

São Paulo, 27 de abril de 2023.

À

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”)

Superintendência de Listagem e Supervisão de Emissores

Diretoria de Emissores

A/C Sra. Flavia Mouta Fernandes

Ref.: Resposta ao Ofício 88/2023-DIE em complemento à Resposta ao Ofício 1277/2022-SLS – item 5.2.c do Regulamento de Emissores – Não entrega de informações periódicas (Demonstrações Financeiras) – Advertência e Concessão de Prazo.

Prezados(as),

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“Administradora”), na qualidade de administradora do BRIO REAL ESTATE II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOCILIÁRIO, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 23.964.843/0001-03 (“Fundo”), vem, nos termos de seu estatuto social, apresentar resposta ao Ofício em epígrafe, datado de 28 de fevereiro de 2023, nos seguintes termos:

Com o objeto de cumprir com a solicitação desta r. Diretoria manifestada no Ofício 88/2023-DIE, qual seja, “o Fundo FII BRIO II deverá enviar suas Demonstrações Financeiras até 28/04/2023”, a Administradora informa que a referida Demonstração Financeira referente ao exercício findo em 30 de junho de 2022 foi emitida (Doc. 1), e devidamente entregue para CVM e B3 em 17/04/2023 conforme protocolo de envio anexos (Doc. 2).

Sem mais, colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, reafirmando nossos votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

DocuSigned by:

6D2AE9CC1C2045E...

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ:23.964.843/0001-03

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.486.793/0001-42

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta 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 Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2022 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta 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.

Mensuração e análise do valor realizável líquido dos imóveis em estoque e valores a receber por venda de terrenos

O Fundo possui investimentos em imóveis, classificados na categoria de estoque de imóveis, que são mensurados através do menor valor entre o valor de custo e o valor realizável líquido, conforme artigo 11, da Instrução da CVM 516/11 no montante de R\$ 4.294 mil e as obrigações por aquisição destes imóveis no montante de R\$ 3.656 mil, representando 2,76% e 2,35% do patrimônio líquido do fundo, bem como valores a receber por venda de terrenos no montante de R\$ 104.628 mil, representando 67,26% do patrimônio líquido do fundo.. Devido à representatividade destes itens sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos o assunto como significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria tratou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da existência dos imóveis para a venda, via matrículas e contrato de compra e venda dos imóveis, realizamos análise do valor recuperável dos imóveis para verificar o menor valor entre o custo de aquisição e o valor realizável líquido, bem como , o envolvimento de especialistas em avaliação para a revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo dos valores a receber por venda de terrenos, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas e circularização sobre os montantes devidos pelas incorporadoras. Adicionalmente, analisamos as informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência da Administradora do Fundo. Também analisamos os contratos de cessão de crédito imobiliário das propriedades para investimento que deram origem as obrigações por aquisição de imóveis, confirmamos a transação de compra com as contrapartes, verificamos a liquidação financeira e recalculamos o saldo a pagar. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração dos imóveis destinados a venda, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas no que se referem à avaliação da mensuração dos imóveis destinados a venda são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Investimento em ações de companhias fechadas

Conforme apresentado na demonstração da posição financeira do Fundo, em 31 de dezembro de 2022, o saldo de investimento em ações de companhias fechadas, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$ 47.614 mil, representando 30,61% do total do patrimônio líquido do Fundo. Esse tópico

foi considerado como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e aos efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes a estimativa de valor justo, dado o elevado grau de julgamento exercido pela Administradora do Fundo na determinação das premissas de seu cálculo, as quais estão descritas na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação dos saldos contábeis auditados dessas companhias, a verificação do percentual de participação do Fundo nessas companhias, a obtenção do laudo de avaliação e a análise em conjunto com nossos especialistas para avaliação da razoabilidade da metodologia, premissas e acurácia matemática do respectivo laudo. Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência da Administradora do Fundo. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados verificados no mercado. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto, incluídas na nota explicativa 5, anteriormente mencionada.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o investimento em ações de companhias fechadas, 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.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo 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 12 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.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas 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 Investimentos Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a 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.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos 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, 17 de abril de 2023.

Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

Rui Borges
Contador CRC-1SP207135/O-2

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ:23.964.843/0001-03**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanco Patrimonial**Exercício findos em 30 de junho de 2022 e 2021***(Em milhares de Reais)*

