

**Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário -
Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Brio Real
Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário)**
CNPJ: 23.964.843/0001-03
(Administrado por: BRL Trust Investimentos Ltda.)

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024
com Relatório dos Auditores Independentes

**Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário -
Responsabilidade Limitada** (anteriormente denominado Brio Real Estate II – Fundo de
Investimento Imobiliário)

CNPJ: 23.964.843/0001-03

(Administrado por: BRL Trust Investimentos Ltda.)

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais.....	9
Demonstrações do resultado.....	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	11
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	12
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	13

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 23.964.843/0001-03

(Administrado por: BRL Trust Investimentos Ltda.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário) (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário)** em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção 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.

Ênfases

Contas a receber com vendas de imóveis e terrenos

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 6, o Fundo mantém em sua carteira, saldo referente a contas a receber com vendas de imóveis e terrenos oriundos de contratos firmados com incorporadoras, para que estas efetuem desenvolvimentos imobiliários para venda e remunerem o Fundo com base em um percentual determinado do Valor Geral de Vendas (VGV) do empreendimento. Devido à natureza da operação, os saldos quando de sua efetiva realização, poderão ser diferentes dos constantes nas demonstrações financeiras de 30 de junho de 2025. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Distribuição de lucros auferidos no exercício acima do lucro contábil

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 14, referente ao valor distribuído pelo Fundo, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10 da Lei nº 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do Regulamento do Fundo, em que o valor distribuído foi superior ao montante do lucro contábil do exercício, adicionado aos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada 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 o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Contas a receber com vendas de imóveis e terrenos

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 6, o Fundo mantém em sua carteira o saldo referente a contas a receber com vendas de imóveis e terrenos oriundos de contratos firmados com incorporadoras, para que estas efetuem desenvolvimentos imobiliários para venda e remunerem o Fundo com base em um percentual determinado do Valor Geral de Vendas (VGV) do empreendimento, que em 30 de junho de 2025 representa o montante de R\$ 14.772 mil, correspondente a 32,05% do seu patrimônio líquido. Em virtude das particularidades dessas negociações e do grau significativo de julgamento e estimativa para precificação desses investimentos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Análise da documentação suporte relacionada a compra dos imóveis e terrenos;
- Obtenção dos contratos de cessão dos imóveis e terrenos firmados entre as incorporadoras e o Fundo;
- Análise do Valor Geral de Vendas;
- Teste por amostragem de recebimentos de saldos em período subsequente; e
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas pelo Fundo para mensuração, reconhecimento e valorização dos valores a receber por venda de terrenos no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Estoque

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 7, em 30 de junho de 2025, o Fundo possui investimentos em terrenos classificados como estoque no montante de R\$ 20.261, correspondente a 43,97% do seu patrimônio líquido. Devido a representatividade dos saldos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Análise da documentação suporte de aquisição dos terrenos e posse do Fundo;
- Análise do custo de aquisição dos terrenos;
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para registro dos investimentos em terrenos classificados como estoque, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Ações de companhia fechada mensuradas pelo seu valor justo

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 9, em 30 de junho de 2025 o Fundo possui investimento no Brio Real Estate Holding 2 Ltda. (Companhia Investida) no montante de R\$ 9.884 mil, equivalente a 21,45% do seu patrimônio líquido do Fundo, mensuradas pelo seu valor justo de realização. A avaliação do valor justo foi considerada 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.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam a:

- Análise da participação do Fundo na Companhia Investida em sua data base;
- Revisão dos saldos contábeis da Companhia Investida na data base de 31 de dezembro de 2024 e consequente análise dos eventos subsequentes ocorridos até o distrato da mesma ocorrido em 28 de agosto de 2025;
- Análise da redução de capital ocorrida na Companhia Investida no exercício;
- Análise do documento de distrato ocorrido na Companhia Investida e do resultado financeiro (valor de realização do investimento) gerado nesta operação;
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas pelo Fundo para mensuração, reconhecimento e valorização do investimento em ações de companhia fechada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade 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 Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos 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 Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se 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.

