

**BRC-II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ 43.862.625/0001-75

(Administrado pela BR Capital Distribuidora de Títulos
e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 44.077.014/0001-89)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente para o exercício
findo em 31 de dezembro de 2025

BRC-II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Administrado pela BR Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025	10

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos:

Cotistas e à Administradora do

BRC-II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Administrado pela BR Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do BRC-II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do BRC-II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento 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 contábeis". 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração e análise do valor realizável líquido dos imóveis em estoque

O Fundo possui investimento em imóveis, classificados na categoria de estoques de imóveis para revenda que são mensurados através do menor valor entre o valor de custo e o valor realizável líquido, conforme artigo 11º da instrução CVM 516/11 no montante de R\$ 7.502 mil, que representa 39,72% do patrimônio líquido do Fundo, respectivamente. Devido à representatividade destes itens sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos o assunto como significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitam à : (i) análise do valor recuperável dos imóveis, afim de verificar o menor valor entre o custo de aquisição e o valor recuperável líquido, bem como, o envolvimento de especialistas em avaliação para a revisão da metodologia de apuração do valor realizável líquido; (ii) compreensão de indicadores de impairment no mercado imobiliário; (iii) análise quanto a estudos de viabilidade do empreendimento quanto a sua recuperabilidade; (iv) análise dos documentos que suportam a aquisição dos imóveis; e (v) avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto, incluídas na nota explicativa de nº 5.

Mensuração e avaliação do reconhecimento de contas a receber e receita por venda de imóveis

O Fundo possui investimentos em imóveis que estão sendo vendidos de forma gradual à medida que sua conclusão ocorre, gerando um saldo de contas a receber no montante de R\$ 10.807 mil, o que corresponde a 57,22% do patrimônio líquido do Fundo, e uma receita registrada no exercício de R\$ 6.617 mil. Dada a relevância e o impacto desses itens nas demonstrações financeiras, bem como sua materialidade em relação aos resultados do exercício, consideramos esse tema como significativo para os fins da auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outras atividades: (i) a obtenção e análise dos relatórios de controle das vendas de imóveis; (ii) a execução de testes substantivos e a verificação dos documentos comprobatórios das operações que geraram as receitas; (iii) a validação dos recebimentos realizados durante o exercício; e (iv) a avaliação dos registros contábeis e das divulgações das informações relativas ao contas a receber provenientes da venda dos imóveis.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os estoques de imóveis para venda e receitas por venda de imóveis, que estão consistentes com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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

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

- Concluímos 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela Administração do Fundo, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela Administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 24 de março de 2026.

Robson Santa Izabel
Contador - CRC SP-247.538/O-0

ECOVIS WFA Auditores Independentes - S/S
CRC 2SP-043.111/O-9

BRC-II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 43.862.625/0001-75
 (Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024
 (Valores expressos em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	2025	%PL	2024	%PL	PASSIVO	Notas	2025	%PL	2024	%PL
Ativo circulante		25.130	133,05	33.637	97,47	Passivo circulante		6.243	33,05	356	1,0316
Caixa e equivalentes de caixa	4	6.792	35,96	4.118	11,93	Taxa de administração a pagar	10	56	0,30	58	0,17
Estoques						Fornecedores de materiais e serviços		23	0,12	144	0,42
Imóveis acabados	5.1	7.502	39,72	10.681	30,95	Distribuição de resultados a pagar	8	5.939	31,44	-	-
Realização											
Contas a receber por venda de imóveis	6	10.807	57,22	18.750	54,33	Outras contas a pagar		225	1,19	154	0,45
Outras contas a receber		29	0,15	88	0,25						
Não circulante		-	-	1.230	3,56	Patrimônio líquido		18.887	100,00	34.511	100,00
Depósitos judiciais	14	-	-	1.230	3,56	Cotas integralizadas	7.a	16.356	86,60	27.619	80,03
						Lucro/(Prejuízos acumulados)		2.531	13,40	6.892	19,97
Total do ativo		25.130	133,05	34.867	101,03	Total do passivo e do patrimônio líquido		25.130	133,05	34.867	101,03

