



Brio Real Estate III - Fundo de Investimento  
Imobiliário - Responsabilidade Limitada  
CNPJ: 34.895.752/0001-80

Relatório dos Auditores Independentes sobre as  
Demonstrações Financeiras

Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026

RT 654/2026

## **Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

### **Índice**

|                                                                            |   |
|----------------------------------------------------------------------------|---|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras ..... | 1 |
|----------------------------------------------------------------------------|---|

#### Demonstrações financeiras auditadas

|                                                       |   |
|-------------------------------------------------------|---|
| Demonstração da posição financeira .....              | 5 |
| Demonstração do resultado .....                       | 6 |
| Demonstração das mutações do patrimônio líquido ..... | 7 |
| Demonstração dos fluxos de caixa .....                | 8 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras ..... | 9 |

## Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos

Cotistas e Administrador do

**Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo")**, que compreendem a demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2026, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa, para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada** em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário 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 e sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria ("PAA") 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.

### Valores a receber por vendas de terrenos

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 7, o Fundo mantém em sua carteira o saldo referente a valores a receber por vendas de terrenos oriundos de contratos firmados com incorporadoras, para que estas efetuem desenvolvimentos imobiliários para venda e remunerem o Fundo com base em um percentual determinado em contrato do empreendimento, que em 30 de junho de 2026 representa o montante de R\$ 113.581, correspondente a 97,25% de seu patrimônio líquido. Em virtude das particularidades dessas negociações e do grau significativo de julgamento e estimativa para precificação desses investimentos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

### Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, mas não foram limitados a:

- Entendimento das políticas e metodologias adotadas pela Administradora do Fundo;
- Análise da documentação suporte relacionada à aquisição dos terrenos e imóveis;
- Análise dos instrumentos de permuta firmados entre as incorporadoras e o Fundo;
- Análise da atualização do valor justo do investimento, com o envolvimento de especialistas para auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado nessa valorização, incluindo a razoabilidade das premissas atualizadas;
- Realização de testes, por amostragem, sobre os recebimentos no exercício; e,
- Avaliação das divulgações apresentadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nos procedimentos de auditoria efetuados sobre os valores a receber, consideramos que estão consistentes com a avaliação da Administradora do Fundo, bem como que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo para a mensuração e o registro desses valores a receber são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **Outros assuntos**

As demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outro auditor independente, que emitiu relatório sem modificação de opinião, datado de 25 de setembro de 2025.

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas 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 Investimento regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), 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, dentro das prerrogativas previstas na regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), 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 pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de

nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.

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

Comunicamo-nos com a administração do Fundo 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 à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período 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.

Rio de Janeiro, 25 de setembro de 2026.

**RSM ACAL AUDITORES INDEPENDENTES S/S**

CRC - RJ – 4080/O-9

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Cláudio Silva Foch', written in a cursive style.

Cláudio Silva Foch

Contador - CRC-RJ - 102.455/O-4

**Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 34.895.752/0001-80

(Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

**Balanco Patrimonial**  
**Em 30 de junho de 2026 e de 2025**

Em milhares de Reais

| <b>Ativo</b>                                       | <b>Notas</b>   | <b>30/06/2026</b> | <b>% PL</b>    | <b>30/06/2025</b> | <b>% PL</b>    |
|----------------------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| <b>Circulante</b>                                  |                |                   |                |                   |                |
| Caixas e equivalentes de caixa                     |                | <b>3.390</b>      | <b>2,90%</b>   | <b>23.096</b>     | <b>15,58%</b>  |
| Disponível                                         | <b>5</b>       | 2                 | 0,00%          | 4                 | 0,00%          |
| Cotas de fundo de renda fixa com liquidez imediata | <b>5</b>       | 3.388             | 2,90%          | 23.092            | 15,58%         |
| Valores a receber                                  |                | <b>113.581</b>    | <b>97,25%</b>  | <b>148.806</b>    | <b>100,41%</b> |
| Valores a receber por venda de terrenos            | <b>7.1</b>     | 113.581           | 97,25%         | 148.265           | 100,04%        |
| Outros créditos                                    | <b>6</b>       | -                 | 0,00%          | 541               | 0,37%          |
| Despesas antecipadas a apropriar                   |                | 22                | 0,02%          | 19                | 0,01%          |
|                                                    |                | <b>116.993</b>    | <b>100,17%</b> | <b>171.921</b>    | <b>116,00%</b> |
| <b>Total do ativo</b>                              |                | <b>116.993</b>    | <b>100,17%</b> | <b>171.921</b>    | <b>116,00%</b> |
| <b>Passivo</b>                                     |                |                   |                |                   |                |
|                                                    | <b>Nota</b>    | <b>30/06/2026</b> | <b>% PL</b>    | <b>30/06/2025</b> | <b>% PL</b>    |
| <b>Circulante</b>                                  |                |                   |                |                   |                |
| Amortização a pagar                                | <b>8.4</b>     | -                 | 0,00%          | 23.000            | 15,51%         |
| Impostos e contribuições a recolher                |                | 3                 | 0,00%          | -                 | 0,00%          |
| Taxa de administração e gestão                     | <b>11 e 15</b> | 157               | 0,14%          | 245               | 0,17%          |
| Auditoria e custódia                               |                | 33                | 0,03%          | 63                | 0,04%          |
| Obrigações por aquisição de imóveis                | <b>7.2</b>     | -                 | 0,00%          | 408               | 0,28%          |
|                                                    |                | <b>193</b>        | <b>0,17%</b>   | <b>23.716</b>     | <b>16,00%</b>  |
| <b>Total do passivo</b>                            |                | <b>193</b>        | <b>0,17%</b>   | <b>23.716</b>     | <b>16,00%</b>  |
| <b>Patrimônio líquido</b>                          |                |                   |                |                   |                |
| Cotas integralizadas                               |                | 215.475           | 184,48%        | 215.475           | 145,39%        |
| Amortização de cotas                               |                | (87.391)          | (74,82%)       | (34.887)          | (23,54%)       |
| Gastos com colocação de cotas                      |                | (208)             | (0,18%)        | (208)             | (0,14%)        |
| Distribuição de rendimentos a cotistas             |                | (138.829)         | (118,86%)      | (138.829)         | (93,67%)       |
| Lucros (prejuízos) acumulados                      |                | 127.753           | 109,38%        | 106.654           | 71,96%         |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>                 | <b>8.1</b>     | <b>116.800</b>    | <b>100,00%</b> | <b>148.205</b>    | <b>100,00%</b> |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>       |                | <b>116.993</b>    | <b>100,17%</b> | <b>171.921</b>    | <b>116,00%</b> |

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

**Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 34.895.752/0001-80

(Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

**Demonstrações dos resultados****Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025**

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

|                                                                    | <u>Notas</u> | <u>30/06/2026</u>     | <u>30/06/2025</u>     |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Imóveis em Estoque</b>                                          |              |                       |                       |
| Despesas de tributos municipais e federais                         | 11.1         | (317)                 | (12)                  |
| Despesas de condomínio                                             | 11.1         | (438)                 | (409)                 |
| Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis           | 11.1         | (171)                 | -                     |
| Indenização em operações imobiliárias                              |              | (152)                 | (231)                 |
| Lucro na venda de imóveis                                          | 7            | 4.269                 | 77.663                |
| Comissão sobre a venda de imóveis                                  |              | (54)                  | (1.038)               |
| Ajuste a valor justo de imóveis                                    | 7            | 21.277                | (60.598)              |
| <b>Resultado líquido de imóveis em estoque</b>                     |              | <u><b>24.414</b></u>  | <u><b>15.375</b></u>  |
| <b>Resultado Líquido dos investimentos de natureza imobiliária</b> |              | <u><b>24.414</b></u>  | <u><b>15.375</b></u>  |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                                   |              |                       |                       |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa                           |              | 1.330                 | 1.012                 |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa             | 11.1         | (314)                 | (228)                 |
|                                                                    | <b>5</b>     | <u><b>1.016</b></u>   | <u><b>784</b></u>     |
| <b>Receitas (despesas) operacionais</b>                            |              |                       |                       |
| Despesa de consultoria                                             | 11.1         | (1.586)               | (979)                 |
| Despesas de auditoria e custódia                                   | 11.1         | (3)                   | (33)                  |
| Despesas de emolumentos e cartórios                                | 11.1         | (7)                   | (4)                   |
| Taxa B3                                                            | 11.1         | (17)                  | (7)                   |
| Taxa de administração e gestão                                     | 11 e 15      | (2.393)               | (3.769)               |
| Taxa de fiscalização da CVM                                        | 11.1         | (18)                  | (28)                  |
| Outras despesas operacionais                                       | 11.1         | (307)                 | (321)                 |
|                                                                    |              | <u><b>(4.331)</b></u> | <u><b>(5.141)</b></u> |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                                  |              | <u><b>21.099</b></u>  | <u><b>11.018</b></u>  |
| <b>Quantidade de cotas em circulação</b>                           |              | <u><b>215.475</b></u> | <u><b>215.475</b></u> |
| <b>Lucro contábil por cota - R\$</b>                               |              | <u><b>97,92</b></u>   | <u><b>51,13</b></u>   |
| <b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>                             |              | <u><b>542,06</b></u>  | <u><b>687,81</b></u>  |

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

**Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada****CNPJ: 34.895.752/0001-80**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.)

**CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração das mutações do patrimônio líquido**  
**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025**

Em milhares de reais

|                                   | Notas    | Cotas<br>integralizadas | Custos de<br>emissão | Amortização<br>de cotas | Distribuição de<br>rendimentos | Reservas de<br>lucros | Total          |
|-----------------------------------|----------|-------------------------|----------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------|
| <b>Saldos em 30 de junho 2024</b> |          | <b>215.475</b>          | <b>(208)</b>         | <b>(11.887)</b>         | <b>(67.167)</b>                | <b>95.636</b>         | <b>231.849</b> |
| Amortização de cotas              | 8.4      | -                       | -                    | (23.000)                | -                              | -                     | (23.000)       |
| Distribuição de rendimentos       | 10       | -                       | -                    | -                       | (71.662)                       | -                     | (71.662)       |
| Lucro líquido do exercício        |          | -                       | -                    | -                       | -                              | 11.018                | 11.018         |
| <b>Saldos em 30 de junho 2025</b> | <b>8</b> | <b>215.475</b>          | <b>(208)</b>         | <b>(34.887)</b>         | <b>(138.829)</b>               | <b>106.654</b>        | <b>148.205</b> |
| Amortização de cotas              | 8.4      | -                       | -                    | (52.504)                | -                              | -                     | (52.504)       |
| Distribuição de rendimentos       | 10       | -                       | -                    | -                       | -                              | -                     | -              |
| Lucro líquido do exercício        |          | -                       | -                    | -                       | -                              | 21.099                | 21.099         |
| <b>Saldos em 30 de junho 2026</b> | <b>8</b> | <b>215.475</b>          | <b>(208)</b>         | <b>(87.391)</b>         | <b>(138.829)</b>               | <b>127.753</b>        | <b>116.800</b> |

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

**Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 34.895.752/0001-80

(Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

**Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)**  
**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025**

Em milhares de reais

|                                                                               | <b>30/06/2026</b> | <b>30/06/2025</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                             |                   |                   |
| Rendimentos de renda fixa                                                     | 1.330             | 1.012             |
| Pagamento de taxa administração e gestão                                      | (2.481)           | (3.841)           |
| Pagamento de despesas de comissão                                             | (54)              | (1.038)           |
| Pagamento de taxa de fiscalização da CVM                                      | (20)              | (21)              |
| Pagamento de despesas de B3                                                   | (19)              | (17)              |
| Pagamento de tributos municipais e federais                                   | (317)             | (12)              |
| Pagamento de despesas anbiima                                                 | (4)               | (4)               |
| Pagamento de despesas de cartório                                             | (7)               | (4)               |
| Pagamento de despesas de condomínio                                           | (438)             | (409)             |
| Pagamentos de despesas de consultoria                                         | (1.039)           | (979)             |
| Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis         | (171)             | -                 |
| Pagamentos de despesas com auditoria e custódia                               | (33)              | (25)              |
| Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa             | (314)             | (228)             |
| Pagamento de outras despesas operacionais                                     | (299)             | (495)             |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>                     | <b>(3.866)</b>    | <b>(6.061)</b>    |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>                          |                   |                   |
| Custos incrementais (benfeitorias e imobilização)                             | (507)             | (401)             |
| Entrada de imóveis terreno                                                    | -                 | (193)             |
| Valores sobre venda de imóveis                                                | 60.323            | 94.985            |
| Pagamento de indenização referente a operações imobiliárias                   | (152)             | (231)             |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>                           | <b>59.664</b>     | <b>94.160</b>     |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                         |                   |                   |
| Distribuição de rendimento aos cotistas                                       | -                 | (71.662)          |
| Amortização de cotas                                                          | (75.504)          | -                 |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>                          | <b>(75.504)</b>   | <b>(71.662)</b>   |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>                      | <b>(19.706)</b>   | <b>16.437</b>     |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício                          | 23.096            | 6.659             |
| Caixa e equivalente de caixa no final do exercício                            | 3.390             | 23.096            |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>                      | <b>(19.706)</b>   | <b>16.437</b>     |
| <b>Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais</b> |                   |                   |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                                             | <b>21.099</b>     | <b>11.018</b>     |
| Ajuste a valor justo dos imóveis                                              | (21.277)          | 60.598            |
| Lucro na venda de imóveis                                                     | (4.269)           | (77.432)          |
| Ajuste de indenização em operações imobiliárias                               | 152               | 231               |
| Variações de contas ativas relacionadas com receitas                          | 538               | (3)               |
| Variações de contas passivas relacionadas com despesas                        | (109)             | (473)             |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                              | <b>(3.866)</b>    | <b>(6.061)</b>    |

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

**Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada****CNPJ: 34.895.752/0001-80**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

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

## **1. Contexto operacional**

**O Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**, ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pelas instruções CVM nº 516/11, Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 10 de setembro de 2020 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 23 de outubro 2020.

O Fundo possui uma classe de cotas única ("Classe"), a qual se regerá pelo disposto no regulamento e pela Resolução CVM nº 175 de 2022.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 6 (seis) anos contados da data do encerramento da primeira distribuição de suas cotas, que poderá ser prorrogado por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, mediante aprovação em Assembleia Geral, regido pelo regulamento e seu(s) Suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela Resolução CVM 175 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. Em 16 de setembro de 2026, foi publicado o edital de convocação para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada com o objetivo de deliberar sobre a prorrogação do prazo de duração do Fundo por mais 1 (um) ano.

O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objetivo do Fundo, que estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, 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 das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às 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.

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código BRIP11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, conforme demonstrado abaixo:

**Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada****CNPJ: 34.895.752/0001-80**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

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

| Mês       | 30/06/2025 | 30/06/2026 |
|-----------|------------|------------|
| Julho     | R\$ 890,03 | R\$ 733,02 |
| Agosto    | R\$ 960,00 | R\$ 710,50 |
| Setembro  | R\$ 930,00 | R\$ 660,00 |
| Outubro   | R\$ 947,98 | R\$ 589,53 |
| Novembro  | R\$ 934,98 | R\$ 602,00 |
| Dezembro  | R\$ 947,78 | R\$ 545,00 |
| Janeiro   | R\$ 934,00 | R\$ 422,62 |
| Fevereiro | R\$ 896,90 | R\$ 458,87 |
| Março     | R\$ 810,00 | R\$ 411,04 |
| Abril     | R\$ 896,00 | R\$ 428,83 |
| Maio      | R\$ 928,00 | R\$ 399,00 |
| Junho     | R\$ 805,00 | R\$ 350,00 |

Os valores apresentados nesta tabela acima não estão expressos em milhares de reais, sendo apresentados em reais.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento. O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/2022.

## **2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

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

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo em 25 de setembro de 2026 que autorizou sua divulgação.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

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

---

### **3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração**

#### **3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes**

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

#### **3.2. Instrumentos financeiros**

##### **a) Classificação dos instrumentos financeiros**

###### **I. Data de reconhecimento**

Os ativos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação, conforme aplicável, e os passivos financeiros são reconhecidos quando o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

###### **II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos ativos financeiros em seu reconhecimento inicial depende do modelo de negócios adotado pelo Fundo para sua gestão e das características dos seus fluxos de caixa contratuais. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

###### **III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

Os ativos financeiros são classificados, para fins de mensuração subsequente, de acordo com o modelo de negócios adotado para sua gestão e com as características dos seus fluxos de caixa contratuais, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: compreendem os ativos financeiros que não atendem aos critérios para mensuração ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sendo as variações no valor justo reconhecidas no resultado do Fundo.

###### **IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

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

**Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada****CNPJ: 34.895.752/0001-80**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

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

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior há 90 dias.
- 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 que não sejam mensurados ao valor justo por meio do resultado, independentemente de sua forma e vencimento.

**VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação**

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

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

- O valor justo de um instrumento financeiro corresponde ao preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração, 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.
- 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.

**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.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

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

---

### III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, as variações no valor justo dos ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

#### **3.3. Permutas financeiras**

Os valores a receber decorrentes de contratos de permuta financeira são reconhecidos quando o Fundo cede terrenos ou direitos relacionados a empreendimentos imobiliários à incorporadora, mediante contrato que estabelece que a incorporadora será responsável pela construção, desenvolvimento e demais obrigações relacionadas à implantação do empreendimento, enquanto o Fundo fará jus a fluxos financeiros decorrentes das vendas das unidades imobiliárias, conforme condições e cronograma estabelecidos contratualmente.

Os valores a receber decorrentes das permutas financeiras são mensurados ao valor justo por meio do resultado, sendo as variações decorrentes da mensuração reconhecidas no resultado do Fundo no período em que ocorrerem.

A determinação do valor justo é realizada, no mínimo, anualmente, considerando os fluxos de caixa futuros estimados decorrentes das vendas e dos recebimentos previstos nos respectivos contratos de permuta. Esses fluxos são trazidos a valor presente mediante a aplicação de taxas de desconto compatíveis com as características, os riscos e as condições de mercado de cada empreendimento, incluindo, quando aplicável, taxas de juros e spreads de risco.

Na determinação do valor justo são consideradas, entre outras, as condições contratuais da permuta, as projeções de vendas e recebimentos, os prazos estimados para realização dos fluxos de caixa e as taxas de desconto aplicáveis a cada empreendimento. Os valores a receber são reduzidos à medida que os fluxos financeiros previstos nos respectivos contratos são efetivamente recebidos pelo Fundo. As premissas e estimativas utilizadas na mensuração são revisadas periodicamente e podem resultar em ajustes no valor contábil dos valores a receber, reconhecidos no resultado do Fundo.

#### **3.4. 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 decorrentes de eventos passados cuja existência será confirmada pela ocorrência ou não de eventos futuros incertos, ou obrigações presentes que não atendam aos critérios de reconhecimento de provisão. Não são reconhecidos no balanço patrimonial, sendo divulgados em notas explicativas quando a possibilidade de saída de recursos não for remota.

**Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada****CNPJ: 34.895.752/0001-80**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

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

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

**3.5. Apuração de resultado**

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

**3.6. Caixa e equivalentes de caixa**

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

**3.7. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

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

**3.8. Lucro por cota**

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

**4. Riscos associados ao Fundo****4.1. Riscos imobiliários**

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

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

---

#### **4.1.1. Risco do sucesso do empreendimento imobiliário**

O Fundo está exposto ao sucesso dos empreendimentos imobiliários que venham a ser desenvolvidos nos Imóveis-Alvo podendo nesses casos, o investimento apresentar retornos baixos ou mesmo negativos. Tais riscos incluem, entre outros:

- i. Incapacidade de comercializar o produto imobiliário conforme originalmente imaginado, causada, por exemplo, por conceito inadequado do produto, precificação incorreta, concorrência de produtos semelhantes na mesma região ou ausência de demanda na região ou ainda elevada exposição de capital no investimento, entre outros, levando a necessidade de o Fundo e/ou as Sociedades Elegíveis alienarem unidades em estoque a preços inferiores aos originalmente projetados;
- ii. Risco de distrato dos respectivos contratos de compra e venda dos Empreendimentos Imobiliários, ocasião em que 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;
- iii. Inexistência de 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;
- iv. Dificuldades financeiras da incorporadora/loteadora que venha a desenvolver o empreendimento imobiliário, inclusive por conta de 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;
- v. Atraso na conclusão dos empreendimentos imobiliários, inclusive por conta de atrasos na concessão de “habite-se” / TVO por autoridades governamentais e licenças obrigatórias em empreendimentos desenvolvidos pelo Fundo ou sociedades elegíveis.
- vi. 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;
- vii. 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;
- viii. 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.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

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

---

- ix. Leis e regulamentos ambientais que podem acarretar atrasos ou fazer com que no âmbito de desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários o Fundo e/ou as Sociedades Elegíveis 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 empreendimentos imobiliários que concerne a sua rentabilidade. Adicionalmente, existe a possibilidade de alteração das leis de proteção ambiental após o início dos empreendimentos imobiliários e até mesmo antes do início de referida exploração, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

#### **4.1.2. Risco de desapropriação e de outras restrições**

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

#### **4.1.3. Risco de sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, poderá não haver cobertura de seguro para tais riscos. Havendo cobertura, o efetivo recebimento da indenização securitária dependerá da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. A ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas acima poderá gerar perdas relevantes para o Fundo;

#### **4.1.4. 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.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

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

---

#### **4.1.5. 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.

#### **4.1.6. Riscos relativos à aquisição dos ativos imobiliários**

A existência de ônus ou pendências relacionadas aos ativos imobiliários e não reveladas ao gestor quando da respectiva aquisição desses ativos pelo Fundo poderá impactar o exercício dos direitos do Fundo em relação aos Ativos Imobiliários, podendo até mesmo resultar na perda da propriedade pelo Fundo.

#### **4.2. Risco de o 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.

#### **4.3. Risco de mercado e relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização**

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a conseqüente 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.

#### **4.4. 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

**Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada****CNPJ: 34.895.752/0001-80**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

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

mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**4.5. Risco Tributário**

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

**4.6. 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.

**4.7. 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.

**4.8. 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.

**4.9. Propriedade das cotas e não dos imóveis**

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

**Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada****CNPJ: 34.895.752/0001-80**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.)

**CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

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

**4.10. Risco em função da dispensa de registro**

As ofertas públicas de Cotas que venham a ser realizadas pelo rito de registro automático nos termos da Resolução CVM 160 não terão suas informações analisadas pela CVM ou pela ANBIMA.

**4.11. 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.

**4.12. 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.

**4.13. Risco relativo à concentração e pulverização**

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

**4.14. Riscos relacionados à responsabilidade dos cotistas**

Em que pese a previsão de limitação de responsabilidade dos cotistas, trata-se de alteração legal e regulatória recente, sem histórico de precedentes e jurisprudência. Nesse sentido, não há como garantir que os cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes no Fundo nas hipóteses de o Fundo incorrer em perdas que tornem o seu patrimônio líquido negativo. Ainda, na hipótese de insuficiência do patrimônio dos fundos de investimento com limitação de responsabilidade para responder por suas dívidas, a legislação e a regulamentação preveem a aplicação das regras de insolvência civil previstas no Código Civil. Não há precedentes concretos sobre o funcionamento de tal mecanismo.

**4.15. 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 III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada****CNPJ: 34.895.752/0001-80**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

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

**5. Caixa e equivalentes de caixa**

Em 30 de junho 2026, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é composto pela conta corrente no Banco Itaú e Apex Group DTVM de R\$1 e R\$1, respectivamente (R\$ 3 e R\$1 em 2025) e aplicações financeiras em cotas de fundos de renda fixa conforme quadro abaixo:

**30 de junho de 2026**

|                                         | <b>Administrador</b> | <b>Saldo contábil</b> | <b>% sobre PL</b> |
|-----------------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|
| Itaú Corp Federal Plus RF CP FIF CIC RL | Itaú Unibanco        | 3.388                 | 2,85%             |
|                                         |                      | <b>3.388</b>          | <b>2,85%</b>      |

**30 de junho de 2025**

|                                         | <b>Administrador</b> | <b>Saldo contábil</b> | <b>% sobre PL</b> |
|-----------------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|
| Itaú Corp Federal Plus RF CP FIF CIC RL | Itaú Unibanco        | 23.092                | 15,58%            |
|                                         |                      | <b>23.092</b>         | <b>15,58%</b>     |

- (a) O **Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento Financeiro da Classe de Investimento em Cotas Responsabilidade Limitada, CNPJ: 03.557.198/0001-05**, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., foi constituído sob a forma de regime aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 11 de agosto de 2000. Destina-se a pessoas jurídicas, clientes do Administrador, do Gestor ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding SA, e recebe recursos de classes de fundos de investimento e dos referidos clientes. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de classes de fundos de investimento tipificadas como 'Renda Fixa - Curto Prazo', que investem em títulos públicos federais ou privados prefixados ou indexados à taxa SELIC ou a outra taxa de juros, ou títulos indexados a índices de preços, com prazo máximo a decorrer de 375 dias e prazo médio da carteira inferior a 60 dias.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 12 de setembro de 2025, com opinião sem modificação.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foram apropriadas receitas líquidas de imposto de renda no montante de R\$ 1.016 (R\$ 784 em 2025), registradas na rubrica de "Outros ativos financeiros".

**6. Outros créditos**

Em 30 de junho de 2026, os valores que compõem a rubrica de Outros Valores a Receber, teve seus custos ativados referentes aos empreendimentos ainda não incorporados ao ativo do Fundo por estarem em fase de estruturação.

Em 30 de junho de 2025 os valores que compõem a rubrica de Outros Valores a Receber no montante de R\$ 541, são custos a ativar referentes aos empreendimentos ainda não incorporados ao ativo do Fundo por estarem em fase de estruturação.

**Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada****CNPJ: 34.895.752/0001-80**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

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

Os valores que compõem o montante estão de acordo com a tabela a seguir:

| <b>Discriminação dos Projetos</b> | <b>30/06/2025</b> | <b>% s/ PL</b> |
|-----------------------------------|-------------------|----------------|
| Projeto Alvarenga                 | 98                | 0,08%          |
| Projeto Pamplona                  | 39                | 0,03%          |
| Projeto José Maria Lisboa         | 3                 | 0,00%          |
| Projeto Jorge Americano           | 3                 | 0,00%          |
| Projeto Roma                      | 6                 | 0,01%          |
| Projeto Onze de Junho             | 78                | 0,07%          |
| Projeto Barão do Triunfo          | 12                | 0,01%          |
| Projeto Canário                   | 20                | 0,02%          |
| Projeto João Moura                | 50                | 0,04%          |
| Projeto Madre Cabrini             | 138               | 0,12%          |
| Outros                            | 94                | 0,08%          |
| <b>Total</b>                      | <b>541</b>        | <b>0,46%</b>   |

**7. Contas a receber**

O Fundo adquiriu imóveis que foram negociados, onde o Fundo cedeu o seu imóvel/terreno a uma incorporadora em contrapartida dos recebíveis decorrentes das vendas destes imóveis pela incorporadora. Sendo assim este grupo de contas menciona sobre as movimentações dos imóveis do Fundo, bem como de suas vendas destes imóveis/terrenos negociados, firmados durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025, conforme apresentado abaixo:

**7.1. Contas a receber****Em 30 de junho de 2026****Vendas de terrenos**

| <b>Projeto</b>                    | <b>Saldo em 30/06/2025</b> | <b>Entrada</b> | <b>Ajuste ao valor justo</b> | <b>Ganho na venda</b> | <b>Recebimento</b> | <b>Saldo em 30/06/2026</b> | <b>% s/ PL</b> |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------|------------------------------|-----------------------|--------------------|----------------------------|----------------|
| Projeto Padre Antônio (**)        | 22.815                     | -              | 12.087                       | -                     | (10.000)           | 24.902                     | 20,97%         |
| Projeto Martins (**)              | 5.839                      | -              | -                            | 4.269                 | (10.108)           | -                          | 0,00%          |
| Projeto Rua Brasília (**)         | 13.179                     | -              | 1.703                        | -                     | -                  | 14.882                     | 12,53%         |
| Projeto Indianópolis (**)         | 13.232                     | -              | (1.089)                      | -                     | (6.942)            | 5.201                      | 4,38%          |
| Projeto Dom Manuel - Terreno (**) | 24.557                     | 41             | 5.485                        | -                     | (7.003)            | 23.080                     | 19,44%         |
| Projeto Min Ferreira Alves (**)   | 13.170                     | -              | 1.240                        | -                     | (5.218)            | 9.192                      | 7,74%          |
| Projeto Padre Chico (**)          | 24.663                     | -              | 158                          | -                     | (3.181)            | 21.640                     | 18,54%         |
| Projeto Jamaris (**)              | 4.128                      | -              | 1.386                        | -                     | (2.555)            | 2.959                      | 2,49%          |
| Projeto Magnólias (**)            | 17.431                     | -              | 559                          | -                     | (8.586)            | 9.404                      | 7,92%          |
| Projeto Guarará (**)              | 9.251                      | 52             | (252)                        | -                     | (6.730)            | 2.321                      | 1,95%          |
|                                   | <b>148.265</b>             | <b>93</b>      | <b>21.277</b>                | <b>4.269</b>          | <b>(60.323)</b>    | <b>113.581</b>             | <b>97,30%</b>  |

**Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada****CNPJ: 34.895.752/0001-80**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

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

**Em 30 de junho de 2025****Vendas de terrenos**

| Projeto                           | Saldo em 30/06/2024 | Entrada    | Estorno de ajuste ao valor justo | Ganho na venda | Recebimento     | Saldo em 30/06/2025 | % s/ PL        |
|-----------------------------------|---------------------|------------|----------------------------------|----------------|-----------------|---------------------|----------------|
| Projeto Padre Antônio (**)        | 27.767              | -          | (4.952)                          | 2.477          | (2.477)         | 22.815              | 15,39%         |
| Projeto Martins (**)              | 16.015              | -          | (6.176)                          | 3.308          | (7.308)         | 5.839               | 3,94%          |
| Projeto Rua Brasília (**)         | 17.491              | 128        | (4.310)                          | 4.120          | (4.250)         | 13.179              | 8,89%          |
| Projeto Indianópolis (**)         | 23.119              | -          | (8.857)                          | 9.841          | (10.871)        | 13.232              | 8,93%          |
| Projeto Dom Manuel - Terreno (**) | 24.518              | -          | 419                              | 2.980          | (3.360)         | 24.557              | 16,57%         |
| Projeto Min Ferreira Alves (**)   | 16.957              | -          | (3.787)                          | 4.574          | (4.574)         | 13.170              | 8,89%          |
| Projeto Padre Chico (**)          | 25.990              | -          | (650)                            | 4.057          | (4.734)         | 24.663              | 16,64%         |
| Projeto Jamaris (**)              | 29.040              | -          | (17.233)                         | 17.232         | (24.911)        | 4.128               | 2,79%          |
| Projeto Magnólias (**)            | 35.594              | -          | (16.940)                         | 26.842         | (28.065)        | 17.431              | 11,76%         |
| Projeto Guarará (**)              | 9.501               | 65         | 1.888                            | 2.232          | (4.435)         | 9.251               | 6,24%          |
|                                   | <b>225.992</b>      | <b>193</b> | <b>(60.598)</b>                  | <b>77.663</b>  | <b>(94.985)</b> | <b>148.265</b>      | <b>100,04%</b> |

(\*\*) Projetos negociados através de valores a receber pela venda de terrenos

| Projeto                                   | Projeto Padre Antônio (**)                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Endereço:</b>                          | Avenida Padre Antônio, 42 – Brooklin, São Paulo/SP                                                                                                                                      |
| <b>Estágio do projeto:</b>                | Obras concluídas em junho de 2025.                                                                                                                                                      |
| <b>Características do empreendimento:</b> | Residencial, composto por 262 studios, 27 apartamentos de 1 dormitório, 21 apartamentos de 2 dormitórios e 3 lojas, com área de terreno de 1.718 m² e área privativa total de 9.473 m². |
| <b>Valor contábil em 30/06/2026:</b>      | 24.902                                                                                                                                                                                  |
| <b>Valor contábil em 30/06/2025:</b>      | 22.815                                                                                                                                                                                  |

| Projeto                                   | Projeto Martins (**)                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Endereço:</b>                          | Rua Martins, 180 – Butantã, São Paulo/SP                                                                                                                         |
| <b>Estágio do projeto:</b>                | Obras concluídas em janeiro de 2025.                                                                                                                             |
| <b>Características do empreendimento:</b> | Residencial, composto por 76 apartamentos de 1 dormitório e 95 apartamentos de 2 dormitórios, com área de terreno de 1.246 m² e área privativa total de 6.082 m² |
| <b>Valor contábil em 30/06/2026:</b>      | -                                                                                                                                                                |
| <b>Valor contábil em 30/06/2025:</b>      | 5.839                                                                                                                                                            |

**Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada****CNPJ: 34.895.752/0001-80**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

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

| Projeto                            | Projeto Rua Brasília (**)                                                                                                                                                         |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Endereço:                          | Rua Brasília 80 - Itaim Bibi                                                                                                                                                      |
| Estágio do projeto:                | Obras concluídas em setembro de 2024                                                                                                                                              |
| Características do empreendimento: | Residencial, composto por 2 apartamentos garden, 8 apartamentos de 3 dormitórios e 1 cobertura de 3 dormitórios, com área de terreno de 650 m² e área privativa total de 2.300 m² |
| Valor contábil em 30/06/2026:      | 14.882                                                                                                                                                                            |
| Valor contábil em 30/06/2025:      | 13.179                                                                                                                                                                            |

| Projeto                            | Projeto Indianópolis (**)                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Endereço:                          | Avenida Indianópolis, 70 – Moema, São Paulo/SP                                                                                                                                                              |
| Estágio do projeto:                | Obras concluídas em setembro de 2023                                                                                                                                                                        |
| Características do empreendimento: | Residencial, composto por 57 apartamentos de 1 dormitório, 19 duplex de 1 dormitório, 19 duplex de 2 dormitórios, 16 studios e 3 lojas, com área de terreno de 1.434 m² e área privativa total de 7.096 m². |
| Valor contábil em 30/06/2026:      | 5.201                                                                                                                                                                                                       |
| Valor contábil em 30/06/2025:      | 13.232                                                                                                                                                                                                      |

| Projeto                            | Projeto Dom Manuel (**)                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Endereço:                          | Rua Dom Manuel, 33 – Campo Belo, São Paulo/SP                                                                                                                                                                                                 |
| Estágio do projeto:                | Obras concluídas em junho de 2026.                                                                                                                                                                                                            |
| Características do empreendimento: | Residencial, composto por 232 unidades HMP, entre studios e apartamentos de 1 e 2 dormitórios, 45 apartamentos de 2 dormitórios, 46 unidades não residenciais e 3 lojas, com área de terreno de 1.853 m² e área privativa total de 11.286 m². |
| Valor contábil em 30/06/2026:      | 23.080                                                                                                                                                                                                                                        |
| Valor contábil em 30/06/2025:      | 24.557                                                                                                                                                                                                                                        |

| Projeto                            | Projeto Ministro Ferreira Alves (**)                                                                                                       |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Endereço:                          | Rua Ministro Ferreira Alves, 298 – Perdizes, São Paulo/SP                                                                                  |
| Estágio do projeto:                | Obras concluídas em julho de 2025.                                                                                                         |
| Características do empreendimento: | Residencial, composto por 128 apartamentos de 2 dormitórios e 3 lojas, com área de terreno de 1.199 m² e área privativa total de 5.913 m². |
| Valor contábil em 30/06/2026:      | 9.192                                                                                                                                      |
| Valor contábil em 30/06/2025:      | 13.170                                                                                                                                     |

**Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada****CNPJ: 34.895.752/0001-80**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

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

| Projeto                            | Projeto Padre Chico (**)                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Endereço:                          | Rua Padre Chico, 749 – Pompéia, São Paulo/S                                                                                                                                                                         |
| Estágio do projeto:                | Obras concluídas em maio de 2026.                                                                                                                                                                                   |
| Características do empreendimento: | Residencial, composto por 19 apartamentos de 3 dormitórios, 183 studios e apartamentos de 1 e 2 dormitórios e 2 lojas, com área de terreno de 1.554 m <sup>2</sup> e área privativa total de 9.225 m <sup>2</sup> . |
| Valor contábil em 30/06/2026:      | 21.640                                                                                                                                                                                                              |
| Valor contábil em 30/06/2025:      | 24.663                                                                                                                                                                                                              |

| Projeto                            | Projeto Jamaris (**)                                                       |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Endereço:                          | Avenida Jamaris, 871 – Moema, São Paulo/SP                                 |
| Estágio do projeto:                | Em construção, com previsão de entrega para outubro de 2027.               |
| Características do empreendimento: | O projeto encontra-se em revisão quanto à sua concepção e características. |
| Valor contábil em 30/06/2026:      | 2.959                                                                      |
| Valor contábil em 30/06/2025:      | 4.128                                                                      |

| Projeto                            | Projeto Magnólias (**)                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Endereço:                          | Avenida das Magnólias, 682 – Cidade Jardim, São Paulo/SP                                                                                                                                   |
| Estágio do projeto:                | Desenvolvimento do projeto, com conclusão das obras prevista para outubro de 2026.                                                                                                         |
| Características do empreendimento: | Residencial, composto por 7 casas de aproximadamente 1.300 m <sup>2</sup> , com 8 vagas cada, com área de terreno de 6.449 m <sup>2</sup> e área privativa total de 9.157 m <sup>2</sup> . |
| Valor contábil em 30/06/2026:      | 9.404                                                                                                                                                                                      |
| Valor contábil em 30/06/2025:      | 17.431                                                                                                                                                                                     |

| Projeto                            | Projeto Guarará (**)                                                                                                                                               |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Endereço:                          | Rua Guarará x Alameda Joaquim Eugênio de Lima – Jardim Paulista, São Paulo/SP                                                                                      |
| Estágio do projeto:                | Obras concluídas em junho de 2025.                                                                                                                                 |
| Características do empreendimento: | Residencial, composto por 5 apartamentos de 3 e 4 dormitórios e 1 loja, com área de terreno de 1.339 m <sup>2</sup> e área privativa total de 4.787 m <sup>2</sup> |
| Valor contábil em 30/06/2026:      | 2.321                                                                                                                                                              |
| Valor contábil em 30/06/2025:      | 9.251                                                                                                                                                              |

**Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada****CNPJ: 34.895.752/0001-80**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.)

**CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

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

As movimentações ocorridas nas rubricas de estoque e obrigações por aquisição de imóveis estão descritas a seguir:

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| <b>Saldo em 30/06/2024</b>                        | <b>225.992</b> |
| Custos incrementais (benfeitorias e imobilização) | 401            |
| Venda de imóveis                                  | (94.985)       |
| Custo incrementais pagos não ativados             | (208)          |
| Ajuste ao valor justo (estorno)                   | (60.598)       |
| Ganho na venda                                    | 77.663         |
| <b>Saldo em 30/06/2025</b>                        | <b>148.265</b> |
| Entrada de imóveis                                | 93             |
| Venda de imóveis                                  | (60.323)       |
| Ajuste ao valor justo (estorno)                   | 21.277         |
| Recebimento a maior da permuta (ganho na venda)   | 4.269          |
| <b>Saldo em 30/06/2026</b>                        | <b>113.581</b> |

Em 30 de junho de 2026 não há obrigações por aquisição de imóveis a pagar (R\$ 408 em 2025).

**7.2 Mensuração ao valor justo**

No exercício findo em 30 de junho de 2026, os direitos decorrentes das operações de permuta financeira foram mensurados ao valor justo, considerando as condições contratuais de cada empreendimento e as expectativas de realização dos respectivos fluxos financeiros.

Os projetos Padre Antônio (Movi Campo Belo), Dom Manuel (Oriz By Plano&Plano) e Padre Chico (Villa Pompéia Welconx) foram avaliados por avaliador independente, Binswanger Brazil, com data-base de junho de 2026, conforme laudos de avaliação elaborados para os respectivos empreendimentos.

As avaliações realizadas pela Binswanger Brazil foram elaboradas pelo Método da Capitalização da Renda, por meio do Fluxo de Caixa Descontado, considerando a projeção dos fluxos financeiros futuros decorrentes das operações de permuta, de acordo com as características e condições de cada empreendimento. Os fluxos projetados são trazidos a valor presente mediante a aplicação de taxa de desconto compatível com os riscos e características do empreendimento, conforme premissas estabelecidas nos respectivos laudos de avaliação.

Para os demais projetos, a mensuração do valor justo foi realizada pelo gestor, utilizando metodologia própria de avaliação baseada no Fluxo de Caixa Descontado, mediante projeção dos fluxos financeiros futuros esperados para cada empreendimento e posterior cálculo do valor presente desses fluxos.

A metodologia adotada pelo gestor considera, para cada projeto, os fluxos de caixa projetados em bases mensais e uma taxa de desconto específica, determinada a partir da taxa de referência da NTN-B, ajustada pelos componentes de risco da obra, risco adicional e conjuntura econômica, além de prêmio adicional aplicável. A taxa de desconto é definida de forma a refletir as características, os riscos e o prazo esperado de realização dos fluxos financeiros de cada empreendimento.

**Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada****CNPJ: 34.895.752/0001-80**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

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

A mensuração dos direitos decorrentes das operações de permuta financeira envolve premissas não observáveis diretamente no mercado, incluindo, conforme aplicável, projeções de recebimentos, cronograma de realização dos fluxos financeiros, condições de comercialização dos empreendimentos, prazo de realização e taxas de desconto. Dessa forma, os referidos ativos são classificados no Nível 3 da hierarquia de valor justo.

As principais premissas utilizadas nas avaliações são revisadas periodicamente e podem ser alteradas em função da evolução dos empreendimentos, da realização dos fluxos financeiros e das condições de mercado. Eventuais alterações nas estimativas dos fluxos de caixa ou nas taxas de desconto utilizadas na mensuração são refletidas no valor justo dos ativos e reconhecidas no resultado do Fundo no período em que ocorrerem.

**Principais premissas - Binswanger**

| Premissa               | Padre Antônio                   | Dom Manuel                      | Padre Chico                     |
|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Metodologia            | Fluxo de Caixa Descontado (FCD) | Fluxo de Caixa Descontado (FCD) | Fluxo de Caixa Descontado (FCD) |
| Horizonte de avaliação | 31 meses                        | 85 meses                        | 36 meses                        |
| Taxa de desconto       | 10% a.a. + inflação             | 10% a.a. + inflação             | 10% a.a. + inflação             |
| Referência da taxa     | NTN-B + risco do negócio        | NTN-B + risco do negócio        | NTN-B + risco do negócio        |

**Principais premissas - Gestor**

| Projeto        | Metodologia | Horizonte de avaliação | Taxa de desconto | Referência da taxa                                                        |
|----------------|-------------|------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Magnolias      | FCD         | 8 meses                | 18,92% a.a.      | NTN-B + risco da obra + risco adicional + conjuntura econômica + inflação |
| Jamaris        | FCD         | 7 meses                | 13,21% a.a.      | NTN-B + conjuntura econômica + inflação                                   |
| Indianopolis   | FCD         | 7 meses                | 14,34% a.a.      | NTN-B + risco adicional + conjuntura econômica + inflação                 |
| Rua Brasília   | FCD         | 5 meses                | 14,34% a.a.      | NTN-B + risco adicional + conjuntura econômica + inflação                 |
| Ferreira Alves | FCD         | 5 meses                | 13,21% a.a.      | NTN-B + conjuntura econômica + inflação                                   |
| Martins        | FCD         | 0 meses                | 13,21% a.a.      | NTN-B + conjuntura econômica + inflação                                   |
| Guarará        | FCD         | 2 meses                | 14,34% a.a.      | NTN-B + risco adicional + conjuntura econômica + inflação                 |

**7.3 Inadimplência e retenção de repasses**

Na mensuração dos valores a receber decorrentes das operações de permuta financeira, foram consideradas as condições de realização dos fluxos financeiros previstos nos respectivos contratos, incluindo eventuais valores em situação de inadimplência e valores devidos ao Fundo que se encontravam retidos em razão das obrigações de financiamento dos empreendimentos.

Nos projetos avaliados pela Binswanger Brazil, as projeções dos fluxos financeiros consideraram os recebíveis de unidades já vendidas, inclusive aqueles em situação de inadimplência, bem como os valores de repasses sujeitos a retenção contratual. Esses fatores foram considerados na determinação dos valores e dos prazos estimados de recebimento dos fluxos financeiros.

**Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada****CNPJ: 34.895.752/0001-80**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.)

**CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

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

Em determinadas operações, os repasses devidos ao Fundo permanecem retidos até a quitação das obrigações decorrentes do financiamento bancário contratado para o empreendimento e a consequente liberação das garantias correspondentes. Após a liberação, os valores remanescentes e os repasses subsequentes são estimados para recebimento conforme a evolução das vendas das unidades em estoque.

Dessa forma, os efeitos decorrentes de inadimplência e de retenção de repasses foram considerados na mensuração do valor justo por meio de seus impactos nos valores e nos prazos estimados de realização dos fluxos financeiros, sendo esses fluxos posteriormente trazidos a valor presente mediante a aplicação das taxas de desconto utilizadas na avaliação de cada empreendimento.

As estimativas de realização dos valores a receber estão sujeitas à evolução das vendas, à regularização de valores inadimplentes, à quitação das obrigações financeiras dos empreendimentos e à consequente liberação das garantias que condicionam determinados repasses. Alterações relevantes nessas premissas poderão impactar os fluxos financeiros projetados e, consequentemente, o valor justo dos direitos do Fundo.

## **8. Patrimônio Líquido**

### **8.1. Cotas**

O Fundo é formado por cotas de classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento e no respectivo suplemento. Todas as cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Em 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido do Fundo está dividido em 215.475 cotas com preço unitário de R\$ 542,06 cada, totalizando o montante de R\$ 116.800. (Em 30 de junho de 2025, estava dividido em 215.475 cotas com preço unitário de R\$ R\$ 687,81cada, totalizando o montante de R\$ 148.205).

### **8.2. Emissões e integralizações**

Não haverá limite à subscrição por um mesmo investidor de cotas emitidas pelo Fundo.

A 1ª emissão de cotas do Fundo foi encerrada em 16 de outubro de 2020, com a subscrição de 236.490 cotas, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, totalizando R\$ 236.490.

As cotas subscritas foram integralizadas mediante chamadas de capital realizadas pelo Fundo, conforme segue:

Em 23 de outubro de 2020 foram integralizadas 35.444 cotas, correspondentes ao montante de R\$ 35.444.

Em 18 de dezembro de 2020 foram integralizadas 18.984 cotas, correspondentes ao montante de R\$ 18.984.

Em 30 de março de 2021 foram integralizadas 12.838 cotas, correspondentes ao montante de R\$ 12.838.

**Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada****CNPJ: 34.895.752/0001-80**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

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

Em 20 de abril de 2021 foram integralizadas 23.646 cotas, correspondentes ao montante de R\$ 23.646.

Em 14 de maio de 2021 foram integralizadas 17.429 cotas, correspondentes ao montante de R\$ 17.429.

Em 21 de setembro de 2021 foram integralizadas 10.133 cotas, correspondentes ao montante de R\$ 10.133.

Em 4 de novembro de 2021 foram integralizadas 17.814 cotas, correspondentes ao montante de R\$ 17.814.

Em 21 de dezembro de 2021 foram integralizadas 15.046 cotas, correspondentes ao montante de R\$ 15.046.

Em 8 de abril de 2022 foram integralizadas 20.068 cotas, correspondentes ao montante de R\$ 20.068.

Em 27 de junho de 2022 foram integralizadas 35.072 cotas, correspondentes ao montante de R\$ 35.072.

Em 1º de dezembro de 2022 foram integralizadas 9.001 cotas, correspondentes ao montante de R\$ 9.001.

Dessa forma, foram integralizadas 215.475 das 236.490 cotas subscritas na 1ª emissão, permanecendo uma diferença de 21.015 cotas entre o capital subscrito e o capital efetivamente integralizado.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve emissão de novas cotas no Fundo.

**8.3. Reserva de contingência**

O regulamento estabelece a criação de reserva de contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da reserva de contingência será correspondente a 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**8.4. Resgate e amortização de cotas**

O fundo é constituído em regime fechado, de modo que as cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da respectiva subclasse ou série, caso aplicável, ou, ainda, em caso de liquidação do Fundo. Será permitida a amortização das cotas nos termos do regulamento.

Sem prejuízo da distribuição dos rendimentos auferidos pelo Fundo, que deverá ser realizado nos termos do regulamento, a amortização das cotas da 1ª Emissão será realizada em regime de caixa, desde que observada uma reserva de caixa correspondente aos custos necessários para a manutenção do Fundo pelos 12 (doze) meses imediatamente subsequentes ("reserva de caixa"). O Administrador se obriga a utilizar os recursos disponíveis para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, conforme ordem de preferência estabelecida no Artigo 60 do regulamento.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, houve amortização de cotas no montante de R\$ 52.504 (2025 – R\$ 23.000).

**Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada****CNPJ: 34.895.752/0001-80**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.)

**CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

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

**8.5. Gastos com colocação de cotas**

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

**9. Rentabilidade**

A evolução das cotas nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025, está assim apresentada:

| <b>Exercício</b>    | <b>Patrimônio líquido médio</b> | <b>Valor da cota</b> | <b>Rentabilidade (%)</b> |
|---------------------|---------------------------------|----------------------|--------------------------|
| 30 de junho de 2026 | 119.560                         | 542,06               | 14,24                    |
| 30 de junho de 2025 | 188.867                         | 687,81               | 4,75                     |

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

**10. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 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 em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo (conforme definido no regulamento do fundo) ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo Gestor de investimentos.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 o Fundo distribuiu rendimentos conforme apresentado abaixo:

| <b>Rendimentos</b>                                                                                     | <b>30/06/2026</b> | <b>30/06/2025</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Lucro líquido do exercício                                                                             | 21.099            | 11.018            |
| Ajuste a valor justo com imóveis                                                                       | (21.277)          | 60.598            |
| Ajuste de lucro caixa na venda dos imóveis                                                             | (3.010)           | -                 |
| Despesas operacionais não transidas pelo caixa                                                         | (118)             | 13                |
| <b>Lucro/(Prejuízo) base caixa - Art.10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>                | <b>(3.306)</b>    | <b>71.629</b>     |
|                                                                                                        |                   |                   |
| Rendimentos retidos no exercício                                                                       | -                 | 33                |
| <b>(-) Parcela dos rendimentos retidos</b>                                                             | <b>-</b>          | <b>33</b>         |
|                                                                                                        |                   |                   |
| <b>Rendimentos apropriados</b>                                                                         | <b>-</b>          | <b>71.662</b>     |
| Rendimentos a distribuir                                                                               | -                 | -                 |
| Rendimentos pagos do exercício anterior                                                                |                   | -                 |
| <b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>                                                         | <b>-</b>          | <b>71.662</b>     |
|                                                                                                        |                   |                   |
| % do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) | 0,00%             | 100,05%           |
| Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados                                             | -                 | 33                |

**Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada****CNPJ: 34.895.752/0001-80**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

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

Os rendimentos que foram distribuídos durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, foram comunicados pela gestão em conjunto com a administração, através de comunicados ao mercado, que estão disponíveis na CVM após o período de sua apuração.

Em 30 de junho de 2026, o fundo não apresentou lucro caixa passível de distribuição.

O percentual distribuído de dividendos no exercício foi inferior ao percentual determinado nos termos da lei 8.668/93, uma vez que o Fundo adota como política interna primeiramente a compensação dos prejuízos existentes para posterior distribuição de seus resultados.

**11. Encargos e taxa de administração****11.1. Encargos debitados no Fundo**

Os encargos debitados ao Fundo, compreendem gastos necessários para manutenção das operações do fundo. Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, o Fundo obteve os seguintes encargos:

| Encargos debitados ao Fundo                              | 30/06/2026     |                | 30/06/2025     |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                          | Valores        | % PL Médio     | Valores        | % PL Médio     |
| Taxa de administração e gestão                           | (2.393)        | (2,00%)        | (3.769)        | (2,00%)        |
| Despesa de consultoria                                   | (1.586)        | (1,33%)        | (979)          | (0,52%)        |
| Despesas de auditoria e custódia                         | (3)            | 0,00%          | (33)           | (0,02%)        |
| Despesas de emolumentos e cartórios                      | (7)            | (0,01%)        | (4)            | 0,00%          |
| Taxa B3                                                  | (17)           | (0,01%)        | (7)            | 0,00%          |
| Taxa de fiscalização da CVM                              | (18)           | (0,02%)        | (28)           | (0,01%)        |
| Outras despesas operacionais                             | (307)          | (0,26%)        | (321)          | (0,17%)        |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa   | (314)          | (0,26%)        | (228)          | (0,12%)        |
| Despesas de condomínio                                   | (438)          | (0,37%)        | (409)          | (0,22%)        |
| Despesas de tributos municipais e federais               | (317)          | (0,27%)        | (12)           | (0,01%)        |
| Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis | (171)          | (0,14%)        | -              | -              |
| <b>Total</b>                                             | <b>(5.571)</b> | <b>(4,67%)</b> | <b>(5.790)</b> | <b>(3,07%)</b> |

O patrimônio líquido médio calculado para o exercício findo em 30 de junho de 2026, foi de R\$ 119.568 (R\$ 188.867 para o exercício findo em 30 de junho de 2025).

**11.2. Remuneração da administração e gestão****(i) Taxa de Administração**

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão de 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, é devido pelo Fundo ao Administrador o valor correspondente a 2% ao ano sobre (i) o patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da

**Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada****CNPJ: 34.895.752/0001-80**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.)

**CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

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

cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado em qualquer um dos casos o valor mínimo mensal de R\$ 60. 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.

Para o Administrador: 0,10% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12. O valor mínimo mensal acima será atualizado anualmente de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE no período, sendo a primeira atualização realizada ao final do 12º (décimo segundo) mês contado da data da 1ª Integralização de Cotas

Para o Gestor: 1,90% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 48. O valor mínimo mensal acima será atualizado anualmente de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE no período, sendo a primeira atualização realizada ao final do 12º (décimo segundo) mês contado da data da 1ª Integralização de cotas

As remunerações previstas acima deverão ser provisionadas diariamente (em base de 252 Dias Úteis por ano) sobre o valor 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.

O Fundo não cobrará taxa de ingresso ou taxa de saída

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 194 (R\$ 203 em 2025) de taxa de administração e R\$2.199 (R\$3.566 em 2025) de taxa de gestão.

Em 30 de junho de 2026, a posição financeira a pagar à Administradora e à Gestora somaram R\$ 157 (R\$ 245 em 2025).

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo pagou taxa de administração e gestão no montante de R\$ 2.481 (R\$ 3.841 em 2025).

**12. 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, desde que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas e não seja constituído por conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas que detenham 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas

**Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada****CNPJ: 34.895.752/0001-80**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.)

**CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

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

emitidas pelo Fundo ou que tenham direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. A isenção não se aplica à cotista pessoa física que, individualmente, seja titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou que lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, nos termos do artigo 3º, inciso III e §1º, da Lei nº 11.033/2004, com as alterações introduzidas pela Lei nº 14.754/2023.

**Lei nº 14.754/2023**

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento. Nos termos do artigo 39, inciso I, da referida Lei, ficam ressalvadas de suas disposições as regras aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário (FII), de que trata a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.

Dessa forma, o Fundo não está sujeito à tributação periódica prevista nos artigos 17 e seguintes da Lei nº 14.754/2023, aplicável aos fundos de investimento abrangidos pelo regime geral de tributação periódica.

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos seus cotistas permanecem sujeitos às regras específicas de tributação aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, observadas as condições previstas na legislação vigente, inclusive quanto à isenção aplicável às pessoas físicas, conforme descrito acima.

**13. Demandas judiciais**

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

**14. Serviços de custódia, tesouraria escrituração e gestão**

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria Administração.

A gestão do Fundo é feita pela Brio Investimentos Ltda.

**Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada****CNPJ: 34.895.752/0001-80**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

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

**15. Partes relacionadas**

Foram realizadas transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou partes a elas relacionadas no período, nos montantes abaixo relacionados:

**Posição ativa**

| Natureza da transação | Instituição          | Relacionamento | 30/06/2026 | 30/06/2025 |
|-----------------------|----------------------|----------------|------------|------------|
| Conta corrente        | Apex Group DTVM S.A. | Administradora | 1          | 1          |
| <b>Total</b>          |                      |                | <b>1</b>   | <b>1</b>   |

**Posição passiva**

| Descrição da transação | Instituição          | Relacionamento | 30/06/2026 | 30/06/2025 |
|------------------------|----------------------|----------------|------------|------------|
| Taxa de administração  | Apex Group DTVM S.A. | Administradora | 16         | 16         |
| Taxa de gestão         | Brio Investimentos   | Gestora        | 141        | 229        |
| <b>Total</b>           |                      |                | <b>157</b> | <b>245</b> |

**Despesas**

| Descrição da transação | Instituição          | Relacionamento | 30/06/2026   | 30/06/2025   |
|------------------------|----------------------|----------------|--------------|--------------|
| Taxa de administração  | Apex Group DTVM S.A. | Administradora | 194          | 203          |
| Taxa de gestão         | Brio Investimentos   | Gestora        | 2.199        | 3.566        |
| <b>Total</b>           |                      |                | <b>2.393</b> | <b>3.769</b> |

**16. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 46 – Mensuração do Valor Justo, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), para os investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o qual requer divulgação das mensurações do valor justo pela hierarquia de níveis de 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 III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada****CNPJ: 34.895.752/0001-80**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2026:

| <b>Posição financeira em 30/06/2026</b> | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> | <b>Total</b>   |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Cotas de fundos de renda fixa           | -              | 3.388          | -              | 3.388          |
| Valores a receber por venda de terrenos | -              | -              | 113.581        | 113.581        |
| <b>Total do ativo</b>                   | <b>-</b>       | <b>3.388</b>   | <b>113.581</b> | <b>116.969</b> |

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2025:

| <b>Posição financeira em 30/06/2025</b> | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> | <b>Total</b>   |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Cotas de fundos de renda fixa           | -              | 23.092         | -              | 23.092         |
| Valores a receber por venda de terrenos | -              | -              | 148.265        | 148.265        |
| <b>Total do ativo</b>                   | <b>-</b>       | <b>23.092</b>  | <b>148.265</b> | <b>171.357</b> |

**17. Divulgação de informações**

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175/22:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
  - a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
  - b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Resolução CVM nº 175/22 e o regulamento do Fundo.

**18. Alterações estatutárias**

Em 26 de novembro de 2025, por meio da Assembleia Geral Ordinária, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes aos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024.

Em 18 de junho de 2025, por meio da Instrumento Particular do Administrador, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

**Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada****CNPJ: 34.895.752/0001-80**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.)

**CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

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

- (i) Alterar o regulamento, de forma a viabilizar a adequação da estrutura e política de investimento do Fundo e do seu regulamento à Resolução CVM 175.
- (ii) Explicitar, no regulamento adaptado à nova norma, a taxa de destituição que antes estava prevista em instrumento separado.

Em 07 de julho de 2025, por meio de Fato Relevante, foi comunicada a recomendação de amortização de cotas do Fundo no montante de R\$ 23.000 mil, equivalente ao valor de R\$ 106,74 por cota, com pagamento previsto para o dia 25 de julho de 2025, condicionado ao cálculo de aplicações tributárias pelos cotistas, conforme comunicado divulgado pelo Fundo.

Em 07 de agosto de 2025, por meio de Fato Relevante, foi comunicada a recomendação de amortização de cotas do Fundo no montante de R\$ 10.000 mil, equivalente ao valor de R\$ 46,41 por cota, com pagamento realizado em 28 de agosto de 2025, condicionado à prestação de informações tributárias e de custo de aquisição pelos cotistas.

Em 05 de setembro de 2025, por meio de Fato Relevante, foi comunicada a recomendação de amortização de cotas do Fundo no montante de R\$ 10.000 mil, equivalente ao valor de R\$ 46,41 por cota, com pagamento realizado em 29 de setembro de 2025, condicionado à prestação de informações tributárias e de custo de aquisição pelos cotistas.

Em 07 de novembro de 2025, por meio de Fato Relevante, foi comunicada a recomendação de amortização de cotas do Fundo no montante de R\$ 6.001 mil, equivalente ao valor de R\$ 27,85 por cota, com pagamento realizado em 28 de novembro de 2025, condicionado à prestação de informações tributárias e de custo de aquisição pelos cotistas.

Em 06 de fevereiro de 2026, por meio de Fato Relevante, foi comunicada a recomendação de amortização de cotas do Fundo no montante de R\$ 6.001 mil, equivalente ao valor de R\$ 27,85 por cota, com pagamento realizado em 27 de fevereiro de 2026, condicionado à prestação de informações tributárias e de custo de aquisição pelos cotistas.

Em 08 de abril de 2026, por meio de Fato Relevante, foi comunicada a recomendação de amortização de cotas do Fundo no montante de R\$ 11.502 mil, equivalente ao valor de R\$ 53,38 por cota, com pagamento realizado em 28 de abril de 2026, condicionado à prestação de informações tributárias e de custo de aquisição pelos cotistas.

Em 08 de junho de 2026, por meio de Fato Relevante, foi comunicada a recomendação de amortização de cotas do Fundo no montante de R\$ 9.000 mil, equivalente ao valor de R\$ 41,77 por cota, com pagamento realizado em 29 de junho de 2026, condicionado à prestação de informações tributárias e de custo de aquisição pelos cotistas.

**19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

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

**Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada****CNPJ: 34.895.752/0001-80**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

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

**20. Outros assuntos**

Em 1º de junho de 2026, a Administradora do Fundo teve sua denominação social alterada de BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. para Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sem impactos nas atividades e operações do Fundo.

**21. Eventos subsequentes**

Em 07 de agosto de 2026, por meio da Fato Relevante, foi comunicada a recomendação do Gestor ao Administrador para a realização de amortização de cotas do Fundo no montante de R\$ 5.501, equivalente a R\$ 25,53 por cota, com pagamento previsto para 28 de agosto de 2026, sendo requerida a prestação de informações tributárias e de custo médio pelos cotistas via formulário até 25 de agosto de 2026 para fins de cálculo de tributos.

**Projeto Padre Antônio**

Em 23 de julho de 2026, foi concluído o registro da Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada em 25 de junho de 2026, referente à transferência ao Fundo de 18 unidades não residenciais (studios) integrantes do Projeto Padre Antônio, mediante registro nas respectivas matrículas imobiliárias nº 316.235 a 316.279.

A operação corresponde à liquidação da parcela de 38,12% do VGV bruto do empreendimento Movi Campo Belo relativa às unidades não residenciais, anteriormente prevista para liquidação em dinheiro. Com a conclusão do registro, essa parcela foi liquidada mediante a transferência das referidas 18 unidades ao Fundo, permanecendo em dinheiro as parcelas correspondentes às unidades residenciais e às lojas de fachada ativa.

Até 30 de junho de 2026, o direito contratual correspondente a essa parcela permanecia registrado como recebível financeiro, uma vez que a transferência da propriedade e do controle das unidades somente foi concluída em julho de 2026. Dessa forma, o reconhecimento das unidades como ativos imobiliários ocorreu após o encerramento do exercício, não produzindo efeitos de ajuste nas demonstrações financeiras de 30 de junho de 2026.

A operação está relacionada a um benefício econômico estimado, na data-base do laudo de avaliação, em R\$ 4.737 mil, correspondente ao valor presente dos fluxos de venda projetados para as 18 unidades.

\*\*\*\*\*

**Roger Vicente Lima**  
Contador CRC- 1SP342522

**Luiz Carlos Nimi**  
Diretor Responsável