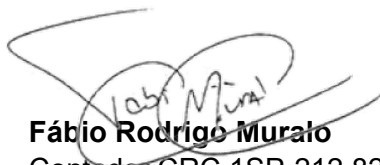
Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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, determinamos 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, 29 de setembro de 2025.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo

Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi

Contador CRC 1SP-255.559/O-5

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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**Balanços Patrimoniais****Em 30 de junho de 2025 e de 2024***(Em milhares de Reais)*

Ativo	Notas Explicativas	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa		12.110	26,28%	4.428	4,03%
Bancos conta movimento	5	2.166	4,70%	2	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5 e 20	9.944	21,58%	4.426	4,03%
Valores a receber		14.778	32,06%	67.621	61,63%
Valores a receber por venda de terrenos	6 e 20	14.772	32,05%	67.615	61,62%
Outros valores a receber		6	0,01%	6	0,01%
Estoques	7	20.261	43,97%	24.435	22,27%
Imóveis para venda		20.261	43,97%	24.435	22,27%
Outros valores		650	1,41%	11	0,01%
Outros valores a receber - Custo à ativar		638	1,38%	-	0,00%
Despesas antecipadas a apropriar		12	0,03%	11	0,01%
Total do ativo circulante		47.799	103,72%	96.495	87,94%
Não Circulante					
Aplicações Financeiras - De natureza imobiliária	9 e 20	9.884	21,45%	16.384	14,93%
Ações de companhias fechadas		9.884	21,45%	16.384	14,93%
Total do não ativo circulante		9.884	21,45%	16.384	14,93%
Total do ativo		57.683	125,17%	112.879	102,87%
Passivo					
	Nota	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	14	332	0,72%	1.971	1,80%
Amortização a pagar		10.142	22,01%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	12 e 20	76	0,16%	161	0,15%
Auditoria e custódia		38	0,09%	23	0,02%
Demandas judiciais		32	0,07%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar		-	0,00%	13	0,01%
Obrigações por aquisição de imóveis	8	979	2,12%	979	0,89%
		11.599	25,17%	3.147	2,87%
Total do passivo		11.599	25,17%	3.147	2,87%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		122.810	266,49%	122.810	111,92%
Amortização de cotas	11	(63.461)	(137,71%)	(20.989)	(19,13%)
Gastos com colocação de cotas		(2.970)	(6,44%)	(2.970)	(2,71%)
Distribuição de rendimentos a cotistas	14	(92.548)	(200,82%)	(70.139)	(63,92%)
Lucros acumulados		82.253	(178,48%)	81.020	73,84%
Total do patrimônio líquido	11	46.084	100,00%	109.732	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		57.683	125,17%	112.879	102,87%

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

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 do resultado****Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024**

(Em milhares de Reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Notas Explicativas	30/06/2025	30/06/2024
Imóveis em estoque			
Ajuste a valor justo de terrenos vendidos	6	(20.574)	(19.484)
Lucro na venda de terrenos	6	23.616	25.639
Receitas de multas e juros		-	200
Despesas de tributos municipais e federais	15	(61)	(28)
Despesas de condomínio	15	(342)	(170)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	15	(59)	-
Resultado líquido de imóveis em estoque		2.580	6.157
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Dividendos de companhias fechadas	9	-	7.400
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	9	-	(13.735)
		-	(6.335)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		2.580	(178)
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	1.249	388
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	15	(281)	(87)
		968	301
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	15	(476)	(1.233)
Despesas de auditoria e custódia	15	(39)	(37)
Despesas de emolumentos e cartórios	15	(138)	-
Despesas Cetip	15	(18)	(28)
Taxa B3	15	(5)	(13)
Taxa de administração e gestão	12, 15 e 21	(1.405)	(2.207)
Taxa de fiscalização da CVM	15	(18)	(20)
Outras receitas (despesas) operacionais	15	(216)	(44)
		(2.315)	(3.582)
Resultado do exercício		1.233	(3.459)
Quantidade de cotas em circulação		124.137,31	124.137,31
Lucro por cota - R\$		9,93	(27,86)
Valor patrimonial da cota - R\$		371,23	883,96

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

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

	Notas Explicativas	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Amortização de cotas	Distribuição de rendimentos	Reserva de lucros	Total
Em 30 de junho de 2023		122.810	(2.970)	(19.500)	(40.421)	84.479	144.398
Amortização de cotas	11	-	-	(1.489)	-	-	(1.489)
Resultado do exercício		-	-	-	-	(3.459)	(3.459)
Distribuição de rendimentos	14	-	-	-	(29.718)	-	(29.718)
Em 30 de junho de 2024		122.810	(2.970)	(20.989)	(70.139)	81.020	109.732
Amortização de cotas	11	-	-	(42.472)	-	-	(42.472)
Resultado do exercício		-	-	-	-	1.233	1.233
Distribuição de rendimentos	14	-	-	-	(22.409)	,	(22.409)
Em 30 de junho de 2025		122.810	(2.970)	(63.461)	(92.548)	82.253	46.084

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

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 dos fluxos de caixa (método direto)**Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024**

(Em milhares de Reais)

