

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ (18.979.895/0001-13)

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

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
Capitânia Securities II Fundo de investimento Imobiliário – FII

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Capitânia Securities II Fundo de investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Capitânia Securities II Fundo de investimento Imobiliário – FII em 30 de junho de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários – CRIs

Em 30 de junho de 2021, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 1.179.228 mil representava 47,97% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte, além do fato de sua precificação se utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

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

Aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários

Em 30 de junho de 2021, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários do Fundo, no montante de R\$ 964.973 mil, representava 39,25% do seu patrimônio líquido. Devido à materialidade em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundos imobiliários foi considerada um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário incluíram, entre outros, a comparação dos preços de ativos com cotações de mercado e recálculo das posições detidas pelo Fundo; revisão das últimas demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos não cotados em mercado, o recálculo do investimento com base no valor da cota divulgado pela administradora dos fundos investidos e a análise da custódia das cotas de fundos de investimento imobiliário e conciliação da posição de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos

ativos ao Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2(b) às demonstrações financeiras.

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

Distribuição de rendimentos ao cotista

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de distribuição de rendimentos preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

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

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela a Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

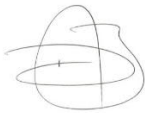
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas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

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

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

São Paulo, 21 de setembro de 2021.

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



Rui Borges
Contador CRC-1SP207135/O-2

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2021	30/06/2020
Circulante			
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1 (a)	8.202	137.600
Operações compromissadas	5.1 (b)	336.384	-
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	137.991	139.356
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	933.993	192.573
Negociação e intermediação de valores		592	-
Outros créditos		10	12
		1.417.172	469.541
Não Circulante			
Realizável ao longo prazo			
Aplicações Financeiras			
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	1.041.237	283.428
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	30.980	7.480
		1.072.217	290.908
Total do ativo		2.489.389	760.449
Passivo			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	7	21.903	2.636
Impostos e contribuições a recolher		72	143
Provisões e contas a pagar	16.1	2.212	399
Negociação e intermediação de valores	16.3	6.941	28.813
		31.128	31.991
Total do passivo		31.128	31.991
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	2.500.188	745.153
Gastos com colocação de cotas	8.4	(73.764)	(15.421)
Lucros/(Prejuízos) acumulados		31.837	(1.274)
Total do patrimônio líquido		2.458.261	728.458
Total do passivo e patrimônio líquido		2.489.389	760.449

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

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)****Demonstrações do resultado do exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020 (mudança de data base do Fundo)**

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

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2021</u>	<u>30/06/2020</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		151.134	(224)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(20.313)	14.862
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		32.141	2.102
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		18.900	3.469
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	12.517	(4.053)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		(3.820)	(694)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>190.559</u>	<u>15.462</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de certificados de depósitos bancários (CDB)		-	145
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		599	115
Despesas de cotas de fundos de renda fixa		(189)	-
Receitas de notas do tesouro nacional (NTN)		331	-
Lucro em transações com letras do tesouro nacional (LTN)		1.145	1
Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT)		63	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(339)	-
		<u>1.610</u>	<u>261</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração - Fundo	6 e 10	(13.825)	(1.723)
Outras despesas operacionais	10	(715)	(189)
		<u>(14.540)</u>	<u>(1.912)</u>
Lucro líquido do exercício/período		<u>177.629</u>	<u>13.811</u>
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	<u>25.781.435</u>	<u>7.753.859</u>
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		<u>6,89</u>	<u>1,78</u>
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		<u>95,35</u>	<u>93,95</u>

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

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020 (mudança de data base do Fundo)

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros (Prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2019		308.639	(1.173)	(2.255)	305.211
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	436.514	-	-	436.514
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(14.248)	-	(14.248)
Lucro líquido do período		-	-	13.811	13.811
Rendimentos apropriados	7	-	-	(12.830)	(12.830)
Em 30 de junho de 2020		745.153	(15.421)	(1.274)	728.458
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	1.755.035	-	-	1.755.035
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(58.343)	-	(58.343)
Lucro líquido do exercício		-	-	177.629	177.629
Rendimentos apropriados	7	-	-	(144.518)	(144.518)
Em 30 de junho de 2021		2.500.188	(73.764)	31.837	2.458.261

