

BRIO REAL ESTATE II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ/MF nº 23.946.843/0001-03)

PERFIL DO FUNDO (13/07/2020) 148.500.000,00

Código de Negociação	BRIM11
Local de Atendimento aos Cotistas	São Paulo/SP
Data da Constituição do Fundo	23/12/2015
Quantidade de cotas inicialmente emitidas	148.500
Data do registro na CVM	23/12/2015

Código ISIN	BRBRIMCTF008
Jornal para publicações legais	N/A
Patrimônio Inicial (R\$)	148.500.000,00
Valor inicial da cota (R\$)	R\$ 1.000,00
Código CVM	0316059

Administrador
BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. / 13.486.793/0001-42 Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi São Paulo – SP juridico.fundos@brltrust.com.br Telefone: (11) 3133-0350

Diretor Responsável
DANILO CHRISTÓFARO BARBIERI Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi São Paulo – SP fii@brltrust.com.br Telefone: (11) 3133-0350

Características do Fundo

A constituição do Fundo foi realizada por meio do Instrumento de Constituição. O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e foi registrado perante a CVM em 23 de dezembro de 2015, sob o Código CVM nº 0316059.

Em 25 de setembro de 2017 o Administrador celebrou o Instrumento de Deliberação pelo qual foi aprovada: (a) a alteração da denominação do Fundo para "BRIO REAL ESTATE II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO"; (b) a nova versão do regulamento; e (c) a Primeira Emissão.

Em 21 de março de 2019 o Administrador celebrou o "Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do BRIO Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário" que aprovou a redação vigente do Regulamento, registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo sob o nº5.367.298, em 15 de abril de 2019.

A Primeira Emissão foi distribuída pelo Banco BTG Pactual S.A., com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476/09. A oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão foi encerrada em 19 de julho de 2018, sendo que, até a data de encerramento da oferta, foram subscritas 148.500 Cotas e integralizadas 4.455 Cotas.

Objetivo e Política de Investimento do Fundo

O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas durante o Período de Investimento objetivando auferir receitas mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

(i) aquisição de Imóveis Alvo;

(ii) (a) nos terrenos referidos no inciso I acima, construção e incorporação imobiliária de empreendimentos de natureza preponderantemente residencial, para posterior alienação das unidades a serem ali construídas, e (b) nas unidades a serem construídas, referidas no inciso I acima, aquisição para posterior alienação, e (c) na unidades prontas referidas no inciso I acima, reforma e readequação (retrofit), para posterior alienação, sendo permitida a eventual locação dos imóveis e unidades referidos nas alíneas (a) a (c) anteriores, caso seja necessária a obtenção de recursos previamente à alienação; e

(iii) aquisição de Outros Ativos, para atender às suas necessidades de liquidez.

Os investimentos do Fundo descritos acima deverão ser realizados durante o Período de Investimento, diretamente pelo Fundo, ou por meio das Sociedades Elegíveis integrantes da carteira do Fundo, isoladamente ou por meio de parcerias com terceiros selecionados pelo Gestor. As estruturas de investimento do Fundo poderão incluir, sem limitação, aquelas indicadas no Anexo III do Regulamento, sendo certo que o Gestor poderá, conforme as condições de mercado e outras considerações de natureza comercial, valer-se de outras estruturas, desde que respeitada a política de investimento delineada no Regulamento.

O Gestor buscará destinar, em regime de melhores esforços, no mínimo, 70% (setenta por cento) do Capital Comprometido a transações que sejam realizadas através de Sociedade Elegíveis cujas cotas e/ou ações serão integralmente (100%) detidas pelo Fundo, conforme previsto nas alíneas (a) e (b) do item 1 do Anexo III ao Regulamento, e o saldo do Capital Comprometido não alocado pelo Gestor na forma descrita acima, nas demais modalidades previstas no item 2 do Anexo III do Regulamento.

Excepcionalmente, o Fundo poderá realizar Chamadas de Capital para integralização de Cotas após o final do Período de Investimento, sem necessidade de obtenção de aprovação prévia dos Cotistas, desde que essas chamadas de capital: (i) sejam decorrentes de obrigações assumidas pelo Fundo antes do término do Período de Investimento, mas cujos desembolsos não tenham sido totalmente efetuados até o encerramento do Período de Investimento; ou (ii) não tenham sido efetuados até o encerramento do Período de Investimento em razão de não atenderem a condição específica que venha a ser atendida após o encerramento do Período de Investimento.

O Gestor buscará observar, após o 6º (sexto) meses contado da 1ª Data de Integralização de Cotas e em regime de melhores esforços, o limite de concentração de até 20% (vinte por cento) do Capital Comprometido em um mesmo empreendimento imobiliário.

O Administrador, mediante aprovação dos Cotistas por meio de Assembleia Geral, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravame, desde que informado e previamente aprovado pelo Comitê de Investimento.

Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Além das hipóteses de Conflito de Interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem e/ou sejam proprietários, conforme o caso:

(i) o Administrador, o Gestor e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social das Sociedades Elegíveis;

(ii) o Administrador, o Gestor e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) dos direitos de propriedade ou outros direitos reais sobre Imóveis-Alvo; ou

(iii) quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

Sempre que o Fundo tiver a oportunidade mas não possa ou não deseje, seja em função das limitações previstas no Regulamento, seja por uma decisão estratégica do Gestor e/ou do Comitê de Investimento, realizar a totalidade do investimento disponível em um determinado Ativo Imobiliário, o Gestor deverá oferecer as oportunidades de investimento nos Ativos Imobiliários para os Cotistas, em igualdade de condições, na proporção das Cotas subscritas e, havendo sobras, a outros investidores selecionados pelo Gestor, devendo tal opção ser exercida pelos Cotistas e/ou demais investidores, conforme o caso, em até 10 (dez) dias úteis contados da sua comunicação pelo Gestor.

Da Política de Distribuição de Resultados

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

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

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, 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.

Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas e custear a manutenção e/ou melhorias aos imóveis integrantes da carteira do Fundo, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 31 de agosto e 28 de fevereiro de cada ano.