	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de multas	-	200
Rendimento de renda fixa	1.249	388
Pagamento de despesas de consultoria	(476)	(1.233)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(59)	-
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(138)	-
Pagamento de despesas de condomínio	(342)	(170)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(24)	(40)
Pagamento de tributos municipais e federais	(61)	(28)
Pagamento de taxa B3	(13)	(13)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(1.490)	(2.244)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(30)	(20)
Pagamentos de outras despesas operacionais	(228)	(60)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(249)	(87)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(1.861)	(3.307)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento por redução de capital de ações de companhias fechadas	6.500	-
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	-	7.400
Recebimento por venda de terrenos	60.059	28.912
Pagamento de custos incrementais	(638)	(21)
Aquisição de terrenos para venda	-	(1.280)
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	65.921	35.011
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas	(32.184)	(1.489)
Rendimentos pagos	(24.048)	(30.179)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	(146)	(195)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(56.378)	(31.863)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	7.682	(159)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4.428	4.587
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	12.110	4.428
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	7.682	(159)

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

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e de 2024

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

1. Contexto operacional

O **Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada** (“Fundo”), anteriormente denominado **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.

Conforme aprovado em Assembleia Geral de cotistas de 29 de maio de 2023, o prazo do Fundo foi alterado para 7 (sete) anos contados da data do encerramento da primeira distribuição de suas cotas.

O Fundo é um veículo de prazo determinado e se encontra em período de desinvestimento com parte do capital dos cotistas tendo sido retornado via rendimentos e amortização de principal.

O Fundo possui uma Classe de cotas única (“Classe”), a qual se regerá pelo disposto no regulamento e pela instrução CVM nº 175 de 2022.

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 ou a prazo, dos ativos que compõem 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, 702 e 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 30 de junho de 2025, 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 2025 com o valor de R\$ 529,99 (quinhentos e vinte e nove reais e noventa e nove centavos) e em 30 de junho de 2024 com o valor de R\$ 1.048,43 (mil e quarenta e oito reais e quarenta e três centavos).

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. O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/2022.

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e de 2024

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

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, (CVM 516), e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 29 de setembro de 2025.

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.

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e de 2024

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

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:

- 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.
- Valores a receber: representado pela venda de imóveis a prazo.

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.

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e de 2024

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

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, 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.

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e de 2024

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

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 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.

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e de 2024

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

- 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

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.

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e de 2024

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

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

A carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, sem limitação:

- I. **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:
 - a) Insucesso comercial – O Fundo ou as sociedades elegíveis integrantes de sua carteira podem não conseguir alienar ou alugar o produto imobiliário conforme previsto. Essa falta de sucesso pode ser causada 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. Nesses casos, o investimento poderá causar retornos baixos ou mesmo negativos, uma vez que o Fundo ou as sociedades elegíveis integrantes de sua carteira, conforme o caso, poderão alienar unidades em estoque a preços inferiores aos originalmente projetados.
 - b) Risco de crédito e de distrato – Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores pagos pelos adquirentes e/ou emissores dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, conforme o caso. Caso a compra e venda seja realizada a prazo, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos adquirentes, bem como ao risco de distrato dos respectivos contratos de compra e venda. Na hipótese de distrato, 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 poderá gerar um efeito adverso relevante nos resultados do Fundo.
 - c) Risco de repasse de recebíveis - Não há garantia de que haverá 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.

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e de 2024

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

- d) Dificuldades financeiras do incorporador/construtor - o incorporador e o construtor eventualmente contratados pelo Fundo ou pelas sociedades elegíveis, conforme o caso, podem ter 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.
- e) Atraso na concessão do “habite-se”, licenças do empreendimento e mudança de zoneamento - há o risco de atrasos na concessão de “habite-se” por autoridades governamentais e licenças obrigatórias em empreendimentos desenvolvidos pelo Fundo ou sociedades elegíveis. Nesse caso, o tempo decorrido para total alienação das unidades ou repasse dos recebíveis pode comprometer os ganhos do Fundo. Além disso, há o risco de 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, depressindo os preços de alienação no futuro, ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos, limitando sua valorização ou potencial de venda.
- f) Riscos decorrentes de eventos da natureza – 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.
- g) 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.
- h) Risco arqueológico - o risco arqueológico consiste na descoberta de fósseis e/ou sítios arqueológicos não previamente detectados, que podem impedir ou atrasar a execução das obras ou, até, exigir alterações nos projetos. i) Risco de sinistro - no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão 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.

