

**BRC II - Fundo de Investimento Imobiliário.
(Administrado pela BR – Capital Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários – CNPJ: 44.077.014/0001-
89)**

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório
do Auditor Independente para o período de 10 de
novembro de 2021 (início das atividades) a 31 de
dezembro de 2022.

BRC II Fundo de Investimento Imobiliário.
(Administrado pela BR – Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários – CNPJ:
44.077.014/0001-89)

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o período de 10 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022.	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administradora do

BRC II – Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BR – Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários – CNPJ:

44.077.014/0001-89)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **BRC II – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”)**, que compreende o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 10 de novembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do BRC II Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) em 31 de dezembro de 2022 e o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa de 10 de novembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários regidos pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

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 “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à companhia de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Teste de existência e recuperabilidade dos estoques (Nota 5)

O teste de recuperabilidade e existência dos estoques foi considerado como o principal assunto de auditoria, devido a representatividade do montante registrado.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam à: (i) compreensão de indicadores de impairment no mercado imobiliário; (ii) análise quanto a estudos de viabilidade do empreendimento quanto a sua recuperabilidade; (iii) análise dos documentos que suportam a aquisição dos imóveis; e (iv) avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto, incluídas na nota explicativa de nº 5.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e recuperabilidade dos saldos, assim como as respectivas divulgações na Nota Explicativa nº 5, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Outros Assuntos

Balanco patrimonial correspondente ao exercício anterior

A posição patrimonial para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparação, não foram auditadas por nós e nem por outro auditor independente.

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 Investimentos 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 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 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.

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.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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.
- 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.

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

São Paulo, 27 de março de 2023.

Robson Santa Izabel
Contador CRC 1SP-247.538/O-0

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

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

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

Balanco patrimonial do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e do período findo em dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	2022	2021	PASSIVO	Notas	2022	2021
Ativo circulante		56.048	48.995	Passivo circulante		32.922	9.913
Caixa e equivalentes de caixa	4	11.411	1	Taxa de administração a pagar		48	-
Estoques:				Fornecedores de materiais e serviços		3	3
Prédios em construção	5	44.563	48.994	Obrigações por aquisição de imóveis	6	24.600	9.910
Outras contas a receber		74	-	Adiantamento de clientes	7	8.271	-
Não circulante		1.230	-	Não Circulante		14.350	38.950
Depósitos judiciais	15	1.230	-	Obrigações por aquisição de imóveis	6	14.350	38.950
				Patrimônio líquido		10.006	132
				Cotas integralizadas	8.a	11.012	135
				Prejuízos acumulados		(1.006)	(3)
Total do ativo		57.278	48.995	Total do passivo e patrimônio líquido		57.278	48.995

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 1RD015022/O-3"S"SP

BRC II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
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 resultados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e para o período de 10 de novembro a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>10/11/21 a 31/12/21</u>
Outras receitas/ (despesas) operacionais:			
Rendimentos de aplicações financeiras		469	-
Despesas com taxa de administração	11	(495)	-
Serviços de terceiros	12	(975)	(3)
Outras receitas (despesas) operacionais		(2)	-
Resultado líquido do exercício/período		<u>(1.003)</u>	<u>(3)</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>110.118</u>	<u>1.350</u>
Resultado por cota (em reais)		<u>(9,11)</u>	<u>(2,22)</u>

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 1RD015022/O-3"S"SP

BRC II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e para o período de 10 de novembro a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 10 de novembro de 2021		-	-	-
Integralização de cotas	7.b	135	-	135
Resultado do exercício		-	(3)	(3)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>135</u>	<u>(3)</u>	<u>132</u>
Integralização de cotas	7.b	10.877	-	10.877
Resultado do exercício		-	(1.003)	(1.003)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>11.012</u>	<u>(1.006)</u>	<u>10.006</u>

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 1RD015022/O-3"S"SP

BRC II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**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 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e para o período de 10 de novembro a 31 de dezembro de 2021****Método direto**

	Notas	2022	10/11/21 a 31/12/21
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Receitas financeiras		396	-
Recebimento de adiantamento por conta de venda de imóveis		8.271	-
Pagamento da taxa de administração		(447)	-
Pagamento de fornecedores materiais e serviços		(974)	-
Pagamento de depósitos judiciais		(1.232)	-
Outros		(3)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		6.011	-
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Pagamento por aquisição de imóveis para venda		(5.478)	(134)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos		(5.478)	(134)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Recebimento por integralização de cotas	7.b	10.877	135
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento		10.877	135
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		11.410	1
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	4	1	-
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	4	11.411	1

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - DiretoraJoão Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RD015022/O-3"S"SP

BRC II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e do período de 10 de novembro a 31 de dezembro de 2021

(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.

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.

2. Base elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

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.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 27 de março de 2023.

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado.

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.

BRC II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e do período de 10 de novembro a 31 de dezembro de 2021

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

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

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 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.

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.

BRC II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e do período de 10 de novembro a 31 de dezembro de 2021

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

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: prédios em construção

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.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2022	2021
Depósitos bancários à vista	15	1
Aplicações Financeiras	11.396	-
Total	11.411	1

BRC II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e do período de 10 de novembro a 31 de dezembro de 2021

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

5. Estoques – Prédios em construção

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

Descrição	2022	2021
Prédio e Terreno Rua Sete de abril nº 295	4.700	4.700
Prédio e Terreno Rua Sete de abril nº 309	8.755	8.755
Ed Rua Basílio da Gama nº 177	27.679	35.540
Custos a apropriar	3.429	-
	<u>44.563</u>	<u>48.994</u>

6. Obrigação por aquisição de imóveis

O saldo a pagar pelos bens imóveis adquiridos conforme Nota 5, possuem vencimento a partir do exercício de 2023, e seguintes:

	2022	2021
Telefônica Brasil S/A	38.950	39.355
Claro S/A	-	1.645
Retrofit 74 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	7.860
	<u>38.950</u>	<u>48.860</u>
Vencimentos	2022	2021
2022	-	9.910
2023	24.600	24.600
2024	14.350	14.350
	<u>38.950</u>	<u>48.860</u>

BRC II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e do período de 10 de novembro a 31 de dezembro de 2021

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

7. Adiantamento de clientes

Descrição	2022
Edifício Rua Sete de Abril, 309 - República - São Paulo/SP - 50% de três imóveis registrados sobre as matrículas 55.009, 55.010, 56.478 a 56.480, 81,799 a 81.805, 56.476 e 56.477; localizados nos endereços R. Sete de Abril, 309 - São Paulo/SP; R. Sete de Abril, 295 - São Paulo/SP; e R. Basílio da Gama, 177 - São Paulo/SP. A área total dos imóveis soma: (34.525,24m²)	8.271
Total	8.271

A Real Estate Special Situations I fundo de investimento imobiliário adquiriu o direito correspondente a 23% da fração ideal das futuras unidades residenciais do empreendimento a ser incorporado no imóvel sito à Basílio da Gama, 177, por meio de um instrumento de cessão de direitos aquisitivos e outras avenças. O referido instrumento contém condições suspensivas que devem ser superadas ainda no primeiro semestre de 2023. Uma vez superadas as condições resolutivas, a fração ideal adquirida será contabilizada.

8. Patrimônio líquido

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2022 está representado por 110.118 (1.350 em 2021) cotas escriturais e nominativas totalmente subscritas e integralizadas, totalizando um capital subscrito de R\$ 11.012 (R\$ 135 em 2021).

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	100,00	135
1ª emissão Cotas série A- integralizadas ano 2022	58.200	100,00	5.820
1ª emissão Cotas série B -integralizadas ano 2022	50.568	100,00	5.057
	110.118	-	11.012

BRC II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e do período de 10 de novembro a 31 de dezembro de 2021

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

9. Política de Distribuição de Resultados

O Fundo tem como política a distribuição mensal aos cotistas, conforme definido no artigo 9, parágrafo 2º 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 9 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 2022 e de 2021 não houve rendimentos a distribuir.

10. 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 2021	22.133	97,8007	(0,1341)
30 de junho de 2022	3.261.327	89,7701	(2,8594)
31 de dezembro de 2022	5.074.759	90,8653	(0,198)

11. 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).

BRC II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e do período de 10 de novembro a 31 de dezembro de 2021

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

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.

A despesa com taxa de administração cobrada no exercício totalizou R\$ 495, representando 26,02% do patrimônio líquido médio do Fundo. O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 48.

12. Serviços de terceiros

Descrição	2022	2021
Honorários auditoria	(10)	-
Honorários contabilidade	(18)	(3)
Honorários outras pessoas jurídicas	(779)	-
Taxa de escrituração de cotas	(46)	-
Taxa de fiscalização CVM	(3)	-
Taxa Anbima	(4)	-
Consultoria e Assessoria	(115)	-
Total	(975)	(3)

13. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Consultor Imobiliário:	Unitas Consultoria Imobiliária Ltda
Gestor	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
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.

BRC II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e do período de 10 de novembro a 31 de dezembro de 2021

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

14. 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).

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo, todavia durante o exercício de 2022 o Fundo efetuou o depósito judicial no valor de R\$1.230 relativo ao processo de isenção de ITBI nos imóveis adquiridos pelo Fundo.

BRC II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e do período de 10 de novembro a 31 de dezembro de 2021

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

16. 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 Consultoria de Empreendimentos Ltda conforme transações descritas na Nota Explicativa nº 11.

17. Escrituração das cotas emitidas pelo fundo

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

18. 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.

BRC II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e do período de 10 de novembro a 31 de dezembro de 2021

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

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.

19. 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.

BRC II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e do período de 10 de novembro a 31 de dezembro de 2021

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

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.

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.

20. 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

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e do período de 10 de novembro a 31 de dezembro de 2021

(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 2022 e 2021:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2022		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de investimento	-	11.396	-
Total do ativo	-	11.396	-

21. 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 pelos Auditores Independentes, 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.

22. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 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 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