Ativo	Notas Explicativas	30.06.2022	% PL	30.06.2021	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa		2.847	1,83%	6.614	5,28%
Bancos conta movimento	5	1	0,00%	4	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5 e 19	2.846	1,83%	6.610	5,28%
Valores a receber por venda de terrenos	6 e 19	104.628	67,26%	23.193	18,53%
Estoques	7	4.294	2,76%	54.892	43,84%
Terrenos para venda		4.766	3,06%	54.892	43,84%
(-) Ajuste ao valor de realização		(472)	-0,30%	-	0,00%
Despesas antecipadas a apropriar		10	0,01%	1	0,00%
		111.779	71,86%	84.700	67,65%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações Financeiras - De natureza imobiliária	8 e 19	47.614	30,61%	45.201	36,10%
Ações de companhias fechadas		47.614	30,61%	45.201	36,10%
Total do ativo		159.393	102,47%	129.901	103,76%
Passivo					
	Nota	30.06.2022	% PL	30.06.2021	% PL
Circulante					
Impostos e contribuições a recolher		-	0,00%	822	0,66%
Taxa de administração e gestão	11 e 20	177	0,11%	210	0,17%
Auditoria e custódia		9	0,01%	15	0,01%
Obrigações por aquisição de imóveis	7	3.656	2,35%	3.656	2,92%
		3.842	2,47%	4.703	3,76%
Total do passivo		3.842	2,47%	4.703	3,76%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		122.810	78,95%	122.810	98,09%
Amortização de cotas	10	(19.500)	-12,54%	(10.500)	-8,39%
Gastos com colocação de cotas		(2.970)	-1,91%	(2.970)	-2,37%
Distribuição de rendimentos a cotistas	13	(17.872)	-11,49%	-	0,00%
Lucros (prejuízos) acumulados		73.083	46,98%	15.858	12,67%
Total do patrimônio líquido	10	155.551	100,00%	125.198	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		159.393	102,47%	129.901	103,76%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ:23.964.843/0001-03**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração dos resultados**Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021***(Em milhares de Reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)*

	Notas Explicativas	30.06.2022	30.06.2021
Imóveis em estoque			
Atualização de valores a receber por venda de terrenos	7	32.829	11.216
Reversão de ajuste a valor justo de terrenos vendidos		(8.559)	-
Lucro na venda de terrenos		22.218	-
Lucro na venda de imóveis		-	1.527
Ajuste ao valor recuperável líquido	7	(472)	-
Despesas de tributos municipais e federais	14	-	(66)
Despesas de condomínio	14	(121)	-
Resultado líquido de imóveis em estoque		45.895	12.677
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Dividendos de companhias fechadas	8	11.000	-
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	8	2.413	8.559
		13.413	8.559
Resultado líquido de atividades imobiliárias		59.308	21.236
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	399	176
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	14	(90)	(38)
		309	138
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	14	(963)	(375)
Despesas de auditoria e custódia	14	(44)	(30)
Despesas Cetip	14	(21)	-
Taxa B3	14	(11)	(11)
Taxa de administração e gestão	11, 14 e 20	(2.152)	(2.360)
Taxa de fiscalização da CVM	14	(22)	(18)
Outras receitas (despesas) operacionais	14	821	(72)
		(2.392)	(2.866)
Resultado do exercício		57.225	18.508
Quantidade de cotas em circulação		124.137,31	752,03
Lucro por cota - R\$		460,98	24.610,72
Valor patrimonial da cota - R\$		1.253,06	166.480,06

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ:23.964.843/0001-03**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido**Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021***(Em milhares de Reais)*

	<u>Notas Explicativas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Amortização de cotas</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Lucros (prejuízos) acumulados</u>	<u>Total</u>
<u>Em 30 de junho de 2020</u>		74.811	(2.970)	-	-	(2.650)	69.191
Cotas de investimentos integralizadas	10	47.999	-	-	-	-	47.999
Amortização de cotas		-	-	(10.500)	-	-	(10.500)
Resultado do exercício		-	-	-	-	18.508	18.508
<u>Em 30 de junho de 2021</u>		122.810	(2.970)	(10.500)	-	15.858	125.198
Amortização de cotas	10	-	-	(9.000)	-	-	(9.000)
Resultado do exercício		-	-	-	-	57.225	57.225
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(17.872)	-	(17.872)
<u>Em 30 de junho de 2022</u>		122.810	(2.970)	(19.500)	(17.872)	73.083	155.551

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ:23.964.843/0001-03**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)
Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021*(Em milhares de Reais)*

	Notas Explicativas	30.06.2022	30.06.2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimento de renda fixa	5	399	176
Pagamento de despesas de consultoria	14	(963)	(375)
Pagamento de despesas de condomínio	14	(121)	
Pagamento de despesas de auditoria e custódia		(52)	(23)
Pagamento de despesas legais		-	(36)
Pagamento de tributos municipais e federais		-	(66)
Pagamento de taxa B3	14	(11)	(11)
Pagamento de taxa de administração e gestão	11	(2.185)	(2.360)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(32)	(22)
Pagamentos de outras despesas operacionais		(18)	(40)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	14	(90)	(38)
Caixa líquido das atividades operacionais		(3.074)	(2.795)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	8	11.000	-
Recebimento por venda de terrenos		22.218	9.650
Recebimentos dissoluções sociedades investidas		-	10.841
Pagamento de custos incrementais		(7.038)	-
Aquisição de terrenos para venda		-	(47.874)
Aquisição de ações de companhias fechadas		-	(800)
Caixa líquido das atividades de investimento		26.180	(28.183)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas integralizadas		-	47.999
Amortização de cotas	10	(9.000)	(10.500)
Rendimentos pagos		(17.761)	-
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos		(111)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		(26.872)	37.499
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(3.767)	6.521
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		6.614	93
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		2.847	6.614

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 23.964.843/0001-03)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O **Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário** iniciou suas atividades em 05 de julho de 2018, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 5 (cinco) anos contados da data do encerramento da primeira distribuição de suas cotas.

Seu objetivo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cota, conforme a política de investimento, preponderantemente, por meio de investimentos: (I) em ativos imobiliários; e (II) em outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários; (b) pelo aumento do valor patrimonial da cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação à vista o a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

Destina-se exclusivamente a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento.

A gestão do Fundo é prestada pela Brio Investimentos Ltda. sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, conjuntos 701, 702e 703, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.050.378/0001-77, devidamente autorizada a prestar o serviço de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do ato Declaratório nº 15.318, de 20 de outubro de 2016..

Em assembleia geral extraordinária de cotistas, realizada em 29 de abril de 2020, foi aprovada a prorrogação do período de investimentos do Fundo por 6 meses, de acordo com o disposto no Artigo 9 do regulamento.

Em 30 de junho de 2022, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código BRIM11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de junho de 2022 com o valor de R\$ 1.018,00 (mil e dezoito reais) e em 30 de junho de 2021 com o valor de R\$ 1.200,01 (mil e duzentos reais e um centavo).

As aplicações do Fundo não contam com a garantia do administrador ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

2. Elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, seguindo a Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável e pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 com as alterações decorrentes da Lei no. 9.249/95 e Instrução CVM nº. 248/96.

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, consubstanciadas pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 23.964.843/0001-03)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, exceto quando indicado de outra forma.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

As demonstrações financeiras de 30 de junho de 2022 foram aprovadas pela Administração do Fundo em 17 de abril de 2023.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

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 e passivos 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

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.

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 23.964.843/0001-03)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Ativos financeiros para negociação (mensurados 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.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:
 - Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
 - 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.
 - Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
 - Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

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

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,

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 23.964.843/0001-03)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

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.
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Estoques

Imóveis para venda: Os saldos em imóveis para venda (edificações, terrenos e benfeitorias) estão

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 23.964.843/0001-03)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, estão também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

3.4 Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de impairment)

A administração revisa tempestivamente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar se há eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável do imóvel. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável, após a aprovação em Ata de Assembleia de Cotistas.

3.5 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, 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.

3.6 Apuração de resultado

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

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“certificado de depósito interbancário”) com liquidez inferior à 90 dias.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 23.964.843/0001-03)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

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

ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 8.

3.9 Lucro por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos imobiliários

O Fundo investirá seus recursos em Imóveis-Alvo, diretamente ou por meio de Sociedades Elegíveis, para o desenvolvimento de projetos e empreendimentos imobiliários, incluindo aqueles em fase de aquisição de terreno (*greenfield*). Esta atividade está exposta aos seguintes fatores de risco:

4.1.1 Risco do Sucesso do Empreendimento Imobiliário

O Fundo está exposto ao sucesso dos empreendimentos imobiliários que venham a ser desenvolvidos nos Imóveis-Alvo podendo nesses casos, o investimento apresentar retornos baixos ou mesmo negativos. Tais riscos incluem, entre outros:

i. Incapacidade de comercializar o produto imobiliário conforme originalmente imaginado, causada, por exemplo, por conceito inadequado do produto, precificação incorreta, concorrência de produtos semelhantes na mesma região ou ausência de demanda na região ou ainda elevada exposição de capital no investimento, entre outros, levando a necessidade de o Fundo e/ou as Sociedades Elegíveis alienarem unidades em estoque a preços inferiores aos originalmente projetados;

ii. Risco de distrato dos respectivos contratos de compra e venda dos Empreendimentos Imobiliários, ocasião em que o Fundo ou as Sociedades Elegíveis integrantes de sua carteira, conforme o caso, ficarão obrigadas a devolver parte dos recursos já pagos aos compradores, o que

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 23.964.843/0001-03)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

poderá gerar um efeito adverso relevante nos resultados do Fundo;

iii. Inexistência de instituições interessadas na aquisição dos recebíveis imobiliários decorrentes da alienação de unidades imobiliárias detidas pelo Fundo, diretamente ou por meio de Sociedades Elegíveis. Nesse caso, os recebíveis podem ser cedidos mediante desconto maior do que o projetado, reduzindo ganhos ou até causando prejuízo, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo;

iv. Dificuldades financeiras da incorporadora/loteadora que venha a desenvolver o empreendimento imobiliário, inclusive por conta de problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto desenvolvido, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do projeto;

v. Atraso na conclusão dos empreendimentos imobiliários, inclusive por conta de atrasos na concessão de “habite-se” / TVO por autoridades governamentais e licenças obrigatórias em empreendimentos desenvolvidos pelo Fundo ou Sociedades Elegíveis

vi. Mudança de zoneamento ou de regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja causando atrasos no desenvolvimento dos empreendimentos, possibilitando a maior oferta de imóveis, e, conseqüentemente, deprimindo os preços de alienação no futuro, ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos, limitando sua valorização ou potencial de venda;

vii. Eventos da natureza como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, podem ocorrer, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes;

viii. O risco arqueológico consiste na descoberta de fosséis e/ou sítios arqueológicos não previamente detectados, que podem impedir ou atrasar a execução das obras ou, até, exigir alterações nos projetos.

ix. Leis e regulamentos ambientais que podem acarretar atrasos ou fazer com que no âmbito de desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários o Fundo e/ou as Sociedades Elegíveis incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a exploração econômica de determinada atividade em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais (tais como multas e indenizações). As leis e regulamentos ambientais podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os empreendimentos imobiliários que concerne a sua rentabilidade. Adicionalmente, existe a possibilidade de alteração das leis de proteção ambiental após o início dos empreendimentos imobiliários e até mesmo antes do início de referida exploração, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 23.964.843/0001-03)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4.1.2 Risco de desapropriação e de outras restrições

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Nesse caso, a indenização a ser recebida pelo Fundo poderá ser inferior ao valor de mercado dos ativos, acarretando perdas ao Fundo. Outras restrições a tais imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada a referidos imóveis, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros;

4.1.3 Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, poderá não haver cobertura de seguro para tais riscos. Havendo cobertura, o efetivo recebimento da indenização securitária dependerá da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. A ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas acima poderá gerar perdas relevantes para o Fundo;

4.1.4 Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário direto ou indireto de imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejará uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Ainda, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de contratos de compra e venda inadimplidos, incluindo ações judiciais.