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e de 2024

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

- i) 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.
- j) 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, consequentemente, 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.
- k) Risco de atraso ou não conclusão das obras dos imóveis-alvo - tendo em vista que os imóveis-alvo poderão encontrar-se em fase de construção, caso ocorram atrasos e/ou interrupção nas respectivas obras, por fatores climáticos, financeiros, administrativos, operacionais, jurídicos ou de qualquer natureza, que possam afetar direta ou indiretamente o cronograma das obras, o prazo estimado para início do recebimento, pelo Fundo, de receitas relacionadas aos imóveis-alvo poderá ser afetado, fato que poderá impactar de forma negativa a rentabilidade do Fundo.
- l) Riscos relativos à aquisição dos imóveis – os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo. Ainda, os negócios de compra e venda de imóveis pelo Fundo ou pelas Sociedades Elegíveis integrantes de sua carteira poderão ser anulados ou declarados nulos em determinadas hipóteses que incluem a fraude contra credores e a fraude à execução.

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e de 2024

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

- m) Risco ambiental - As atividades desenvolvidas pelas sociedades elegíveis podem estar sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que as sociedades elegíveis, no âmbito de desenvolvimento de suas atividades, 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 negócios das sociedades elegíveis, e consequentemente do Fundo, inclusive no que concerne a sua rentabilidade. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de alteração das leis de proteção ambiental após o início da exploração econômica de determinada atividade por parte de qualquer das sociedades elegíveis 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. Adicionalmente, ainda que os imóveis-alvo venham a situar-se em regiões dotadas de completa e/ou razoável infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações nos empreendimentos construídos nos imóveis-alvo poderão causar impactos ambientais nas regiões em que estes se localizam. Nesses casos, o valor dos imóveis-alvo perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os adquirente, locatários e/ou o Fundo, caso este seja o proprietário, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

- II. **Risco do 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.

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e de 2024

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

- III. 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.
- IV. 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.
- V. 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) do 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.
- VI. 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.

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e de 2024

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

- VII. 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.
- VIII. 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.
- IX. 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.
- X. Risco decorrente das operações no mercado de derivativos** - A eventual contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus cotistas. Este Fundo de investimento utiliza estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas.
- XI. Risco em função da dispensa de registro** – As ofertas públicas de cotas que venham a ser realizadas nos termos da Instrução CVM 160 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.
- XII. 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.

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e de 2024

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

- XIII. 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.
- XIV. Risco relativo à concentração e pulverização** - Conforme dispõe o 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.
- XV. Risco de gestão** – Caso o desempenho do gestor seja insatisfatório, mas não seja configurada uma hipótese de substituição por justa causa, a destituição do gestor dará ensejo ao pagamento, pelo Fundo, da taxa de performance *pro rata*, o que poderá afetar o desempenho do Fundo.
- XVI. Riscos relacionados à responsabilidade dos cotistas** - Em que pese a previsão de limitação de responsabilidade dos cotistas, trata-se de alteração legal e regulatória recente, sem histórico de precedentes e jurisprudência. Nesse sentido, não há como garantir que os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes no Fundo nas hipóteses de o Fundo incorrer em perdas que tornem o seu Patrimônio Líquido negativo. Ainda, na hipótese de insuficiência do patrimônio dos fundos de investimento com limitação de responsabilidade para responder por suas dívidas, a legislação e a regulamentação preveem a aplicação das regras de insolvência civil previstas no Código civil. Não há precedentes concretos sobre o funcionamento de tal mecanismo.
- XVII. 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.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é composto pelo saldo em conta corrente na Administradora no valor de R\$ 2.166 (R\$ 2 em 2024) e aplicações financeiras em cotas de fundos de renda fixa conforme a seguir:

Em 30 de junho de 2025	Administrador	Saldo contábil	% sobre PL
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL (i)	Itaú Unibanco	9.944	21,58%
		9.944	21,58%

Em 30 de junho de 2024	Administrador	Saldo contábil	% sobre PL
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL (i)	Itaú Unibanco	4.426	4,03%
		4.426	4,03%

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e de 2024

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

- (i) O Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF da CIC Responsabilidade Limitada CNPJ: 06.175.696/0001-73, foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 29/12/2004, destina-se a investidores não qualificados e recebe recursos de fundos de investimento, fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, pessoas físicas e/ou jurídicas, clientes do Administrador, do Gestor ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding S.A. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa”, os quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais. A estratégia adotada decorre e reflete a política de investimento do Fundo conforme descrito no seu regulamento/prospecto.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de outubro de 2024, apresentaram o relatório dos auditores independentes emitido de 21 de janeiro de 2025, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, foram apropriados rendimentos no montante de R\$ 1.249 (R\$ 388 em 2024), 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, onde o Fundo vendeu o seu imóvel/terreno para que estas incorporadoras efetuem desenvolvimentos imobiliários para venda e remunerem 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 de junho de 2025 e 2024 segue conforme abaixo:

Projeto	30/06/2025	30/06/2024
Pássaros e Flores	1.591	3.902
Alves Guimarães II - Sanay 39	663	663
La Casa Brooklin - Andrea Paulinetti	-	5.447
Alto de Pinheiros	974	5.943
Estilo Barroco	10.615	34.976
Composite Moema	929	16.684
Total	14.772	67.615

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e de 2024

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

A movimentação do respectivo grupo de contas em 2025 ocorreu da seguinte forma:

Projeto	Saldo em 30/06/2024	Ajuste de venda	Recebimento de vendas	Saldo em 30/06/2025
Pássaros e Flores	3.902		(2.311)	1.591
Alves Guimarães I e II - Sanay 39	663		-	663
La Casa Brooklin -Andrea Paulinetti	5.447	3.042	(8.489)	-
Alto de Pinheiros	5.943		(4.969)	974
Estilo Barroco	34.976		(24.360)	10.615
Composite Moema	16.684		(15.755)	929
Total	67.615	3.042	(55.884)	14.772

A movimentação do respectivo grupo de contas em 2024 ocorreu da seguinte forma:

Projeto	Saldo em 30/06/2023	Direito de Venda/cisão	Recebimento de vendas	Ajuste a valor justo	Saldo em 30/06/2024
Pássaros e Flores	4.859	-	(355)	(602)	3.902
Alves Guimarães I e II - Sanay 39 e 40	899	-	-	(236)	663
La Casa Brooklin -Andrea Paulinetti	9.287	-	348	(4.188)	5.447
Alto de Pinheiros	6.753	-	-	(810)	5.943
Estilo Barroco	32.734	-	(364)	2.606	34.976
Tumiaru	31.032	(24.435)*	(1.705)	(4.892)	-
Composite Moema	-	19.716**	-	(3.032)	16.684
Pádua Sales	9.521	-	(1.191)	(8.330)	-
Total	95.085	(4.719)	(3.267)	(19.484)	67.615

* Em 13 de maio de 2024 por meio da escritura pública de retificação e ratificação, originada da escritura pública de novação, confissão de dívida e outros pactos, ficou convencionado que o pagamento da dívida confessada na escritura de confissão, seria realizada por meio da dação em pagamento de Unidades Autônomas, caracterizadas como empreendimento imobiliário de uso residencial. Em junho de 2024 o Fundo recebeu o direito de venda sobre as Unidades Autônomas cujo valor somou R\$ 24.435.

** Em 19 de julho de 2023, a Brio Real Estate Holding 2 Ltda. realizou a 7ª alteração e consolidação do contrato social, aprovando o Protocolo e Justificação Para Cisão Parcial da Brio Real Estate Holding 2 Ltda. com versão do acervo patrimonial cindido para Carinás 70 Nova Empreendimentos Imobiliários Ltda. A cisão parcial transferiu parte do patrimônio da Brio Real Estate Holding 2 Ltda. para a Carinás 70 Nova Empreendimentos Imobiliários Ltda. Adicionalmente, foi aprovado o laudo de avaliação, elaborado pela empresa avaliadora, que determinou o valor contábil da parcela do patrimônio transferido para a Carinás 70 Nova em R\$ 19.716.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo incorreu em lucros nas vendas de terrenos no montante de R\$ 23.616 (R\$ 25.639 em 2024).

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e de 2024

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

7. Estoque

Em 30 de junho de 2025 o Fundo possui os seguintes terrenos registrados no estoque para venda:

Imóveis	Saldo em 30/06/2025
Terreno Tumiaru - Unidade 91	4.722
Terreno Tumiaru - Unidade 131	5.014
Terreno Tumiaru - Unidade 151	5.160
Terreno Tumiaru - Unidade 181	5.365
Total	20.261

Em 30 de junho de 2024 o Fundo possui os seguintes imóveis registrados no estoque para venda:

Imóveis	Saldo em 30/06/2024
Terreno Tumiaru - Unidade 81	4.175
Terreno Tumiaru - Unidade 91	4.721
Terreno Tumiaru - Unidade 131	5.014
Terreno Tumiaru - Unidade 151	5.160
Terreno Tumiaru - Unidade 181	5.365
Total	24.435

Em 13 de maio de 2024 por meio da escritura pública de retificação e ratificação, originada da escritura pública de novação, confissão de dívida e outros pactos, ficou convencionado que o pagamento da dívida confessada na escritura de confissão, seria realizada por meio da dação em pagamento de Unidades Autônomas, caracterizadas como empreendimento imobiliário de uso residencial. Em junho de 2024 o Fundo recebeu o direito de venda sobre as Unidades Autônomas cujo valor somou R\$ 24.345.

