

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 financeiras em 30 de junho de 2020
e relatório dos auditores independentes**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
("Administradora do Fundo")
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, 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 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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.

Ênfase – valores correspondentes

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, que descreve o fato de que os valores correspondentes, apresentados para fins de comparação, consideram um período de apenas 359 dias, compreendido entre 6 de julho de 2018 e 30 de junho de 2019, em decorrência do Fundo ter iniciado suas atividades naquele período. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Mensuração do valor justo dos investimentos em ações de companhias de capital fechado

Em 30 de junho de 2020, o Fundo investia em ações de companhias de capital fechado, no valor total de R\$ 40.664 mil, representando 58,77% de seu patrimônio líquido. O referido investimento foi mensurado a valor justo por meio de metodologias e premissas subjetivas adotadas pela Administradora do Fundo, conforme mencionado nas notas explicativas nº 3 e 4. Adicionalmente, a realização desse investimento pelo seu valor justo depende de uma série de fatores de risco, conforme mencionado na nota explicativa nº 8.

Devido à relevância para as demonstrações financeiras tomadas em conjunto e ao alto nível de subjetividade e incertezas inerentes à realização do investimento, consideramos a mensuração do valor justo dos investimentos em ações de companhias de capital fechado um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação de empresas para nos auxiliarem na revisão da metodologia e das premissas utilizadas na mensuração do valor justo do referido investimento, o que incluiu a avaliação da adequação metodológica, comparação de dados com fontes independentes, e avaliação de certas premissas com as práticas usuais de mercado. Também avaliamos certas informações utilizadas na mensuração com os dados históricos da companhia investida e, por fim, revisamos as divulgações do valor justo nas notas explicativas.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo dos investimentos em ações de companhias de capital fechado, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotadas pelo Fundo, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Investimento em imóveis e obrigações por aquisição de imóveis

Em 30 de junho de 2020, o Fundo investia em imóveis, no valor total de R\$47.843 mil, representando 69,15% de seu patrimônio líquido. Tais imóveis haviam sido adquiridos pelo Fundo na data-base das demonstrações financeiras ou em data relativamente próxima a ela, conforme mencionado na nota explicativa nº 4. Em decorrência de tais aquisições, o Fundo reconheceu uma obrigação de R\$25.545 mil, contabilizada em seu passivo, equivalente a 36,92% de seu patrimônio líquido.

Devido à relevância para as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, aos valores envolvidos na transação e à data em que elas ocorreram, consideramos os investimentos em imóveis e suas respectivas obrigações por aquisição como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a inspeção documental das escrituras de compra e venda dos imóveis e os comprovantes financeiros dos pagamentos já liquidados, o recálculo do saldo remanescente na data-base das demonstrações financeiras, avaliação sobre se tais transações ocorreram em condições usuais de mercado, inspeção documental da matrícula de tais imóveis e avaliação das divulgações nas notas explicativas relacionadas ao tema.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em imóveis e obrigações por aquisição de imóveis, que estão consistentes com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotadas pelo Fundo para reconhecimento e contabilização das referidas transações, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos em Participações 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela 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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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.
- 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 Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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.



Building a better
working world

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

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

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

São Paulo, 31 de agosto de 2020.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6



Rui Borges
Contador CRC- 1SP207135/O-2

Balanço patrimonial exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 30 de junho de 2019

Em milhares de reais

Ativo	Nota	30/06/2020	% PL	30/06/2019	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	4	93	0,13%	1.925	4,83%
Disponibilidades		4	0,01%	86	0,22%
Cotas de fundo de renda fixa		89	0,13%	1.839	4,61%
Outros valores a receber	6				
Direitos a receber ações sociedade imobiliárias		6.361	9,19%	-	0,00%
		6.361	9,19%	-	0,00%
Empreendimentos imobiliários					
Terrenos para desenvolvimentos empreendimentos imobiliários	5	47.843	69,15%	-	-
Projeto Estilo Barroco		27.921	40,35%	-	0,00%
Projeto Andrea Paulinetti		8.686	12,55%	-	0,00%
Projeto Pássaros e Flores		4.194	6,06%	-	0,00%
Projeto João Neves Neto		7.042	10,18%	-	0,00%
		1.068			
Não circulante					
Realizável ao longo prazo		5.339	6,40%		
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas		40.664	58,77%	38.122	55,10%
		40.664	58,77%	38.122	95,66%
Total do ativo		94.961	137,24%	40.047	100,49%
Passivo					
	Nota	30/06/2020	% PL	30/06/2019	% PL
Circulante					
Taxa de administração	7	210	0,30%	190	0,48%
Auditoria e custódia		11	0,02%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM		4	0,01%	3	0,01%
Provisões e contas a pagar		-	0,00%	1	0,00%
Obrigações por aquisição de imóveis	7	25.545	36,92%	-	0,00%
		25.770	37,24%	194	0,49%
Total do passivo		25.770	37,24%	194	0,49%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		74.811	108,12%	45.293	113,65%
Gastos com colocação de cotas		(2.970)	-4,29%	(2.970)	-7,45%
Lucros (prejuízos) acumulados		(2.650)	-3,83%	(2.470)	-6,20%
Total do patrimônio líquido	11	69.191	100,00%	39.853	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		94.961	137,24%	40.047	100,49%