4.1.5 Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador e o Gestor do Fundo não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o valor dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços residenciais com características semelhantes às dos Imóveis-Alvo e à redução do interesse de potenciais compradores.

4.1.5 Riscos relativos à aquisição dos Ativos Imobiliários

A existência de ônus ou pendências relacionadas aos Ativos Imobiliários e não reveladas ao Gestor quando da respectiva aquisição desses ativos pelo Fundo poderá impactar o exercício dos direitos do Fundo em relação aos Ativos Imobiliários, podendo até mesmo resultar na perda da propriedade pelo Fundo.

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 23.964.843/0001-03)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4.2 Risco de o Fundo ser genérico

O Fundo não possui como objetivo adquirir um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários, os quais deverão ser de natureza preponderantemente residencial, para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderão não ser encontrados Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos em condições atrativas.

4.3 Risco de Mercado e Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

4.4 Risco Relacionado ao COVID-19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) decretou a pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo. Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (Covid-19) no Brasil. Neste sentido, além do exposto acima, não temos como prever qual será o efeito do alastramento do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo. Adicionalmente, tais surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar em um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira e nos negócios do Fundo. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 23.964.843/0001-03)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4.5 Riscos de Liquidez da Carteira e das Cotas

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

4.6 Risco Tributário

No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar novos tributos incidentes nas operações do Fundo, a situação financeira do Fundo, bem como seus resultados operacionais poderão ser prejudicados. Adicionalmente, caso não sejam cumpridos os requisitos necessários para a obtenção de tratamento tributário mais benéfico aos cotistas previsto no Artigo 71(I)(C)(i) e (ii) deste Regulamento, os Cotistas ali referidos não farão jus aos benefícios tributários ali previstos. Não há qualquer garantia de que os Cotistas farão jus no futuro ao tratamento tributário favorecido referido acima.

4.7 Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação

Existe o risco de as regras de tributação aplicáveis ao Fundo serem modificadas 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.

4.8 Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros ativos elegíveis. Inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pelos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem desenvolvidos ou adquiridos serão alienados, ou alienados em condições favoráveis ao Fundo.

4.9 Riscos jurídicos

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 23.964.843/0001-03)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4.10 Propriedade das Cotas e não dos imóveis

Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas, propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

4.11 Risco em Função da Dispensa de Registro

As ofertas públicas de Cotas que venham a ser realizadas nos termos da Instrução CVM 476 estarão automaticamente dispensadas de registro perante a ANBIMA ou a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

4.12 Risco de cancelamento da distribuição

Existe a possibilidade de o Fundo não vir a entrar em funcionamento caso não seja subscrito o montante mínimo de 50.000 (cinquenta mil) Cotas objeto da 1ª emissão. Nesta hipótese, o Administrador deverá imediatamente: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; ou (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima.

4.13 Riscos da não colocação do volume total da oferta de Cotas

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de uma determinada oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas. Nessa hipótese, o Fundo poderá não contar com recursos suficientes para implementar sua estratégia, ou para implementá-la de forma eficiente.

4.14 Negociação das Cotas no mercado secundário

As Cotas subscritas no âmbito de uma oferta restrita, nos termos da Instrução CVM 476, ficarão sujeitas às restrições previstas na referida instrução, ou seja, somente poderão ser negociadas em mercado secundário após 90 (dias) contados da subscrição, sendo que os investidores deverão assinar declaração atestando ciência de tal restrição.

4.15 Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe este Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

4.16 Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 23.964.843/0001-03)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho 2022, o saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa é composto pelo saldo em conta corrente na Administradora no valor de R\$ 1 (R\$ 4 em 2021) e aplicações financeiras em cotas de fundos de renda fixa conforme abaixo:

Em 30 de junho de 2022	Administrador	Valor de mercado	% sobre PL
FIC FI Itaú Soberano RF Simples LP (i)	Itaú Unibanco	2.846	1,83%
		2.846	1,83%

Em 30 de junho de 2021	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
FIC FI Itaú Soberano RF Simples LP (i)	Itaú Unibanco	6.610	5,28%
		6.610	5,28%

(i) O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento tem como objetivo aplicar seus recursos em cotas de investimento classificados com “renda fixa”, os quais apliquem no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) de sua carteira aplicada em: (i) títulos públicos federais, (ii) títulos privados de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituição financeira, cuja classificação de risco seja, no mínimo, equivalente às atribuídas aos títulos públicos federais ou (iii) operações compromissadas lastreadas em: (a) título público federal (b) títulos de responsabilidade, emissão ou coobrigação de instituição financeira, desde que a contraparte possua classificação de riscos equivalente àquela atribuída aos títulos da dívida pública federal, observado que a rentabilidade do Fundo será impactada pelos custos e despesas do Fundo, inclusive taxa de administração.

No exercício findo em 30 de junho de 2022 foram apropriados rendimentos no montante de R\$ 399 (R\$ 176 em 2021), cujo saldo foi registrado na rubrica de “Receita de cotas de fundos de renda fixa”.

6. Valores a receber pela venda de terrenos

O Fundo adquiriu imóveis e terrenos para construção e os negociou com incorporadoras, e o fundo vendeu o seu imóvel/terreno para que estas incorporadoras efetuem desenvolvimentos imobiliários para venda e, pague ao Fundo um percentual do valor geral de venda (“VGV”), das vendas efetuadas pela incorporadora, conforme percentuais e valores previamente acordados entre o Fundo e a Incorporadora.

Este grupo de contas compõe os valores a receber das respectivas incorporadoras, cujos saldos foram atualizados pelo método de fluxo de caixa descontado, deduzidos dos recebimentos já incorridos no exercício. A posição financeira em 30.06.2022 segue conforme abaixo:

Projeto	30.06.2022	30.06.2021
Pássaros e Flores	4.739	2.453
Alves Guimarães I - Sanay 40	2.661	11.807
Alves Guimarães II - Sanay 39	11.076	752
La Casa Brooklin - Andrea Paulinetti	10.174	8.181
Alto de Pinheiros (*)	12.354	7.923
Estilo Barroco (*)	32.100	21.411
Tumiaru (*)	31.523	21.077
Total	104.628	73.604

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 23.964.843/0001-03)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

* Os respectivos projetos não haviam sido vendidos em 30 de junho de 2021.

A movimentação do respectivo grupo de contas ocorreu da seguinte forma:

Projeto	Saldo em 30.06.2021	Custos incrementais	Vendas	Atualização de valores a receber	Saldo em 30.06.2022
Pássaros e Flores	2.453	1.266	(758)	1.779	4.740
Alves Guimarães I e II - Sanay 39 e 40	12.559	-	(14.256)	15.434	13.737
La Casa Brooklin -Andrea Paulinetti	8.181	-	(1.871)	3.864	10.174
Alto de Pinheiros	7.923	3.007	-	1.424	12.354
Estilo Barroco	21.411	3.488	-	7.201	32.100
Tumiaru	21.077	7.319	-	3.127	1.523
Total	73.604	15.081	(16.886)	32.829	104.628

7. Estoque

Em 30 de junho de 2022 o Fundo apresentou o seguinte imóvel para venda e suas características estão descritas abaixo:

a. Pádua Sales

Projeto residencial localizado na Senado Pádua Sales, 94 no 7º subdistrito – Consolação - SP medindo 10 m² de frente por 27 m² da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando a área de 270,00 m². O imóvel possui uma área construída 350,00 m² e foi adquirido por R\$ 4.030 conforme contrato e compra e venda.

Projeto residencial localizado na Senado Pádua Sales, 114 no 7º subdistrito – Consolação- SP contendo três pavimentos (subsolo, térreo e superior) e dependências. O imóvel possui uma área construída 244,00 m² e foi adquirido por R\$ 4.800 conforme contrato e compra e venda.

A movimentação dos imóveis ocorreu da seguinte forma:

Projeto	Saldo em 30.06.2021	Custos incrementais	Ajuste ao valor realizável	Saldo em 30.06.2022
Pádua Sales	3.481	1.285	(472)	4.294
Total	3.481	1.285	(472)	4.294

Decorrente das aquisições de imóveis e terrenos, em 30 de junho de o Fundo apresenta saldo a pagar de parcelas a prazo no valor de R\$ 3.356 (R\$ 3.356 em 2021), cujas obrigações estão atreladas aos seguintes imóveis:

Projetos	Saldo em 30.06.2021	Pagamentos efetuados	Saldo em 30.06.2022
Alto de Pinheiros	1.000	-	1.000
Pádua Sales	2.656	-	2.656
Total	2.656	-	2.656

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 23.964.843/0001-03)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Ações em companhia fechada

Movimentação do saldo

Investida	Saldo em 30/06/2021	Aumento de capital	Alienações / dissoluções	Ajuste ao valor justo	Imposto de renda diferido	Saldo em 30/06/2021	% Participação
Brio Real Estate Holding 2 Ltda.	45.201	-	-	2.413	-	47.614	99,99%
Total	45.201	-	-	2.413	-	47.614	99,99%

Investida	Saldo em 30/06/2020	Aumento de capital	Alienações / dissoluções	Ajuste ao valor justo	Imposto de renda diferido	Saldo em 30/06/2021	% Participação
Brio Real Estate Holding 2 Ltda.	40.664	800	(4.000)	8.559	(822)	45.201	99,99%
Total	40.664	800	(4.000)	8.559	(822)	45.201	99,99%

Contexto histórico

A **Brio Real Estate Holding 2 Ltda.** localizada na Rua Pedroso Alvarenga, 691, conjunto 703, Itaim Bibi, São Paulo/SP, tem por objeto social (I) a participação em empreendimentos imobiliários por meio de aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens móveis; e (II) aquisição de ações ou cotas de sociedades cujas atividades se enquadrem entre aquelas descritas na alínea (I).

Em 22 de junho de 2020 foi celebrada a 6ª alteração do contrato social da Brio Real Estate Holding 2 Ltda. onde foi aprovado por unanimidade, a cisão parcial da Brio Real Estate Holding 2 Ltda, com a versão do patrimônio cindido para Sanay 40 Newco Empreendimentos Imobiliários Ltda, com a consequente cisão parcial da sociedade no valor de R\$ 4.000, passando o capital social de R\$ 46.400 para R\$ 42.400, dividido em 42.400 quotas sociais, com o cancelamento de 4.000.000 de quotas de titularidades do Fundo. A parcela do patrimônio cindido da sociedade corresponde a uma série de direitos creditórios de R\$ 4.000, que foram anteriormente transferidos a sociedade por conta da dissolução e extinção da Sanay 40 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Em 29 de novembro de 2019 foi celebrada a 5ª alteração do contrato social da Brio Real Estate Holding 2 Ltda os sócios resolveram aprovar o aumento do capital social da sociedade no montante de R\$ 12.000, passando o capital social dos atuais R\$ R\$ 34.400. para R\$ 46.400, mediante a criação de 12.000.000 novas quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, as quais foram subscritas integralmente pelo sócio Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário, devendo ser integralizadas em moeda corrente do país até 31 de dezembro de 2020.

Em 31 de julho de 2019 foi realizada a 4ª alteração contrato social da Brio Real Estate Holding 2 Ltda, onde foi aprovado por unanimidade, integralmente e sem restrições, a cisão parcial da Brio Real Estate Holding 2 Ltda. com versão do acervo patrimonial cindido para Sanay 39 Newco Empreendimentos Imobiliários Ltda.”, celebrado em 26 de julho de 2019 pela administração da sociedade e da Sanay 39 Newco Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, conjunto 703, sala C, Itaim Bibi, CEP 04531-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 23.964.843/0001-03)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

33.851.656/0001-77, com seus atos societários arquivados perante a Jucesp sob NIRE 35.235.546.932 (“Receptora”), com a consequente cisão parcial da Sociedade e versão do acervo patrimonial cindido para a receptora, onde os sócios aprovam, integralmente e sem restrições, o laudo de avaliação, elaborado pela empresa avaliadora, MR Auditoria e Contabilidade Sociedade Simples Ltda., sociedade simples de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob nº 11.028.058/0001-60, registrada no Conselho Regional de Contabilidade da Seccional do Estado de São Paulo- CRC-SP sob nº 2SP025656/O-0, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Mooca, nº 2.429, 4º andar, sala 44, Mooca, (“Empresa Avaliadora”), que foi aprovada pela administração da sociedade, a qual avaliou, a valor contábil, a parcela do acervo patrimonial a ser cindido, vertido e incorporado pela receptora em R\$ 12.300, com referência ao balanço específico levantado na data-base de 30 de junho de 2019 (“laudo de avaliação”).

Em 31 de julho de 2019 foi realizada a 3ª alteração contrato social da Brio Real Estate Holding 2 Ltda, onde os sócios aprovaram o aumento do capital social da sociedade no montante de R\$ 28.000, passando o capital social de R\$ 18.700 para R\$ 46.700, mediante a criação de 28.000.000 (vinte e oito milhões) novas quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, as quais foram subscritas integralmente pelo Fundo Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário, acima qualificado, devendo ser integralizadas em moeda corrente do País até 31 de dezembro de 2019, renunciando a sócia Brio Investimentos Ltda., acima qualificada, a qualquer prioridade na subscrição das novas quotas.

De acordo com a 2º alteração do contrato social da Brio Real Estate Holding 2 Ltda datado de 17 de setembro de 2018 resolvem aprovar o aumento do capital social da sociedade no montante de R\$ 18.500, passando o capital social de R\$ 200 (duzentos mil reais) para R\$ 18.700, mediante a criação de 18.500.000 (dezoito milhões e quinhentas mil) novas quotas, com valor unitário de R\$ 0,01 (um real) cada uma.

De acordo com a 1º alteração do contrato social da Brio Real Estate Holding 2 Ltda datado de 13 de agosto de 2018 aprovaram o aumento do capital social da sociedade no montante de R\$ 199 (cento e noventa e nove mil reais), passando o capital social de R\$ 1 (um mil reais) para R\$ 200 (duzentos mil reais) mediante a criação de 199.000 (cento e noventa e nove mil cotas) novas quotas, com valor unitário de R\$ 0,01 (um real) cada uma.

O capital social da companhia, expresso em moeda nacional, é de R\$ 46.700, totalmente subscrito e a ser integralizado até 31 de dezembro de 2019, dividido em 46.700 cotas, com valor nominal de R\$ 0,001 (um real) cada uma. Em 30 de junho de 2019, o Fundo havia integralizado o montante de R\$ 38.065. O Fundo detém 99,99% de participação no capital da sociedade investida.

Valor justo

A Brio Investimentos Ltda., Gestora do Fundo, apresentou relatório do cálculo do valor justo da investida Brio Real Estate Holding, calculado através do método do fluxo de caixa descontado, apresentando o valor de R\$ 47.614 para junho de 2022 (R\$ 45.201 em 2021). Fundo é detentor de 99,99% das cotas da companhia.

Em 30 de junho de 2022 a sociedade investida foi reconhecida pelo valor justo, substanciado com base ao laudo de avaliação elaborado pelo método de fluxo de caixa descontado, sendo que as principais premissas utilizadas, foram:

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 23.964.843/0001-03)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Período de análise: 3 anos

WACC: 8,03%

Dividendos

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2022 a Companhia deliberou e pagou dividendos ao Fundo que somaram em R\$ 11.000 (não houve pagamentos durante o exercício findo em 30 de junho de 2021).

9. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto mediante prévia aprovação do Comitê de Investimento e quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

10. Patrimônio líquido

Emissão e subscrição de cotas

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento e no suplemento referente a cada emissão de cotas

Ao subscrever cotas do Fundo, cada investidor celebrará com o Fundo um compromisso de investimento e um boletim de subscrição, dos quais deverá constar a quantidade de cotas subscritas por cada investidor e o valor total do investimento a que o cotista se obriga a integralizar no decorrer da vigência do Fundo, de acordo com as chamadas de capital realizadas pelo administrador, conforme aprovação do comitê gestor e de investimento, na forma do regulamento e do compromisso de investimento, sob as penas previstas no regulamento, no compromisso de investimento, e na legislação aplicável.

Integralização

As cotas devem ser subscritas e integralizadas nos termos do regulamento e dos respectivos boletins de subscrição.

No exercício findo em 30 de junho de 2022 não houve integralização de cotas (Durante o exercício findo em 30 de junho de 2021 foram integralizada 234.709,883447 cotas no montante de R\$ 47.999).

Em 30 de junho de 2022 o patrimônio líquido do Fundo compreente 124.137 (cento e vinte e quatro mil, cento e trinta e sete cotas) com valor patrimonial unitário de R\$ 1.172,75 (um mil cento e setenta e dois reais e setenta e cinco centavos) cada, totalizando o patrimônio líquido em R\$ 145.583 (Em 30 de junho de 2021 estava dividido por 124.137 (cento e vinte e quatro mil, cento e trinta e sete cotas) cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário era de R\$ 1.008,13 (um mil e oito reais e treze centavos) pelo montante de R\$ 125.199).

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 23.964.843/0001-03)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Amortização

No exercício de findo em 30 de junho de 2022 houve amortização de cotas no montante de R\$ 9.000 (R\$ 10.500 em 2021) totalizando R\$ 19.500 em amortizações de cotas desde o início de suas atividades.

Resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

11. Taxa de administração e gestão

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão ativos imobiliários e outros ativos, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de carteira, escrituração da emissão e distribuição de suas cotas, será devido pelo Fundo ao administrador o valor correspondente a (i) durante os 24 (vinte e quatro) meses seguintes à data de encerramento da primeira distribuição de cotas do Fundo (“período de investimento”), 1,7% a.a. (um inteiro e setenta centésimos por cento ao ano) sobre o capital comprometido, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50 ; (ii) durante o período de desinvestimento, o percentual indicado no quadro abaixo, calculados sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50; e (iii) até 2,00% (dois por cento) sobre o valor total das cotas subscritas no âmbito da distribuição das cotas da primeira emissão do Fundo, a título de comissão de colocação, a ser paga diretamente pelo Fundo ao distribuidor.

O valor mínimo mensal será atualizado anualmente de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE no período, sendo a primeira atualização realizada ao final do 12º (décimo segundo) mês contado da data da 1ª Integralização de cotas.

O percentual referido é variável de acordo com o valor do patrimônio líquido do Fundo, conforme a tabela abaixo:

Valor do patrimônio	Líquido Percentual
Até R\$ 160 milhões (inclusive)	1,70%
De R\$ 160 milhões (exclusive) até R\$ 210 milhões (inclusive)	1,60%
De R\$ 210 milhões (exclusive) até R\$ 260 milhões (inclusive)	1,40%
Acima de R\$ 260 milhões	1,20%

A remuneração deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias úteis por ano) sobre o valor do capital comprometido ou do patrimônio líquido, conforme o caso, e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da 1ª integralização de cotas. A remuneração prevista será devida em até 5 (cinco) dias contados da data de integralização de cotas imediatamente subsequente à respectiva subscrição.

Pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, o gestor receberá uma parcela equivalente a 95% (noventa e cinco por cento) da taxa de administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 39.

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 23.964.843/0001-03)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

No exercício foram apropriadas despesas de taxas de administração e gestão no montante de R\$ 2.152 (R\$ 2.360 em 2021).

Em 30 de junho de 2022 o saldo a pagar à Gestão e à Administração, somam em R\$ 177 (R\$ 210 em 2021).

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Descrição	30.06.2022	30.06.2021
Rentabilidade do Fundo %	24,29%	14,49%
Patrimônio líquido médio - R\$ (mil)	R\$ 128.948	R\$ 115.077

Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

13. Distribuição de rendimentos

O administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do regulamento.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) 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 no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais.

Fazem jus aos rendimentos de que trata o regulamento do Fundo os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Rendimentos	2022	2021
Lucro líquido do exercício	57.225	18.508
Ajuste ao valor realizável de estoques	472	-
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	(2.413)	(8.559)
Receitas operacionais não transitadas pelo caixa	(32.829)	(11.216)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	1	1
Lucro (Prejuízo) base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	22.456	(1.266)
Rendimentos retidos no exercício	(4.584)	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(4.584)	-
Rendimentos apropriados	17.872	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	17.872	-
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	79,59%	0,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(4.584)	-

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 23.964.843/0001-03)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

No exercício findo em 30 de junho de 2022 o Fundo distribuiu rendimentos que totalizaram em R\$ 17.872 (no exercício findo em 30 de junho de 2021 o Fundo não pagou dividendos pois não auferiu lucro caixa).

Aos 30 de junho de 2022 houve um comunicado ao mercado informando a não distribuição de resultados referente aos resultados do período findo em 30 de junho de 2022.

14. Encargos do Fundo

No exercício findo em 30 de junho de 2022 foram registradas as seguintes despesas administrativas elencadas abaixo e sua representatividade em relação a patrimônio líquido médio do Fundo.

Encargos debitados ao Fundo	30.06.2022		30.06.2021	
	Valores	% PL médio	Valores	% PL médio
Despesas de auditoria e custódia	44	0,03%	26	0,02%
Despesas de condomínio	121	0,09%	-	0,00%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	90	0,07%	38	0,03%
Despesas de tributos municipais e federais	-	0,00%	66	0,06%
Taxa de administração e gestão	2.152	1,67%	2.360	2,05%
Taxa de fiscalização da CVM	22	0,02%	18	0,02%
Despesas Cetip	21	0,02%	-	0,00%
Taxa B3	11	0,01%	-	0,00%
Despesa de consultoria	963	0,75%	343	0,30%
Outras receitas (despesas) operacionais	(821)	-0,64%	86	0,07%
Total	2.603	2,02%	2.937	2,55%

Patrimônio líquido médio do exercício foi de R\$ 128.948 (R\$ 115.077 em 2021).

15. Tributação

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e estão sujeitos à incidências do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e
- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 23.964.843/0001-03)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Demandas judiciais

Não houve registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo.

17. Gestão, custódia, tesouraria, controladoria, distribuição de cotas

O serviço de gestão foi prestado pela Brio Investimentos Ltda.

Os títulos e valores mobiliários estão custodiados e registrados pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira regularmente credenciada perante a CVM, prestadora de serviços de controladoria, custódia qualificada e escrituração das cotas do fundo.

18. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

19. Demonstrativo a 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 mensurado no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias 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

O Fundo apresenta os seguintes ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 23.964.843/0001-03)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Posição financeira em 30.06.2022	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.846	-	2.846
Ações de companhias fechadas	-	-	47.614	47.614
Valores a receber atualizados pelo FCD (*)	-	-	104.628	104.628
Total do ativo	-	2.846	152.242	155.088

Posição financeira em 30.06.2021	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	6.610	-	6.610
Propriedades para investimento	-	-	45.201	45.201
Valores a receber atualizados pelo FCD (*)	-	-	23.193	23.193
Total do ativo	-	6.610	68.394	108.004

20. Partes Relacionadas

Compreendem transações com partes relacionadas registradas no Fundo durante o exercício:

Valores a receber	Instituição	Relacionamento	30.06.2022	30.06.2021
Conta corrente	BRL Trust	Administradora	1	4

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	30.06.2022	30.06.2021
Taxa de administração	BRL Trust	Administradora	11	11
Taxa de gestão	Brio	Gestora	166	200
Total			177	210

Despesas	Instituição	Relacionamento	30.06.2022	30.06.2021
Taxa de administração	BRL Trust	Administradora	132	128
Taxa de gestão	Brio	Gestora	2.020	2.232
Total			2.152	2.360

Pagamentos efetuados	Instituição	Relacionamento	30.06.2022	30.06.2021
Taxa de administração	BRL Trust	Administradora	132	126
Taxa de gestão	Brio	Gestora	2.053	2.234
Total			2.185	2.360

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernest Young Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 23.964.843/0001-03)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Outros assuntos

A Administração do Fundo, em consonância com o disposto no CPC 24 – Eventos Subsequentes, vem avaliando, em cada caso dos fundos por ela administrados, a necessidade de divulgação de fato relevante e de alterações nas projeções e estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo COVID-19. A administradora, reforça que, segue empenhando seus melhores esforços para prover informações que espelhem a realidade econômica do Fundo e está monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

23. Eventos subsequentes

Aos 7 de março de 2023, em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 04 de junho de 2021, foi aprovada pelo Banco Central do Brasil a transferência da totalidade das ações de emissão da Administradora para a Apex Fund Holding Ltda.

Não ocorreram outros eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

ROBSON CHRISTIAN H.DOS REIS
Contador CRC 1SP214011

DANILO CHRISTÓFARO BARBIERI
Diretor Responsável

Protocolo de Envio

O documento foi entregue para CVM e B3



Administrador

Nome	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VAL
CNPJ	13486793000142

Fundo

Nome	BRIO REAL ESTATE II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ	23964843000103

Informações do Documento

Protocolo do Recebimento	23964843000103-IFP17042023V01-000446296
Identificação do Documento	Informes Periódicos - Demonstrações Financeiras
Versão	1

Informações Adicionais

Data de Referência	30/06/2022
Data de Entrega	17/04/2023 13:28
Responsável pelo envio	31764425804
Nome	Ronaldo Rubio Sete
Email	rsete@brltrust.com.br
Telefone	(11) 31330-350