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

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (método indireto) do exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020 (mudança de data base do Fundo)

Em milhares de Reais

	<u>30/06/2021</u>	<u>30/06/2020</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício/período	177.629	13.811
Ajustado para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	20.313	(14.862)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	(12.517)	4.053
Total	<u>185.425</u>	<u>3.002</u>
Diminuição/aumento de impostos a compensar e despesas antecipadas	2	26
Diminuição/aumento de outras contas a pagar	1.742	461
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	<u>187.169</u>	<u>3.489</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Diminuição/aumento de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(776.757)	(171.511)
Diminuição/aumento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	(774.867)	(111.405)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(1.551.624)</u>	<u>(282.916)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	1.755.035	436.514
Gastos com colocação de cotas	(58.343)	(14.248)
Rendimentos distribuídos	(125.251)	(12.085)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>1.571.441</u>	<u>410.181</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	206.986	130.754
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	137.600	6.846
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	<u>344.586</u>	<u>137.600</u>

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

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

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

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2021:

CPTS11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	96,90
Agosto	95,68
Setembro	96,80
Outubro	95,99
Novembro	96,85
Dezembro	104,15
Janeiro	102,00
Fevereiro	99,96
Março	101,50
Abril	102,00
Maior	99,80
Junho	100,22

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

Conforme ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas, realizada em 18 de novembro de 2019, foi aprovada a alteração do exercício social, passando de 31 de dezembro para 30 de junho de cada ano. Dessa forma, essas demonstrações financeiras estão apresentadas para o exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020 (Nota 16.5).

As demonstrações financeiras em 30 de Junho de 2021 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 21 de setembro de 2021.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

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

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

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

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

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

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

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

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4 Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.7 Risco tributário

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

4.1.8 Risco de liquidez

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

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

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

(a) Cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI	30/06/2021	30/06/2020
(b) Operações compromissadas	8.202	137.600
	336.384	-
	344.586	137.600

(a) Estão compostas por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações.

(b) Está composto por operações compromissadas de curtíssimo prazo vinculadas a Notas do Tesouro Nacional ("NTNB") com vencimento em 01/07/2021.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	30/06/2021	30/06/2020
(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	1.179.228	422.784
	964.973	200.053
	2.144.201	622.837

Circulante	1.071.984	331.929
Não circulante	1.072.217	290.908

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Composição por tipo de lastro e devedor

		30/06/2021		30/06/2021
Emissor	Devedor		Garantia	
Gaia Securitizadora S.A. Novo	Shopping Sul		(b), (g), (k)	2.130
Banco Bradesco S.A.	Shopping Sul		(a), (b), (c), (e), (g) e (n)	1.046
Isec Securitizadora Sa	Colorado		(b) (j)	1.212
Habitasec Securitizadora S.A.	Vinci Logística FII		(b), (g) e (e)	67.294
True Securitizadora S.A.	Swiss Park		(b), (n), (a), (d)	1.541
Habitasec Securitizadora S.A.	Tenco		(b) (k) (g) (j) (l) (a)	17.370
True Securitizadora S.A.	Swiss Park		(b), (n), (a), (d)	7.128
True Securitizadora S.A.	Maringá Park Shopping		(b) (g) (l)	53.032
Vert Companhia Securitizadora	BTG Malls FII		(b) e (g)	22.122
Isec Securitizadora Sa	Banco Original		(b) (c)	19.094
Vert Companhia Securitizadora	Creditas		(b)	3.102
Rb Capital Companhia De Securitizacao	BR Malls		(b) (g)	76.676
Habitasec Securitizadora S.A.	HBR		(b), (j), (k), (g), (e) e (m)	50.355
Isec Securitizadora Sa	BRF		(b), (n) e (l)	66.240
Barigui Securitizadora S.A.	GPA		(b) (k) (g) (e) (m)	19.650
True Securitizadora S.A.	NewPort Log FII		(b) (g) (e)	72.539
True Securitizadora S.A.	GPA		(b) (e) (m) (j) (g)	15.756
Isec Securitizadora Sa	Via Varejo		(b)	31.231
Forte Securitizadora Sa	GSP		(g),(a),(h),(n),(e)	37
Rb Capital Companhia De Securitizacao	Rede D'or		N/A	28.889
Habitasec Securitizadora S.A.	Shopping Boa Vista		(g), (b), (e)	57.000
Isec Securitizadora Sa	BRF		(b) (j) (e)	57.603
True Securitizadora S.A.	Gazit Malls FII		(g) (e)	135.733
Isec Securitizadora Sa	Tellus Properties		(b) (g) (e)	19.147
True Securitizadora S.A.	BlueCap FII		(b) (g)	32.133
True Securitizadora S.A.	General Shopping FII		(b) (g)	237.411
True Securitizadora S.A.	Rede D'or		(b) (g) (e)	2.840
Isec Securitizadora Sa	DuPont		(b) (g) (e)	55.918
True Securitizadora S.A.	DutraLog		(b) (g) (e)	25.000
				1.179.228

