

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 31 de dezembro de 2019
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 31 de dezembro de 2019 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 31 de dezembro de 2019, 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 período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

Valorização dos certificados de recebíveis imobiliários

Conforme apresentado no balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2019, a carteira de investimento em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 236.411 mil representava 77,46% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo, a carteira de investimento em certificados de recebíveis imobiliários foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da correta valorização dos investimentos, com o auxílio de nossos especialistas, sendo: (i) através da revisão da metodologia e modelos utilizados na mensuração do valor justo de investimentos não cotados, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas nos cálculos; e (ii) recálculo do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, considerando as taxas e indexadores de cada emissão e demais premissas utilizadas pela Administradora do Fundo. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pela Administradora do Fundo nas notas explicativas às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a carteira de 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 imobiliário

Em 31 de dezembro de 2019 a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários no montante de R\$ 63.888 mil, que representava 20,93% do seu patrimônio líquido e foi considerada o investimento-chave para o atingimento da rentabilidade do Fundo. 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 contas de fundos de investimento imobiliário incluíram, entre outros:

- A comparação dos preços da carteira de ativos com cotações de mercado e recálculo as posições detidas pelo Fundo; e
- Conciliação da posição da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa 5.2.

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

Outros assuntos

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório, em 28 de março de 2019, com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidades da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

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

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do 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, 24 de abril de 2020.

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



Rui Borges
Contador CRC-1SP207135/O-2

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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2019	31/12/2018
Circulante			
Disponibilidades		1	808
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Certificados de depósitos bancários	5.1	2.977	-
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	3.868	34.714
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	-	111.312
Outros créditos		38	48
		6.884	146.882
Não circulante			
Realizável ao longo prazo			
Aplicações financeiras			
De natureza imobiliária			
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	236.411	-
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2	63.888	7.185
		300.299	7.185
Total do ativo		307.183	154.067
Passivo			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	7	1.891	1.814
Provisões e contas a pagar		81	181
		1.972	1.995
Total do passivo		1.972	1.995
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	308.639	157.271
Gastos com colocação de cotas	8.4	(1.173)	-
Lucros (prejuízos) acumulados		(2.255)	(5.199)
Total do patrimônio líquido		305.211	152.072
Total do passivo e patrimônio líquido		307.183	154.067

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 resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	-	8.617
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	(575)	-
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	21.249	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIIs		404	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIs	5.2	485	(581)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	10	-	(46)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>21.563</u>	<u>7.990</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de certificados de depósitos bancários (CDB)		1	-
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		349	582
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	10	(137)	-
		<u>213</u>	<u>582</u>
Despesas operacionais			
Taxa de administração - Fundo	6 e 10	(2.071)	(1.103)
Outras despesas operacionais	10	(335)	(632)
		<u>(2.406)</u>	<u>(1.735)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>19.370</u>	<u>6.837</u>
Quantidade de cotas integralizadas		<u>3.115.025</u>	<u>1.096.541</u>
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		<u>6,2182</u>	<u>6,2351</u>
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		<u>97,98</u>	<u>138,68</u>
As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.		2.018.484	

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros (prejuízos) acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2017		100.000	-	(1.604)	98.396
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	57.271	-	-	57.271
Lucro líquido do exercício		-	-	6.837	6.837
Rendimentos apropriados	7	-	-	(10.432)	(10.432)
Em 31 de dezembro de 2018		157.271	-	(5.199)	152.072
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	151.368	-	-	151.368
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(1.173)	-	(1.173)
Lucro líquido do exercício		-	-	19.370	19.370
Rendimentos apropriados	7	-	-	(16.426)	(16.426)
Em 31 de dezembro de 2019		308.639	(1.173)	(2.255)	305.211

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) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	19.370	6.837
Variações no ativos e passivos		
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(125.099)	(24.126)
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs	(56.703)	451
Impostos a compensar	10	(35)
Outras contas a pagar	(100)	55
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	<u>(162.522)</u>	<u>(16.818)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	151.368	57.271
Gastos com colocação de cotas	(1.173)	-
Rendimentos distribuídos	(16.349)	(9.338)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>133.846</u>	<u>47.933</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(28.676)	31.115
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	35.522	4.407
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	<u>6.846</u>	<u>35.522</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 31 de dezembro de 2019 e 2018

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 31 de dezembro de 2019:

CPTS11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	102,76
Fevereiro	101,10
Março	101,00
Abril	100,50
Mai	99,62
Junho	105,19
Julho	112,00
Agosto	109,00
Setembro	106,00
Outubro	106,65
Novembro	107,50
Dezembro	115,44

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 24 de abril de 2020.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

Aplicações financeiras de natureza imobiliária (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.

3.4 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.

**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 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

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, está descrita 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 afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.7 Risco tributário

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

4.1.8 Risco de liquidez

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitiga-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez

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 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

	31/12/2019	31/12/2018
(a) Cotas do Sul América Exclusive Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI	3.868	34.714
(b) Certificados de depósitos bancários	2.977	-
	6.845	34.714

(a) Estão compostos por cotas do Cotas do Sul América Exclusive Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI, que é administrado pela Sul América Investimentos DTVM S/A. O fundo aloca em carteira diversificada de ativos financeiros, disponíveis nos mercados financeiro e de capitais, mediante a manutenção de no mínimo 95% da carteira em ativos relacionados à variação do CDI.

(b) Estão compostas por Certificados de depósitos bancários emitidos pelos Bancos Itaú Unibanco e Caixa Econômica Federal com taxas de remuneração de 98,00% do CDI.

5.2 De caráter imobiliário

	31/12/2019	31/12/2018
(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	63.888	7.185
(b) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	236.411	111.312
	300.299	118.497
Circulante	-	111.312
Não circulante	300.299	7.185

(a) 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:

31/12/2019						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Multishoppings FII (*)	Não	(2)	3,68%	45.147	126,11	5.694
Multi Properties FII - FII	Não	(4)	3,56%	1.984.591	0,35	687
BB Renda de Papéis Imobiliários II	Não	(4)	7,82%	84.344	87,60	7.388
CSHG Renda Urbana FII	Não	(1), (4)	0,42%	40.622	133,93	5.440
BB Renda de Papéis Imobiliários FII	Não	(4)	13,26%	14.253	960,00	13.683
JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido FII	Não	(6)	14,45%	181.243	88,41	16.024
FII Barigui Rendimentos Imobiliários I FII	Não	(4)	3,47%	77.495	109,90	8.517
Faria Lima Capital Recebíveis Imob.	Não	(4)	18,75%	45.000	100,00	4.500
Rio Bravo Crédito Imobiliário II - FII	Não	(4)	4,96%	25.591	32,19	824
Votorantim Securities Master FII - FII	Não	(4)	1,55%	12.859	88,00	1.131
				2.511.145	1.726	63.888
31/12/2018						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Multishoppings FII (*)	Não	(2)	3,80%	46.636	136,33	6.358
Multi Properties FII - FII	Não	(4)	3,56%	1.984.591	0,42	827
						7.185

Legendas

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

(1) Imóveis comerciais para renda

(2) Participação em Shopping Centers

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

(4) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária

(5) Condomínios industriais e galpões

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

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2017

Venda de cotas de fundos imobiliários

Ajuste ao valor justo

Saldo em 31 de dezembro de 2018

Aquisição de cotas de fundos imobiliários

Ajuste ao valor justo

Saldo em 31 de dezembro de 2019

(b) Certificado de recebíveis imobiliários (CRIs)

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela Brazilian Securities e RB Capital, 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.

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 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Composição da carteira

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

31/12/2019										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado
Gaia Securitizadora	11D0025379	CCB	n/a	27S 4E	18-abr-11	18-nov-21	IPCA - 10,50%	27	4.929	4.929
Habitasec Securitizadora	12F0028370	CCB	n/a	12S 1E	15-jun-12	15-jun-26	IPCA - 8,75%	7	1.472	111
Habitasec Securitizadora	12J0017777	CCB	n/a	15S 1E	10-out-12	10-out-21	IPCA - 9,00%	6	1.020	77
TRUE Securitizadora S.A.	13C0041677	CCI	n/a	5S 1E	28-mar-13	28-fev-25	IGP-DI - 14,80%	14	1.696	1.570
Gaia Securitizadora	13D0463613	CCI (Contrato Locação)	n/a	52S 4E	01-abr-13	14-jul-23	CDIE - 4,25%	8	3.050	3.056
Gaia Securitizadora	13D0463614	CCI (Contrato Locação)	n/a	53S 4E	01-abr-13	14-jul-23	CDIE - 4,25%	3	1.528	1.531
Habitasec Securitizadora	13F0045984	CCI	n/a	27S 1E	20-jun-13	20-jun-25	IPCA - 6,95%	24	5.638	6.261
Habitasec Securitizadora	13F0056986	CCI	n/a	32S 1E	21-jun-13	05-out-28	IPCA - 9,00%	30.392	12.397	13.104
Gaia Securitizadora	13L0048356	Debênture	n/a	32S 1E	18-dez-13	19-dez-23	PRE - 9,50%	17	3.404	3.462
Isec Securitizadora	14E0026716	Debênture	n/a	1S 1E	05-mai-14	01-fev-24	IPCA - 9,25%	10	1.778	1.879
Isec Securitizadora	14G0401387	check	n/a	6S 1E	23-jul-14	15-mai-24	IGPM - 9,75%	12	2.138	2.115
Habitasec Securitizadora	15C0088187	CCI	n/a	52S 1E	02-mar-15	10-mai-21	IGP-DI - 12,69%	59	3.320	3.387
TRUE Securitizadora S.A.	15F0600033	CCB	n/a	60S 1E	29-jun-15	12-mai-23	CDIE - 8,50%	11	2.932	2.943
TRUE Securitizadora S.A.	15H0123006	Debênture	n/a	57S 1E	12-ago-15	05-ago-25	IPCA - 13,00%	25	4.865	4.781
Isec Securitizadora	17B0048622	CCI (Venda e Compra)	n/a	33S 1E	06-fev-17	20-set-25	IPCA - 23,06%	33	574	786
Habitasec Securitizadora	17C2574153	CCI	n/a	80S 1E	27-mar-17	27-mar-27	IPCA - 6,50%	8.650	7.170	7.791
VERT Securitizadora	17K0161325	CCI (Locação)	n/a	1S 2E	22-nov-17	22-nov-27	IPCA - 8,06%	8.019	7.722	8.467
CIBRASEC	17L0735098	CCB	n/a	295S 2E	15-dez-17	16-dez-23	IPCA - 3,00%	9.725	7.549	8.128
Habitasec Securitizadora	18E0913224	CCI (Venda e Compra)	n/a	113S 1E	24-mai-18	17-mai-22	CDIE - 3,00%	705	436	443
Habitasec Securitizadora	18G0745619	CCI	n/a	103S 1E	03-jul-18	20-jun-29	IGP-DI - 7,75%	8.000	8.404	8.511
TRUE Securitizadora S.A.	18L1179520	Debênture	n/a	66S 1E	21-dez-18	28-dez-28	CDIE - 1,35%	7.700	7.021	7.104
Gaia Securitizadora	18L1299235	CCI (Contrato Locação)	n/a	112S 4E	20-dez-18	20-dez-24	IPCA - 8,81%	7.400	6.466	6.806
Isec Securitizadora	18L1300313	CCI (BTS)	n/a	27S 4E	21-dez-18	01-mai-39	IPCA - 6,25%	5.212	5.465	5.068
Habitasec Securitizadora	19A0093844	CCI (Venda e Compra)	n/a	132S 1E	08-jan-19	16-jan-31	IPCA - 7,50%	18.667	19.975	20.801
TRUE Securitizadora S.A.	19E0311712	Debênture	n/a	182S 1E	29-mai-19	29-mai-34	IPCA - 6,25%	14.884	15.046	15.473
TRUE Securitizadora S.A.	19E0322333	Debênture	n/a	181S 1E	29-mai-19	29-mai-34	CDIE - 2,15%	14.884	14.951	14.886
Isec Securitizadora	19E0967405	Debênture	n/a	33S 4E	31-mai-19	25-mai-35	IPCA - 6,50%	876	884	859
Isec Securitizadora	19E0967406	CCI (Venda e Compra)	n/a	34S 4E	31-mai-19	25-mai-35	IPCA - 7,50%	16.420	16.330	16.462
Habitasec Securitizadora	19G0228153	CCI (Venda e Compra)	n/a	148S 1E	17-jul-19	26-jul-34	IPCA - 6,00%	6.183	5.991	5.941
VERT Securitizadora	19H0000001	Debênture	n/a	1S 8E	01-ago-19	20-ago-31	CDIE - 1,50%	25.070	24.653	24.687
Habitasec Securitizadora	19H0204332	CCI	n/a	102S 1E	28-ago-19	22-dez-32	IGP-DI - 7,50%	11.000	10.934	10.872
VERT Securitizadora	19I0330498	Debênture	n/a	2S 13E	24-set-19	27-set-24	CDIE - 4,50%	8.912	8.934	8.952
Isec Securitizadora	19I0739560	Debênture	n/a	47S 4E	14-out-19	18-set-29	CDIE - 2,00%	15.421	15.140	15.168
									233.812	236.411

31/12/2018										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado
Gaia Securitizadora	11D0025379	CCB	n/a	27S 4E	18/04/2011	18/11/2021	IPCA - 10,50%	19	6.302	6.389
Habitasec Securitizadora	12F0028370	CCB	n/a	12S 1E	15/06/2012	15/06/2026	IPCA - 8,75%	7	1.873	1.705
Habitasec Securitizadora	12J0017777	CCB	n/a	15S 1E	12-out-12	12-out-21	IPCA - 9,00%	6	1.764	1.581
Ápice Securitizadora	13C0041672	CCI	BBB+	4S 1E	28/03/2013	28/02/2025	IGP-DI - 8,00%	36	4.638	4.622
Ápice Securitizadora	13C0041677	CCI	BBB+	5S 1E	28/03/2013	28/02/2025	IGP-DI - 14,80%	9	1.310	1.256
Gaia Securitizadora	13D0463613	CCI	n/a	52S 4E	04-jan-13	14/07/2023	CDI-DI - 4,25%	6	2.811	2.811
Habitasec Securitizadora	13F0045984	CCI	n/a	27S 1E	20/06/2013	20/06/2025	IPCA - 6,95%	29	7.518	7.867
Habitasec Securitizadora	13F0056986	CCI	n/a	32S 1E	21/06/2013	10-mai-28	IPCA - 9,00%	20	7.629	7.413
Gaia Securitizadora	13L0048356	Debênture	n/a	32S 1E	18/12/2013	19/12/2023	IGPM - 9,50%	17	4.059	4.184
Isec Securitizadora	14E0026716	Debênture	n/a	1S 1E	05-mai-14	02-jan-24	IPCA - 9,25%	10	2.166	2.162
Habitasec Securitizadora	15C0088187	CCI	n/a	52S 1E	02-mar-15	05-out-21	IGP-DI - 12,43%	27	2.938	3.185
Ápice Securitizadora	15F0600033	CCI	BB	60S 1E	29/06/2015	05-dez-23	CDI-DI - 8,50%	11	4.110	4.246
Ápice Securitizadora	15H0123006	CCI	BBB	57S 1E	08-dez-15	09-jan-28	IPCA - 13,00%	25	5.093	5.126
Habitasec Securitizadora	16L0000002	CCB	AA	73S 1E	12-jan-16	12-jan-21	IPCA - 10,50%	6.500	3.929	4.097
BRAZ	16L0178106	CCI	n/a	379S 1E	29/12/2016	17/12/2019	CDI-DI - 0,70%	5.000	3.342	3.342
SCC1	17B0048622	CCI (Venda e Compra)	n/a	33S 1E	30/06/2017	20/09/2025	IPCA - 23,06%	33	1.315	1.360
Habitasec Securitizadora	17C2574153	CCI	n/a	80S 1E	27/03/2017	27/03/2027	IPCA - 6,50%	8.650	8.083	7.867
Habitasec Securitizadora	18E0913224	CCI (Venda e Compra)	n/a	113S 1E	06-mai-17	09-mai-19	CDI-DI - 0,90%	705	640	640
Habitasec Securitizadora	17E0851336	CCI	A+	84S 1E	24/05/2017	17/05/2021	CDI-DI - 1,80%	8.220	4.515	4.516
RBSR	17H0164854	Debênture	AAA	165S 1E	08-jun-17	11-jun-27	n/a	3.806	3.736	3.948
VERT	17K0161325	CCI (Locação)	n/a	1S 2E	22/11/2017	22/11/2027	IPCA - 8,06%	4.723	4.903	4.939
CIBRASEC	17L0735098	CCB	n/a	295S 2E	15-dez-17	16-dez-23	IPCA - 3,00%	5.800	5.843	6.124
Habitasec Securitizadora	17L0853948	CCI	n/a	102S 1E	22/11/2017	22/12/2025	IGP-DI - 8,50%	4.151	4.229	4.082
Habitasec Securitizadora	18E0913223	CCB	AA	110S 1E	24/05/2018	17/05/2022	CDI-DI - 1,70%	3.300	2.918	3.033
Habitasec Securitizadora	18E0913224	CCI (Venda e Compra)	n/a	113S 1E	24-mai-18	17-mai-22	CDIE - 3,00%	705	640	640
Barigui Securitizadora	18L1179520	Debênture	n/a	66S 1E	21-dez-18	28-dez-28	CDIE - 1,35%	7.700	7.712	7.712
Isec Securitizadora	18L1300313	CCI (BTS)	n/a	27S 4E	21/12/2018	01-mai-39	IPCA - 6,25%	8.337	7.876	7.895
Habitasec Securitizadora	12F0028370	CCB	n/a	12S 1E	15/06/2012	15/06/2026	IPCA - 8,75%	1	-	163
Ápice Securitizadora	13C0041672	CCI	BBB+	4S 1E	28/03/2013	28/02/2025	IGP-DI - 8,00%	1	-	160
PDGS	14I0055096	CCB	n/a	25S 1E	09-mai-14	07-mai-50	n/a	10	2.292	1.631
HBSE	14K0085164	CCB	n/a	41S 1E	14-nov-14	17/08/2050	CDI+6%	10	3.692	2.829
Habitasec Securitizadora	12F0028370	CCB	n/a	12S 1E	15/06/2012	15/06/2026	IPCA - 8,75%	1	-	(1.401)
Habitasec Securitizadora	12J0017777	CCB	n/a	15S 1E	12-out-12	12-out-21	IPCA - 9,00%	6	-	(1.225)
PDGS	14I0055096	CCB	n/a	25S 1E	09-mai-14	07-mai-50	n/a	1	-	(979)
HBSE	14K0085164	CCB	n/a	41S 1E	14-nov-14	17/08/2050	CDI+6%	1	-	(1.414)
Ápice Securitizadora	15F0600033	CCI	BB	60S 1E	29/06/2015	05-dez-23	CDI-DI - 8,50%	1	-	(425)
Ápice Securitizadora	15H0123006	CCI	BBB	57S 1E	08-dez-15	09-jan-28	IPCA - 13,00%	1	-	(769)
									117.876	111.312

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Gaia Securitizadora (www.gaiasec.com.br), Habitasec Securitizadora (www.habitasec.com.br), Ápice Securitizadora (www.apicesec.com.br), Isec Securitizadora (www.grupoisecbrasil.com.br), CIBRASEC (www.Cgrupoisecbrasil.com.br), Barigui Securitizadora (www.bariguisec.com.br) e Vert Securitizadora (www.vert-capital.com).

**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 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Devedor	Garantia	31/12/2019	31/12/2018
Gaia Securitizadora S/A	GSP Loteadora Ltda	(g),(a),(h),(n),(e)	4.929	6.389
Habitasec Securitizadora	Urbplan Desenvolvimento	(g), (n), (e)	1.574	1.705
Habitasec Securitizadora	Urbplan Desenvolvimento	(a), (n), (g), (e)	1.095	1.581
TRUE Securitizadora S.A.	FII BTG Pactual Shoppings	(b) e (g)	1.570	-
Ápice Securitizadora	AVG Campinas, Participações, Swiss Park Manaus e Brasília	(b), (n), (a), (d)	-	4.622
Ápice Securitizadora	AVG Campinas, Participações, Swiss Park Manaus e Brasília	(b), (n), (a), (d)	1.696	1.256
Gaia Securitizadora	Valparaizo Empreendimentos e Participações	(b), (g), (k)	3.050	2.811
Gaia Securitizadora	Valparaizo Empreendimentos e Participações	(a), (b), (c), (e), (g) e (n)	1.528	-
Habitasec Securitizadora	Indui Administradora e Incorporadora Ltda	(g), (n), (b), (j)	6.140	7.867
Habitasec Securitizadora	Pentágono S/A DTVM	(b), (k), (j)	13.067	7.413
Gaia Securitizadora	Cipasa Desenvolvimento Urbano	(b), (g), (k)	3.514	4.184
Isec Securitizadora	Pentágono S/A DTVM	(g), (k), (j)	1.874	2.162
SCC	Ginco Urbanismo Ltda.	(a), (j), (n), (l), (b) e (g)	2.125	-
Habitasec Securitizadora	Pilar Empreendimentos Ltda	(g), (c), (j)	3.358	3.185
Ápice Securitizadora	SPEs da Damba Urbanizadora II Administração e Participações	(g), (k), (e), (k)	2.933	4.246
Ápice Securitizadora	Gran Viver Urbanismo S/A	(g), (k), (e)	4.805	5.126
Habitasec Securitizadora	Tecnisa S/A	(a), (n)	-	4.097
BRAZ	Direcional Engenharia S/A	(k)	-	3.342
SCC1	Cipasa Desenvolvimento Urbano	(j), (b), (e)	773	1.360
Habitasec Securitizadora	Pentar Administradora e Incorporadora Ltda	(g)	7.896	7.867
NSEC	Direcional Engenharia S/A	n/a	-	640
Habitasec Securitizadora	Helbor e Hesa	(g)	-	4.516
RBSR	Rede Dor	(b), (j)	-	3.948
VERT	JSL, CS Brasil e Transrio	(b), (g)	8.920	4.939
CIBRASEC	VORTX DTVM S/A	(b)	8.128	6.124
Habitasec Securitizadora	VORTX DTVM S/A	(b), (g), (j), (e)	-	4.082
Habitasec Securitizadora	VORTX DTVM S/A	(b), (j)	-	3.033
Habitasec Securitizadora	VORTX DTVM S/A	(b)	437	640
Habitasec Securitizadora	JPS Administração e Comercio	(c), (g) e (n)	8.403	-
Barigui Securitizadora	VORTX DTVM S/A	n/a	7.021	7.712
Gaia Securitizadora	Refrescos Bandeirantes Industria e Comércio LTDA	(j)	7.055	-
Isec Securitizadora	VORTX DTVM S/A	(b), (j)	5.552	7.895
Habitasec Securitizadora	Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário	(b), (g) e (e)	20.827	-
True Securitizadora	JHSF Malls S.A.	(b) e (k)	15.529	-
True Securitizadora	JHSF Malls S.A.	(b) e (k)	14.951	-
Isec Securitizadora	Grupo Helbor	(g), (b) e (k)	883	-
Isec Securitizadora	Grupo Helbor	(g), (b) e (k)	16.578	-
Habitasec Securitizadora	HBR 3, HBR 4 e HBR 23 - Investimentos Imobiliários S.A.	(b), (j), (k), (g), (e) e (m)	6.052	-
Vert Securitizadora	FII BTG Pactual Shoppings	(b) e (g)	24.653	-
Habitasec Securitizadora	H.R.D.I. Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(b), (g), (j), (e) e (h)	10.934	-
Vert Securitizadora	You Inc Incorporadora e Participações S.A.	(j), (k) e (g)	8.934	-
Isec Securitizadora	Vitacon Participações S.A.	(j) e (g)	15.140	-
Habitasec Securitizadora	Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.	n/a	637	-
Habitasec Securitizadora	Pillar Empreendimentos Ltda.	n/a	130	-
Habitasec Securitizadora	JPS Administração e Comercio	n/a	71	-
Habitasec Securitizadora	Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.	n/a	473	163
Ápice Securitizadora	Agv Campinas e Particip Ltda; Swiss Park Manaus e Brasília Incorp.	n/a	-	160
PDGS	PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações.	n/a	1.536	1.631
HBSE	Esser Holding S.A.	n/a	2.829	2.829
Habitasec Securitizadora	Breithaupt Construções S.A./Tenco Shopping S.A	n/a	(1.290)	-
Gaia Securitizadora	Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.	n/a	(527)	-
Habitasec Securitizadora	Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.	n/a	(1.843)	(1.401)
Habitasec Securitizadora	Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.	n/a	(1.559)	(1.225)
PDGS	PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações.	n/a	(1.306)	(979)
HBSE	Esser Holding S.A.	n/a	(2.262)	(1.414)
Ápice Securitizadora	Empreendimentos Imobiliários Damha - SPE LTDA	n/a	-	(425)
Ápice Securitizadora	Gran Viver Urbanismo S.A.	n/a	(2.402)	(769)
			236.411	111.312

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

(*) A Brazilian Securities Companhia de Securitização é parte relacionada ao administrador do Fundo.

Movimentação do exercício

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

Saldo em 31 de dezembro de 2017	87.186
Receitas de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	8.617
Aquisição e venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	15.509
Saldo em 31 de dezembro de 2018	111.312
Aquisição e venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	104.425
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(575)
Ajuste a valor justo de CRI	21.249
Saldo em 31 de dezembro de 2019	236.411

6. Encargos e taxa de administração

	31/12/2019	31/12/2018
(a) Taxa de administração	2.071	1.103
	2.071	1.103

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

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

7. Política de distribuição dos resultados

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

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 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2019	31/12/2018
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	19.370	6.837
Outras adições e exclusões	(2.944)	3.925
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	16.426	10.762
Outras retenções	-	(330)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	-	(330)
Rendimentos apropriados	16.426	10.432
Rendimentos a distribuir	(1.891)	(1.814)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	1.814	720
Rendimentos líquidos pagos no exercício	16.349	9.338
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	5,25	8,52
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	96,93%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	(330)

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas de investimentos integralizadas

	31/12/2019		31/12/2018	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	3.115.025	308.639	1.096.541	157.271
Cotas de investimentos a integralizar	-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	3.115.025	308.639	1.096.541	157.271
Valor por cota (valor expresso em reais)		99,08		143,42

8.2. Emissão de novas cotas

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

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

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 conseqüente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

Durante o exercício, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas totalizando o valor de R\$ 1.173 (2018 - R\$ 0), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2019	31/12/2018
Lucro líquido do exercício	19.370	6.837
Patrimônio líquido inicial	152.072	98.396
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	151.368	57.271
	150.195	57.271
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	6,41%	4,39%

(*) 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

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	-	0,00%	46	0,01%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	137	0,02%	-	0,00%
Taxa de administração - Fundo	2.071	0,25%	1.103	0,22%
Despesas operacionais	335	0,04%	632	0,12%
	2.543	0,31%	1.781	0,35%
Patrimônio líquido médio do exercício		843.997		507.826

11. Tributação

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

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

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

12. Demandas judiciais

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

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração 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 5.2, 6 e 10.

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.

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 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

Ativos	31/12/2019			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	3.868	-	3.868
Certificados de depósitos bancários	-	2.977	-	2.977
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	236.411	-	236.411,00
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	63.888	-	-	63.888
Total do ativo	63.888	243.256	-	307.144

Ativos	31/12/2018			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	34.714	-	34.714
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	111.312	-	111.312
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	7.185	-	-	7.185
Total do ativo	7.185	146.026	-	153.211

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Certificados de depósitos bancários, Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs e Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs estão demonstradas nas notas 5.1 e 5.2 respectivamente).

16. Outras informações

16.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16.3 Em 18 de novembro de 2019, foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas onde foram deliberadas as seguintes alterações:

(a) Destituição da Administradora BNY Mellon pela Administradora, controladora e Escrituradora BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, (b) Público alvo do Fundo, atualmente restrito a investidores qualificados, conforme definido nos termos da regulamentação aplicáveis, de forma que o Fundo seja destinado ao público em geral, limite de concentração de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários em, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido, (c) Prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias para que o Fundo atinja os limites de concentração estabelecidos no Regulamento, (d) Taxa de Administração do Fundo e do Capítulo IX do Regulamento, no que for aplicável, (e) Fatores de Risco do Fundo, (f) Prever a emissão de novas cotas do Fundo mediante ato do administrador, sem a necessidade de prévia aprovação em assembleia geral de cotistas do Fundo, no montante de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), a título de capital máximo autorizado para novas emissões do Fundo, (g) Excluir a obrigatoriedade de publicação de edital de convocação no jornal Valor Econômico para publicar apenas nas páginas do Administrador, (h) Aprovada as alterações pontuais ao Regulamento para fins de adaptação às previsões da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 604, de 13 de dezembro de 2018, bem como adequar o regulamento à alteração de seu público alvo; forma a autorizar a cessão de direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros e (i) Autorização ao Administrador, ao gestor do Fundo e ao Coordenador Líder para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

17. Eventos subsequentes

17.1 Em 16 de janeiro de 2020, o Fundo enviou a Carta Consulta aos cotistas, com prazo limite de manifestação em 20 de Fevereiro 2020, a fim de examinar e votar as seguintes matérias constantes da ordem do dia: 1) A alteração do Regulamento, datado de 18 de novembro de 2019, de forma a adequá-lo às necessidades operacionais do Administrador, na qualidade de novo administrador fiduciário do Fundo, nos termos abaixo: a) Inclusão do Parágrafo Único do Artigo 1º do Capítulo I do Regulamento, para constar a classificação ANBIMA do Fundo, nos termos do Código Anbima de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros ("Código Anbima"); b) alteração do Artigo 4º do Capítulo IV do Regulamento, de forma a (i) excluir seu parágrafo segundo, de modo a atender ao Art. 34, parágrafo primeiro, inciso V, da Instrução CVM nº 472, renumerando-se os demais parágrafos; e (ii) adequar o atual parágrafo oitavo ao disposto na Instrução CVM 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555") e no Parágrafos Quinto e Sexto do Artigo 45 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"); c) alteração do inciso I do Parágrafo Primeiro do Artigo 5º do Capítulo IV do Regulamento, bem como a exclusão do Parágrafo Segundo do mencionado Artigo 5º, de maneira a excluir a possibilidade de aquisição de cotas de fundos de investimento de renda fixa, curto prazo ou referenciados DI registrados perante a CVM, que sejam geridos pelo gestor do Fundo ou administrados pelo Administrador, de modo a atender ao Art. 34, parágrafo primeiro, inciso V, da Instrução CVM nº 472; d) Alteração do inciso IV do Parágrafo Primeiro do Artigo 5º do Capítulo IV do Regulamento, para que conste com a seguinte redação: "certificados de depósito bancário, com liquidez compatível com as necessidades do fundo, de instituições financeiras de primeira linha"; e) exclusão do Parágrafo Terceiro do Artigo 12 do Capítulo VI do Regulamento, de forma a excluir a menção à remuneração máxima do gestor do Fundo, tendo em vista que esta estará englobada na taxa de administração conforme alterações constantes no item (f) alteração do Capítulo VII do Regulamento, de forma a prever as novas condições para a prestação dos serviços de custódia, escrituração de cotas, auditoria e distribuição de cotas; g) alteração do Capítulo IX, de forma a prever novas condições para a taxa de administração; h) alteração do item (i), constante do Parágrafo Oitavo do Artigo 25 do Capítulo XII do Regulamento, de modo a ressaltar o disposto na regulamentação aplicável; i) alteração do Capítulo XVI referente à forma de distribuição de resultados do Fundo, para, em especial, refletir a regulamentação aplicável e estabelecer as condições a serem observadas na constituição de reserva de contingência para arcar com as despesas extraordinárias do Fundo; j) alteração do Capítulo XVII referente à divulgação de informações do Fundo, de forma a adequá-lo à regulamentação aplicável; k) alteração do Artigo 56 do Capítulo XX do Regulamento do Fundo, para alterar o encerramento do exercício social de cada ano da escrituração contábil própria para 30 de junho de cada ano; 2) A possibilidade de aquisição pelo Fundo, em situação em que o Administrador encontre-se em potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, da Instrução CVM 472, de cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador, pelo gestor do Fundo e/ou por sociedades de seu grupo econômico, bem como de Ativos-Alvo e Outros Ativos (conforme termos definidos no Regulamento) emitidos ou distribuídos pelo Administrador e/ou por sociedades de seu grupo econômico; e 3) A autorização ao Administrador e ao gestor do Fundo para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

17.2 Em 24 de janeiro de 2020, o Fundo divulgou Ato Do Administrador, permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), para o fim exclusivo de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas e, mediante recomendação da CAPITÂNIA S.A., devidamente autorizada para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários na qualidade de gestor da carteira do Fundo ("Gestor"), aprovar a 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo 500.000 (quinhentas mil) novas cotas, e, no máximo 3.500.000 (três milhões e quinhentas) novas cotas ("Novas Cotas"), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definição no Anexo I, abaixo), totalizando, R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), e, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição de Lote Adicional ("6ª Emissão"), a serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução da CVM nº 400 do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autor regulatórias aplicáveis ("Oferta"). Nos termos do Regulamento, fica assegurado aos cotistas do Fundo ("Cotistas") detentores de cotas subscritas e integralizadas do Fundo na data de divulgação do aviso ao mercado, a ser elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400/03 ("Direito de Preferência"), na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na presente data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 1,12358648806, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da Oferta. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente. As demais características da Oferta são ora aprovadas nos termos do suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento,

17.2 Em 11 de fevereiro de 2020, o Fundo divulgou Ato Único do Administrador em atendimento às exigências constantes do Ofício de Ação de Fiscalização – DLIP da CVM, de 05 de fevereiro de 2020 ("Ofício"), aprovar: (i) a alteração do Art. 10 do Regulamento, o qual passará a vigorar nos seguintes termos: "Artigo 10. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários que o FUNDO eventualmente venha a deter, nos termos do Art. 4º, parágrafo terceiro acima, compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do FUNDO. Parágrafo Único. Sem prejuízo do disposto no caput deste artigo, a gestão da carteira de valores mobiliários do FUNDO, composta pelos ATIVOS-ALVO e pelos OUTROS ATIVOS, é exercida pelo GESTOR, que participará da análise e seleção dos ATIVO SALVO e dos OUTROS ATIVOS, de acordo com a política de investimento e desinvestimentos previstos neste REGULAMENTO." (ii) a alteração do Art. 40 do Regulamento, com a inserção de dois novos incisos em seu caput, nos seguintes termos: "VIII. a alteração do mercado em que as COTAS são admitidas à negociação; IX. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de COTAS, na hipótese deste Regulamento vir a ser alterado de modo a permitir a integralização de COTAS em condições diversas daquelas especificadas no Art. 26, parágrafo quarto, acima;" Os antigos incisos VIII a XI do Art. 40, caput, do Regulamento serão mantidos, sem alteração, e renumerados como incisos X a XIII.

17.3 Em vista do cenário decorrente do avanço do COVID-19 e seguindo as determinações e recomendações das autoridades públicas, informamos que os imóveis do portfólio do Fundo poderá sofrer medidas restritivas na sua operação, seja por iniciativa do poder público ou de forma voluntária, as quais podem, inclusive, impactar negativamente na performance do Fundo, na precificação das cotas do Fundo e na sua distribuição de resultado.

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

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *