



Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 23.964.843/0001-03

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

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022.

com Relatório dos Auditores Independentes

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 23.964.843/0001-03

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais.....	7
Demonstrações dos resultados.....	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	11

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 23.964.843/0001-03

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do **Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito no parágrafo “Base para opinião com ressalva” as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário** em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião com ressalva

Em 30 de junho de 2022, o Fundo possui investimento em ações de companhia fechada, mensuradas ao seu valor justo, no montante de R\$ 49.835 mil, que representa 35,51% de seu patrimônio líquido. As demonstrações financeiras da companhia investida estão em processo de auditoria e até a emissão desse relatório não haviam sido concluídas, portanto não conseguimos obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião sobre o montante desse investimento e concluir que os possíveis efeitos de distorções não detectadas sobre as demonstrações financeiras, se houver, poderiam ser relevantes e/ou generalizados.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Ênfase

Contas a receber com vendas de imóveis e terrenos

Devido à natureza da operação mencionada no parágrafo “Principais assuntos de auditoria - Contas a receber com vendas de imóveis e terrenos”, os saldos quando de sua efetiva realização, poderão ser diferentes dos constantes nas demonstrações financeiras de 30 de junho de 2023. Nossa opinião não está modificada a cerca deste assunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2022 foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 17 de abril de 2023, sem modificação de opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”)

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

Contas a receber com vendas de imóveis e terrenos

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 6, o Fundo mantém em sua carteira, saldo referente a contas a receber com vendas de imóveis e terrenos oriundos de contratos firmados com incorporadoras, para que estas efetuem desenvolvimentos imobiliários para venda e remunerem o Fundo com base em um percentual determinado do Valor Geral de Vendas (VGV) do empreendimento, que em 30 de junho de 2023 representa o montante de R\$ 95.085 mil, correspondente a 65,85% do seu patrimônio líquido. Em virtude das particularidades dessas negociações e do grau significativo de julgamento e estimativa para precificação desses investimentos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

- Análise da documentação suporte relacionada a compra dos imóveis e terrenos;
- Obtenção dos contratos de cessão dos imóveis e terrenos firmados entre as incorporadoras e o Fundo;
- Análise da atualização do valor justo do investimento e consequente Valor Geral de Vendas, com o envolvimento de especialista para auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado nessa valorização, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;
- Teste por amostragem de recebimento de saldos em período subsequente;
- Avaliação quanto a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis os procedimentos e metodologias utilizados pela Administração do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas.

Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;

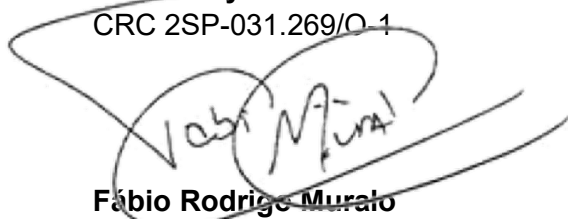
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 28 de setembro de 2023.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo

Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi

Contador CRC 1SP-255.559/O-5

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:23.964.843/0001-03
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanços Patrimoniais
Em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais)

