentes, informamos que, no exercício findo em 30 de junho de 2026, a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. foi contratada exclusivamente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras da Classe, não tendo prestado quaisquer outros serviços à Classe.

**16.4** A política de divulgação de informações relativas a Classe inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe 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.

**16.5** Em 5 de novembro de 2025, a Gestora informou fato relevante sobre a prorrogação, por mais 90 dias, da isenção integral da taxa de gestão incidente sobre os fundos investidos pelo CPTS11 pertencentes ao grupo Capitânia. A prorrogação deu continuidade à medida anteriormente comunicada pela Gestora e passou a contar a partir de 5 de novembro de 2025.

**16.6** Em maio de 2026, em resposta à solicitação de esclarecimentos da B3 decorrente de oscilações no preço, aumento do número de negócios e do volume negociado das cotas do CPTS11, a Administradora informou não ter conhecimento de ato ou fato relevante não divulgado ao mercado que pudesse justificar tais movimentações, ressaltando que as informações capazes de influenciar as decisões dos investidores são divulgadas tempestivamente de acordo com a regulamentação aplicável.

**16.7** Em 5 de junho de 2026, a Gestora comunicou a padronização do calendário de distribuição de rendimentos dos fundos imobiliários sob sua gestão, aplicável ao CPTS11 a partir da competência de maio de 2026. O valor do rendimento passou a ser divulgado ao final do 10º dia útil do mês subsequente à competência, que também passou a representar a data-base para identificação dos cotistas com direito ao rendimento, enquanto as cotas passaram a ser negociadas ex-rendimento a partir do 11º dia útil. A alteração possui natureza operacional e não modificou a periodicidade mensal nem a política de distribuição do Fundo, que permanece sujeita à distribuição mínima de 95% dos resultados auferidos, apurados pelo regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral.

**17. Eventos subsequentes**

Após 30 de junho de 2026 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora da Classe, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Beatriz Reis  
Contadora  
CRC: 1SP296266

Gustavo Piersanti  
Diretor  
CPF: 016.697.087-56

\* \* \*