



Brio Real Estate IV - Fundo De
Investimento Imobiliário - Responsabilidade
Limitada

CNPJ: 42.869.892/0001-01

Relatório dos Auditores Independentes sobre as
Demonstrações Financeiras

Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026

RT 677/2026

Brio Real Estate V - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

Índice

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

Demonstrações financeiras auditadas

Demonstração da posição financeira	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos

Cotistas e Administrador do

Brio Real Estate IV - 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 IV - 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 IV - 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

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 7 o Fundo mantém em sua carteira o saldo referente a valores a receber por vendas de projetos residenciais 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\$ 73.712, correspondente a 60,68% 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;
- Exame da documentação comprobatória relacionada à aquisição dos terrenos e imóveis;
- Análise dos instrumentos de permuta celebrados entre o Fundo e as incorporadoras, incluindo seus principais termos, direitos e obrigações;
- Avaliação, com apoio dos nossos especialistas em finanças corporativas, da metodologia e do modelo utilizados na mensuração a valor justo dos investimentos, bem como da razoabilidade e da consistência dos dados e das premissas adotadas;
- Exame da documentação comprobatória e da liquidação financeira dos desembolsos efetuados pelo Fundo relacionados à aquisição dos terrenos e imóveis; 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 dark 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 IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ: 42.869.892/0001-01**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanço patrimonial**Em 30 de junho de 2026 e 2025**

(Em milhares de Reais)

Ativo	Notas	30/06/2026	% PL	30/06/2025	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa		2.140	1,76%	7.304	6,45%
Disponibilidades	5	1.329	1,09%	2	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5	811	0,67%	7.302	6,45%
Valores a receber		73.712	60,68%	28.238	24,94%
Valores a receber por venda de terrenos	6	73.712	60,68%	28.238	24,94%
Estoque		45.828	37,72%	82.695	73,04%
Imóveis em construção	7	21.320	17,55%	41.880	36,99%
Estoque de imóveis em permuta	7	24.508	20,17%	40.815	36,05%
Despesas antecipadas a apropriar		21	0,02%	21	0,02%
Total do ativo		121.701	100,18%	118.258	104,45%
Passivo					
	Notas	30/06/2026	% PL	30/06/2025	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	10	38	0,03%	2.361	2,09%
Taxa de administração e gestão	11	136	0,11%	178	0,16%
Auditoria e custódia		43	0,04%	43	0,04%
Adiantamentos recebidos na venda de imóveis	6	-	0,00%	2.035	1,80%
Obrigações por aquisição de imóveis	7	-	0,00%	417	0,37%
		217	0,18%	5.034	4,46%
Total do passivo		217	0,18%	5.034	4,46%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		110.439	90,91%	110.439	97,54%
Gastos com colocação de cotas		(257)	(0,21%)	(257)	(0,23%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(15.125)	(12,45%)	(8.647)	(7,64%)
Lucros (prejuízos) acumulados		26.427	21,75%	11.689	10,32%
Total do patrimônio líquido		121.484	100,00%	113.224	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		121.701	100,18%	118.258	104,45%

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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ: 42.869.892/0001-01**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações do resultado**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

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

	Notas	30/06/2026	30/06/2025
Resultado com ativos imobiliários			
Receita de permuta financeira	6	10.183	4.464
Indenização em operações imobiliárias		(488)	(281)
Ajuste a valor justo	6	8.397	2.361
Despesas com corretagem	11.1	-	(235)
Despesas de tributos municipais e federais		(744)	-
Despesas de condomínio		(73)	-
Resultado líquido com ativos imobiliários		17.275	6.309
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		437	810
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	11.1	(98)	(177)
	5	339	633
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	11.1	(512)	(220)
Despesas de auditoria e custódia	11.1	(60)	(61)
Despesas com advogados	11.1	(21)	(21)
Despesas de emolumentos e cartórios	11.1	(234)	-
Taxa B3	11.1	(16)	(7)
Taxa de administração e gestão	11.1	(1.975)	(2.012)
Taxa de fiscalização da CVM	11.1	(20)	(22)
Outras despesas operacionais	11.1	(38)	(32)
		(2.876)	(2.375)
Lucro líquido do exercício		14.738	4.567
Quantidade de cotas em circulação		110.439	110.439
Lucro contábil por cota - R\$		133,45	41,35
Valor patrimonial da cota - R\$		1.100,00	1.025,21

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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ: 42.869.892/0001-01**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

(Em milhares de Reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Custos de emissão</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 30 de junho de 2024		79.396	(153)	(6.307)	7.122	80.058
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	31.043	-	-	-	31.043
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(104)	-	-	(104)
Distribuição de rendimentos	10	-	-	(2.340)	-	(2.340)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	4.567	4.567
Saldos em 30 de junho de 2025	8.1	110.439	(257)	(8.647)	11.689	113.224
Distribuição de rendimentos	10	-	-	(6.478)	-	(6.478)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	14.738	14.738
Saldos em 30 de junho de 2026	8.1	110.439	(257)	(15.125)	26.427	121.484

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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ: 42.869.892/0001-01**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

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

(Em milhares de Reais)

	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de renda fixa	437	810
Pagamento de taxa administração e gestão	(2.017)	(1.964)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(20)	(20)
Pagamento de despesas de B3	(16)	(16)
Pagamento de despesas anbiima	(4)	(3)
Pagamento de honorários advocatícios	(21)	(21)
Pagamento de despesas de cartório	(234)	-
Pagamentos de despesas de consultoria	(512)	(220)
Pagamento de despesa com coretagem	-	(235)
Pagamento de despesa de condomínio	(73)	-
Pagamento de despesas de tributos municipais e federais	(744)	-
Pagamentos de despesas com auditoria e custódia	(60)	(52)
Pagamento de indenizações referentes a operações imobiliárias	(488)	(281)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(98)	(177)
Pagamento de outras despesas operacionais	(34)	(20)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(3.884)	(2.199)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisições de imóveis para venda - Estoque	-	(8.912)
Custos - Terrenos - permuta a comercializar	(796)	(111)
Custos - Estoque de imóveis em permuta	(62)	(31.242)
Recebimentos da venda de imóveis	8.379	6.396
Recebimentos da venda de terrenos	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	7.521	(33.869)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	-	31.043
Gastos com colocação de cotas	-	(104)
Rendimentos pagos	(8.801)	-
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	(8.801)	30.939
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(5.164)	(5.129)
Caixa e equivalente de caixa - início do exercício	7.304	12.433
Caixa e equivalente de caixa - fim do exercício	2.140	7.304
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(5.164)	(5.129)
Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	14.738	4.567
Ajuste a valor justo dos imóveis	(8.397)	(2.361)
Receita de permuta financeira	(10.183)	(4.464)
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	-	(8)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	(42)	67
Caixa líquido das atividades operacionais	(3.884)	(2.199)

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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora 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 IV - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada, anteriormente denominado Brio Real Estate IV – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), é um fundo de investimento imobiliário, é regido pela resolução CVM nº 175 e pela Resolução CVM nº 516/11 e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 20 de julho de 2021 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 25 de julho de 2022.

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 7 (sete) 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 nº 175 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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 deste 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 e 2025, o Fundo possui suas cotas listadas na B3, sob o código BIPD11, porém não são negociadas.

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 em conformidade com práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário (Instrução CVM nº 516), e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora 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.

3. Resumo das principais políticas contábeis materiais 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.

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

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:

- 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 de até 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.

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

- 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.

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.

Considerando que os contratos podem conferir ao Fundo direitos de natureza distinta, a classificação contábil é determinada de acordo com a substância de cada direito contratual. Direitos contratuais a caixa que atendam à definição de ativo financeiro são apresentados como valores a receber; direitos a unidades imobiliárias ou outros ativos não financeiros devem ser avaliados conforme a norma contábil aplicável à respectiva natureza.

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.

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

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.
- 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 de até 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:

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

- 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 (*greenfield*). Esta atividade está exposta aos seguintes fatores de risco:

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;

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

- 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.
- 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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

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.

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, consequentemente, 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.

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

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 consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

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 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, 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.

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

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.

4.10 Risco em função da dispensa de registro

As ofertas públicas de Cotas que venham a ser realizadas nos termos da Instrução CVM 476 estarão automaticamente dispensadas de registro perante a ANBIMA ou a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

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.

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

4.13 Negociação das cotas no mercado secundário

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

4.14 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.

4.15 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

4.16 Demais riscos

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

5 Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho 2026, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é composto pelo saldo em conta corrente na administradora no valor de R\$ 1 (R\$ 1 em 2025), em conta corrente no Banco Itaú de R\$ 1.328 (R\$ 1 em 2025) e aplicações financeiras em cotas de fundos de renda fixa conforme quadro abaixo:

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ:42.869.892/0001-01**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

30 de junho de 2026

	Administrador	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL	Itaú Unibanco	811	0,67%
		811	0,67%

30 de junho de 2025

	Administrador	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL	Itaú Unibanco	7.302	6,45%
		7.302	6,45%

- a) O **Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF da CIC Responsabilidade Limitada CNPJ: 06.175.696/0001-73**, foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 29/12/2004, destina-se a investidores não qualificados e recebe recursos de fundos de investimento, fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, pessoas físicas e/ou jurídicas, clientes do Administrador, do Gestor ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding S.A. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa”, os quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais. A estratégia adotada decorre e reflete a política de investimento do Fundo conforme descrito no seu regulamento/prospecto.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de outubro de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 15 de janeiro de 2026, 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\$ 339 (R\$ 633 em 2025), registradas na rubrica de “Outros ativos financeiros”.

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ:42.869.892/0001-01**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

6 Valores a receber por venda de terrenos

O Fundo adquiriu imóveis que foram negociados, onde o Fundo cedeu parte dos seus imóveis/terrenos a uma incorporadora em contrapartida dos recebíveis decorrentes das vendas destes imóveis pela incorporadora. Sendo assim este grupo de contas apresenta as movimentações dos imóveis/terrenos adquiridos pelo Fundo e que foram posteriormente negociados, cujos contratos foram firmados durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, conforme apresentado a seguir:

Projeto	Saldo em 30/06/2025	Investimentos	Baixa por recebimentos (iv)	Custos ativados (ii)	Receita de permuta financeira	Saldo ajuste a valor justo	Saldo em 30/06/2026
Projeto Guarará (i)	9.251	-	-6.730	-	5.055	-5.280	2.294
Projeto Simão Álvares	18.987	-	-3.453	-	3.453	3.183	22.170
Projeto Franca	-	9.175	-1.512	274	1.461	3.751	13.150
Projeto Maracatins	-	7.687	-211	278	214	1.380	9.348
Projeto Fonseca Rodrigues (iii)	-	20.560	-	826		5.364	26.750
Total	28.238	37.422	-11.906	1.378	10.183	8.398	73.712

Projeto	Saldo em 30/06/2024	Custos ativados (**)	Ajuste a valor justo	Saldo em 30/06/2025
Projeto Guarará (i)	10.129	243	(1.121)	9.251
Projeto Simão Álvares	-	15.505	3.482	18.987
Total	10.129	15.748	2.361	28.238

(i) Projetos negociados através de valores a receber pela venda de terrenos.

(ii) A coluna de custos ativados contempla custos incorridos no exercício e, quando aplicável, reclassificações de saldos anteriormente registrados em estoque, decorrentes da formalização das operações de permuta/novação.

(iii) Montante referente a projeto em andamento no exercício anterior, anteriormente registrado na rubrica de imóveis em construção e posteriormente reclassificado para valores a receber.

(iv) As baixas por recebimentos correspondem aos fluxos financeiros efetivamente recebidos pelo Fundo no exercício.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo incorreu em lucro na venda de Terrenos no montante de R\$ 10.184 (R\$ 4.464 em 2025)

Simão Álvares**Avaliação dos direitos decorrentes da operação imobiliária**

Em 6 de novembro de 2024, o Fundo celebrou Escritura Pública de Confissão de Dívida e Novação com a WDS Prime Simão Álvares Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Devedora"), tendo por objeto o empreendimento imobiliário localizado na Rua Simão Álvares, em São Paulo/SP. Nos termos da operação, o valor da dívida confessada de R\$ 13.711 mil foi novado mediante a atribuição ao Fundo de participação correspondente às Unidades Brio do empreendimento, cujo produto de alienação é devido ao Fundo de acordo com sua participação contratual.

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Em 25 de março de 2025, as partes celebraram Aditamento e Ratificação à Escritura de Confissão de Dívida, que, entre outros aspectos, ajustou a participação do Fundo nas unidades do empreendimento para 32,905%, bem como estabeleceu mecanismos de compensação relacionados às despesas de publicidade e marketing. O instrumento também ratificou as demais condições da Escritura de Confissão de Dívida que não foram expressamente alteradas.

Em 23 de fevereiro de 2026, foi celebrado Segundo Aditamento à operação, em razão da contratação de financiamento destinado à execução das obras do empreendimento. Conforme estabelecido contratualmente, os recebíveis de repasse decorrentes da alienação das unidades que seriam originalmente destinados ao Fundo poderão ser retidos pela Devedora e direcionados à instituição financiadora para amortização do financiamento. Enquanto não iniciada a retenção, os recebíveis permanecem sujeitos aos repasses ao Fundo nas condições originalmente estabelecidas.

Os valores que deixarem de ser repassados ao Fundo em decorrência da retenção passam a constituir Saldo Acumulado, abrangendo os valores de VGV Brio e demais valores contratualmente devidos ao Fundo, líquidos dos respectivos reembolsos e despesas previstos na operação. O instrumento estabelece, ainda, que o Saldo Acumulado possui natureza líquida, certa e exigível, devendo ser integralmente quitado no prazo contratualmente estabelecido.

Adicionalmente, o Segundo Aditamento alterou a dinâmica de reembolso das despesas de publicidade e marketing, suspendendo temporariamente os descontos aplicáveis ao VGV Brio durante o período de retenção dos recebíveis. Tais valores passam a ser considerados posteriormente, observados os limites e condições estabelecidos contratualmente. O instrumento também prevê mecanismo de compensação financeira caso, ao término do projeto, a TIR realizada seja inferior à TIR teórica, em razão dos efeitos da retenção dos recebíveis, devendo eventual diferença ser paga pela Devedora ao Fundo para equalização do retorno contratual.

Para fins de avaliação, foi considerado o fluxo de recebimentos decorrente dos direitos contratuais do Fundo, incluindo os recebimentos já realizados, os recebíveis futuros, os efeitos decorrentes da retenção dos recebíveis para amortização do financiamento, o respectivo reconhecimento do Saldo Acumulado, bem como os efeitos dos reembolsos de despesas de publicidade e marketing e do mecanismo de compensação vinculado à TIR.

Com base nessas premissas, e considerando as condições contratuais vigentes na data-base da avaliação, incluindo as alterações introduzidas pelo Segundo Aditamento, o valor atribuído aos direitos decorrentes da operação foi estimado em R\$ 22.170 mil.

Projeto Franca

Remuneração adicional

Conforme estabelecido na Cláusula 1.4.5(i.I) da Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida e Outros Pactos, os Credores deverão pagar à Devedora uma remuneração adicional correspondente a 60% do resultado que exceder o Benchmark contratualmente estabelecido. O Benchmark corresponde ao valor da dívida de R\$ 18.300 mil, acrescido das despesas operacionais comprovadamente incorridas pelos Credores no âmbito da operação, atualizados pelo IPCA/IBGE e acrescidos de remuneração de 17% a.a. desde a data da operação.

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

A apuração da eventual remuneração adicional ocorrerá em até 30 dias após o recebimento, pelos Credores, de todos os valores a que fizerem jus nos termos da escritura, sendo previsto, ainda, o envio trimestral à Devedora das demonstrações financeiras do projeto para acompanhamento do resultado dos Credores. Caso o Benchmark não seja atingido, não haverá remuneração adicional a pagar.

Dessa forma, para fins de suporte à mensuração e avaliação da obrigação, foi considerada a apuração do Benchmark contratual, contemplando os recebimentos realizados, as despesas operacionais elegíveis e as respectivas atualizações contratuais, de modo a verificar a existência de eventual resultado excedente sujeito à remuneração adicional de 60%.

Fonseca Rodrigues

Securitização e condições de recebimento

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a mensuração dos direitos decorrentes da operação de permuta financeira do empreendimento Casa Selva (Fonseca Rodrigues) considerou, conforme projeção de fluxo de caixa, a securitização de recebíveis no montante de R\$ 13.961 mil, cujo valor presente corresponde a R\$ 10.244 mil, representando aproximadamente 38,3% do valor justo do ativo, de R\$ 26.750 mil.

A Escritura de Confissão de Dívida e Novação estabelece que o pagamento ao Fundo corresponde a 1.850 m² de área privativa residencial, equivalentes a 25,91% da área privativa do empreendimento, mediante a transferência dos direitos econômicos relativos às respectivas unidades.

O contrato estabelece ainda que os recebíveis relativos à participação do Fundo (VGV Credor) deverão ser direcionados diretamente ao Fundo, inclusive os valores provenientes de financiamento bancário ou de eventual operação financeira estruturada. Na hipótese de a instituição financeira não realizar o repasse diretamente, está prevista a utilização de conta específica para recebimento e transferência dos valores ao Fundo, sem descontos de despesas ou custos.

Adicionalmente, a incorporadora poderá antecipar as despesas de corretagem relativas às unidades do Fundo, sendo tais valores reembolsáveis pelo Fundo quando do recebimento da parcela correspondente à entrega das chaves, mediante comprovação das despesas incorridas.

7 Estoque

O Fundo adquiriu terrenos com intenção de realizar permuta, onde o Fundo pretende ceder terrenos a uma incorporadora e em contrapartida receber um percentual dos empreendimentos imobiliários finalizados pela construtora. Sendo assim este grupo de contas apresenta as movimentações dos terrenos adquiridos pelo Fundo, cujos contratos de compra e venda foram firmados durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, conforme apresentado a seguir:

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ:42.869.892/0001-01**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

7.1 Terrenos - permuta a comercializar

Projeto	Tipo	Saldo em 30/06/2025	Baixa por permuta (**)	Custos	Saldo em 30/06/2026
Projeto Guaramomis (*)	Em construção	21.320	-	-	21.320
Projeto Fonseca Rodrigues (**)	Em construção	20.560	(21.356)	796	-
Total		41.880	(21.356)	796	21.320

Projeto	Tipo	Saldo em 30/06/2024	Vendas	Custos	Saldo em 30/06/2025
Projeto Guaramomis (*)	Em construção	21.320	-	-	21.320
Projeto Fonseca Rodrigues (*)	Em construção	20.147		413	20.560
Total		41.467	-	413	41.880

(*) Projetos que se caracterizam por imóveis ou terrenos.

(**) O Fundo realizou a permuta do projeto e reconheceu a baixa dos custos do terreno contra os direitos decorrentes da permuta, sem efeito financeiro no ato da reclassificação.

Em 30 de junho de 2026, o Fundo reconheceu prejuízo na venda de terrenos no montante de R\$92. (Zero em 2025)

As principais características de cada um dos projetos estão dispostas a seguir:

Projeto	Projeto Guaramomis (*)
Endereço:	Alameda dos Guaramoris x Av. Jamaris
Estágio do projeto:	Desenvolvimento de projeto para lançamento
Características do empreendimento:	Residencial alto padrão, torre única de apartamentos conceituais de 259m ² (4 dormitórios / 4 suítes / 3 vagas) e cobertura duplex de 413m ² (4 dormitórios / 4 suítes / 3 vagas).
Valor contábil em 30/06/2026:	21.320
Valor contábil em 30/06/2025:	21.320

Projeto	Projeto Fonseca Rodrigues (*)
Endereço:	Professor Fonseca Rodrigues nº 197
Estágio do projeto:	Desenvolvimento de projeto para lançamento
Características do empreendimento:	Residencial alto padrão.
Valor contábil em 30/06/2026:	-
Valor contábil em 30/06/2025:	20.560

A movimentação da conta de obrigação por aquisição de imóveis está assim representada:

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ:42.869.892/0001-01**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Saldo final 30/06/2024	9.329
Pagamentos efetuados	(8.912)
Saldo final em 30/06/2025	417
Valor reconhecido como despesa	(417)
Saldo final em 30/06/2026	-

Em 30 de junho de 2026, o Fundo não possuía obrigações por aquisição de imóveis a pagar (R\$ 417 em 2025).

Durante o exercício, foi realizada a baixa de valor anteriormente registrado no passivo do Fundo, referente a custos relacionados ao desenvolvimento do projeto.

O referido valor, por não atender aos critérios para ativação no imóvel, foi reconhecido como despesa no resultado do período, sendo apresentado na rubrica de Despesas com Consultoria.

A baixa do saldo anteriormente registrado a pagar decorreu, portanto, da reclassificação do valor para despesa, sem impacto financeiro no período, uma vez que não houve desembolso de recursos pelo Fundo relacionado à baixa.

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 Maracatins (The Selection Moema), Simão 717 (Simão Álvares), Franca (Casa'Alba) e Fonseca Rodrigues (Casa Selva) foram avaliados pela Binswanger Brazil, com data-base de junho de 2026, por meio do Método da Capitalização da Renda, utilizando o Fluxo de Caixa Descontado (FCD). As avaliações consideraram projeções de vendas, cronograma de comercialização, recebimentos e despesas dos empreendimentos, sendo os fluxos projetados trazidos a valor presente mediante taxas de desconto compatíveis com os riscos e características de cada projeto.

As principais premissas utilizadas nas avaliações são apresentadas abaixo:

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ:42.869.892/0001-01**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Premissa	Maracatins (The Selection Moema)	Simão 717 (Simão Álvares)	Franca (Casa'Alba)	Fonseca Rodrigues (Casa Selva)
Metodologia	Fluxo de Caixa Descontado (FCD)	Fluxo de Caixa Descontado (FCD)	Fluxo de Caixa Descontado (FCD)	Fluxo de Caixa Descontado (FCD)
Horizonte de avaliação	53 meses	24 meses	42 meses	27 meses
Taxa de desconto	16,50% a.a. + inflação	13,25% a.a. + inflação	15,50% a.a. + inflação	14,75% a.a. + inflação
Referência da taxa	NTN-B + risco do negócio	NTN-B + risco do negócio	NTN-B + risco do negócio	NTN-B + risco do negócio
Valor médio de venda	R\$ 26,55 mil/m²	R\$ 25,09 mil/m²	R\$ 38,31 mil/m²	R\$ 20,58 mil/m²
Absorção	2, 1 e 2 un./mês, conforme fases	1 a 4 un./mês, conforme cronograma	1 un. a cada 3 meses	1 un. a cada 4 meses
Comissão de vendas	5,75%	5,00%	5,00%	5,00%
Despesas administrativas	R\$ 12 mil/mês	Conforme projeção do laudo	R\$ 6 mil/mês	R\$ 8 mil/mês

As principais premissas utilizadas nas avaliações são revisadas periodicamente pelo Gestor, considerando a evolução dos empreendimentos, as condições de mercado e a realização dos fluxos financeiros projetados. Eventuais alterações nas estimativas de vendas, cronogramas, custos ou taxas de desconto são refletidas na mensuração do valor justo dos ativos no período em que ocorrerem.

Sensibilidade e principais riscos das premissas

Em razão da classificação dos ativos como Nível 3, os valores justos são sensíveis às alterações nas premissas não observáveis utilizadas na avaliação, especialmente preço de venda por m², velocidade de absorção das unidades, prazo de recebimento, cronograma de desenvolvimento e comercialização, despesas e taxa de desconto.

De forma geral, aumento nos preços de venda e/ou aceleração da velocidade de comercialização tende a aumentar o valor presente dos fluxos projetados, enquanto redução dos preços de venda, alongamento do prazo de comercialização ou aumento da taxa de desconto tende a reduzir o valor justo. A relação entre essas premissas também pode ser relevante, uma vez que alterações simultâneas podem produzir efeitos distintos sobre os fluxos de caixa e seu valor presente.

A Administração acompanha periodicamente a evolução das premissas utilizadas nos laudos, incluindo o comportamento das vendas, preços praticados no mercado, cronograma dos empreendimentos e demais informações relevantes, avaliando eventuais alterações que possam impactar a mensuração dos ativos.

Essa divulgação busca apresentar, de forma quantitativa e qualitativa, os principais inputs não observáveis utilizados na mensuração dos ativos classificados no Nível 3, bem como as técnicas de avaliação e os processos de acompanhamento aplicáveis. O CPC 46 exige justamente, para Nível 3, a divulgação dos inputs não observáveis significativos, dos processos de avaliação e de

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

descrição narrativa da sensibilidade do valor justo a mudanças nesses inputs.

7.3 Estoque de imóveis em permuta

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possui o montante total de R\$ 24.508 (R\$ 40.815 em 2025) referente à aquisição de terrenos e imóveis de diversos projetos.

O investimento consiste em aquisição de terrenos e imóveis com permuta ao final do projeto frente a incorporadora envolvida.

A incorporadora será responsável pelo desenvolvimento do projeto imobiliário, abrangendo todas as fases de planejamento arquitetônico e estrutural, além de assumir integralmente os riscos relacionados à construção até o fim do projeto.

Como parte da operação de permuta, instituído pelo Instrumento Particular de Promessa de Permuta de Imóveis e Outras Avenças, o Fundo receberá unidades dos empreendimentos quando finalizados em troca do terreno, conforme percentual estipulado no Instrumento de Permuta.

i) Projeto Osório Duque Estrada

O Fundo tem desembolso referente à custos de aquisição como avaliação imobiliária, honorários advocatícios e despesas similares em 30 de junho de 2026 no montante de R\$31 (R\$ 31 em 2025), todavia, a aquisição do imóvel, até a data deste relatório, não ocorreu.

ii) Projeto Alameda Franca

O Fundo tem desembolso referente à custos de aquisição como construção, avaliação imobiliária, honorários advocatícios e despesas similares em 30 de junho de 2025 no montante de R\$ 9.176

Em 04 de dezembro de 2024 o Fundo conclui a aquisição do terreno para desenvolvimento de projeto residencial vertical de alto padrão, situado no bairro paulistano Jardim Paulista, composto por uma torre puramente residencial com apartamento de 239 a 437 m² privativos (4 dormitórios e 3 a 4 vagas cada), através da celebração de contratos de permuta imobiliária entre o Fundo e uma SPE1 controlada pela J-VM Incorporadora Ltda.

iii) Projeto Guarará

O Fundo não teve desembolso referente à custos de aquisição como avaliação imobiliária, honorários advocatícios e despesas similares em 30 de junho de 2026 e, todavia, a aquisição do imóvel, até a data deste relatório, não ocorreu.

iv) Projeto Iguatemi

O Fundo tem desembolso referente à custos de aquisição como avaliação imobiliária, honorários advocatícios e despesas similares em 30 de junho de 2026 no montante de R\$ 7 (R\$ 7 em 2025), todavia, a aquisição do imóvel, até a data deste relatório, não ocorreu.

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

v) Projeto Lira

O Fundo tem desembolso referente à custos de aquisição como avaliação imobiliária, honorários advocatícios e despesas similares em 30 de junho de 2026 no montante de R\$23 (R\$ 23 em 2025), todavia, a aquisição do imóvel, até a data deste relatório, não ocorreu.

vi) Projeto Madre Cabrini

O Fundo tem desembolso referente à custos de aquisição como avaliação imobiliária, honorários advocatícios e despesas similares em 30 de junho de 2026 no montante de R\$40 (R\$ 40 em 2025), todavia, a aquisição do imóvel, até a data deste relatório, não ocorreu.

vii) Projeto Pamplona

O Fundo como parte do investimento adquiriu imóveis e terrenos situados na Rua Pamplona, Jardim Bela Vista – São Paulo.

Conforme Instrumento Particular de Promessa de Permuta de Imóveis e Outras Avenças, celebrado em 10 de outubro de 2023, o Fundo receberá partes do empreendimento quando finalizado em troca do terreno, conforme percentual estipulado de 49,22% no instrumento de permuta frente ao total do empreendimento. Em 30 de junho de 2026, o saldo do projeto é de R\$24.397 (R\$ 23.842 em 2025).

A situação relacionada à declaração de utilidade pública do Terreno Pamplona está descrita na Nota 19.

Terreno Pamplona – Declaração de Utilidade Pública

Em setembro de 2025, foi publicada a Declaração de Utilidade Pública – DUP do Terreno Pamplona, imóvel integrante do projeto desenvolvido pelo Fundo, em razão da possibilidade de implantação da estação Nove de Julho da futura Linha 16 – Violeta do Metrô de São Paulo no referido terreno. A declaração tem por finalidade viabilizar eventual processo de desapropriação, caso seja confirmada a localização da estação no imóvel.

Diante desse evento, o Gestor realizou avaliações específicas acerca dos potenciais impactos sobre o ativo e sobre o projeto, incluindo consultas a assessores jurídicos especializados em processos de desapropriação, ao Metrô de São Paulo, à Secretaria de Parcerias e Investimentos do Estado de São Paulo e a outros agentes envolvidos no desenvolvimento da Linha 16.

Até a data de aprovação destas demonstrações financeiras, não há confirmação de que a estação Nove de Julho será efetivamente implantada no Terreno Pamplona, tampouco de que será instaurado processo de desapropriação do imóvel. A DUP, isoladamente, não representa a desapropriação do imóvel, que permanece de propriedade do Fundo. Conforme informações divulgadas pelo Gestor, a definição quanto à localização da estação é esperada nos próximos 12 meses, podendo a DUP ser cancelada caso a localização seja alterada.

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ:42.869.892/0001-01**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Adicionalmente, caso a desapropriação venha a se concretizar, o Gestor informa que o imóvel estará sujeito à indenização pelo seu valor justo de mercado, a ser apurado no âmbito do respectivo processo expropriatório. Nesse contexto, o Gestor realizou levantamento de transações imobiliárias recentes na região, tendo identificado, como referência, valores médios superiores ao montante originalmente investido pelo Fundo no imóvel, sem que tal levantamento represente, contudo, uma estimativa ou garantia do valor de eventual indenização.

Considerando as informações disponíveis até a presente data, a Administração permanece acompanhando a evolução da situação e os potenciais impactos sobre o projeto e sobre o valor contábil do ativo, incluindo a definição da localização da estação e eventual instauração de processo de desapropriação. Eventuais efeitos decorrentes da evolução desses eventos serão avaliados oportunamente, à luz das informações e evidências disponíveis em cada período.

viii) Projeto Maracatins

Em 04 de dezembro de 2024 o Fundo realizou a aquisição de terreno para desenvolvimento de projeto residencial vertical de alto padrão denominado “Maracatins”, situado no bairro paulistano de Moema, composto por: (i) uma torre residencial com apartamento de 157 m² privativos (3 e 4 dormitórios com 2 a 3 vagas) e unidades duplex de 236 m² privativos (com 3 vagas); e, (ii) uma torre de uso misto com laje corporativa, 78 estúdios e duas lojas, através da celebração de contratos de permuta imobiliária entre o Fundo e uma SPE2 controlada pela Exto Construtora e Incorporadora. Em 30 de junho de 2025 o saldo do projeto era de R\$ 7.686

Abaixo está a relação dos projetos em 30 de junho de 2026 e de 2025.

Projeto	Saldo em 30/06/2026	Saldo em 30/06/2025
Custos proj. Osório Duque Estrada	31	31
Projeto Alameda Franca	-	9.176
Custos proj. Iguatemi	7	7
Custos proj. Lira	23	23
Custos proj. Madre Cabrini	40	40
Projeto Pamplona	24.397	23.842
Projeto Maracatins	-	7.686
Custos diversos dos projetos	9	9
Total	24.508	40.815

8 Patrimônio Líquido**8.1 Cotas**

O Fundo será 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 no 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 estava dividido em 110.439 (110.439 em 2025) cotas com preço unitário de R\$ 1.100,002768 (R\$ 1.025,211501 em 2025) cada, totalizando o montante de R\$ 121.484 (R\$ 113.224 em 2025).

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

8.2 Emissões e cotas integralizadas

O patrimônio inicial do Fundo está formado pelas cotas representativas da primeira emissão, nos termos do Suplemento que consta no regulamento.

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

O valor patrimonial das cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do patrimônio líquido contábil atualizado pelo número de cotas.

Após o encerramento da primeira distribuição de cotas do Fundo, este poderá emitir novas cotas mediante deliberação da assembleia geral de cotistas, observado o quórum de aprovação previsto no regulamento.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, não houve emissões de cotas no Fundo. (31.043 cotas no montante de 31.043 em 2025)

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 Gastos com colocação de cotas

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, o Fundo não incorreu em gastos com colocação, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.5 Resgate e amortização de cotas

Não haverá resgate de cotas.

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.

9 Rentabilidade

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a rentabilidade apurada foi positiva em 13,02% (4,11% em 2025), cujo valor é apurado considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo, adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorridos no período.

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ:42.869.892/0001-01**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

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.

A apuração dos rendimentos para os exercícios findos de 30 de junho de 2026 e 2025, está demonstrada a seguir:

Rendimentos	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício	14.738	4.567
Ajuste a valor justo dos imóveis	(8.397)	(2.361)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(42)	57
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	6.299	2.263
Rendimentos retidos no exercício	179	77
(-) Parcela dos rendimentos antecipados/retidos	179	77
Rendimentos apropriados	6.478	2.340
Rendimentos a distribuir	(38)	(2.361)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	2.361	21
Rendimentos líquidos pagos no exercício	8.801	-
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	102,84%	103,40%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	179	77

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ:42.869.892/0001-01**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

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. O Fundo apropriou os seguintes encargos:

Encargos debitados ao Fundo	30/06/2026		30/06/2025	
	Valores	% PL médio	Valores	% PL médio
Taxa de administração e gestão	(1.975)	(1,83%)	(2.012)	(2,06%)
Despesas com corretagem	-	-	(235)	(0,24%)
Despesas de tributos municipais e federais	(744)	(0,69%)	-	-
Despesas de condomínio	(73)	(0,07%)	-	-
Despesa de consultoria	(512)	(0,48%)	(220)	(0,22%)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(98)	(0,09%)	(177)	(0,18%)
Despesas de auditoria e custódia	(60)	(0,06%)	(61)	(0,06%)
Taxa de fiscalização da CVM	(20)	(0,02%)	(22)	(0,02%)
Despesas com advogados	(21)	(0,02%)	(21)	(0,02%)
Taxa B3	(16)	(0,01%)	(7)	(0,01%)
Despesas de emolumentos e cartórios	(234)	(0,22%)	-	-
Outras despesas operacionais	(38)	(0,04%)	(32)	(0,03%)
Total	(3.791)	(3,52%)	(2.787)	(2,84%)

O patrimônio líquido médio calculado para o exercício findo em 30 de junho de 2026, foi de R\$ 107.673 (R\$ 97.874 em 2025).

11.2 Taxa de administração e gestão

O Fundo pagará a título de remuneração dos prestadores de serviços 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 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\$ 70, calculada sobre o Valor de Mercado, que compreenderá (i) a Taxa de Administração e (ii) a taxa de gestão. 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.

Pela prestação dos serviços de administração, custódia, escrituração e controladoria do Fundo, o Administrador fará jus a uma remuneração de 0,12% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 14. O valor mínimo mensal ora previsto será atualizado anualmente de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE no período, sendo a primeira atualização realizada ao final do 12º (décimo segundo) mês contado da data da 1ª Integralização de Cotas.

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Pela prestação de serviço de gestão de carteira, o gestor fará jus a uma remuneração de 1,88% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 56. O valor mínimo mensal ora previsto será atualizado anualmente de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE no período, sendo a primeira atualização realizada ao final do 12º (décimo segundo) mês contado da data da 1ª Integralização de Cotas.

O administrador e o gestor podem estabelecer que parcelas da remuneração total sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da remuneração total devida pelo Fundo

O Fundo não cobrará taxa de ingresso ou taxa de saída.

Adicionalmente, o regulamento prevê taxa de performance equivalente a 20% dos montantes adicionais após a devolução integral do capital investido, corrigido pelo benchmark correspondente ao IPCA acrescido de 7% a.a., observados os critérios de apuração previstos no art. 15 do regulamento. Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve reconhecimento de taxa de performance.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 191 (R\$ 182 em 2025) de taxa de administração e R\$1.784 (R\$ 1.830 em 2025) de taxa de gestão, totalizando R\$ 1.975.

Em 30 de junho de 2026, a posição financeira a pagar à administradora e à gestora somaram R\$ 136 (R\$ 178 em 2025).

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo pagou taxa de administração e gestão no montante de R\$ 2.017 (R\$ 1.964 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, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ:42.869.892/0001-01**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Lei nº 14.754/2023

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754, que promoveu alterações na tributação de aplicações em fundos de investimento e em requisitos relacionados ao tratamento tributário de rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário.

- a) No caso do Fundo, a tributação observa o regime específico aplicável aos fundos de investimento imobiliário e os requisitos legais aplicáveis aos seus cotistas. As regras gerais de tributação periódica previstas para outras categorias de fundos não devem ser interpretadas como requisito de alocação ou tributação do próprio Fundo.

13 Demandas judiciais

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

14 Serviços de custódia, tesouraria e gestão

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

A gestão do Fundo é realizada pela Brio Investimentos Ltda.

15 Partes relacionadas

Conforme o CPC 05 (R1) – Divulgação sobre 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
Total			1	1

Posição passiva

Descrição da transação	Instituição	Relacionamento	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração	Apex Group DTVM S.A.	Administradora	16	15
Taxa de gestão	Brio Investimentos	Gestora	120	163
Total			136	178

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ:42.869.892/0001-01**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Despesas

Descrição da transação	Instituição	Relacionamento	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração	Apex Group DTVM S.A.	Administradora	191	182
Taxa de gestão	Brio Investimentos	Gestora	1.784	1.830
Total			1.975	2.012

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.

Para os valores a receber por venda de terrenos classificados no Nível 3, o valor justo é estimado com base nos fluxos de caixa projetados dos empreendimentos, considerando as condições contratuais e, conforme aplicável, cronogramas de vendas e recebimentos, preços projetados, custos e taxas de desconto, em linha com a política descrita na Nota 3.3.

Em 30 de junho de 2026, o Fundo apresentou a seguinte classificação dos seus instrumentos financeiros:

Posição financeira em 30/06/2026	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	811	-	811
Valores a receber por venda de terrenos	-	-	73.712	73.712
Total do ativo	-	811	73.712	74.523

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ:42.869.892/0001-01**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora 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, o Fundo apresentou a seguinte classificação dos seus instrumentos financeiros:

Posição financeira em 30/06/2025	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	7.302	-	7.302
Valores a receber por venda de terrenos	-	-	28.238	28.238
Total do ativo	-	7.302	28.238	35.540

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 RCVN 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 RCVN 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 RCVN 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 RCVN 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 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 ela 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 IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

19 Eventos relevantes

Em 10 de novembro de 2025, o Fundo informou que tomou conhecimento de uma Declaração de Utilidade Pública (DUP) para desapropriação integral do Terreno Pamplona, com 5.346 m², localizado na esquina da Rua Pamplona com a Alameda Lorena, destinado ao desenvolvimento de projeto residencial em parceria com a Helbor Empreendimentos S.A. A desapropriação está relacionada à futura construção da estação Nove de Julho da Linha 16 – Violeta do Metrô. A aquisição da participação do Fundo no terreno, com investimento de R\$ 25,4 milhões, foi aprovada em outubro de 2023 após diligências jurídicas e técnicas, inclusive quanto aos riscos relacionados à Linha 16. Na ocasião, a localização prevista para a estação era diversa do Terreno Pamplona. Em junho de 2025, novos estudos indicaram possível alteração da localização da estação para o terreno, posteriormente declarado de utilidade pública pelo Governo do Estado de São Paulo.

Em 26 de novembro de 2025, por meio do Termo de Apuração da Consulta Formal aos Cotistas, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025 e de 2024.

20 Outras informações

Em 08 de abril de 2026, a administradora através da alteração contratual aprovou a alteração da denominação social da Sociedade de "BRL Trust Investimentos Ltda." para "Apex Group Investimentos Ltda.".

21 Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2026, não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

Roger Vicente Lima
Contador CRC- 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável