

BRM Fundo de Investimento Imobiliário II

CNPJ nº 44.669.639/0001-30

[Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo
CNPJ: 78.632.767/0001-20]

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 2523F-031-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administração do

BRM Fundo de Investimento Imobiliário II

(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BRM Fundo de Investimento Imobiliário II (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do BRM Fundo de Investimento Imobiliário II em 31 de dezembro de 2024, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “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.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

Investimento em ações de companhia de capital fechado

(Conforme Nota Explicativa nº 6)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme Nota Explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía investimentos em ações da BRM Participações S/A (“Companhia investida”), no montante de R\$ 15.718mil, o equivalente a 87,27% do seu Patrimônio Líquido, as quais são avaliadas pelo método de equivalência patrimonial. Dessa forma, em nosso julgamento a mensuração do valor contabilizado e a existência do ativo foram considerados como assuntos relevantes para fins de nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** validação da existência do investimento na Companhia Investida através do exame do livro de ações e procedimentos de circularização; **(iii)** revisão e validação dos cálculos realizados pela administração para determinar os montantes de equivalência patrimonial reconhecidos na demonstração financeira do Fundo; **(vi)** exame da liquidação financeira das transações realizadas durante o exercício; e **(vii)** teste de aderência entre as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios adotados pela administração do Fundo para reconhecimento do resultado da equivalência patrimonial no resultado do Fundo auferido pela Companhia Investida foi adequado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários 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 do 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.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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

- 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.

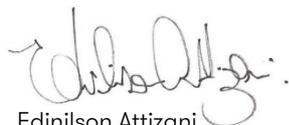
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas 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, 15 de julho de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Edinilson Attizani
Contador CRC 1SP-293.919/O-7

BRM Fundo de Investimento Imobiliário II**CNPJ: 44.669.639/0001-30****(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)****Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Caixa e equivalente de caixa					
Disponibilidades		-	-	445	4,63%
Cotas de fundo de renda fixa		2.326	12,63%	-	-
	5	2.326	12,63%	445	4,63%
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Letras de crédito imobiliário	6.1 (a)	-	-	767	7,98%
Outros créditos		13	0,07%	-	-
		2.339	12,70%	1.212	12,61%
Não circulante					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	7	16.116	87,53%	8.446	87,92%
		16.116	87,53%	8.446	87,92%
Total do ativo		18.455	100,23%	9.658	100,53%
Passivo e patrimônio líquido	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Provisões com taxa de gestão e administração a pagar					
	8	31	0,17%	32	0,33%
Provisões e contas a pagar					
		11	0,06%	19	0,20%
		42	0,23%	51	0,53%
Total do passivo		42	0,23%	51	0,53%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas					
	10.1	20.000	108,62%	20.000	208,18%
Cotas de investimentos a integralizar					
	10.2	(1.703)	(9,25%)	(10.910)	(113,56%)
Lucros acumulados					
		116	0,63%	517	5,38%
Total do patrimônio líquido		18.413	100,00%	9.607	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		18.455	100,23%	9.658	100,53%

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

BRM Fundo de Investimento Imobiliário II**CNPJ: 44.669.639/0001-30****(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)****Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

Em milhares de Reais, exceto resultado líquido por cota e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Ações de companhias fechadas			
Resultado com equivalência patrimonial	7	196	1.051
Resultado na compra	7	-	126
		196	1.177
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receitas com letras de crédito imobiliários (LCI)	6.1 (a)	53	95
		53	95
Outros ativos financeiros			
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	5	81	-
		81	-
Despesas operacionais			
Despesa com taxa de administração e escrituração	8 e 12	(64)	(73)
Despesa com taxa de gestão	8 e 12	(320)	(323)
Despesa de consultoria	8 e 12	(297)	(160)
Despesa auditoria	12	(33)	(27)
Despesa taxa de fiscalização	12	(6)	-
Outras despesas operacionais	12	(11)	(7)
		(731)	(590)
Resultado líquido do exercício		(401)	682
Quantidade de cotas		183.067,53	90.900,93
Resultado líquido por cota - R\$		(2,19)	7,50
Valor patrimonial da cota - R\$		100,58	105,69

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

BRM Fundo de Investimento Imobiliário II**CNPJ: 44.669.639/0001-30****(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Cotas de investimentos a integralizar</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total do patrimônio líquido</u>
Em 31 de dezembro de 2022		20.000	(14.910)	(165)	4.925
Cotas de investimentos integralizadas	10.2	-	4.000	-	4.000
Resultado líquido do exercício		-	-	682	682
Em 31 de dezembro de 2023		20.000	(10.910)	517	9.607
Cotas de investimentos integralizadas	10.2	-	9.207	-	9.207
Resultado líquido do exercício		-	-	(401)	(401)
Em 31 de dezembro de 2024		20.000	(1.703)	116	18.413