		30/06/2020		30/06/2020
Emissor	Devedor		Garantia	
Forte Securitizadora SA	GSP Loteadora Ltda		(g),(a),(h),(n),(e)	2.851
Habitasec Securitizadora	Urbplan Desenvolvimento		(g), (n), (e)	106
Habitasec Securitizadora	Urbplan Desenvolvimento		(a), (n), (g), (e)	58
True Securitizadora S.A.	AVG Campinas, Participações, Swiss Park Manaus e Brasília		(b), (n), (a), (d)	4.115
True Securitizadora S.A.	AVG Campinas, Participações, Swiss Park Manaus e Brasília		(b), (n), (a), (d)	1.886
Gaia Securitizadora	Valparaíso Empreendimentos e Participações		(b), (g), (k)	2.666
Gaia Securitizadora	Valparaíso Empreendimentos e Participações		(a), (b), (c), (e),	1.333
Habitasec Securitizadora	GSB		(b) (j)	5.860
Habitasec Securitizadora	Breithaupt Construções S.A./Tenco Shopping S.A		(b) (k) (g) (j) (l)	17.370
Brazilian Securities Companhia de Securitização	Petrobrás CRI BS 302S 1E		(b)	1.131
Gaia Securitizadora	Cipasa Desenvolvimento Urbano		(b), (g), (k)	3.340
Isec Securitizadora	Colorado		(b) (j)	1.668
Isec Securitizadora	Ginco Urbanismo Ltda.		(a), (j), (n), (l), (b)	1.924
Habitasec Securitizadora	Pilar Empreendimentos Ltda		(g), (c), (j)	2.715
True Securitizadora S.A.	SPE's da Damba Urbanizadora II Administração e Participações		(g), (k), (e), (k)	2.635
True Securitizadora S.A.	Gran Viver Urbanismo S/A		(g), (k), (e)	4.698
Isec Securitizadora	Colorado		(g) (b) (e) (m) (j)	615
Habitasec Securitizadora	GSB		(b) (j)	39.049
Isec Securitizadora	São Carlos		(b)	8.028
Habitasec Securitizadora	Helbor		(b) (h)	368
Habitasec Securitizadora	JPS Administração e Comercio		(c), (g) e (n)	19.773
True Securitizadora S.A.	LOG CP		(g) (b)	5.573
Gaia Securitizadora	Refrescos Bandeirantes Industria e Comércio LTDA		(j)	6.333
Isec Securitizadora	Brasil Foods		(b) (j) (e)	4.655
Habitasec Securitizadora	Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário		(b), (l) e (e)	46.835
Gaia Securitizadora	MRV		N/A	7.940
True Securitizadora S.A.	JHSF Malls S.A.		(b) e (k)	49.019
True Securitizadora S.A.	JHSF Malls S.A.		(b) e (k)	4.559
Isec Securitizadora	Grupo Helbor		(g), (b) e (k)	573
Isec Securitizadora	Grupo Helbor		(g), (b) e (k)	6.974
Habitasec Securitizadora	HBR 3, HBR 4 e HBR 23 - Investimentos Imobiliários S.A.		(b), (j), (k), (g),	32.672
Vert Securitizadora	FII BTG Pactual Shoppings		(b) e (g)	23.796
Habitasec Securitizadora	H.R.D.I. Empreendimentos Imobiliários Ltda.		(b), (g), (j), (e) e	17.424
Vert Securitizadora	You Inc Incorporadora e Participações S.A.		(j), (k) e (g)	1.078
Vert Securitizadora	You Inc Incorporadora e Participações S.A.		(j), (k) e (g)	8.941
Isec Securitizadora	Vitacon Participações S.A.		(j) e (g)	13.221
Barigui Securitizadora S.A	GPA		(b) (k) (g) (e) (m)	71.002
Vert Securitizadora			N/A	-
				422.784