As notas explicativas 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

Demonstração do resultado do exercício findo em 30 de junho de 2020 e período de 06 de julho de 2018 (data de início de atividades) a 30 de junho de 2019

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Títulos e valores mobiliários			
Ações de companhias fechadas			
Ajustes ao valor justo		2.765	67
Imposto de renda diferido		(423)	(10)
		<u>2.342</u>	<u>57</u>
Cotas de fundos de investimentos			
Receitas de cotas de fundos de investimento		116	144
Imposto de renda		(29)	(27)
		<u>87</u>	<u>117</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração e gestão		(2.535)	(2.444)
Despesas de auditoria e custódia		(48)	(10)
Taxa de fiscalização da CVM		(16)	(11)
Despesa de consultoria legal		(8)	(140)
Outras receitas (despesas) operacionais		(2)	(39)
		<u>(2.609)</u>	<u>(2.644)</u>
Resultado do exercício/período		<u><u>(180)</u></u>	<u><u>(2.470)</u></u>

As notas explicativas 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****Demonstração da mutação do patrimônio líquido dos períodos de 06 de julho de 2018 (data de início de atividades) a 30 de junho de 2019 e 01 de julho de 2019 a 30 de junho de 2020**

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros (prejuízos) acumulados</u>	<u>Patrimônio líquido</u>
<u>Em 06 de julho de 2018</u>		-	-	-	-
Amortização de cotas					-
Cotas de investimentos integralizadas		45.293	-	-	45.293
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		-	(2.970)	-	(2.970)
Resultado do exercício		-	-	(2.470)	(2.470)
<u>Em 30 de junho de 2019</u>	14	45.293	(2.970)	(2.470)	39.853
Cotas de investimentos integralizadas		29.518	-	-	29.518
Resultado do exercício		-	-	(180)	(180)
<u>Em 30 de junho de 2020</u>		74.811	(2.970)	(2.650)	69.191

As notas explicativas 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

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos períodos de 06 de julho de 2018 (data de início de atividades) a 30 de junho de 2019 e 01 de julho de 2019 a 30 de junho de 2020

Em milhares de reais

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receitas de equivalente de caixa	87	117
Pagamento de despesas de taxa de administração	(2.515)	(2.254)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(37)	(10)
Pagamento de despesas legais	(8)	(140)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(15)	(8)
Outros pagamentos (recebimentos) diversos	(3)	(38)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(2.491)</u>	<u>(2.333)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aumento capital social sociedade investida (nota explicativa 4b)	(12.500)	(38.065)
Recebimentos dissoluções sociedades investidas	5.939	-
Aquisições de imóveis para renda	(22.298)	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	<u>(28.859)</u>	<u>(38.065)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Recebimentos de integralizações de cotas	29.518	45.293
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	-	(2.970)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	<u>29.518</u>	<u>42.323</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1.832)	1.925
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	1.925	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	<u>93</u>	<u>1.925</u>

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 contábeis
Exercício findo em 30 de junho de 2020 e período de 06 de julho de 2018 (data do início das operações) a 30 de junho de 2019
(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O **Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário** iniciou suas atividades com 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.

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 o 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.

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. Elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, seguindo a Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável e pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 com as alterações decorrentes da Lei no. 9.249/95 e Instrução CVM nº. 248/96.

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, consubstanciadas pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, exceto quando indicado de outra forma.

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 contábeis
Exercício findo em 30 de junho de 2020 e período de 06 de julho de 2018 (data do início das operações) a 30 de junho de 2019
(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

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

As demonstrações financeiras de 30 de junho de 2020 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 31 de agosto de 2020.

Os valores correspondentes, referentes ao período anterior, apresentados para fins de comparação, compreendem um período de 359 dias, entre 6 de julho 2018 (data do início das atividades) e 30 de junho de 2019

3. Principais práticas contábeis

Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil da competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em cotas de fundos de investimento de curto prazo de alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Cotas de fundos de investimentos

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento foram registradas em “Resultado de aplicações em cotas de Fundos de investimento”.

Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas.

Ação de companhia fechada

As aplicações em ações de companhia fechadas, cujo objetivo seja investir em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias), estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais especializados com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela administração do Fundo e pelos cotistas.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser vendido ou permutado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

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 contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2020 e período de 06 de julho de 2018 (data do início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores de realização e/ ou exigibilidades, incluindo os rendimentos e encargos incorridos até a data do balanço, calculados “pro rata dia”, e quando aplicável, o efeito dos ajustes para reduzir o custo de ativos ao seu valor de mercado ou de realização, os saldos realizáveis e exigíveis em até 12 meses são classificados no ativo e passivo circulantes, respectivamente.

Julgamentos e estimativas

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

4. Composição da carteira

Títulos e valores mobiliários

a) Cotas de fundos de investimentos

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.

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
Itaú Soberano RF Referenciado DI LP FIC FI	Itaú Unibanco	89	0,13%
		89	0,13%

b) Ação de companhia fechada

O **Brio Real Estate Holding 2 Ltda** localizada na Rua Pedroso Alvarenga, 691, conjunto 703, Itaim

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 contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2020 e período de 06 de julho de 2018 (data do início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

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).

Movimentações ocorridas no exercício de findo em 30 de junho de 2020:

Denominações sociais das investidas	Saldo em 30/06/2019	Aumento de capital	Alienações/dissoluções	Cisão	Ajuste ao valor justo	Imposto de renda diferido	Saldo em 30/06/2020	% da participação no capital social da investida
Brio Real Estate Holding 2 Ltda.	38.122	12.500		(12.300)	2.765	(423)	40.664	99,99%
Sanay 39 Newco Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(12.300)	12.300				
Total	38.122	12.500		-	2.765	(423)	40.664	99,99%

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.

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”).

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 contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2020 e período de 06 de julho de 2018 (data do início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

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\$ 46.700, totalmente subscrito e a ser integralizado até 31 de dezembro de 2019, dividido em 46.700 cotas, com valor nominal de R\$ 0,001 (um real) cada uma. Em 30 de junho de 2019, o Fundo havia integralizado o montante de R\$ 38.065. O Fundo detém 99,99% de participação no capital da sociedade investida.

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\$ 48.799 para junho de 2020 (R\$ 38,122 em 2018). Fundo é detentor de 99,99% das cotas da companhia.

Valor justo

Em 30 de junho de 2020 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: 15,47%

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 contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2020 e período de 06 de julho de 2018 (data do início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

5. Empreendimento imobiliário

Em 30 de junho de 2020 os imóveis integrantes na carteira do Fundo, estão apresentados conforme abaixo:

a. André Paulinete

Projeto localizado na Rua Andrea Paulinetti 241-251, Brooklin, composto por 54 unidades residenciais de 2 e 3 dormitórios entre 65 e 83 m², 28 estúdios de 24 a 31 m² e uma loja térrea de 47m². A estrutura do investimento baseia-se na compra do terreno e pagamento da outorga onerosa do projeto pelo Fundo, que irá permutá-lo, através de permuta financeira, com uma SPE (“SPEGLAR”) controlada pelo Grupo Lar do Brasil. A permuta financeira será de 31,36% do Volume Geral de Vendas (“VGV”) total do Projeto. Sumário Executivo, adquiro em 30 de junho de 2020 pelo valor total de R\$ 8.686.

Estilo Barroco Projeto localizado na Rua do Estilo Barroco 623-665, Chácara Santo Antônio, composto por 200 unidades residenciais entre 61m² e 85 m², 86 unidades de 26m² e lojas térreas totalizando 745m². Entre diversas qualidades, destacam-se o projeto diferenciado, assinado pelo ide Studio, e o preço de venda final bastante competitivo no mercado local. A estrutura do investimento baseou-se na compra do terreno e pagamento da outorga onerosa do projeto pelo Fundo, que irá permutá-lo, através de permuta financeira com uma SPE (“SPEGLAR”) controlada pelo Grupo Lar do Brasil. A permuta financeira será de 31,81% do Volume Geral de Vendas (“VGV”) total do Projeto. O imóvel foi adquirido pelo Fundo em 15 de junho de 2020, pelo valor total de R\$ 27.921.

b. João Neves Neto

Imóvel localizado na Rua Dr. João Neves Neto, 413, Subdistrito do Butantã, composto por 12 unidades residenciais, cada uma com área privativa entre 269 m² e 524 m². 3 suítes e 4 vagas de garagem, adquirido. A estrutura de investimento baseia-se na compra do terreno pelo Fundo, que é permutado através de permuta financeira com uma SPE controlada pela B/Sinco Incorporadora Ltda., pela L2A Engenharia Ltda, com participações, respectivamente, de 45% de 25% na SPE Incorporadora, e pela FFI Imóveis Ltda, com participação de 30%. A permuta financeira será de 23,3% do volume geral de vendas (VGC) total do projeto. O imóvel foi adquirido pelo valor de R\$ 6.407, acrescidos dos custos incrementais com impostos e intermediações de R\$ 635, totalizando um custo de R\$ 7.042, O pagamento do imóvel ocorrerá da seguinte forma: (i) R\$ 1.068 foi recebido no ato da assinatura da escritura; (ii) R\$ 5.339 será pago em 5 parcelas mensais iguais e sucessivas no valor de R\$ 1.067, cada uma com vencimento para os dias 05/05/2020, 05/06/2020, 05/07/2020, 05/08/2020 e 05/09/2020 sem acréscimos de juros e ou correção monetária.

c. Pássaros e Flores

Projeto residencial localizado nas esquinas das Rua Cel. Conrado Siqueira Campos, Rua Pássaros e Flores e Rua João Gomes Malho, Jardim das Acácias, composto por 116 unidades residenciais de 1 e 2 dormitórios com área privativa entre 35m² e 70 m² e 1 vaga de garagem (somente para as unidades maiores), 38 estúdios de 27 a 32m² priv. e lojas térreas totalizando 135m² privativos. A estrutura do investimento baseou-se na compra do terreno e pagamento da Outorga Onerosa do Projeto pelo Fundo, que irá permutá-lo, através de permuta financeira com uma SPE (“SPE-GLAR”) controlada pelo Grupo Lar do Brasil. A permuta financeira será de 9,48% do Volume Geral de Vendas (“VGV”) total do Projeto. Conforme instrumento particular de cessão de direitos aquisitivos e aditamentos ao

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 contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2020 e período de 06 de julho de 2018 (data do início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

compromisso de venda e compra celebrado em 19 de junho de 2020, o imóvel foi adquirido pelo valor total de R\$ 1.540, sendo que deste montante, R\$ 1.000 foram pagos em moeda corrente nacional (Torna) e R\$ 540 por meio de permuta por 45,00m² de área privativa de futura unidade autônoma do empreendimento a ser realizado pelo cedente na área resultante da unificação da área do imóvel com a área de outros imóveis contíguos, sob o regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591/64 (“Empreendimento”). O valor do custo total do empreendimento monta em R\$ 4.194.

Valor justo

Em 30 de junho de 2020 os imóveis foram registrados pelos seus valores de custos de aquisições, acrescidos dos custos incrementais, uma vez que devido as aquisições terem ocorridas próximas a data de balanço do Fundo, o administrador entendeu que representa de forma conservadora, as condições atuais de mercado.

6. Direitos a receber ações sociedade imobiliárias

No exercício findo em 30 de junho de 2020, o Fundo manteve aplicações na participação no capital social na investida na Sanay 39 Newco Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, 691, conjunto 703, sala C, Itaim Bibi, CEP 04531-011, inscrita no CNPJ (MF) sob o nº 33.851.656/0001-77, sendo os sócios decidiram pela dissolução, liquidação e extinção da sociedade, nos termos dos artigos 1.033, inciso II, c/c 1.087 c/c 1.102 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), na qual o Fundo, passou a deter o direitos a receber representados por direitos creditórios no montante de R\$ 12.300, sendo recebido no período o montante de R\$ 5.940, restando um saldo de R\$ 6.361, que está representado no balanço social na rubrica “Outros valores a receber/ outros crédito”.

7. Instrumento financeiro 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.

8. Gerenciamento de riscos

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos, destacamos abaixo alguns dos principais riscos:

Riscos imobiliários (do setor e específicos) - O Fundo investe seus recursos em ativos imobiliários, 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

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 contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2020 e período de 06 de julho de 2018 (data do início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

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.

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

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 contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2020 e período de 06 de julho de 2018 (data do início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

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 compõem 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.

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

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 contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2020 e período de 06 de julho de 2018 (data do início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

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 conseqüentemente do Fundo, inclusive no que concerne a sua rentabilidade. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo e, conseqüentemente, 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 conseqüente, 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.

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.

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,

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 contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2020 e período de 06 de julho de 2018 (data do início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

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.

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 deverão estar conscientes de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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) deste 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

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.

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.

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.

Propriedade das cotas e não dos imóveis – Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere às cotistas propriedades

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 contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2020 e período de 06 de julho de 2018 (data do início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

diretas 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.

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.

Risco em função da dispensa de registro – As ofertas públicas de cotas que venham a ser realizadas nos termos da Instrução CVM 476 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.

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.

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.

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.

Risco relativo à concentração e pulverização - Conforme dispõe este 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.

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.

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.

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 contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2020 e período de 06 de julho de 2018 (data do início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

9. Emissão e subscrição, integralização e resgate de cotas

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.

No exercício houve integralização de 234.709,883447 cotas no montante de R\$ 29.518 (2019 – 46.548,314228 cotas, no montante de R\$ 45.293).

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.

10. 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 24 (vinte e quatro) meses seguintes à data de encerramento da primeira distribuição de cotas do Fundo (“período de investimento”), 1,7% a.a. (um inteiro e setenta centésimos por cento 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 no quadro 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 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.

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 contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2020 e período de 06 de julho de 2018 (data do início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

O percentual referido 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)	1,7%
De R\$ 160 milhões (exclusive) até R\$ 210 milhões (inclusive)	1,6%
De R\$ 210 milhões (exclusive) até R\$ 260 milhões (inclusive)	1,4%
Acima de R\$ 260 milhões	1,2%

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 (trinta e nove mil reais).

No exercício foram apropriadas despesas de taxas de administração e gestão no montante de R\$ 2.535 (2019 – R\$ 2.444).

11. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo está dividido por 539.512,51571687 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 129,03157469, representando um montante de R\$ 69.191 (Em 2019 estava dividido por 46.548,3142279 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial era de R\$ 856,152163).

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Informação referente ao exercício	30/06/2020	30/06/2019
Rentabilidade do Fundo %	-1,17%	-14,38%
Patrimônio líquido médio R\$/Mil	47.238	19.042

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.

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 contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2020 e período de 06 de julho de 2018 (data do início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

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.

Durante o exercício, o Fundo não efetuou distribuição de rendimentos (2019 – R\$ 0).

14. Encargos do Fundo

No exercício foram contabilizadas as seguintes despesas administrativas:

	30/06/2020		30/06/2019	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração e gestão	2.535	5,37%	2.444	12,83%
Despesas de auditoria e custódia	48	0,10%	10	0,05%
Despesas de consultoria legal	8	0,02%	140	0,74%
Despesas de tributos municipais e federais	423	0,90%	10	0,05%
Despesas taxa de fiscalização CVM	16	0,03%	11	0,06%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	29	0,06%	-	0,00%
Despesas diversas	3	0,01%	39	0,20%
	3.062	6,49%	2.654	13,93%

Patrimônio líquido médio do exercício de R\$ 47.238 (2019 – R\$19.042).

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

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 contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2020 e período de 06 de julho de 2018 (data do início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

• 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 há 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 será 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.

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

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 contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2020 e período de 06 de julho de 2018 (data do início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2020:

	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>TOTAL</u>
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	89	-	89
Ações de companhias fechadas	-	-	40.664	40.664
Imóveis para renda	-	-	47.843	47.843
Total do ativo	-	89	88.507	88.596

b) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2019:

	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>TOTAL</u>
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	1.839	-	1.839
Ações de companhias fechadas	-	-	38.122	38.122
Total do ativo	-	1.839	38.122	39.961

20. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernest Young 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.

21. Outros assuntos

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de “coronavírus”, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final.

22. Eventos subsequentes

Os membros do Comitê de Investimentos do Fundo reuniram-se no dia 14 de agosto de 2020 para aprovar a Transação, com investimento total pelo Fundo de R\$21.364.000,00 (vinte e um milhões, trezentos e sessenta e quatro mil reais), correspondente a 14,39% do capital total subscrito pelos cotistas.

De acordo com o Fato Relevante ocorrido em 13 de julho de 2020, as cotas do Fundo devidamente subscritas e integralizadas poderão ser negociadas no mercado secundário de valores mobiliários a partir do dia 15 de julho de 2020 (“Início de Negociação”).

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 contábeis
Exercício findo em 30 de junho de 2020 e período de 06 de julho de 2018 (data do início das
operações) a 30 de junho de 2019
(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

ROBSON CHRISTIAN H.DOS REIS
Contador CRC 1SP214011

DANILO CHRISTÓFARO BARBIERI
Diretor Responsável