Ativo	Notas Explicativas	30.06.2023	% PL	30.06.2022	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa		4.587	3,17%	2.847	1,83%
Bancos conta movimento	5	2	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5 e 19	4.584	3,17%	2.846	1,83%
Aplicações Financeiras					
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia		1	0,00%	-	0,00%
Valores a receber		95.096	65,86%	104.628	67,26%
Outros valores a receber		11	0,01%	-	0,00%
Valores a receber por venda de terrenos	6 e 19	95.085	65,85%	104.628	67,26%
Estoques	7	-	0,00%	4.294	2,76%
Terrenos para venda		-	0,00%	4.766	3,06%
(-) Ajuste ao valor de realização		-	0,00%	(472)	(0,30%)
Despesas antecipadas a apropriar		10	0,01%	10	0,01%
		99.694	69,03%	111.779	71,86%
Não Circulante					
Aplicações Financeiras - De natureza imobiliária	8 e 19	49.835	34,51%	47.614	30,61%
Ações de companhias fechadas		49.835	34,51%	47.614	30,61%
Total do ativo		149.529	103,55%	159.393	102,47%
Passivo					
	Nota	30.06.2023	% PL	30.06.2022	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	13	2.627	1,82%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	11 e 20	198	0,14%	177	0,11%
Auditoria e custódia		26	0,02%	9	0,01%
Obrigações por aquisição de imóveis	7	2.280	1,58%	3.656	2,35%
		5.131	3,55%	3.842	2,47%
Total do passivo		5.131	3,55%	3.842	2,47%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		122.810	85,05%	122.810	78,96%
Amortização de cotas	10	(19.500)	(13,50%)	(19.500)	(12,54%)
Gastos com colocação de cotas		(2.970)	(2,06%)	(2.970)	(1,91%)
Distribuição de rendimentos a cotistas	13	(40.421)	(27,99%)	(17.872)	(11,49%)
Lucros (prejuízos) acumulados		84.479	58,50%	73.083	46,98%
Total do patrimônio líquido	10	144.398	100,00%	155.551	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		149.529	103,55%	159.393	102,47%

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

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 23.964.843/0001-03

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022*(Em milhares de Reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)*

	Notas Explicativas	30.06.2023	30.06.2022
Imóveis em estoque			
Atualização de valores a receber por venda de terrenos	6	6.463	32.829
Reversão de ajuste a valor justo de terrenos vendidos	6	(14.289)	(8.559)
Lucro na venda de terrenos	6	14.289	22.218
Ajuste ao valor recuperável líquido	7	-	(472)
Despesas de tributos municipais e federais	14	(109)	-
Despesas de condomínio	14	(123)	(121)
Resultado líquido de imóveis em estoque		6.231	45.895
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Dividendos de companhias fechadas	8	6.000	11.000
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	8	1.821	2.413
		7.821	13.413
Resultado líquido de atividades imobiliárias		14.052	59.308
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	584	399
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	14	(132)	(90)
		452	309
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	14	(608)	(963)
Despesas de auditoria e custódia	14	(79)	(44)
Despesas Cetip	14	(26)	(21)
Taxa B3	14	(12)	(11)
Taxa de administração e gestão	11, 14 e 20	(2.325)	(2.152)
Taxa de fiscalização da CVM	14	(20)	(22)
Outras receitas (despesas) operacionais	14	(38)	821
		(3.108)	(2.392)
Resultado do exercício		11.396	57.225
Quantidade de cotas em circulação		124.137,31	124.137,31
Lucro por cota - R\$		91,80	460,98
Valor patrimonial da cota - R\$		1.163,21	1.253,06

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

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 23.964.843/0001-03

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

	Notas Explicativas	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Amortização de cotas	Distribuição de rendimentos	Reserva de lucros	Total
<u>Em 30 de junho de 2021</u>		<u>122.810</u>	<u>(2.970)</u>	<u>(10.500)</u>	<u>-</u>	<u>15.858</u>	<u>125.198</u>
Amortização de cotas	10	-	-	(9.000)	-	-	(9.000)
Resultado do exercício		-	-	-	-	57.225	57.225
Distribuição de rendimentos	13	-	-	-	(17.872)	-	(17.872)
<u>Em 30 de junho de 2022</u>		<u>122.810</u>	<u>(2.970)</u>	<u>(19.500)</u>	<u>(17.872)</u>	<u>73.083</u>	<u>155.551</u>
Resultado do exercício		-	-	-	-	11.396	11.396
Distribuição de rendimentos	13	-	-	-	(22.549)	-	(22.549)
<u>Em 30 de junho de 2023</u>		<u>122.810</u>	<u>(2.970)</u>	<u>(19.500)</u>	<u>(40.421)</u>	<u>84.479</u>	<u>144.398</u>

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

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

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

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

	30.06.2023	30.06.2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de renda fixa	584	399
Pagamento de despesas de consultoria	(608)	(963)
Pagamento de despesas de condomínio	(123)	(121)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(62)	(52)
Pagamento de tributos municipais e federais	(119)	-
Pagamento de taxa B3	(12)	(11)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(2.304)	(2.185)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(20)	(32)
Pagamentos de outras despesas operacionais	(65)	(18)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(132)	(90)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(2.861)	(3.074)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	6.000	11.000
Recebimento por venda de terrenos	22.403	22.218
Pagamento de custos incrementais	(2.104)	(7.038)
Aquisição de terrenos para venda	(1.376)	-
Aquisição de ações de companhias fechadas	(400)	-
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	24.523	26.180
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	-	-
Amortização de cotas	-	(9.000)
Rendimentos pagos	(19.800)	(17.761)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	(122)	(111)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(19.922)	(26.872)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.740	(3.767)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.847	6.614
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4.587	2.847
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.740	(3.767)

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

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 23.964.843/0001-03)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

1. Contexto operacional

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

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

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

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

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

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

Em 30 de junho de 2023, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código BRIM11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de junho de 2022 com o valor de R\$ 1.030,22 (mil e trinta reais e vinte e dois centavos) e em 30 de junho de 2022 com o valor de R\$ 1.018,00 (mil e dezoito reais).

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

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 23.964.843/0001-03)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

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

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 28 de setembro de 2023.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras **Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022**

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do Resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:
- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Valores a receber: representado pela venda de imóveis a prazo.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 23.964.843/0001-03)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

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

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.
- O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").
- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras **Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022**

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Estoques

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

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

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

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 23.964.843/0001-03)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Apuração de resultado

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

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

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

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

3.9 Lucro por cota

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

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 23.964.843/0001-03)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

4. Riscos associados ao Fundo

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

a) Insucesso comercial – o Fundo ou as Sociedades Elegíveis integrantes de sua carteira podem não conseguir alienar ou alugar o produto imobiliário conforme previsto. Essa falta de sucesso pode ser causada por conceito inadequado do produto, precificação incorreta, concorrência de produtos semelhantes na mesma região ou ausência de demanda na região ou ainda elevada exposição de capital no investimento, entre outros. Nesses casos, o investimento poderá causar retornos baixos ou mesmo negativos, uma vez que o Fundo ou as Sociedades Elegíveis integrantes de sua carteira, conforme o caso, poderão alienar unidades em estoque a preços inferiores aos originalmente projetados.

b) Risco de crédito e de distrato – os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores pagos pelos adquirentes e/ou emissores dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, conforme o caso. Caso a compra e venda seja realizada a prazo, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos adquirentes, bem como ao risco de distrato dos respectivos contratos de compra e venda. Na hipótese de distrato, o Fundo ou as Sociedades Elegíveis integrantes de sua carteira, conforme o caso, ficarão obrigadas a devolver parte dos recursos já pagos aos compradores, o que poderá gerar um efeito adverso relevante nos resultados do Fundo.

c) Risco de repasse de recebíveis - não há garantia de que haverá instituições interessadas na aquisição dos recebíveis imobiliários decorrentes da alienação de unidades imobiliárias detidas pelo Fundo, diretamente ou por meio de Sociedades Elegíveis. Nesse caso, os recebíveis podem ser cedidos mediante desconto maior do que o projetado, reduzindo ganhos ou até causando prejuízo, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

d) Dificuldades financeiras do incorporador/construtor - o incorporador e o construtor eventualmente contratados pelo Fundo ou pelas sociedades elegíveis, conforme o caso, podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto desenvolvido, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do projeto.

e) Atraso na concessão do “habite-se”, licenças do empreendimento e mudança de zoneamento - há o risco de atrasos na concessão de “habite-se” por autoridades governamentais e licenças obrigatórias em empreendimentos desenvolvidos pelo Fundo ou Sociedades Elegíveis. Nesse caso, o tempo decorrido para total alienação das unidades ou repasse dos recebíveis pode comprometer os ganhos do Fundo. Além disso, há o risco de mudança de zoneamento ou de regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja causando atrasos no desenvolvimento dos empreendimentos, possibilitando a maior oferta de imóveis, e, conseqüentemente, deprimindo os preços de alienação no futuro, ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos, limitando sua valorização ou potencial de venda.

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 23.964.843/0001-03)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

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

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

h) Risco arqueológico - o risco arqueológico consiste na descoberta de fósseis e/ou sítios arqueológicos não previamente detectados, que podem impedir ou atrasar a execução das obras ou, até, exigir alterações nos projetos. i) Risco de sinistro - no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, poderá não haver cobertura de seguro para tais riscos. Havendo cobertura, o efetivo recebimento da indenização securitária dependerá da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. A ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas acima poderá gerar perdas relevantes para o Fundo.

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

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

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 23.964.843/0001-03)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

l) Risco de atraso ou não conclusão das obras dos Imóveis-Alvo - tendo em vista que os Imóveis-Alvo poderão encontrar-se em fase de construção, caso ocorram atrasos e/ou interrupção nas respectivas obras, por fatores climáticos, financeiros, administrativos, operacionais, jurídicos ou de qualquer natureza, que possam afetar direta ou indiretamente o cronograma das obras, o prazo estimado para início do recebimento, pelo Fundo, de receitas relacionadas aos Imóveis-Alvo poderá ser afetado, fato que poderá impactar de forma negativa a rentabilidade do Fundo.

m) Riscos relativos à aquisição dos imóveis – os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo. Ainda, os negócios de compra e venda de imóveis pelo Fundo ou pelas Sociedades Elegíveis integrantes de sua carteira poderão ser anulados ou declarados nulos em determinadas hipóteses que incluem a fraude contra credores e a fraude à execução.

n) Risco Ambiental - As atividades desenvolvidas pelas Sociedades Elegíveis podem estar sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que as Sociedades Elegíveis, no âmbito de desenvolvimento de suas atividades, incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a exploração econômica de determinada atividade em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais (tais como multas e indenizações). As leis e regulamentos ambientais podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios das Sociedades Elegíveis, e consequentemente do Fundo, inclusive no que concerne a sua rentabilidade. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de alteração das leis de proteção ambiental após o início da exploração econômica de determinada atividade por parte de qualquer das Sociedades Elegíveis e até mesmo antes do início de referida exploração, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões dotadas de completa e/ou razoável infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações nos empreendimentos construídos nos Imóveis-Alvo poderão causar impactos ambientais nas regiões em que estes se localizam. Nesses casos, o valor dos Imóveis-Alvo perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os adquirente, locatários e/ou o Fundo, caso este seja o proprietário, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 23.964.843/0001-03)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

II. Risco do Fundo ser genérico - O Fundo não possui como objetivo adquirir um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários, os quais deverão ser de natureza preponderantemente residencial, para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderão não ser encontrados ativos imobiliários e/ou outros ativos em condições atrativas.

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

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

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

VI. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - Existe o risco de as regras de tributação aplicáveis ao Fundo serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras **Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022**

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

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

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

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

X. Risco decorrente das operações no mercado de derivativos - A eventual contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus Cotistas. Este Fundo de investimento utiliza estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas.

XI. Risco em função da dispensa de registro – As ofertas públicas de cotas que venham a ser realizadas nos termos da Instrução CVM 160 estarão automaticamente dispensadas de registro perante a ANBIMA ou a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

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

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

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 23.964.843/0001-03)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

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

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

XVI. Risco de gestão – Caso o desempenho do Gestor seja insatisfatório, mas não seja configurada uma hipótese de substituição por justa causa, a destituição do Gestor dará ensejo ao pagamento, pelo Fundo, da Taxa de performance *pro rata*, o que poderá afetar o desempenho do Fundo.

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

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho 2023, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é composto pelo saldo em conta corrente na Administradora no valor de R\$ 2 (R\$ 1 em 2022) e aplicações financeiras em cotas de fundos de renda fixa conforme abaixo:

Em 30 de junho de 2023	Administrador	Saldo contábil	% sobre PL
FIC FI Itaú Soberano RF Simples LP (i)	Itaú Unibanco	4.584	3,17%
		4.584	3,17%

Em 30 de junho de 2022	Administradora	Saldo contábil	% sobre PL
FIC FI Itaú Soberano RF Simples LP (i)	Itaú Unibanco	2.846	1,83%
		2.846	1,83%

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

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 23.964.843/0001-03)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

No exercício findo em 30 de junho de 2023 foram apropriados rendimentos no montante de R\$ 584 (R\$ 399 em 2022), cujo saldo foi registrado na rubrica de “Receita de cotas de fundos de renda fixa”.

6. Valores a receber pela venda de terrenos

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

Este grupo de contas compõe os valores a receber das respectivas incorporadoras, cujos saldos foram atualizados pelo método de fluxo de caixa descontado, deduzidos dos recebimentos já incorridos no exercício. A posição financeira em 30 de junho de 2023 e 2022 segue conforme abaixo:

Projeto	30.06.2023	30.06.2022
Pássaros e Flores	4.859	4.739
Alves Guimarães I - Sanay 40	9	2.661
Alves Guimarães II - Sanay 39	890	11.076
La Casa Brooklin - Andrea Paulinetti	9.287	10.174
Alto de Pinheiros	6.753	12.354
Estilo Barroco	32.734	32.100
Tumiaru	31.032	31.523
Pádua Sales (*)	9.521	-
Total	95.085	104.628

* O respectivo projeto iniciou suas vendas durante o exercício de 2023.

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

Projeto	Saldo em 30.06.2022	Custos incrementais	Vendas	Atualização de valores a receber	Saldo em 30.06.2023
Pássaros e Flores	4.740	-	(634)	753	4.859
Alves Guimarães I e II - Sanay 39 e 40	13.737	-	(1.606)	(11.232)	899
La Casa Brooklin -Andrea Paulinetti	10.174	-	(1.713)	826	9.287
Alto de Pinheiros	12.354	-	(6.620)	1.019	6.753
Estilo Barroco	32.100	-	(3.835)	4.469	32.734
Tumiaru	31.523	-	(7.995)	7.504	31.032
Pádua Sales	4.294	2.103	-	3.124	9.521
Total	108.922	2.103	(22.403)	6.463	95.085

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 23.964.843/0001-03)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

Projeto	Saldo em 30.06.2021	Custos incrementais	Vendas	Atualização de valores a receber	Saldo em 30.06.2022
Pássaros e Flores	2.453	1.266	(758)	1.779	4.740
Alves Guimarães I e II - Sanay 39 e 40	12.559	-	(14.256)	15.434	13.737
La Casa Brooklin -Andrea Paulinetti	8.181	-	(1.871)	3.864	10.174
Alto de Pinheiros	7.923	3.007	-	1.424	12.354
Estilo Barroco	21.411	3.488	-	7.201	32.100
Tumiaru	21.077	7.319	-	3.127	31.523
Total	73.604	15.081	(16.886)	32.829	104.628

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 o Fundo incorreu em lucros nas vendas de terrenos no montante de R\$ 14.289 (R\$ 22.218 no exercício findo em 30 de junho de 2022).

7. Estoque

Em 30 de junho de 2023 não há aplicações em imóvel para venda.

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

a) Pádua Sales

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

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

A movimentação dos imóveis ocorreu da seguinte forma:

Decorrente das aquisições de imóveis e terrenos, em 30 de junho de 2023 o Fundo apresenta saldo a pagar de parcelas a prazo no valor de R\$ 2.280 (R\$ 3.356 em 2022), cujas obrigações estão atreladas aos seguintes imóveis:

Projetos	Saldo em 30.06.2022	Pagamentos efetuados	Saldo em 30.06.2023
Alto de Pinheiros	1.000	-	1.000
Pádua Sales	2.656	(1.376)	1.280
Total	3.656	(1.376)	2.280

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 23.964.843/0001-03)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

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

8. Ações em companhia fechada

Movimentação do saldo

Investida	Saldo em 30/06/2022	Integralização de capital	Ajuste ao valor justo	Saldo em 30/06/2023	% Participação
Brio Real Estate Holding 2 Ltda.	47.614	400	1.821	49.835	99,99%
Total	47.614	400	1.821	49.835	99,99%

Investida	Saldo em 30/06/2021	Integralização de capital	Ajuste ao valor justo	Saldo em 30/06/2022	% Participação
Brio Real Estate Holding 2 Ltda.	45.201	-	2.413	47.614	99,99%
Total	45.201	-	2.413	47.614	99,99%

Contexto histórico

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

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

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

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

Em 31 de julho de 2019 foi realizada a 4ª alteração contrato social da Brio Real Estate Holding 2 Ltda, onde foi aprovado por unanimidade, integralmente e sem restrições, a cisão parcial da Brio Real Estate Holding 2 Ltda. com versão do acervo patrimonial cindido para Sanay 39 Newco Empreendimentos Imobiliários Ltda.”, celebrado em 26 de julho de 2019 pela administração da sociedade e da Sanay 39 Newco Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, conjunto 703, sala C, Itaim Bibi, CEP 04531-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.851.656/0001-77, com seus atos societários arquivados perante a Jucesp sob NIRE 35.235.546.932 (“Receptora”), com a consequente cisão parcial da Sociedade e versão do acervo patrimonial cindido para a receptora, onde os sócios aprovam, integralmente e sem restrições, o laudo de avaliação, elaborado pela empresa avaliadora, MR Auditoria e Contabilidade Sociedade Simples Ltda., sociedade simples de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob nº 11.028.058/0001-60, registrada no Conselho Regional de Contabilidade da Seccional do Estado de São Paulo- CRC-SP sob nº 2SP025656/O-0, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Mooca, nº 2.429, 4º andar, sala 44, Mooca, (“Empresa Avaliadora”), que foi aprovada pela administração da sociedade, a qual avaliou, a valor contábil, a parcela do acervo patrimonial a ser cindido, vertido e incorporado pela receptora em R\$ 12.300, com referência ao balanço específico levantado na data-base de 30 de junho de 2019 (“laudo de avaliação”).

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

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

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

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

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 23.964.843/0001-03)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

Valor justo

Em 30 de junho de 2023 a BRL Trust Investimentos Ltda., apresentou relatório do cálculo do valor justo da investida Brio Real Estate Holding, calculado através do método do fluxo de caixa descontado, apresentando o valor de R\$ 49.835 em maio de 2023. Fundo é detentor de 99,99% das cotas da companhia.

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

Período de análise: 3 anos

WACC: 17,27%

Em 30 de junho de 2022 a Brio Investimentos Ltda., Gestora do Fundo, apresentou relatório do cálculo do valor justo da investida Brio Real Estate Holding, calculado através do método do fluxo de caixa descontado, apresentando o valor de R\$ 47.614. Fundo é detentor de 99,99% das cotas da companhia.

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

Período de análise: 3 anos

WACC: 8,03%

Dividendos

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 a Companhia deliberou e pagou dividendos ao Fundo que somaram em R\$ 6.000 (R\$ 11.000 em 2022).

9. Instrumentos financeiros derivativos

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022 o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

10. Patrimônio líquido

Emissão e subscrição de cotas

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

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

Integralização

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022 não houve integralização de cotas.

Em 30 de junho de 2023 o patrimônio líquido do Fundo compreente 124.137 (cento e vinte e quatro mil, cento e trinta e sete) cotas, com valor patrimonial unitário de R\$ 1.163,21 (mil e cento e sessenta e três reais e vinte e um centavos) cada, totalizando o patrimônio líquido em R\$ 144.398. (Em 30 de junho de 2022 o patrimônio líquido do Fundo compreente 124.137 (cento e vinte e quatro mil, cento e trinta e sete) cotas, com valor patrimonial unitário de R\$ 1.253,05 (um mil e duzentos e cinquenta e três reais e cinco centavos) cada, totalizando o patrimônio líquido em R\$ 155.551).

Amortização

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

No exercício findo em 30 de junho de 2023 não houve amortização de cotas. (No exercício findo em 30 de junho de 2022 houve amortização de cotas no montante de R\$ 9.000 totalizando R\$ 19.500 em amortizações de cotas desde o início de suas atividades).

Resgate de cotas

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

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 23.964.843/0001-03)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

Negociação de cotas

Somente as cotas já integralizadas poderão ser negociadas no mercado secundário.

11. Taxa de administração e gestão

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão ativos imobiliários e outros ativos, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de carteira, escrituração da emissão e distribuição de suas cotas, será devido pelo Fundo ao administrador o valor correspondente a (i) durante os 30 (trinta) meses seguintes à data de encerramento da primeira distribuição de cotas do Fundo (“Período de Investimento”), 1,7% ao ano sobre o capital comprometido, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50 (cinquenta mil reais); (ii) durante o período de desinvestimento, o percentual indicado abaixo, calculados sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50 (cinquenta mil reais); e (iii) até 2,00% (dois por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas no âmbito da distribuição das cotas da primeira emissão do Fundo, a título de comissão de colocação, a ser paga diretamente pelo Fundo ao Distribuidor. O valor mínimo mensal acima referido nas alíneas “i” e “ii” acima será atualizado anualmente de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE no período, sendo a primeira atualização realizada ao final do 12º (décimo segundo) mês contado da data da 1ª Integralização de cotas.

O percentual referido no item “ii” é variável de acordo com o valor do patrimônio líquido do Fundo, conforme a tabela abaixo:

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

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

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

No exercício findo em 30 de junho de 2023 foram apropriadas despesas de taxas de administração e gestão no montante de R\$ 2.325 (R\$ 2.152 em 2022).

Em 30 de junho de 2023 o saldo a pagar à Gestão e à Administração, somam em R\$ 198 (R\$ 177 em 2022).

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras **Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022**

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

Taxa de performance

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

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022 não houve despesa com taxa de performance.

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Descrição	30.06.2023	30.06.2022
Rentabilidade do Fundo %	7,33%	24,29%
Patrimônio Líquido médio - R\$ (mil)	135.745	R\$ 128.948

Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

13. Distribuição de rendimentos

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

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais.

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

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 23.964.843/0001-03)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

Rendimentos	2023	2022
Lucro líquido do exercício	11.396	57.225
Ajuste ao valor realizável de estoques	-	472
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	(1.821)	(2.413)
Ajuste a valor justo com imóveis	7.829	
Receitas operacionais não transitadas pelo caixa	5.832	(32.829)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	38	1
Lucro (Prejuízo) base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	23.274	22.456
Rendimentos retidos no exercício	(725)	(4.584)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(725)	(4.584)
Rendimentos apropriados	22.549	17.872
Rendimentos a pagar	(2.627)	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	19.922	17.872
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	96,88%	79,59%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(725)	(4.584)

No exercício findo em 30 de junho de 2023 o Fundo distribuiu rendimentos que totalizaram em R\$ 19.922 (R\$ 17.872 em 2022).

14. Encargos do Fundo

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022 foram registradas as seguintes despesas administrativas elencadas abaixo e sua representatividade em relação a patrimônio líquido médio do Fundo.

Encargos debitados ao Fundo	30.06.2023		30.06.2022	
Descrição	Valores	% PL médio	Valores	% PL médio
Despesas de auditoria e custódia	79	0,06%	44	0,03%
Despesas de condomínio	123	0,09%	121	0,09%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	132	0,10%	90	0,07%
Despesas de tributos municipais e federais	109	0,08%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	2.325	1,71%	2.152	1,67%
Taxa de fiscalização da CVM	20	0,01%	22	0,02%
Despesas Cetip	26	0,02%	21	0,02%
Taxa B3	12	0,01%	11	0,01%
Despesa de consultoria	608	0,45%	963	0,75%
Outras receitas (despesas) operacionais	38	0,03%	(821)	-0,64%
Total	3.472	2,56%	2.603	2,02%

Patrimônio líquido médio do exercício findo em 30 de junho de 2023 foi de R\$ 135.745 (R\$ 28.948 em 2022).

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 23.964.843/0001-03)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

15. Tributação

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

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

16. Demandas judiciais

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

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

O serviço de gestão foi prestado pela Brio Investimentos Ltda.

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

18. Divulgação de informações

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

19. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurado no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

Nível 1: O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 23.964.843/0001-03)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

Nível 2: O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3: Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11

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

Posição financeira em 30.06.2023	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	4.584		4.584
Ações de companhias fechadas	-	-	49.835	49.835
Valores a receber atualizados pelo FCD (*)	-	-	95.085	95.085
Total do ativo	-	4.584	144.920	149.504

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

20. Partes Relacionadas

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

Valores a receber	Instituição	Relacionamento	30.06.2023	30.06.2022
Conta corrente	BRL Trust	Administradora	2	1

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	30.06.2023	30.06.2022
Taxa de administração	BRL Trust	Administradora	11	11
Taxa de gestão	Brio	Gestora	187	166
Total			198	177

Despesas	Instituição	Relacionamento	30.06.2023	30.06.2022
Taxa de administração	BRL Trust	Administradora	132	132
Taxa de gestão	Brio	Gestora	2.193	2.020
Total			2.325	2.152

Pagamentos efetuados	Instituição	Relacionamento	30.06.2023	30.06.2022
Taxa de administração	BRL Trust	Administradora	132	132
Taxa de gestão	Brio	Gestora	2.172	2.053
Total			2.304	2.185

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 23.964.843/0001-03)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

21. Alterações estatutárias

Em 29 de maio de 2023, por meio da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas foi deliberado e aprovado os seguintes assuntos:

A) Em sede de Assembleia Geral Ordinária (“AGO”):

- (i) aprovação das Demonstrações Financeiras e Relatório do Auditor Independente do Fundo referente ao exercício social findo em 30 de junho de 2022.

B) Em sede de Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”):

- (ii) aprovação da Prorrogação, por 2 (dois) anos, no Prazo de Duração do Fundo, de modo que tal prazo seja estendido de 23/07/2023 para 23/07/2025 e que o Artigo 1 do regulamento do Fundo seja alterado.

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

22. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pelos auditores independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

23. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM 472. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 02 de outubro de 2023, tendo os fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2024.

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

24. Eventos subsequentes

Em 31 de julho de 2023 por meio do comunicado ao mercado foi divulgado que o Gestor recomendou ao Administrador a distribuição de capital em forma de rendimentos no montante de R\$1.055, equivalente ao valor de R\$ 8,50 (oito reais e cinquenta centavos) por cota vinculada ao ISIN BRBRIMCTF008. O pagamento será realizado no dia 14 de agosto de 2023. Os cotistas detentores de cotas do fundo na data-base de 31 de julho de 2023 farão jus ao recebimento.

ROBSON CHRISTIAN H.DOS REIS
Contador CRC 1SP214011

DANILO CHRISTÓFARO BARBIERI
Diretor Responsável