7.1 Venda de unidades

A unidade 81 - Terreno Tumiaru, foi vendida em 10 de julho de 2024 pelo valor total de R\$ 4.175. O pagamento foi realizado em três parcelas, sendo a primeira no valor de R\$ 70 em 15 de julho de 2024, a segunda no valor de R\$ 269 em 09 de setembro de 2024 e a terceira no valor de R\$ 3.836 em 20 de setembro de 2024.

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e de 2024

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

8. Obrigações por aquisição de imóveis

Decorrente das aquisições de imóveis e terrenos, em 30 de junho de 2025 o Fundo apresenta saldo a pagar de parcelas a prazo no valor de R\$ 979 (R\$ 979 em 2024), cujas obrigações estão atreladas aos seguintes imóveis:

Projetos	Saldo em 30/06/2024	Pagamentos efetuados	Saldo em 30/06/2025
Alto de Pinheiros	979	-	979
Total	979	-	979

Projetos	Saldo em 30/06/2023	Pagamentos efetuados	Saldo em 30/06/2024
Alto de Pinheiros	1.000	(21)	979
Pádua Sales	1.280	(1.280)	-
Total	2.280	(1.301)	979

9. Ações em companhia fechada

9.1 Movimentação do saldo

Investida	Saldo em 30/06/2024	Redução de Capital	Ajuste ao valor justo	Saldo em 30/06/2024	% Participação
Brio Real Estate Holding 2 Ltda.	16.384	(6.500)	-	9.884	99,99%
Total	16.384	(6.500)	-	9.844	99,99%

Investida	Saldo em 30/06/2023	Cisão	Ajuste ao valor justo	Saldo em 30/06/2024	% Participação
Brio Real Estate Holding 2 Ltda.	49.835	(19.716)	(13.735)	16.384	99,99%
Total	49.835	(19.716)	(13.735)	16.384	99,99%

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e de 2024

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

9.2 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 no critérios estabelecidos em contrato.

Em 19 de julho de 2023, a Brio Real Estate Holding 2 Ltda. realizou a 7ª alteração e consolidação do contrato social, aprovando o Protocolo e Justificação Para Cisão Parcial da Brio Real Estate Holding 2 Ltda. com versão do acervo patrimonial cindido para Carinás 70 Nova Empreendimentos Imobiliários Ltda. A cisão parcial transferiu parte do patrimônio da Brio Real Estate Holding 2 Ltda. para a Carinás 70 Nova Empreendimentos Imobiliários Ltda. Adicionalmente, foi aprovado o laudo de avaliação, elaborado pela empresa avaliadora, que determinou o valor contábil da parcela do patrimônio transferido para a Carinás 70 Nova em R\$ 19.716.

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 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

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e de 2024

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

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\$ 22.684 (R\$ 42.400 e, 2023), totalmente subscrito e dividido em 22.683.540 (42.399.999 em 2023) cotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma. O Fundo detém 99,99% de participação no capital da sociedade investida.

9.3 Valor justo

Em 30 de junho de 2025 a BRL Trust Investimentos Ltda., o Fundo reconheceu o valor da investida Brio Real Estate Holding 2 Ltda, no montante de R\$ 9.884, sendo que o Fundo é detentor de 99,99% das cotas da companhia. À luz do distrato ocorrido da investida em julho de 2025 (vide nota explicativa nº 25), o Fundo reconheceu e registrou o investimento na por meio do seu valor de realização, isto é, distrato da operação.

Em 30 de junho de 2024 a BRL Trust Investimentos Ltda., apresentou relatório do cálculo do valor justo da investida Brio Real Estate Holding 2 Ltda, calculado através do método do fluxo de caixa descontado, apresentando o valor de R\$ 16.384 em maio de 2024. Fundo é detentor de 99,99% das cotas da companhia.

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e de 2024

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

9.4 Dividendos

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 não houve o pagamento de dividendos pela a Companhia ao Fundo (R\$ 7.400 em 2024).

10. 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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

11. Patrimônio líquido

11.1 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.

11.2 Integralização

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, não houve integralização de cotas.

Em 30 de junho de 2025 o patrimônio líquido do Fundo compreente 124.137 cotas, com valor patrimonial unitário de R\$ 371,23 (trezentos e setenta e um reais e vinte e três centavos) cada, totalizando o patrimônio líquido em R\$ 46.084.