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) - Contratos de financiamento	(m) - Fundo de despesa
(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis	(n) - Patrimônio Separado

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

Movimentação do exercício/período

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

Saldo em 31 de dezembro de 2019	236.411
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	171.511
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	14.862
Saldo em 30 de junho de 2020	422.784
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	776.757
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(20.313)
Saldo em 30 de junho de 2021	1.179.228

(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, independente do volume de cotas negociado e para os Fundos que não possuem cotação na B3, o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado.

Composição da carteira

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

		30/06/2021					
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total	
Autonomy Edifícios Corporativos Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(1)	0,48%	23.381	82,17	1.921	
Brio Crédito Estruturado - Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(4)	4,60%	94	1.000,00	94	
Bluecap Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário -Fii (*) (a)	Não	(1)	3,75%	72.033	95,95	6.912	
Bluemacaw Logística Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(1)	2,34%	89.036	99,92	8.896	
Bluemacaw Renda+ Fof Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(4)	0,29%	7.322	82,00	600	
Fii Bm Brascan Lajes Corporativas (*) (a)	Não	(1)	3,35%	33.440	83,52	2.793	
Fundo De Investimento Imobiliário Btg Pactual Shoppings (*) (a)	Não	(1)	0,01%	516	0,07	45	
Brio Real Estate Iii Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(7)	0,71%	770	1.131,97	872	
Btg Pactual Logística Fundo De Investimento Imobiliário (*) (a)	Não	(1)	0,43%	71.603	106,34	7.614	
Caixa Rio Bravo Fundo De Fundos De Investimento Imobiliário Ii (a)	Não	(4)	0,58%	4.013	72,48	291	
Estoque Residencial E Comercial Rio De Janeiro Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(8)	30,01%	713	79.500,00	56.684	
Vbi Consumo Essencial Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(1)	3,69%	39.993	99,87	3.994	
Fundo De Investimento Imobiliário - Fii Btg Pactual Fundo De Cri (*) (a)	Não	(4)	1,80%	110.028	91,00	10.013	
Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(4)	19,35%	96.770	100,96	9.770	

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Fii Memorial Office (a)	Não	(1)	0,00%	2	73,49	0
Fundo De Investimento Imobiliário Guardian Logística (a)	Não	(7)	10,41%	584.195	105,00	61.340
Galapagos Recebíveis Imobiliários - Fundo De Investimento Imobiliário (*) (a)	Não	(4)	17,27%	148.593	100,60	14.948
Fundo De Investimento Imobiliário Hbc Renda Urbana (a)	Não	(8)	40,44%	110.000	100,00	11.000
Fundo De Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana (a)	Não	(1)	31,08%	698.007	92,47	64.545
Cshg Recebíveis Imobiliários - Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(4)	0,87%	108.039	80,51	8.698
Cshg Imobiliário Fof - Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(4)	0,37%	10.605	81,19	861
Fundo De Investimento Imobiliário Housi (a)	Não	(7)	0,86%	4.905	80,39	394
Hedge Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(4)	16,07%	189.057	100,47	18.995
Hsi Ativos Financeiros - Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(4)	1,28%	22.668	100,98	2.289
Hsi Renda Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(1)	10,26%	873.818	98,50	86.071
Fundo De Investimento Imobiliário Fof Integral Brei (*) (a)	Não	(1)	1,02%	6.830	69,00	471
Jpp Allocaton Mogno Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(4)	35,83%	216.420	98,50	21.317
Fundo De Fundos De Investimento Imobiliário Kinea Fii (a)	Não	(4)	0,39%	17.590	86,06	1.514
Kilima Fundo De Investimento Em Cotas De Fundos Imobiliários Suno 30 (a)	Não	(4)	0,44%	19.600	112,00	2.195
Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(4)	0,01%	2.557	90,00	230
Legatus Shoppings Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(8)	0,53%	13.300	90,25	1.200
Fii Max Retail (*) (a)	Não	(1)	0,76%	8.571	86,40	741
Navi Imobiliário Total Return Fundo De Investimento Imobiliário (*) (a)	Não	(1)	0,23%	2.425	82,05	199
Newport Logística Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(7)	25,70%	522.644	104,95	54.851
Pátria Edifícios Corporativos Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(1)	13,66%	474.933	66,60	31.631
Plural Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(7)	0,05%	1.104	93,23	103
Plural Logística Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(1)	1,74%	13.039	89,99	1.173
Panorama Properties Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(7)	39,97%	235.260	100,00	23.526
Multi Properties Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(1)	0,30%	169.591	0,23	39
Quasar Agro - Fundo De Investimento Imobiliário (*) (a)	Não	(1)	11,52%	580.621	51,75	30.047
Rio Bravo Crédito Imobiliário Iv Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(4)	10,77%	186.010	84,80	15.774
Rbr Log Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(7)	0,29%	19.591	100,00	1.959
Rio Bravo Crédito Imobiliário Ii Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(7)	10,78%	55.622	12,12	674
Bb Renda De Papéis Imobiliários Ii Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(4)	21,78%	234.744	62,00	14.554
Bb Renda De Papéis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(4)	24,56%	26.395	705,00	18.608
Santander Papéis Imobiliários Cdi Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(4)	10,21%	324.847	85,00	27.612
Seqúia Iii Renda Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(1)	0,84%	12.454	78,90	983
Tellus Properties Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(1)	0,03%	1.315	78,40	103
Trx Real Estate Ii Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(4)	25,97%	649.720	118,99	77.310
Trx Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(1)	15,18%	856.401	103,50	88.638
Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(1)	41,49%	500.000	100,00	50.000
Vinci Instrumentos Financeiros Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(4)	0,05%	1.496	84,46	126
Vinci Imóveis Urbanos Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(1)	1,87%	50.467	91,10	4.598
Votorantim Securities Master Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(4)	3,02%	24.976	80,00	1.998
Fundo De Investimento Imobiliário - V2 Properties (*) (a)	Não	(1)	3,34%	76.998	98,40	7.577
Vx Xvi - Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(1)	12,39%	92.419	721,55	66.685
Xp Hotéis - Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(1)	2,41%	91.576	85,75	7.853
Xp Properties Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	(1)	0,01%	493	65,55	32
Trx Edifícios Corporativos Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (*) (a)	Não	(1)	0,25%	4.619	6,85	32
Multi Shoppings Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (*) (b)	Não	(1)	3,05%	45.147	67,65	3.054
Multi Properties Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (b)	Não	(1)	3,56%	1.984.591	0,09	174
Xp IdealZarvos Fundo De Investimento Imobiliário (b)	Não	(9)	4,60%	3.466	902,78	3.129
Fundo De Investimento Imobiliário Succespar Varejo (b)	Não	(7)	3,76%	185.005	107,64	19.914
Fii Xp Exeter Desenvolvimento Logístico (b)	Não	(9)	4,23%	5.159	912,49	4.707
						964.973

30/06/2020

Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Barigui Rendimentos Imob I FII (a)	Não	(1)	4,41%	98.489	97,53	9.606
FII BTG Pactual Corp. Office Fund (*) (a)	Não	(1)	0,06%	14.348	92,41	1.326
FII BTG Pactual Corp. Office Fund (*) (a)	Não	(1)	0,01%	1.940	5,78	11
BTG Pactual Credito Imobiliário (*) (a)	Não	(4)	3,34%	160.637	89,17	14.324
BTG Pactual Logística FII (*) (a)	Não	(1)	5,13%	173.714	103,50	17.979
Fdo Inv. Imob. VBI CRI (a)	Não	(4)	8,22%	289.961	89,89	26.065
Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários (a)	Não	(4)	11,54%	45.000	100,09	4.504
FII Multi Renda Urbana (a)	Não	(1)	1,78%	40.080	100,00	4.008
Mauá Capital Recebíveis Imob. - FII (*) (a)	Não	(4)	0,22%	15.725	98,00	1.541
Pátria Edifícios Corporativos Fdo Inv Imob - FII (a)	Não	(1)	0,17%	5.752	92,89	534
FII Plural Recebíveis (a)	Não	(4)	2,92%	61.597	84,50	5.205
Polo Recebíveis Imob II - FII (a)	Não	(4)	1,45%	13.836	92,30	1.277
JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Cap. Prot. - FII (a)	Não	(6)	13,79%	172.933	92,54	16.003
Rio Bravo Crédito Imob IV Fdo Inv Imob - FII (a)	Não	(4)	4,76%	48.758	85,90	4.188
Rio Bravo Crédito Imobiliário II - FII (a)	Não	(4)	5,55%	28.638	22,40	641
BB Renda De Papeis Imob II Fdo Inv Imob - FII (a)	Não	(4)	9,83%	105.932	81,15	8.596
BB Renda De Papéis Imobiliários - FII. (a)	Não	(4)	15,24%	16.379	920,00	15.069
Santander Papeis Imob Cdi FII (a)	Não	(4)	4,00%	127.286	74,95	9.540
TRX Real Estate II FII (a)	Não	(1)	9,46%	196.850	101,60	20.000
TRX Real Estate FII (a)	Não	(1)	11,76%	307.376	102,50	31.507
Vinci Shopping Centers FII (a)	Não	(2)	0,19%	26.876	103,36	2.778
Votorantim Securities Master FII - FII (a)	Não	(4)	1,74%	14.391	79,00	1.137
V2 Properties FII (*) (a)	Não	(1)	0,16%	2.950	105,00	310
XP Crédito Imobiliário FII (a)	Não	(4)	0,09%	6.187	90,79	562
Multi Shoppings FII (*) (b)	Não	(2)	3,05%	45.147	65,92	2.976
Multi Properties FII - FII (b)	Não	(4)	3,56%	1.984.591	0,18	366
						200.053

Legendas

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

(1) Imóveis comerciais para renda

(2) Participação em Shopping Centers

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

(4) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária

(5) Condomínios industriais e galpões

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

(7) Híbrido

(8) Desenvolvimento para renda

(9) Desenvolvimento para venda

(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3).

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

Movimentação do período/exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2019

Aquisição/(venda) de cotas de fundos imobiliários

Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)

Saldo em 31 de dezembro de 2020

Aquisição/(venda) de cotas de fundos imobiliários

Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)

Saldo em 30 de junho de 2021

6. Encargos e taxa de administração

Taxa de administração - Fundo

30/06/2021	30/06/2020
13.825	1.723
13.825	1.723

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração total equivalente a 1.05% a.a. calculada sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado o 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 IRIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); que engloba os serviços de administração, gestão e escrituração e que deve ser paga diretamente à Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de transferência do Fundo.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 15º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 15 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação do Gestor.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2021	30/06/2020
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício/período	177.629	13.811
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(20.313)	(14.862)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIIs)	(12.517)	4.053
Resultado não realizado com aplicações em certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(305)	9.735
Outras adições e exclusões	24	93
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	144.518	12.830
Rendimentos apropriados	144.518	12.830
Rendimentos (a distribuir)	(21.903)	(2.636)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	2.636	1.891
Rendimentos líquidos pagos no período/exercício	125.251	12.085
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	4,86	1,56
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

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

Em 26 de junho de 2020 foi assinado o contrato de sexta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 436.514 com valor unitário de R\$ 94,10 totalizando 4.638.834 cotas foi totalmente subscrita e integralizada.

Em 28 de agosto de 2020 foi assinado o contrato de sétima emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 66.980 com valor unitário de R\$ 97,32 totalizando 688.248 cotas foi totalmente subscrita e integralizada.

Em 18 de novembro de 2020 foi assinado o contrato de oitava emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 480.000 com valor unitário de R\$ 95,75 totalizando 5.013.054 cotas foi totalmente subscrita e integralizada.

