

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

ADMINISTRADO POR



**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021**

Balanço patrimonial do período de 01 de novembro a 31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	2021
Ativo circulante		48.995
Caixa e equivalentes de caixa	4	1
Estoques:		
Prédios em construção	5	48.994
Total do ativo		48.995

PASSIVO	Notas	2021
Passivo circulante		3
Fornecedores de materiais e serviços		3
Não Circulante		48.860
Obrigações por aquisição de imóveis	6	48.860
Patrimônio líquido		132
Cotas integralizadas	7a	135
Prejuízo acumulado		(3)
Total do passivo e patrimônio líquido		48.995

As Notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

ADMINISTRADO POR



**Demonstração do resultado para período de
01 de novembro a 31 de dezembro de 2021**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>
Outras receitas/ (despesas) operacionais:		
Serviços de terceiros		(3)
Resultado líquido do exercício		<u>(3)</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>1.350</u>
Resultado por cota (em reais)		<u>(2,22)</u>

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido para o período
01 de novembro a 31 de dezembro de 2021**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros/ Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Integralização de cotas	7a	135	-	135
Resultado do exercício		-	(3)	(3)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>135</u>	<u>(3)</u>	<u>132</u>

As Notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



**Demonstração dos fluxos de caixa para o período de
01 de novembro a 31 de dezembro de 2021**

Método direto

(Valores expressos em milhares de reais)

	2021
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	
Aquisição de imóveis para venda	(134)
Caixa líquido das atividades investimentos	(134)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Recebimento de integralização de cotas	135
Caixa líquido das atividades de financiamento	135
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	-
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	1

As Notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PERÍODO DE 01 DE NOVEMBRO A 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O BRC II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pela Lei 8668 de 25 de junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, 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, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

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 Artigo 4º do seu regulamento, nos termos da legislação aplicável, observando-se as formalidades estabelecidas em seu regulamento e sua política de investimento.

Impactos do COVID-19

O Fundo iniciou suas atividades em 01 de novembro de 2021 sendo que em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) considerou que o coronavírus (COVID-19) é uma emergência de saúde global, confirmando o status de pandemia. O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado, que somado ao impacto potencial do surto, aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos, gerando impactos relevantes nos valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

Impactos no Fundo

O Fundo não sofreu impactos relevantes com a pandemia do COVID-19 pois em 2021 não realizou operações que sujeitas aos impactos da pandemia.

2. Base elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

Foram elaboradas de acordo com as normas contábeis, emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e demais normas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

**a. Base de mensuração**

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

b. Moeda funcional e de apresentação das Demonstrações Contábeis

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

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das Demonstrações Contábeis 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

As práticas contábeis, levando em consideração que o Fundo está em fase inicial de suas operações, são abaixo enumeradas no sentido de definir que, naquilo que couber, já estão em prática ou serão rigorosamente observadas nos exercícios subsequentes.

Ativos e passivos financeiros

Reconhecimento e Mensuração: O Fundo reconhece os instrumentos financeiros nas suas Demonstrações Contábeis 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.

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 á 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. Propriedades para investimento

Imóveis acabados: São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

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. Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

f. Reconhecimento de receitas e despesas no resultados

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.



g. Lucro por cota

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

h. IFRS 16 – Arrendamentos (NCT TG 06 (R3) – Arrendamentos)

A nova norma substitui a existente atualmente, além das correspondentes interpretações e determina que os arrendatários passam a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento, incluindo os operacionais, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes. Essa norma entrou em vigor a partir de 1º. de janeiro de 2019. A administração do Fundo avaliou a nova norma e, considerando as suas transações atuais, não identificou mudanças que pudessem ter impacto relevante sobre as demonstrações financeiras.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2021
Depósitos bancários à vista	1
Total	1

5. Estoques – Prédios em construção

O Fundo adquiriu imóveis em fase de construção e que serão destinados à venda, nos seguintes empreendimentos:

	2021
Prédio e Terreno Rua Sete de Abril nº 295	4.700
Prédio e Terreno Rua Sete de Abril nº 309	8.755
Ed Rua Basílio da Gama nº 177	35.539
	48.994

6. Obrigação por aquisição de imóveis – Não Circulante

O saldo a pagar pelos bens imóveis adquiridos conforme Nota 5 são seguintes:

	2021
Telefônica Brasil S/A	39.355
Claro S/A	1.645
Retrofit 74 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	7.860
	48.860

7. Patrimônio líquido

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2021 está representado por 1.350 cotas escriturais e nominativas totalmente subscritas e integralizadas, totalizando um capital subscrito de R\$ 135.



b) Séries de cotas do fundo

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Total (R\$ mil)
1ª emissão	1.350	135
	<u>1.350</u>	<u>135</u>

8. Política de Distribuição de Resultados

O Fundo tem como política a distribuição mensal aos cotistas, conforme definido no artigo 10, parágrafo 3º 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 parágrafo 1.º do Artigo 10 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 dos aluguéis e demais 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 2021 não houve distribuição de resultados do Fundo.

9. Rentabilidade

O Fundo não apresentou rentabilidade em função de não haver realizado transações que gerassem recursos no exercício de 2021.

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\$ 20 enquanto não ocorrer a venda de qualquer unidade de empreendimento a ser desenvolvido pelo Fundo e, daí em diante, o mínimo corresponderá a R\$ 35, atualizados anualmente a partir de 1º de outubro de 2021, 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 Artigo 20 do seu regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não houve cobrança de taxa de administração ou de Performance.

11. 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.

Isenção de Imposto de Renda para Pessoas Físicas:

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50(cinquenta) cotistas;
- 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 inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

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).

12. Escrituração das cotas emitidas pelo fundo

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

13. 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 do 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.

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.

14. 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.



15. Transações com partes relacionadas

Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o Fundo não realizou operações com partes relacionadas da BR-Capital DTVM S.A. e nem com empresas a ela relacionadas.

16. Outras informações

Em conformidade com o artigo 23, § 6º da Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que estas demonstrações não foram auditadas, pois o Fundo teve sua primeira integralização de cotas em novembro de 2021.

17. Eventos Subsequentes

Até a data da aprovação desta demonstração contábil, o Fundo recebeu de seus cotistas, integralização de cotas da primeira emissão no valor de R\$ 2.457.

BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
ADMINISTRADORA DO SUPREMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

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