Em 30 de junho de 2024 o patrimônio líquido do Fundo compreente 124.137 cotas, com valor patrimonial unitário de R\$ 883,96 (oitocentos e oitenta e três reais e noventa e seis centavos) cada, totalizando o patrimônio líquido em R\$ 109.732.

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e de 2024

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

11.3 Amortização

Sem prejuízo da distribuição dos rendimentos auferidos pelo Fundo, que deverá ser realizado nos termos do regulamento, a amortização das cotas da 1ª Emissão será realizada em regime de caixa, desde que observada uma reserva de caixa correspondente aos custos necessários para a manutenção do Fundo pelos 12 (doze) meses imediatamente subsequentes.

No exercício de findo em 30 de junho de 2025, houve amortização de cotas no montante de R\$ 42.472. (R\$1.489 em 2024).

11.4 Resgate de cotas

Não haverá resgate de cotas.

11.5 Negociação de cotas

As cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

12. 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 30 (trinta) meses seguintes à data de encerramento da primeira distribuição de cotas do Fundo, 1,7% ao ano sobre o capital comprometido, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50; (ii) durante o período de desinvestimento, o percentual indicado abaixo, calculados sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50; e (iii) até 2,00% 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 acima referido nas alíneas “i” e “ii” acima 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 no item “ii” 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%

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e de 2024

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

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.

O Administrador receberá uma parcela equivalente a 5% da taxa máxima de remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 11, ambos a serem atualizados 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.

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

No exercício findo em 30 de junho de 2025, foram apropriadas despesas de taxas de administração e gestão no montante de R\$ 1.405 (R\$ 2.207 em 2024).

Em 30 de junho de 2025 o saldo a pagar à Gestão e à Administração, somam em R\$ 76 (R\$ 161 em 2024).

Taxa de performance

Após o pagamento ou distribuição aos cotistas do valor integralizado correspondente à quantidade de cotas subscritas e efetivamente integralizadas por meio de chamadas de capital multiplicada pelo respectivo preço de integralização de cada cota corrigido pelo *benchmark*, equivalente a variação do IPCA/IBGE, acrescido de 7% (sete por cento) ao ano, desde a respectiva data de integralização, quaisquer montantes adicionais pagos aos cotistas resultantes de distribuições de rendimentos, de resultado e/ou de amortização de cotas deverão observar ser pagos na seguinte proporção:

- (i) 80% serão entregues aos Cotistas a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização de Cotas, conforme o caso; e
- (ii) 20% serão pagos pelo Fundo diretamente ao Gestor a título de Taxa de Performance.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, não houve despesa com taxa de performance.

13. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Descrição	30/06/2025	30/06/2024
Rentabilidade do Fundo %	0,81%	(2,37%)
Patrimônio líquido médio - R\$ (mil)	82.723	131.461

Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e de 2024

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

14. Distribuição de rendimentos

O administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados 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	2025	2024
Lucro líquido do exercício	1.233	(3.459)
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	-	13.735
Ajuste a valor justo com imóveis	20.574	19.484
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(38)	(41)
Lucro (Prejuízo) base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	21.769	29.719
Rendimentos retidos no exercício	640	(1)
	640	(1)
Rendimentos apropriados	22.409	29.718
Rendimentos a distribuir	(332)	(1.971)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	1.971	2.627
Rendimentos líquidos pagos no exercício	24.048	30.374
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	102,94%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	640	(1)

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo distribuiu rendimentos que totalizaram em R\$ 30.184 (R\$ 30.179 no exercício findo em 30 de junho de 2024), acrescido do IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos no montante de R\$ 146 (R\$ 195 no exercício findo em 30 de junho de 2024).

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e de 2024

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

15. Encargos do Fundo

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 foram registradas as seguintes despesas administrativas elencadas abaixo e sua representatividade em relação a patrimônio líquido médio do Fundo.

Encargos debitados ao Fundo	30/06/2025		30/06/2024	
	Valores	% PL médio	Valores	% PL médio
Taxa de administração e gestão	(1.405)	(1,70%)	(2.207)	(1,68%)
Despesa de consultoria	(476)	(0,58%)	(1.233)	(0,94%)
Despesas de condomínio	(342)	(0,41%)	(170)	(0,13%)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(281)	(0,34%)	(87)	(0,07%)
Despesas de emolumentos e cartórios	(138)	(0,17%)	-	(0,00%)
Despesas de tributos municipais e federais	(61)	(0,07%)	(28)	(0,02%)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(59)	(0,07%)	-	(0,00%)
Despesas de auditoria e custódia	(39)	(0,05%)	(37)	(0,03%)
Despesas Cetip	(18)	(0,02%)	(28)	(0,02%)
Taxa de fiscalização da CVM	(18)	(0,02%)	(20)	(0,02%)
Taxa B3	(5)	(0,01%)	(13)	(0,01%)
Outras receitas (despesas) operacionais	(216)	(0,26%)	(44)	(0,03%)
Total	(3.058)	(3,69%)	(3.867)	(2,95%)

Patrimônio líquido médio do exercício findo em 30 de junho de 2024 foi de R\$ 82.723 (R\$ 131.461 em 2024).

16. Tributação

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

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e de 2024

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

Lei nº 14.754/2023

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

17. Demandas judiciais

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

18. 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.

19. Divulgação de informações

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

20. 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:

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e de 2024

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

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:

Posição financeira em 30/06/2025	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	9.944	-	9.944
Ações de companhias fechadas	-	-	9.884	9.884
Valores a receber atualizados pelo FCD	-	-	14.772	14.772
Total do ativo	-	9.944	24.656	34.600

Posição financeira em 30/06/2024	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	4.426	-	4.426
Ações de companhias fechadas	-	-	16.384	16.384
Valores a receber atualizados pelo FCD	-	-	67.615	67.615
Total do ativo	-	4.426	83.999	88.425

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e de 2024

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

21. Partes Relacionadas

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

Valores a receber	Instituição	Relacionamento	30/06/2025	30/06/2024
Conta corrente	BRL Trust	Administradora	1.724	1

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	30/06/2025	30/06/2024
Taxa de administração	BRL Trust	Administradora	16	16
Taxa de gestão	Brio	Gestora	60	145
Total			76	161

Despesas	Instituição	Relacionamento	30/06/2025	30/06/2024
Taxa de administração	BRL Trust	Administradora	192	182
Taxa de gestão	Brio	Gestora	1.213	2.025
Total			1.405	2.207

Pagamentos efetuados	Instituição	Relacionamento	30/06/2025	30/06/2024
Taxa de administração	BRL Trust	Administradora	191	178
Taxa de gestão	Brio	Gestora	1.299	2.066
Total			1.490	2.244

22. Alterações estatutárias

O fato relevante de 25 de junho de 2025 comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que o Gestor recomendou ao Administrador a amortização das cotas no montante de R\$ 10.000, equivalente ao valor de R\$ 80,56 (oitenta reais e cinquenta e seis centavos) por cota. O pagamento será realizado no dia 08 de julho de 2025.

Pelo presente instrumento particular do administrador realizado e 16 de junho de 2025 houve a alteração do regulamento, de forma a viabilizar a adequação da estrutura e política de investimento do Fundo e do seu Regulamento à Resolução CVM 175, destacando-se os principais ajustes a criação da classe de cotas do Fundo ("Classe"), que será denominado Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada e a a limitação da responsabilidade dos cotistas perante a Classe ao valor de suas respectivas cotas subscritas. E explicitar, no regulamento adaptado à nova norma, a taxa de destituição que antes estava prevista em instrumento separado.

O fato relevante de 31 de março de 2025 comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que o Gestor recomendou ao Administrador a amortização das cotas no montante de R\$ 14.000 , equivalente ao valor de R\$ 112,78 (cento e doze reais e setenta e oito centavos) por cota. O pagamento será realizado no dia 24 de abril de 2025.

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e de 2024

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

O fato relevante de 21 de janeiro de 2025 comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que o Gestor recomendou ao Administrador a amortização das cotas no montante de R\$ 18.496, equivalente ao valor de R\$ 149,00 (cento e quarenta e nove reais) por cota. O pagamento será realizado no dia 24 de fevereiro de 2025.

Em 09 de dezembro de 2024, por meio da Assembleia Geral Ordinária de cotistas foi deliberado e aprovado as Demonstrações Financeiras do Fundo acompanhada do Relatório do Auditor Independente referente ao exercício social findo em 30 de junho de 2024 e de 2023.

23. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pelos 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 auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

24. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472. O Fundo foi adaptado nos termos da Resolução CVM nº 175 de 16 de junho de 2025.

25. Eventos subsequentes

Em 28 de agosto de 2025, foi formalizado o distrato da participação na SPE Brio Real Estate Holding S/A. O ativo estava registrado na carteira do Fundo pelo valor de R\$ 9.884, composto por R\$ 9.249 de custo de aquisição e R\$ 635 de resultado acumulado. Com o distrato, o Fundo recebeu o montante de R\$ 8.391, o que resultou em uma baixa contábil e reconhecimento da perda correspondente.

Roger Vicente Lima
Contador CRC- 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável