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Carolina Andrea Garisto Gregório
 BR-Capital DTVM S/A - Diretora

Jc João Delfino Serres Chaves
 C Contador CRC1RS015022/O-3"S"SP

BRC-II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 43.862.625/0001-75

(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração do resultado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o resultado por cota)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Imóveis em Estoque			
Receita de vendas de imóveis	5.1	6.617	53.934
Custo dos imóveis vendidos	5.1	(4.409)	(38.684)
Outras receitas com imóveis em estoques		941	815
Outras despesas com imóveis em estoques		(481)	(250)
Resultado líquido de ativos de natureza imobiliária		2.668	15.815
Outros Ativos Financeiros			
Rendimentos de aplicações financeiras		545	757
Outras Receitas/Despesas			
Despesas com taxa de administração e gestão	10	(661)	(719)
Serviços de terceiros	11	(106)	(123)
Despesas financeiras comerciais		(69)	(884)
Despesas administrativas		(3)	(1)
Outras receitas (despesas) operacionais		(169)	(270)
Resultado líquido do exercício		2.205	14.575
Quantidade de cotas em circulação		347.200	347.200
Resultado por cota (em reais)		6,35	41,98

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

BRC-II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 43.862.625/0001-75

(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucro/(Prejuízos acumulados)</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023		19.635	(1.889)	17.746
Integralização de cotas	7.b	21.040	-	21.040
Amortização realizadas no exercício		(13.056)	-	(13.056)
Resultado líquido do exercício		-	14.575	14.575
Distribuição de resultados	8	-	(5.794)	(5.794)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		27.619	6.892	34.511
Amortização realizadas no exercício		(11.263)	-	(11.263)
Resultado líquido do exercício		-	2.205	2.205
Distribuição de resultados	8	-	(6.566)	(6.566)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		16.356	2.531	18.887

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

BRC-II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 43.862.625/0001-75

(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração dos fluxos de caixa - Método Direto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento líquido por venda de imóveis		7.315	6.070
Receitas financeiras		605	927
Recebimento de adiantamento por conta de venda de imóveis		-	(23.871)
Pagamento da taxa de administração		(662)	(711)
Pagamento de fornecedores materiais e serviços		(282)	(395)
Pagamento de depósitos judiciais		-	-
Outros		1.295	(319)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		8.271	(18.299)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Pagamento por aquisição de imóveis para venda		(1.353)	(14.823)
Recebimento de custo de venda de imóveis em estoque		7.646	29.114
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos		6.293	14.291
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Recebimento por integralização de cotas	7.b	-	21.040
Pagamento de amortização de cotas		(11.263)	(13.056)
Pagamento de distribuição de resultados	8	(627)	(5.794)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento		(11.890)	2.190
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		2.674	(1.818)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	4	4.118	5.936
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	4	6.792	4.118

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

BRC-II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF 43.862.625/0001-75

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O BRC-II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pela Lei 8668 de 25 de junho de 1993 e pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23 e 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24 e que revogou a Instrução CVM nº 472/08, e pela Instrução CVM nº 516/11 e Resolução nº 192/23, administrado pela BR – Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário S.A. O Fundo foi constituído conforme instrumento de Constituição datado de 8 de outubro de 2021 e ato do Administrador datado de datado de 10 de novembro de 2021 e iniciou suas operações em novembro de 2021.

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento domiciliado ou com sede no Brasil ou no exterior, vedada a colocação de cotas para investidores não permitidos pela legislação vigente.

Na constituição do Fundo foram emitidas inicialmente 600.000 (seiscentas mil) Cotas em duas séries no valor de R\$ 100,00(cem reais) cada uma, perfazendo o montante de R\$ 60.000, a serem distribuídas sob o regime dos esforços restritos.

As cotas serão integralizadas pelos Cotistas em moeda corrente nacional de acordo com os termos e condições previstos no respectivo compromisso de investimento e boletim de subscrição e na legislação vigentes.

O Fundo tem por objeto a aplicação em investimentos de natureza imobiliária como definido no Capítulo I do Anexo I do seu regulamento, nos termos da legislação aplicável, observando-se as formalidades estabelecidas em seu regulamento e sua política de investimento. Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2. BASE ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores, incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 24 de março de 2026.

BRC-II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF 43.862.625/0001-75

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimento que estão mensuradas pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

b. Moeda funcional e de apresentação das Demonstrações Financeiras

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

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes exige que a Administração do Fundo faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua pela administração do Fundo. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

Ativos e passivos financeiros

Reconhecimento e Mensuração: O Fundo reconhece os instrumentos financeiros nas suas demonstrações financeiras quando, e apenas quando, ele se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, e após o reconhecimento inicial, o Fundo mensura os ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, somados aos custos de transação que sejam diretamente atribuídos à aquisição ou emissão do ativo ou passivo financeiro, pelo custo ou pelo custo amortizado, quando esses instrumentos financeiros são classificados de acordo com sua data de liquidação (mantidos até o vencimento e empréstimos e recebíveis).

Classificação: O Fundo classifica os ativos e passivos financeiros na categoria de recebíveis e contas a pagar.

Recebíveis e contas a pagar: são ativos e passivos financeiros com recebimentos e pagamentos fixos, determináveis que não estão cotados em mercado ativo. O Fundo não transaciona ativos ou passivos, classificados como derivativos.

BRC-II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF 43.862.625/0001-75

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Avaliação de recuperabilidade de ativos financeiros/ estimativa para créditos de liquidação duvidosa: Os ativos financeiros são avaliados a cada data do balanço, identificando se são totalmente recuperáveis ou se há necessidade de registro de “*impairment*” para esses ativos.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando existente, é constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração do Fundo para cobrir eventuais perdas.

a. Caixa e Equivalentes de caixa

Estão representados por saldo de depósitos bancários à vista do Fundo ou aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras estão representadas por investimentos em cotas de fundos de investimentos.

b. Estoques

O custo dos estoques inclui a aquisição dos imóveis, os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar os estoques em condições de serem vendidos.

c. Avaliação do valor recuperável de ativos - “Impairment”

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

d. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

e. Reconhecimento de resultado

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorra independente de recebimento ou pagamento.

f. Resultado por cota

O resultado por cota é calculado considerando-se o número de cotas integralizadas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

BRC-II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF 43.862.625/0001-75

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	2025	2024
Depósitos bancários à vista	342	80
Aplicações Financeiras	6.450	4.038
Total	6.792	4.118

(a) O montante de R\$ 342 (R\$ 80 em 2024) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 estão representadas por:

	2025	2024
Itaú Trust DI	6.450	4.038
Total	6.450	4.038

Aplicações financeiras não imobiliárias, no montante de R\$ 6.450 (R\$ 4.038 em 2024), estão compostas por cotas do Banco Itaú Trust DI, não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do fundo investido é determinada pelo rendimento em títulos e valores mobiliários investidos e referem-se a títulos de emissão de instituições financeiras de primeira linha e títulos públicos federais.

5. Estoques

5.1. Imóveis acabados

O Fundo adquiriu imóveis do empreendimento Basílio 177 em fase de construção e no exercício de 2024 o empreendimento foi concluído, estando as unidades destinadas à venda.

Designação da Unidade	ÁREA PRIVATIVA (principal)	2025 EM R\$
APraça17	125,430	150.630
A217	125,430	150.630
A219	81,230	97.550
A220	111,770	134.226
A316	97,070	116.572
A317	125,430	150.630

BRC-II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ/MF 43.862.625/0001-75****Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.****CNPJ/MF 44.077.014/0001-89****Notas explicativas às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024****(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

A318	81,230	97.550
A319	81,230	97.550
A411	89,470	107.445
A517	92,450	115.260
A617	92,450	115.260
A618	121,170	145.514
A712	123,820	148.697
A716	110,770	133.025
A717	92,450	111.024
A806	144,690	173.760
A807	77,770	93.395
A808	119,970	144.073
A810	74,190	89.096
A811	74,010	88.879
A813	92,450	115.260
A814	121,170	145.514
A907	119,970	144.073
A909	74,190	89.096
A910	74,010	88.879
A911	110,770	133.025
A912	92,450	115.260
A913	121,170	145.514
BPraça6	112,810	129.044
BPraça8	90,080	108.178
B102	112,630	135.259
B103	59,540	71.502
B104	90,080	108.178
B207	90,080	108.178
B401	93,610	112.417
B405	112,630	135.259
B502	88,150	105.860
B602	88,150	105.860
B607	90,080	108.178
B707	90,080	108.178
B802	88,150	105.860
B902	88,150	105.860

BRC-II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ/MF 43.862.625/0001-75****Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.****CNPJ/MF 44.077.014/0001-89****Notas explicativas às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024****(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

B905	111,940	134.430
B907	88,610	106.413
C1003	117,390	140.975
C1004	112,480	135.078
C105	112,480	135.078
C1103	105,510	126.708
C1104	112,480	135.078
C1203	102,080	122.589
C1204	112,480	135.078
C1302	171,160	205.548
C405	112,480	135.078
C503	39,550	47.496
C603	39,550	47.496
C604	77,000	92.470
C605	112,480	135.078
C704	77,000	92.470
C705	112,480	135.078
C804	77,000	92.470
C805	112,480	135.078
C904	77,000	92.470
C905	112,480	135.078
TOTAL		7.502.440

Ocorreram no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 as seguintes movimentações:

Descrição	2025	2024
Saldo inicial	10.681	-
Transferido de prédios em construção	-	49.365
Adições	1.230	-
Baixa custo imóvel vendido	(4.409)	(38.684)
	7.502	10.681

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido a título de receita de venda o montante de R\$ 6.617 (R\$ 53.934 em 2024).

BRC-II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF 43.862.625/0001-75

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

6. CONTAS A RECEBER POR VENDA DE IMÓVEIS

O saldo a receber por venda de imóveis, está assim demonstrado:

Descrição	2025	2024
Empreendimento Basilio 177	10.807	18.750
	10.807	18.750

Movimentação:

Descrição	2025	2024
Saldo inicial	18.750	-
Vendas - Empreendimento Basilio 177	8.309	55.279
Baixas	(15.480)	(35.981)
Distratos	(1.693)	(1.363)
Atualização monetária	921	815
Total	10.807	18.750

Em atendimento às práticas usuais de divulgação, o saldo de contas a receber está distribuído por prazo contratual de vencimento conforme segue:

31 de dezembro de 2025

Faixa de vencimento	Valor (R\$ mil)
Até 12 meses	10.807

7. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2025 está representado por 347.200 (347.200 em 2024) cotas escriturais e nominativas totalmente subscritas e integralizadas, totalizando um capital subscrito de R\$ 16.356 (R\$ 27.619 em 2024).

BRC-II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ/MF 43.862.625/0001-75****Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.****CNPJ/MF 44.077.014/0001-89****Notas explicativas às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024****(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)****b) Séries de cotas do Fundo**

Descrição	Quantidade de Cotas Subscritas	Valor nominal (R\$) (a)	Total (R\$ mil)
1ª emissão Cotas série A - integralizadas ano 2021	1.350	100	135
1ª emissão Cotas série A - integralizadas ano 2022	58.200	100	5.820
1ª emissão Cotas série B - integralizadas ano 2022	50.568	100	5.056
1ª emissão Cotas série B - integralizadas ano 2023	86.227	100	8.623
1ª emissão Cotas série B - integralizadas ano 2024	40.405	100	4.041
1ª emissão Cotas série C - integralizadas ano 2024	170.000	100	17.000
(-) Amortizações e resgate - cota A	(59.550)	-	(5.955)
(-) Amortizações cota B	-	-	(7.484)
(-) Amortizações cota C	-	-	(10.880)
	347.200	-	16.356

c) Emissão e amortização de cotas

O patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 18.887 (R\$ 34.511 em 2024) e o capital subscrito e integralizado é de R\$ 16.356 (R\$ 27.619 em 2024), equivalentes a 347.200 cotas (347.200 em 2024). O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas Cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Sempre que houver desinvestimentos nos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais, os recursos serão preferencialmente reinvestidos em Ativos Imobiliários. Caso a instituição administradora não identifique novos Ativos Imobiliários e condicionada a aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, os recursos serão destinados à amortização de cotas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representar relativamente ao Patrimônio Líquido.

No exercício findo em dezembro de 2025, houve amortizações de R\$ 11.263 (R\$ 13.056 em 2024).

BRC-II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF 43.862.625/0001-75

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

8. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo tem como política a distribuição mensal aos cotistas, conforme definido no capítulo VIII do anexo I do seu regulamento, com base nas disponibilidades de caixa existentes. O resultado operacional disponível auferido pelo Fundo no semestre, será distribuído aos cotistas, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados semestrais. As distribuições de resultado serão pagas aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações no 4º (quarto) dia útil do mês do respectivo pagamento de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, de acordo com o capítulo VIII do anexo I do seu regulamento, 95% do resultado operacional disponível, apurado em regime de caixa conforme os critérios previstos no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

Observado o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, entende-se por Resultado Operacional Disponível do Fundo o valor do recebimento de receitas dos imóveis adquiridos e dos rendimentos, no período, dos valores mobiliários e demais aplicações financeiras do Fundo, deduzidos os encargos, conforme seu Regulamento.

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a distribuição e resultados está assim representada:

Descrição	2025	2024
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	8.103	55.506
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(5.898)	(40.931)
(=) Resultado contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	2.205	14.575
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(10.807)	(18.750)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	6.393	9.630
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	18.750	-
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(9.630)	(54)
(=) Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	6.911	5.401
Resultado mínimo a distribuir (95%)	6.565	5.131
Descrição	2025	2024
Saldo inicial não distribuído	-	-
Rendimentos propostos no exercício	6.566	5.794
Rendimentos pagos no exercício	(627)	(5.794)
Saldo de distribuição a pagar	5.939	-

BRC-II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ/MF 43.862.625/0001-75****Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.****CNPJ/MF 44.077.014/0001-89****Notas explicativas às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024****(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

9. RENTABILIDADE

A rentabilidade apresentada considera, além da variação patrimonial da cota, os resultados e rendimentos distribuídos pelo Fundo:

Período	Patrimônio Líquido Médio	Valor Patrimonial da quota	Rentabilidade Média (%)
31 de dezembro de 2024	36.975	99,3972	39,4170
31 de dezembro de 2025	28.448	54,3991	8,8062

10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A Administradora e a Gestora receberão conjuntamente, pela prestação de serviços de administração e gestão do Fundo, uma taxa única de administração composta por 3 (três) partes:

- O equivalente ao valor dos serviços de escrituração de cotas;
- O valor equivalente aos serviços de controladoria e contabilidade do Fundo;
- Equivalente a 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo observado o valor mínimo mensal de R\$ 40 enquanto não ocorrer a venda de qualquer unidade de empreendimento a ser desenvolvido pelo Fundo e, daí em diante, o mínimo corresponderá a R\$ 80, atualizados anualmente a partir do mês de fevereiro de 2020, pela variação positiva do IPCA (Índice de preços ao consumidor ampliado-IBGE).

Além da Taxa de Administração e Gestão o Fundo pagará à Administradora e à Gestora uma remuneração baseada na performance dos seus investimentos (Taxa de Performance) que será calculada isoladamente para cada empreendimento desenvolvido pelo Fundo, obedecido os critérios definidos no item 9.3, capítulo IX do Anexo I do seu regulamento.

A despesa com taxa de administração cobrada no exercício totalizou R\$ 661 (R\$ 719 em 2024), representando 0,03% (1,94% em 2024) do patrimônio líquido médio do Fundo. O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 56 (R\$ 58 em 2024).

BRC-II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ/MF 43.862.625/0001-75****Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.****CNPJ/MF 44.077.014/0001-89****Notas explicativas às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024****(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)****11. SERVIÇOS DE TERCEIROS**

Descrição	2025	2024
Honorários Advocatícios	(36)	(52)
Honorários auditoria	(12)	(11)
Honorários contabilidade	(19)	(18)
Honorários outras pessoas jurídicas	(16)	(1)
Taxa de escrituração de cotas CVM	-	(5)
Taxa de fiscalização CVM	(16)	(7)
Taxa B3	(7)	(29)
Total	(106)	(123)

12. CUSTÓDIA E TESOURARIA**a) Prestadores de serviços ao Fundo**

Administração:	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Consultor Imobiliário:	Unitas Real Estate Ltda
Gestor	Maker Investimentos Criativos.
Escrituração de cotas:	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pela administradora BR Capital DTVM S.A.

13. TRIBUTAÇÃO**Fundo:**

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 o Fundo deve atender aos seguintes requisitos:

- i.* Distribuir 95% de seu resultado de caixa aos cotistas a cada semestre;
- ii.* Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo;
- iii.* As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

BRC-II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF 43.862.625/0001-75

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Isenção de Imposto de Renda para Pessoas Físicas:

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

(i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

(ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023)

(iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

(iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023).

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 incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

14. DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

15. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora

Foram consideradas como partes relacionadas, administrador e gestor, as empresas BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A e Unitas Real Estate Ltda conforme transações descritas na Nota Explicativa nº 11 e 12.

BRC-II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF 43.862.625/0001-75

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

16. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS EMITIDAS PELO FUNDO

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo estão escrituradas pela BR Capital DTVM S.A.

17. FATORES DE RISCOS

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas líquidas provenientes das locações dos imóveis pertencentes ao Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Risco de liquidez

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos Tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a 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.

Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento

i. Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) pertencentes ao Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

ii. Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis pertencentes ao Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão 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.

BRC-II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF 43.862.625/0001-75

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

iii. Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situam os imóveis pertencentes ao Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

Demais Riscos

O Fundo e seus imóveis também estão sujeitos 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, decisões judiciais etc.

18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

Gerenciamento de riscos

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado.

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Risco de Mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedades para investimentos.

BRC-II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF 43.862.625/0001-75

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais estão indexados à variação do CDI, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros. Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*” / “*swap*” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

19. HIERARQUIA DO VALOR JUSTO

O Fundo aplica ^a NBC TG 40 e o art. 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que 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 art. 7º da Instrução CVM nº 516/11.

BRC-II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF 43.862.625/0001-75

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2025		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de investimento	-	6.450	-
Total do ativo	-	6.450	-

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2024		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de investimento	-	4.038	-
Total do ativo	-	4.038	-

20. OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PELO AUDITOR INDEPENDENTE

Em atendimento ao disposto na Resolução CVM nº 162/22, de 13.07.2022, informamos que o Fundo não contratou nem teve serviços prestados pela Ecovis WFA Auditores Independentes S/S, com exceção do serviço de auditoria de suas demonstrações financeiras. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, segundo os quais o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 com potencial para modificar ou de qualquer forma influenciar significativamente os valores desta demonstração financeira.

BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
ADMINISTRADORA DO
BRC-II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

* * *