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

BRM Fundo de Investimento Imobiliário II**CNPJ: 44.669.639/0001-30****(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)****Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

Em milhares de Reais

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento com cotas de fundo de renda fixa	81	-
Pagamento de taxa de administração e escrituração - Fundo	(66)	(73)
Pagamento de taxa de gestão	(320)	(325)
Pagamentos de despesas consultoria	(297)	(160)
Pagamentos de despesas auditoria	(41)	(8)
Pagamentos de despesas taxa de fiscalização	(6)	-
Pagamentos diversos	(10)	(6)
Pagamento de IR s/ aplicação financeira	(13)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	(672)	(572)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição/venda de LCI	820	(7.269)
Aquisição de ações de companhias fechadas	(7.474)	-
Adiantamento p/ Futuro Aumento de Capital - AFAC	-	(672)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(6.654)	(7.941)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	9.207	4.000
Caixa líquido das atividades de financiamento	9.207	4.000
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.881	(4.513)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	445	4.958
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	2.326	445

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

BRM Fundo de Investimento Imobiliário II
CNPJ: 44.669.639/0001-30
(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado ao contrário

1. Contexto operacional

O Fundo BRM Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo, foi constituído em 02 de setembro de 2022, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de sete anos, podendo ser prorrogado por mais 2 (dois) anos, sendo que cada prorrogação terá prazo máximo de 1 (um) ano, e teve sua primeira integralização de cotas em 02 de dezembro de 2022.

O Fundo tem por objeto proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos Ativos Imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo (b.1) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos Ativos Imobiliários, com recursos advindos de sua exploração.

As cotas do Fundo podem ser subscritas ou adquiridas inicialmente por investidores exclusivamente profissionais.

A gestão de riscos do Administrador tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 4.

O Fundo é registrado na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, porém, as suas cotas não são negociadas.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliário, regidas pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (Resoluções CVM nº 516/2011, nº 175/2022 e alterações posteriores).

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 15 de julho de 2025.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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.

3.1. Classificação ativos e passivos circulante e não circulante

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 e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

. Ativos financeiros 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.

. Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

. Caixa e equivalentes de caixas: Depósitos à vista e aplicações financeiras de liquidez imediata que são representadas por cotas de fundos de renda fixa.

. 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.

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.

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

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

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.

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 contábil de ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, são reconhecidos na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.4. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.4.1. Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4. Ações de companhias fechadas

A ação de companhia fechada, estão demonstradas pelo seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através das informações financeiras da companhia atualizado pelo percentual de participação do fundo nessa investida, ajustado o valor justo da propriedade para investimento quando aplicável.

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 ocorrência 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 explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

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

3.6. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7. Reconhecimento de dividendos

O Fundo realiza o reconhecimento de dividendos no momento da efetivação do recebimento. O montante a ser recebido reflete a política da distribuição apresentada na companhia investida.

3.8. Resultado por cota

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

3.9. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

O Administrador 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 do Administrador, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em 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 da companhia investida: O valor justo dos imóveis da investida é feita com base em técnicas de avaliação praticadas pelo mercado, em conformidade com as normas contábeis aceitas pela CVM, para fundos de investimento imobiliário.

3.10. Partes relacionadas

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1. Riscos associados ao Fundo

4.1.1. Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

BRM Fundo de Investimento Imobiliário II

CNPJ: 44.669.639/0001-30

(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado ao contrário

4.1.2. Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, o Administrador e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3. Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

4.1.4. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

4.1.5. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada 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.

4.1.6. Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, 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.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.2. Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1. Riscos de flutuações no valor do imóvel integrante do patrimônio de companhia investida pelo Fundo.

O valor do Imóvel que integra o patrimônio da companhia investida pelo Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos decorrente de eventual alienação dos imóveis poderão ser adversamente afetados.

4.2.2. Risco de desvalorização do imóvel integrante do patrimônio da empresa investida pelo Fundo.

Como os recursos da empresa investida pelo fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade da empresa é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis.

4.2.3. Riscos relativos às receitas mais relevantes do imóvel integrante do patrimônio da empresa investida pelo Fundo.

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses a companhia investida pelo Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos da companhia investida;

BRM Fundo de Investimento Imobiliário II

CNPJ: 44.669.639/0001-30

(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado ao contrário

(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse para proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses a companhia investida poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos da companhia investida;

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.2.4. Risco de alterações na lei do inquilinato do imóvel integrante do patrimônio da empresa investida pelo Fundo.

As receitas decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pela companhia investida pelo fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

4.2.5. Risco de desapropriação do imóvel integrante do patrimônio da empresa investida pelo Fundo.

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, 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.

4.3. Riscos relativos ao Fundo

4.3.1. Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.3.2. Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.3.3. Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o Fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse do Administrador de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

4.3.4. Riscos relacionados a liquidez do investimento em Cotas de fundos de Investimento Imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

4.4. Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.4.1. Risco de mercado

Para o gerenciamento do Risco de mercado, é elaborado diariamente o cálculo do risco com base na metodologia de VaR paramétrico (Value at Risk). Periodicamente as metodologias utilizadas são testadas a fim de se verificar sua aderência. Os processos e serviços operacionais são supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

BRM Fundo de Investimento Imobiliário II

CNPJ: 44.669.639/0001-30

(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado ao contrário

4.4.2. Risco de crédito

A administradora acompanha junto ao Gestor os projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado e utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.4.3. Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

5. Caixa e equivalente de caixa

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Depósitos à vista	-	445
Cotas de fundo de renda fixa	2.326	-
	<u>2.326</u>	<u>445</u>

Cotas de fundo de renda fixa referem-se às Cotas do Fundo Itaú Soberano RF Simples LP FICFI e Corp Plus DI, 95% do valor de sua carteira são investidos em títulos ou operações que busquem acompanhar as variações do CDI ou SELIC, com liquidez imediata. Os investimentos em cotas de fundos de investimentos são registrados pelo custo de aquisição e atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

Em 31 de dezembro de 2024, foi reconhecido no resultado do Fundo o montante de R\$ 81 (2023 - R\$ 0) de receitas com cotas de Fundos de investimentos e estão sendo apresentadas nas demonstrações de resultado na rubrica "Receitas de cotas de Fundo de renda fixa".

6. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro estão representadas por:

6.1. De natureza imobiliária

São representadas por:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
(a) Letras de crédito imobiliário	-	767
	<u>-</u>	<u>767</u>
Circulante	-	767
Não circulante	-	-

(a) Letras de crédito imobiliário - LCIs

A metodologia utilizada para a marcação a mercado das Letras de Crédito Imobiliário existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado do Administrador e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Emissor	31/12/2024			31/12/2023		
	Vencimento	Percentual	Valor de curva Valor de mercado	Vencimento	Percentual	Valor de curva Valor de mercado
Bano BRB			- -	05/02/2025	101,00%	767 767
			<u>-</u> <u>-</u>			<u>767</u> <u>767</u>

Movimentação das Letras de crédito imobiliário - LCIs**Saldo em 31 de dezembro de 2022**

Aquisição de letras de crédito imobiliário	672
Receitas de letras de crédito imobiliário	95
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>767</u>
Resgate de letras de crédito imobiliário	(820)
Receitas de letras de crédito imobiliário	53
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>-</u>

7. Ações de companhias fechadas**7.1. De natureza imobiliária**

As aplicações em ações de companhias fechadas estão compostas por:

Empresa	31/12/2024			
	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital	Total
BRM Participações S/A	Sim	14.743.098	30,95%	16.116

Empresa	31/12/2023			
	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital	Total
BRM Participações S/A	Sim	7.268.947	30,95%	8.446

A BRM Participações S/A, é uma sociedade anônima de capital fechado, Subsidiária Integral, regularmente constituída em 03 de dezembro de 2021. A companhia tem sede e foro no SHCS CL402 Bloco A Loja 27 Parte A8, CEP: 70.236-510. A sociedade tem por objeto: (i) a participações em outras empresas como acionista ou quotista. O capital social da BRM Participações S/A é de R\$ 47.635 (2023 - R\$ 23.487). Em 15 de agosto de 2023, por meio da Assembleia Geral de Cotistas da BRM Participações S/A., o Fundo comprou do BRM Fundo de Investimento Imobiliário I, 2.321.249 ações ordinárias nominativas da BRM Participações S/A, pelo valor total, certo e ajustado de R\$ 2.321 gerando um ganho de R\$ 126 mil ao fundo.

Em 30 de dezembro de 2024 foi aprovado através de Assembleia Geral Extraordinária de acionistas da BRM Participações S/A: (i) o aumento do capital social da Companhia passando dos atuais R\$ 23.487 para R\$ 47.635 mediante emissão de 24.147.999 novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal ao preço de emissão de R\$ 0,10 por ação fixado conforme o artigo 170, §1º, II, da Lei das Sociedades por Ações.

BRM Fundo de Investimento Imobiliário II**CNPJ: 44.669.639/0001-30****(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado ao contrário

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a BRM Participações S/A detém participação societária nas seguintes companhias:

Empresa	Localidade	Tipo	Participação	31/12/2024		
				Ações	AFAC	Total
AC107 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Trindade	Terreno	100,00%	2.323	587	2.910
BRM Novka Incorporação de Edifícios Ltda	Taguatinga	Residencial	50,00%	740	6.843	7.583
Villa Campos Empreendimentos SPE 1 Ltda.	Cidade ocidental	Residencial	25,00%	19	25	44
Villa Campos Empreendimentos SPE 2 Ltda.	Cidade ocidental	Residencial	25,00%	18	105	123
Villa Campos Empreendimentos SPE 3 Ltda.	Cidade ocidental	Residencial	25,00%	1.490	359	1.849
Terral 133 DF Ômega Empreendimentos Imobiliários	Sobradinho	Residencial	10,00%	850	1.365	2.215
Terral 123 Empreendimentos Imobiliários	Águas Claras	Residencial	30,00%	1.688	3.069	4.757
Terral 124 Empreendimentos Imobiliários	Águas Claras	Residencial	25,00%	744	1.361	2.105
Terral 130 DF Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Águas Claras	Residencial	30,00%	2.099	8.317	10.416
Residencial Ipês SPE Ltda. - SCP	Cidade Ocidental	Residencial		1.295		1.295
Recanto dos Pássaros Empreendimentos Ltda	Luziânia	Residencial	32,50%	(6)	2.228	2.222
SPE Residencial Riviera Planalto Ltda. - SCP	Valparaíso	Residencial	100,00%	1.588	608	2.196
Casas Iporá BRM - SCP	Iporá	Residencial	17,00%	914	-	914
Unique Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		Residencial	50,00%	8	2.962	2.970
Anelím Coco Empreendimentos Imobiliários Ltda	Águas Claras	Residencial	30,00%	4.175	-	4.175
Residencial Viva Empreendimentos Imobiliários SPE I	Cidade Ocidental	Residencial	50,00%	40	1.450	1.490
				17.985	29.279	47.264

Empresa	Localidade	Tipo	Participação	31/12/2023		
				Ações	AFAC	Total
AC107 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Trindade	Terreno	100,00%	1	830	831
BRM Novka Incorporação de Edifícios Ltda	Taguatinga	Residencial	50,00%	366	10.268	10.634
Villa Campos Empreendimentos SPE 1 Ltda.	Cidade ocidental	Residencial	25,00%	21	48	69
Villa Campos Empreendimentos SPE 2 Ltda.	Cidade ocidental	Residencial	25,00%	21	48	69
Villa Campos Empreendimentos SPE 3 Ltda.	Cidade ocidental	Residencial	25,00%	201	787	988
Terral 133 DF Ômega Empreendimentos Imobiliários	Sobradinho	Residencial	10,00%	876	800	1.676
Terral 123 Empreendimentos Imobiliários	Águas Claras	Residencial	30,00%	1.557	640	2.197
Terral 124 Empreendimentos Imobiliários	Águas Claras	Residencial	25,00%	519	938	1.457
Terral 130 DF Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Águas Claras	Residencial	30,00%	2.135	2.125	4.260
Residencial Ipês SPE Ltda. - SCP	Cidade Ocidental	Residencial	66,00%	1.295	-	1.295
				6.992	16.484	23.476

Em 31 de dezembro de 2024 o investimento foi atualizado pelo Método de Equivalência Patrimonial, tendo o Fundo reconhecido resultado de R\$ 196 (2023 - R\$ 1.051). A Cia BRM Participações S/A teve as suas demonstrações contábeis auditadas pelos auditores Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda., o qual emitiu o relatório do auditor em 11 de julho de 2025 (2023 - 03 de abril de 2024), sem modificação de opinião.

7.2. Movimentação das ações de companhias fechadas

Saldo em 31 de dezembro de 2022	-
Integralizações capital social investida	7.269
Resultado na compra	126
Resultado com equivalência patrimonial	1.051
Saldo em 31 de dezembro de 2023	8.446
Integralizações capital social investida	7.474
Resultado com equivalência patrimonial	196
Saldo em 31 de dezembro de 2024	16.116

8. Encargos e taxa de administração

Despesa	31/12/2024	31/12/2023
Despesa com taxa de administração e escrituração	(64)	(73)
Despesa com taxa de gestão	(320)	(323)
	(384)	(396)

Valores a pagar	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração e escrituração a pagar	4	6
Taxa de gestão a pagar	27	26
	31	32

(i) O Administrador recebe uma remuneração mensal 1/12 avos, calculado sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, a ser paga mensalmente, sendo assegurado ao Administrador uma remuneração mínima mensal equivalente a R\$ 4; O valor mínimo será corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, contados da data da primeira integralização de Cotas.

(ii) O Gestor recebe uma remuneração mensal de 1,60% a.a. calculado sobre Capital Subscrito do Fundo, sendo assegurado ao Gestor uma remuneração mínima mensal equivalente a R\$ 25. O valor mínimo será corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, contados da data da primeira integralização de Cotas.

Adicionalmente à Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) do rendimento que exceder o Benchmark do Fundo, qual seja, a variação do IPCA acumulado, acrescido de 5%. A Taxa de Performance será paga ao Gestor sempre que houver amortização de Cotas, ou outros pagamentos aos Cotistas autorizados, bem como por ocasião da liquidação do Fundo, em qualquer caso, desde que o valor total integralizado de Cotas, corrigido pela Rentabilidade Alvo a partir da data da respectiva integralização, tenha sido totalmente restituído aos Cotistas por meio de amortizações, pagamentos ou resgates de suas Cotas. A Taxa de Performance será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TP>0):

$$\text{Taxa de performance} = \text{Percentual da Cota} * [\text{Va} - (\Sigma \text{i Corrigido} - \Sigma \text{p Corrigido})] - \text{Taxa de performance pg.}$$

Va = valor total que está sendo distribuído (i) aos Cotistas a título de (a) transferência de dividendos pagos pelas sociedades investidas, companhias investidas e/ou pela companhia de reinvestimento ao Fundo ou diretamente aos Cotistas, conforme permitido nos termos deste Regulamento; (b) amortização de Cotas; e/ou (c) resgate de Cotas, por ocasião da liquidação do Fundo; e (ii) ao Gestor a título de pagamento da Taxa de Performance;

Σ i Corrigido = somatório de todos os valores pagos pelos Cotistas a título de integralização de Cotas, corrigidos pela Rentabilidade Alvo desde a data da respectiva integralização até a data de cálculo da Taxa de Performance para fins de pagamento;

Σ p Corrigido = somatório de todos os pagamentos anteriormente feitos pelo Fundo a título de (i) amortização de Cotas; (ii) resgate de Cotas por ocasião da liquidação do Fundo; e (iii) valores de Taxas de Performance anteriormente pagas; pagamentos esses devidamente corrigidos pela Rentabilidade Alvo (Benchmark) desde a data em que forem efetuados até a data de cálculo da Taxa de Performance para fins de pagamento; e

BRM Fundo de Investimento Imobiliário II
CNPJ: 44.669.639/0001-30
(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado ao contrário

TPPg = valores de Taxas de Performance anteriormente pagos, pagamentos esses devidamente corrigidos pela Rentabilidade Alvo (Benchmark) desde a data em que forem efetuados até a data de cálculo da Taxa de Performance para fins de pagamento.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve despesa de performance.

(iii) Ao Escriturador, pela prestação dos serviços de escrituração das cotas do Fundo, R\$ 2 mensais acrescidos do custo por cotista, conforme faixa escalonada constante nas regras de valores da tabela abaixo:

De	Até	Valor
-	2.000	R\$ 1,40
2.001	10.000	R\$ 0,95
> 10.001		R\$ 0,40

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O Administrador apurará mensalmente ou trimestralmente, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo. Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, o Administrador informará a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve distribuição de rendimentos conforme foi calculado abaixo:

Rendimentos	31/12/2024	31/12/2023
Resultado líquido do exercício	(401)	682
Resultado com equivalência patrimonial	(196)	(1.177)
Receitas com letras de crédito imobiliários (LCI)	77	(77)
Despesas operacionais não pagas	(10)	18
Resultado base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	(530)	(554)
Rendimentos a distribuir	-	-
Prejuízo de caixa compensado nesse exercício	-	-
Resultado base caixa do exercício	(530)	(554)
Resultado base caixa acumulado	(1.215)	(685)

10. Patrimônio líquido

10.1. Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas
Cotas de investimentos a integralizar

31/12/2024		31/12/2023	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
20.000	183.068	20.000	90.901
(1.703)		(10.910)	
18.297	183.068	9.090	90.901
	99,95		100,00

Valor por cota (valor expresso em reais)

10.2. Emissão de novas cotas

O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate referente à emissão de Cotas. As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas. O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da Primeira Emissão de Cotas. No âmbito da Primeira Emissão de Cotas, serão emitidas até 350.000 (trezentos e cinquenta mil cotas) Cotas de série única, totalizando até R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais). Será admitida a distribuição parcial de cotas da Primeira Emissão, respeitado o montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), equivalente a 100.000 (cem mil) Cotas, nos termos da regulamentação aplicável. As cotas da Primeira Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição da Primeira Emissão serão canceladas.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, ocorreram as seguintes integralizações:

	31/12/2024			
	Data	Quantidade	R\$	R\$ por cota
Integralização de cotas	mar/24	13.470	1.407	0,10
Integralização de cotas	jul/24	21.681	2.200	0,10
Integralização de cotas	out/24	57.016	5.600	0,10
		92.167	9.207	

	31/12/2023			
	Data	Quantidade	R\$	R\$ por cota
Integralização de cotas	jun/23	40.000	4.000	0,10
		40.000	4.000	

10.3. Amortização de Cotas

As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, a critério do Administrador, sempre sob a orientação afirmativa do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido. A amortização parcial das Cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da amortização, indicando a data em que será realizada a amortização e o valor amortizado. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não realizou amortização de cotas.

11. Retorno sobre o patrimônio líquido

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado líquido do exercício	(401)	682
Patrimônio líquido inicial	9.607	4.925
Adições/deduções		
(+) Cotas de investimentos integralizadas	9.207	4.000
Total das adições/deduções	9.207	4.000
Retorno sobre patrimônio líquido do	(2,13%)	7,64%

(*) Apurado considerando-se o resultado líquido sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações, gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

12. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa com taxa de administração e escrituração	(64)	(0,52%)	(73)	(0,39%)
Despesa com taxa de gestão	(320)	(2,59%)	(323)	(1,73%)
Despesa de consultoria	(297)	(2,41%)	(160)	(0,86%)
Despesa auditoria	(33)	(0,27%)	(27)	(0,14%)
Despesa taxa de fiscalização	(6)	(0,05%)	-	-
Outras despesas operacionais	(11)	(0,09%)	(7)	(0,04%)
	(731)	(5,93%)	(590)	(3,16%)
Patrimônio líquido médio mensal do exercício		12.344		18.688

13. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

14. Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

15. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria/custódia do Fundo é prestado pelo próprio Administrador e o serviço de escrituração das cotas do Fundo é prestado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

16. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas explicativas 7 e 14.

17. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado 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.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	2.326	-	2.326
Ações de companhias fechadas	-	-	16.116	16.116
	-	2.326	16.116	18.442
Ativos				
Ativos ao valor justo por meio do resultado				
Ações de companhias fechadas	-	-	8.446	8.446
	-	-	8.446	8.446

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo das ações de cias fechadas estão demonstradas nas notas 5 e 6.1 (c).

18. Serviços prestados por auditores independentes

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo contratou a Grant Thornton somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

19. Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

20. Alterações estatutárias

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve alterações estatutárias.

21. Outros assuntos

Em 23 de dezembro de 2022 a CVM publicou a Resolução CVM nº 175, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos Fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para Fundos. Em 28 de março de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 181 e em 31 de maio de 2023, a Resolução CVM nº 184, que promoveram alterações específicas e pontuais para os fundos de investimentos imobiliários na Resolução CVM nº 175, passando o prazo de adaptação integral dos Fundos em funcionamento para 30 de junho de 2025. A Administradora, seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

BRM Fundo de Investimento Imobiliário II

CNPJ: 44.669.639/0001-30

(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado ao contrário

22. Eventos subsequentes

(a) Em 11 de fevereiro de 2025, o Fundo efetuou um adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC no valor de R\$ 2.000, que será convertido em ações durante o exercício de 2025.

(b) Em 06 e 07 de fevereiro de 2025, os cotistas integralizaram o montante de R\$ 7 e R\$ 7 respectivamente.

Cristiano Ferreira Vieira
Contador
CRC - 1SP 243.293/O-8

Daniel Ovadia Assine
Diretor

* * *