Em 8 de março de 2021 foi assinado o contrato de nona emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 480.000 com valor unitário de R\$ 97,47 totalizando 4.923.580 cotas foi totalmente subscrita e integralizada.

Em 9 de junho de 2021 foi assinado o contrato da décima emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 728.055 com valor unitário de R\$ 98,35 totalizando 7.402.694 cotas foi totalmente subscrita e integralizada.

8.3 Amortização de cotas

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

No exercício findo em 30 de junho de 2021 e período findo em 30 de junho de 2020, não houve amortização de cotas

8.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2021	30/06/2020
Gastos com colocação de cotas	73.764	15.421
	73.764	15.421

Durante o exercício/período, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas totalizando o valor de R\$ 58.343 (2020 - R\$ 14.248), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.5 Reserva de contingência

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

No exercício findo em 30 de junho de 2021 e período findo em 30 de junho de 2020, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2021	30/06/2020
Lucro líquido do exercício/período	177.629	13.811
Patrimônio líquido inicial	728.458	305.211
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	1.755.035	436.514
Gastos com colocação de cotas	(58.343)	(14.248)
Total das adições/deduções	1.696.692	422.266
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	7,32%	1,90%

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

10. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2021		30/06/2020	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração - Fundo	13.825	1,05%	1.723	0,46%
Outras (receitas)/despesas operacionais	715	0,05%	189	0,05%
	14.540	1,10%	1.912	0,51%
	1.310.732		370.712	

Patrimônio líquido médio do exercício

11. Tributação

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

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

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

12. Demandas judiciais

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

13. Serviços de custódia e tesouraria

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

14. Partes relacionadas

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

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

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

Ativos	30/06/2021			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas - Lastro em NTN	336.384			336.384
Certificados de recebíveis imobiliários	-	1.179.228	-	1.179.228
Cotas de fundo de renda fixa	-	8.202	-	8.202
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIIs	933.993	30.980	-	964.973

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Total do ativo	1.270.377	1.218.410	-	2.488.787
	30/06/2020			
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	422.784	-	422.784
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	192.573	7.480	-	200.053
Cotas de fundo de renda fixa	-	137.600	-	137.600
Total do ativo	192.573	567.864	-	760.437

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 provisões e contas a pagar monta R\$2.212 (2020 - R\$399) e refere-se principalmente a provisão para pagamento de taxa de gestão no valor de R\$1.928 e provisão para pagamento de taxa de administração no valor de R\$164.
- 16.2** Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de Junho de 2020, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 16.3** O saldo de negociação e intermediação de valores monta R\$ 6.941 (2020 - R\$ 28.813) e refere-se a valores a liquidar referente a negociação de cotas de fundos imobiliários no mercado organizado (B3).
- 16.4** A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 16.5** Em Ato do Administrador realizado em 11 de fevereiro de 2020, foi realizada a alteração do regulamento do Fundo em seus artigos 10 e 40. Em Ato do Administrador realizado em 20 de maio de 2020, foi realizada a alteração do Regulamento do Fundo em seus artigos 25 e 60. Em Ato do Administrador realizado em 07 de janeiro de 2021, foi retificado o Parágrafo Primeiro do Art. 47 e o Parágrafo Primeiro do Art. 44, ambos do Regulamento, para atender às exigências formuladas pela CVM, em razão de inconsistências apontadas no Regulamento, de forma a harmonizar o Regulamento com o previsto no Artigo 19, §3º e no Artigo 20, §1º, ambos da Instrução CVM nº 472.
- 16.6** Até a data da emissão destas Demonstrações financeiras, o Fundo e/ou seus investimentos não sofreram impactos materiais decorrentes da pandemia causada pelo COVID-19. Tendo em vista que os eventuais impactos econômico-financeiros decorrentes do surto ainda são incertos, a Administração não vislumbra, nesta data, como mensurar os riscos à continuidade ou ao impacto total nos seus negócios decorrentes da referida pandemia.

17. Eventos subsequentes

- 17.1** Após 30 de junho de 2021 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Beatriz Oliveira Reis Brunner
Contador
CRC: SP- 296.266/O-2

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *