



Brio Multiestratégia - Fundo de Investimento
Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 41.081.356/0001-84

Relatório dos Auditores Independentes sobre as
Demonstrações Financeiras

Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026

RT 693/2026

Brio Multiestratégia - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Índice

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

Demonstrações financeiras auditadas

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

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos

Cotistas e Administrador do

Brio Multiestratégia - 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 Multiestratégia - 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 Multiestratégia - 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.

Investimento em cotas de fundos de investimento

Em 30 de junho de 2026, o saldo dos investimentos em cotas de fundos de investimento totalizava R\$ 31.999, equivalente a 69,94% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto desses investimentos na mensuração do valor da cota do Fundo e a sua materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a existência e a mensuração desses investimentos foram consideradas 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;
- Recálculo da valorização das aplicações em Fundos Investidos, com base no valor da cota divulgado pela Administradora do Fundo;
- Obtenção das últimas demonstrações financeiras disponíveis dos Fundos Investidos e avaliação, considerando a composição e perfil de risco dos investimentos, dos assuntos significativos que possam impactar o patrimônio líquido do Fundo auditado; e
- Avaliação das divulgações apresentadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nos procedimentos de auditoria efetuados sobre a carteira de cotas de fundos, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo para a mensuração e o registro desses investimentos 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, 28 de setembro de 2026.

RSM ACAL AUDITORES INDEPENDENTES S/S

CRC - RJ – 4080/O-9

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Cláudio Silva Foch', is written over a light blue horizontal line.

Cláudio Silva Foch

Contador - CRC-RJ - 102.455/O-4

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ MF nº 41.081.356/0001-84)

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ MF 13.486.793/0001-42

Balanco 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		2.377	5,19%	1.777	3,62%
Disponibilidades	5	1	0,00%	1	0,00%
Depósitos à vista - Bri Trust DTVM		1	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5	2.376	5,19%	1.776	3,62%
Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI FIF CIC RL		2.376	5,19%	1.776	3,62%
Títulos e valores mobiliários		29.623	64,75%	16.084	32,78%
Certificados de recebíveis imobiliários		13.442	29,40%	30.880	62,92%
Playbanco Sec.	6.i	4.281	9,37%	16.787	34,21%
Rizza Sec.	6.i	4.668	10,20%	6.066	12,36%
Provincia Sec.	6.i	4.493	9,83%	7.005	14,27%
Habitasec Sec. S.A.	6.i	-	0,00%	1.022	2,08%
Aplicações em cotas de fundos imobiliários		29.623	64,75%	16.084	32,78%
FII Brio IV	6.ii	2.703	5,91%	2.700	5,50%
Brio Real Estate III	6.ii	775	1,69%	1.782	3,63%
Navi Residencial FII	6.ii	1.108	2,42%	1.129	2,30%
Brio Credito Estruturado - FII - Única	6.ii	411	0,90%	686	1,40%
Real Estate V FII RI	6.ii	2.500	5,46%	1.107	2,26%
Capitania Securities II FII RL	6.ii	133	0,29%	132	0,27%
Cyrela Crédito FII RL	6.ii	562	1,23%	564	1,15%
Mauá Capital Real Estate FII RL	6.ii	1.417	3,10%	2.592	5,28%
Patria Recebíveis Imobiliário FII	6.ii	1.532	3,35%	-	0,00%
FII Imobiliario RBR Rend. Hig Grade	6.ii	1.617	3,53%	-	0,00%
TRX Hedge FII	6.ii	4.379	9,57%	-	0,00%
Brio Multifamily FII	6.ii	12.486	27,30%	-	0,00%
TRX Real Estate FII	6.ii	-	0,00%	5.057	10,31%
XP Crédito Imobiliário FII	6.ii	-	0,00%	335	0,68%
Direitos sobre empreendimentos imobiliários	7				
Incorporações em andamento		-	0,00%	611	1,25%
Projeto Indianópolis		-	0,00%	611	1,25%
Despesas antecipadas		12	0,02%	10	0,02%
Taxa de fiscalização CVM		6	0,01%	6	0,01%
Anuidade da B3		6	0,01%	4	0,01%
Outros créditos a receber		833	1,82%	368	0,76%
Venda de imóveis a receber		565	1,23%	82	0,17%
Dividendos a receber		21	0,05%	-	0,00%
Vendas de cotas de FII a receber		245	0,54%	283	0,58%
Outros créditos		2	0,00%	3	0,01%
Total do ativo		46.287	101,18%	49.730	101,35%
Passivo					
Circulante					
Demais obrigações		537	1,18%	657	1,35%
Distribuição de rendimentos aos cotistas		351	0,77%	526	1,09%
Taxa de administração	8	12	0,03%	21	0,04%
Taxa de gestão	8	33	0,07%	11	0,02%
Taxa de performance	8	118	0,26%	76	0,15%
Auditoria e custódia		23	0,05%	23	0,05%
Total do passivo		537	1,18%	657	1,35%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		58.456	127,77%	58.456	119,12%
(-) Custos de emissões de cotas		(3.052)	(6,67%)	(3.052)	(6,22%)
(-) Distribuição de rendimentos a cotistas		(28.137)	(61,50%)	(23.226)	(47,33%)
Lucros (prejuízos) acumulados		18.483	40,40%	16.895	34,43%
Total do patrimônio líquido		45.750	100,00%	49.073	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		46.287	101,18%	49.730	101,35%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ MF nº 41.081.356/0001-84)

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ MF 13.486.793/0001-42

Demonstração 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)

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Resultado líquido de imóveis em estoque		-	223
Imóveis em estoque		-	223
Ganho na venda de imóveis		18	232
Despesas de condomínio	13	(18)	(9)
Renda fixa e outros títulos e valores mobiliários		2.186	5.730
Rendas de aplicações em fundos de investimentos		(22)	798
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.ii	(1.510)	(753)
Resultado nas negociações de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.ii	(219)	(391)
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	320	110
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	13	(66)	(25)
Rendimentos dividendos fundos imobiliários (FII)		1.453	1.857
Títulos de renda fixa		2.208	4.932
Apropriações de rendimentos de certificados de créditos imobiliários (CRI)	6.i	4.220	4.987
Ajuste a mercado de certificados de créditos imobiliários (CRI)	6.i	(3.688)	(1.685)
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.i	1.676	1.630
Receitas (despesas) operacionais		(598)	(770)
Taxa de gestão	8, 13 e 17	(118)	(125)
Despesas de consultorias e assessorias	13	(13)	(72)
Taxa de administração	8, 13 e 17	(224)	(253)
Despesas de auditoria e custódia	13	(35)	(38)
Corretagens e emolumentos	13	(2)	3
Anuidade B ³	13	(6)	(10)
Taxa de performance	8, 13 e 17	(177)	(247)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(13)	(13)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(10)	(15)
Lucro líquido do exercício		1.588	5.183
Quantidades de cotas emitidas		5.845.602	5.845.602
Lucro por cota - R\$		0,27	0,89
Valor patrimonial da cota - R\$		7,83	8,39

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ MF nº 41.081.356/0001-84)

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ MF 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
 Em milhares de reais

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Distribuição de rendimentos	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 30 de junho 2024		55.404	(17.024)	11.712	50.092
Distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo	9	-	(6.202)	-	(6.202)
Resultado do exercício		-	-	5.183	5.183
Saldos em 30 de junho 2025	10	55.404	(23.226)	16.895	49.073
Distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo	9	-	(4.911)	-	(4.911)
Resultado do exercício		-	-	1.588	1.588
Saldos em 30 de junho 2026	10	55.404	(28.137)	18.483	45.750

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ MF nº 41.081.356/0001-84)

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ MF 13.486.793/0001-42

Demonstração 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	320	110
Pagamento de taxa de gestão	(96)	(153)
Pagamento de taxa de administração	(233)	(252)
Pagamento de taxa de performance	(135)	(244)
Pagamentos de despesas de consultoria e assessoria	(13)	(72)
Pagamento de taxas de auditoria e custódia	(35)	(33)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(66)	(25)
Pagamento de despesas de condomínio	(18)	(9)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(13)	(13)
Pagamento de anuidade B³	(8)	(7)
Pagamento de despesas (receitas) diversas	(11)	(13)
Caixa líquido das atividades operacionais	(308)	(711)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Venda de terrenos	146	605
Custos de terrenos em construção	-	(2)
Aplicações de cotas de fundos imobiliários	(11.004)	(15.151)
Resgates de cotas de fundos imobiliários	8.930	8.222
Recebimentos de dividendos de fundos imobiliários	1.432	1.857
Compras de certificados de recebíveis imobiliários	(24.486)	(14.764)
Vendas de certificados de recebíveis imobiliários	26.196	21.323
Recebimentos de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	591	2.448
Recebimentos de juros de certificados de recebíveis imobiliários	4.189	2.615
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	5.994	7.153
Caixa líquido das atividades de financiamentos		
Pagamentos de distribuições de rendimentos	(5.086)	(6.144)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	(5.086)	(6.144)
Variação de caixa e equivalentes de caixa	600	298
Caixa e equivalente de caixa - início do exercício	1.777	1.479
Caixa e equivalente de caixa - fim do exercício	2.377	1.777
Variação de caixa e equivalentes de caixa	600	298
Lucro líquido do exercício	1.588	5.183
Ganho na venda de imóveis	(18)	(232)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	1.510	753
Resultado nas negociações de cotas de fundos imobiliários (FII)	219	391
Rendimentos dividendos fundos imobiliários (FII)	(1.453)	(1.857)
Apropriações de rendimentos de certificados de créditos imobiliários (CRI)	(4.220)	(4.987)
Ajuste a mercado de certificados de créditos imobiliários (CRI)	3.688	1.685
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(1.676)	(1.630)
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(1)	2
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	55	(19)
Caixa líquido das atividades operacionais	(308)	(711)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

I. Contexto operacional

O **Brio Multiestratégia - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**, anteriormente denominado Brio Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela resolução CVM nº 175/22 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 19 de fevereiro de 2021 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 29 de outubro 2021.

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 indeterminado, mediante aprovação em assembleia geral, regido pelo regulamento e seu(s) suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM nº 175/22 e nº 516/11 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é destinado a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio da realização de investimentos imobiliários, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em "ativos alvo", sendo esses:

- (i) Cotas de outros FII ("cotas de FII");
- (ii) Imóveis em geral, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- (iii) Cotas ou ações de sociedades cujo propósito específico se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("SPE");
- (iv) Ações de sociedades de capital aberto listadas em mercados organizados autorizados pela CVM cujo propósito específico se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (v) Certificados de potencial adicional de construção ("CEPAC"), emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- (vi) Certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em créditos imobiliários oriundos de Imóveis performados ("CRI performados"), ou certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em créditos imobiliários oriundos de imóveis não performados ("CRI Não performados" e, em conjunto com os CRI performados, "CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (vii) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

- (viii) Debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos do Anexo Normativo III da Resolução 175, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (“debêntures imobiliárias”);
- (ix) Letras hipotecárias (“LH”);
- (x) Letras de crédito imobiliário (“LCI”);
- (xi) Letras imobiliárias garantidas (“LIG”); e
- (xii) Outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos do anexo normativo III da Resolução 175 (“outros ativos” e, em conjunto com Cotas de FII, Sociedades por Ações, CEPAC, CRI performados, debêntures imobiliárias, LH, LCI e LIG, “Ativos líquidos”).

O objetivo do Fundo não representa, sob qualquer hipótese, garantia do Fundo ou de seus prestadores de serviços essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

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.

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.

II. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo a Instrução CVM 516/2011, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

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

Para fins comparativos na demonstração dos fluxos de caixa de 2025, R\$ 110 relativos a rendimentos de cotas de fundos de investimento em renda fixa foram reclassificados das atividades de investimento para as atividades operacionais. Em decorrência, o caixa líquido das atividades operacionais passou de R\$ (821) para R\$ (711), e o caixa líquido das atividades de investimento passou de R\$ 7.263 para R\$ 7.153, sem efeito no caixa total.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**(CNPJ: 41.081.356/0001-84)**

Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo em 28 de setembro de 2026 que autorizou sua divulgação.

III. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração**3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes**

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

3.2 Instrumentos financeiros**a) Classificação dos instrumentos financeiros****I. Data de reconhecimento**

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

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 inferior há 90 dias
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

O valor justo de um instrumento financeiro corresponde ao preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo.

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os certificados de recebíveis imobiliários são mensurados ao valor justo, sendo as variações no valor justo reconhecidas no resultado do Fundo. Os rendimentos decorrentes da remuneração contratual dos ativos são reconhecidos em linha distinta no resultado, de forma segregada dos efeitos da variação do valor justo, de acordo com os respectivos termos contratuais.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

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.

c) Cotas de fundo de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento são reconhecidas inicialmente pelo custo de aquisição e mensuradas, subsequentemente, ao valor justo por meio do resultado.

As cotas do Brio Multifamily são mensuradas com base no valor patrimonial das cotas, divulgado pelo respectivo administrador, líquido do imposto de renda retido, quando aplicável. O detalhamento dos critérios e premissas utilizados na avaliação desse investimento está apresentado na Nota Explicativa nº 19.

As cotas de fundos de investimento negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão são mensurados com base na cotação de fechamento divulgada na data-base das demonstrações financeiras.

3.3 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis 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.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

- 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.

3.4 Certificados de recebíveis imobiliários

Os certificados de recebíveis imobiliários são mensurados ao valor justo por meio do resultado, sendo as respectivas variações no valor justo reconhecidas no resultado do Fundo. Os rendimentos contratuais dos títulos, incluindo juros e correção monetária, também são reconhecidos no resultado, em linha segregada dos efeitos decorrentes da variação do valor justo, conforme os termos contratuais dos respectivos ativos. A metodologia utilizada para a mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários integrantes da carteira na data-base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora, considerando as respectivas taxas, curvas, spreads e demais premissas de mercado aplicáveis, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 6.

3.5 Apuração de resultado

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“certificado de depósito interbancário”) com liquidez inferior há 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 MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo 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 explicativa nº 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 resultado líquido do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

3.9 Partes relacionadas

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

3.10 Evento Subsequente

Os eventos ocorridos após a data de encerramento do exercício e até a data de autorização para emissão das demonstrações financeiras são avaliados pela Administração do Fundo. Quando relevantes, tais eventos são divulgados em nota explicativa ou, quando requerem ajuste, refletidos nas demonstrações financeiras.

IV. Riscos associados ao Fundo

Não obstante o emprego pelo administrador e pelo gestor, de plena diligência e boa prática de administração e gestão de fundos de investimentos e da estrita observância da política de investimento definida no regulamento, das regras legais e regulamentares em vigor, esse Fundo está sujeito a outros fatores de risco que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, conseqüentemente, aos cotistas.

A administração de riscos do Fundo se dá no nível geral por meio do monitoramento dos empreendimentos e das empresas investidas, do acompanhamento dos projetos e dos seus resultados e da avaliação dos investimentos em relação aos investimentos similares no mercado.

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

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

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

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

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

- III. Risco de alteração nos mercados de outros países:** O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

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

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

- V. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária:** Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

- VI. Riscos 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

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

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.

- VII. Risco de crédito** – Os cotistas do Fundo poderão fazer jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos eventuais locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais ativos. Assim, por todo tempo em que os referidos ativos estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.
- VIII. Riscos de liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. 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 se admitida 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. Ainda, se as cotas do Fundo forem distribuídas nos termos da resolução CVM 175, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.
- IX. Risco tributário** – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**(CNPJ: 41.081.356/0001-84)**Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

- X. Riscos jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- XI. Risco relacionado ao mercado imobiliário:** A performance da Política de Investimento do Fundo depende basicamente das condições observadas no mercado imobiliário. Nos últimos anos, esse setor tem registrado crescimento moderado, o que tem favorecido a manutenção do volume de suas operações. Essa tendência, pode não se manter no futuro, o que representa um risco em relação à efetivação da Política de Investimento do Fundo. Eventual deterioração desse setor, com impactos no valor de mercado dos imóveis e das locações, poderá afetar a efetivação da Política de Investimento do Fundo e a rentabilidade das Cotas.
- XII. Risco de desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis alvo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.
- XIII. Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão 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.
- XIV. Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis alvo que integrarão, direta ou indiretamente, o patrimônio do Fundo, 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

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis alvo e à redução do interesse de potenciais locatários em espaços como o disponibilizado pelos imóveis alvo.

- XV. Risco em função da dispensa de registro:** As ofertas públicas de cotas que venham a ser realizadas, por meio do registro automático nos termos da Resolução CVM 160 estarão automaticamente dispensadas de análise da CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.
- XVI. Risco de cancelamento da distribuição:** Existe a possibilidade de o Fundo não vir a entrar em funcionamento caso não seja subscrito o montante mínimo das cotas objeto da 1ª emissão do Fundo, nos termos do suplemento. 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.
- XVII. 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.
- XVIII. 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.

Adicionalmente, o Fundo mantém exposição a cotas do Brio Multifamily – Fundo de Investimento Imobiliário, cujo desempenho, liquidez e capacidade de distribuição de rendimentos podem afetar os resultados e a liquidez do Fundo. Em 30 de junho de 2026, o Fundo detém 127.087 cotas do Brio Multifamily, correspondentes a 10,96% do total de cotas emitidas desse fundo. A Administradora e o Gestor acompanham periodicamente a composição da carteira e a aderência dos investimentos às disposições previstas no Regulamento do Fundo.

- XIX. Riscos operacionais:** Os resultados do Fundo dependem da atuação dos prestadores de serviço essenciais e dos demais prestadores de serviço, de modo que eventuais falhas no desempenho e/ou performance dos prestadores de serviço essenciais e dos demais prestadores de serviço seja pela operação dos equipamentos selecionados, erros de especificação, planejamento de operação e manutenção inadequados, entre outros, pode

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**(CNPJ: 41.081.356/0001-84)**Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

afetar negativamente os retornos esperados pelo Fundo

- XX. 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.

V. 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).

As aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem à aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do certificado de depósito bancário ("CDI") em 30 de junho de 2026 e 2025 são compostas conforme as seguintes aplicações financeiras:

	Administradora	Valor de mercado	
		30/06/2026	30/06/2025
Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI FIF CIC RL (a)	Itaú Unibanco	2.376	1.776
		2.376	1.776

- (a) O **Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento Financeiro da Classe de Investimento em Cotas Responsabilidade Limitada, CNPJ: 05.902.521/0001-58**, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 26 de janeiro de 2005. Destina-se a investidores pessoas físicas e jurídicas, clientes do administrador, do gestor ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding SA, e recebe recursos de classes de fundos de investimento, pessoas físicas e jurídicas. Seu objetivo é aplicar, no mínimo, 95% de seus recursos em classes de fundos de investimento tipificados como Renda Fixa, cujos ativos financeiros componentes de suas carteiras, de forma consolidada, sejam compatíveis com a classificação Renda Fixa Referenciado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI) ou a taxa Selic. A estratégia adotada decorre e reflete a política de investimento da Classe Única conforme descrito no anexo do regulamento.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 23 de setembro de 2025, com opinião sem modificação.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foi reconhecido no resultado do Fundo, o montante de R\$ 320 (R\$ 110 em 2025) de receitas com cotas de fundos de investimentos e estão sendo apresentadas nas demonstrações do resultado do exercício na rubrica de "Receitas com cotas de fundos de renda fixa".

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

VI. Títulos e valores mobiliários

i) Certificado de recebíveis imobiliários (CRI) (nível 2)

Em 30 de junho de 2026, o Fundo detinha 26.042 certificados de recebíveis imobiliários, distribuídos em 8 títulos, no montante de R\$ 13.442 (32.322 certificados, distribuídos em 10 títulos, no montante de R\$ 30.880 em 30 de junho de 2025). As características e as garantias de cada operação estão apresentadas no quadro e nas descrições a seguir.

Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Series/ emissão	Data de vencimento	Remuneração	Segmento	Duration	Valor de mercado
CRI Selenza 265S 4E (a)	21G0708865	3	Sem Rating	(a), (b), (c), (g), (h), (l) e (m)	265/4	22/09/2026	IPCA+10,50%	Residencial	0,3	1.213
CRI Essência Playbanco 1S 1E (b)	22J1379218**	4	Sem Rating	(c), (e), (l),(g), (m)	1 ^a /1	22/12/2026	IPCA+9,00%	Residencial	0,6	496
CRI Aurora Playbanco 1S 2E (c)	22J1381567**	4	Sem Rating	(c), (e), (l),(g), (m)	2 ^a /1	22/12/2026	IPCA+9,00%	Residencial	0,6	645
CRI Sampa Playbanco 1S 3E (d)	22J1381764**	4	Sem Rating	(c), (e), (l),(g), (m)	3 ^a /1	22/12/2026	IPCA+9,00%	Residencial	0,6	638
CRI Telar C290 Província 1S 41E (e)	23L2517577	4	Sem Rating	(b), (c), (j),(m), (o)	41 ^a /1	29/12/2026	IPCA+11,25%	Residencial	0,6	1.462
CRI Selenza Rizza 500S 4E (f)	21G1034873	1	Sem Rating	(a), (b), (c), (h), (i)	500 ^a /4	22/09/2026	IPCA+13,00%	Residencial	0,6	3.455
CRI Jacarezinho Província 52s E2 (g)	24D6686896	5	Sem Rating	(a), (c), (e), (g), (j),(m)	2 ^a /52	29/08/2028	IPCA + 11,00%	Residencial	1	3.031
CRI Conx Evo Playbanco (h)	25I3439822	4	Sem Rating	(b), (c), (j), (l), (g), (m)	1 ^a /6	22/03/2028	CDI + 3,50%	Residencial	1,8	2.502
Total										13.442

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Adicionalmente, para os CRIs integrantes da carteira, o Fundo avalia a existência de coobrigação da securitizadora e de terceiros. As garantias vinculadas ao lastro, tais como alienação fiduciária, cessão fiduciária de direitos creditórios, fundos de reserva e seguros, não constituem, isoladamente, coobrigação. Quando existente, a coobrigação é divulgada na descrição da respectiva operação, com a identificação do responsável e da natureza da obrigação, como fiança, aval ou obrigação solidária.

Os créditos imobiliários, as garantias e os demais direitos vinculados a cada emissão de CRI são segregados em patrimônio separado, quando constituído nos termos da documentação da respectiva operação. O patrimônio separado não se confunde com o patrimônio da securitizadora e responde exclusivamente pelas obrigações relacionadas à respectiva emissão. A existência de patrimônio separado é verificada, para cada operação, com base no respectivo Termo de Securitização.

Para os CRIs Essência, Aurora e Sampa, os juros passaram a ser incorporados ao saldo devedor a partir de 24 de setembro de 2025, em decorrência da reestruturação aprovada em 23 de setembro de 2025. O vencimento final repactuado informado é 22 de dezembro de 2026. A incorporação dos juros aumenta o saldo contratual, sem representar recebimento financeiro pelo Fundo no período. Essas condições são posteriores a 30 de junho de 2025 e não representam, por si só, as condições contratuais vigentes naquela data.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

******Durante o exercício, o Fundo possuía em sua carteira Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) vinculados à 1ª, 2ª e 3ª emissões da Playsec Securitizadora S.A.. Em Assembleias Especiais de Titulares realizadas em 23 de setembro de 2025, foi aprovada a reestruturação das referidas emissões, contemplando medidas destinadas à conclusão dos empreendimentos vinculados às operações e à repactuação das condições originalmente estabelecidas.

No âmbito da reestruturação, os titulares dos CRIs deliberaram pela não decretação do vencimento antecipado dos títulos, bem como aprovaram a implementação de uma operação de dação em pagamento, incluindo a constituição de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII) para receber determinados ativos relacionados à operação. Adicionalmente, foi aprovada a realização de amortizações extraordinárias dos CRIs mediante entrega de ativos aos investidores, sem liquidação financeira correspondente.

Em decorrência dessas deliberações e da efetiva implementação da operação em novembro de 2025, o Fundo recebeu cotas de Fundo de Investimento Imobiliário (FII) em substituição a parcela dos direitos creditórios representados pelos CRIs detidos em carteira. Dessa forma, foram registradas a baixa parcial dos respectivos CRIs e a entrada das cotas de FII recebidas, não havendo ingresso de recursos financeiros em caixa no âmbito da referida amortização extraordinária

Em 30 de junho de 2026, os saldos residuais dos CRIs Essência, Aurora e Sampa totalizavam R\$ 1.779, sendo R\$ 496, R\$ 645 e R\$ 638, respectivamente. Esses saldos correspondem às posições remanescentes após a baixa parcial dos CRIs e são apresentados separadamente das cotas de FII recebidas na reestruturação. Os CRIs Selenza 265 e Selenza 500 totalizavam R\$ 4.668 e o CRI Conx apresentava saldo de R\$ 2.502. Esses montantes representam valores de carteira, e não perdas identificadas.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Em 30 de junho de 2025, a carteira do Fundo é composta por 10 papéis, totalizando R\$ 30.880 que representa 62,92% do patrimônio do Fundo conforme quadro abaixo:

Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Series	Data de vencimento	Remuneração	Segmento	Duration	Saldo Contábil
CRI HBR Habitasec 148S 1E (i)	19G0228153	4	Sem Rating	(c),(a),(b),(g),(m)	148/1	26/07/2034	IPCA+6,00%	Híbrido	3,50	1.022
CRI Selenza 265S 4E (a)	21G0708865	3	Sem Rating	(a), (b), (c), (g), (h), (l) e (m)	265/4	17/11/2021	IPCA+10,50%	Residencial	1,00	1.647
CRI Essência Playbanco 1S 1E (b)	22J1379218	4	Sem Rating	(c), (e), (l),(g), (m)	1/1	22/12/2026	IPCA+9,00%	Residencial	0,30	3.891
CRI Aurora Playbanco 1S 2E (c)	22J1381567	4	Sem Rating	(c), (e), (l),(g), (m)	2/1	22/12/2026	IPCA+9,00%	Residencial	0,30	5.040
CRI Sampa Playbanco 1S 3E (d)	22J1381764	4	Sem Rating	(c), (e), (l),(g), (m)	3/1	22/12/2026	IPCA+9,00%	Residencial	0,30	4.982
CRI Telar C290 Província 1S 41E (e)	23L2517577	4	Sem Rating	(b), (c), (j),(m), (o)	41/1	29/12/2026	IPCA+11,25%	Residencial	1,20	2.509
CRI Jacarezinho Província 1S 52E (g)	24D1511073	4	Sem Rating	(b), (c), (j),(m), (o)	52/1	31/05/2027	IPCA+11,00%	Residencial	1,20	4.376
CRI Selenza Rizza 500S 4E (f)	21G1034873	1	Sem Rating	(a), (b), (c), (h), (i)	500/4	22/09/2026	IPCA+13,00%	Residencial	1,00	4.419
CRI SWA SPatriarca PlaySec 5S 5E (j)	24G1627395	5	Sem Rating	(b), (c), (j),(g), (o), (g), (m)	5/1	22/07/2027	IPCA + 10,90%	Residencial	1,70	2.874
CRI Açaí Província 1S 51E (k)	24I2111545	4	Sem Rating	(b), (c), (j), (l), (g), (i)	51/1	28/09/2028	IPCA + 11,00%	Residencial	3,00	120
Total										30.880

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Legendas

Lastro

- (1) – CCB
- (2) - Debêntures
- (3) - Contratos de locação
- (4) - Créditos imobiliários
- (5) - Direitos creditórios imobiliários

Regime de Garantias

- (a) - Alienação fiduciária de ações
- (b) - Cessão Fiduciária de direitos creditórios
- (c) - Alienação Fiduciária de imóvel
- (d) - Instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos
- (e) - Cessão fiduciária de recebíveis
- (f) - Cessão de direito de uso
- (g) - Fundo de reserva
- (h) – Fiança- Garantia Fidejussória
- (i) – Seguros
- (j) - Aval
- (l) - Alienação fiduciária das cotas
- (m) - Fundo de despesas
- (o) - Alienação fiduciária de participações

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**(CNPJ: 41.081.356/0001-84)**Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

As movimentações ocorridas no exercício/ estão apresentadas no quadro abaixo:

Saldo final em 30/06/2024	37.570
Compras no exercício	14.764
Vendas no exercício	(21.323)
Resultado das vendas do exercício	1.630
Rendimento do exercício	4.987
Ajuste a mercado	(1.685)
Amortização	(2.448)
Juros recebidos	(2.615)
Saldo final em 30/06/2025	30.880
Compras no exercício	24.486
Vendas no exercício	(26.196)
baixa de CRIs em contrapartida ao recebimento de cotas do Brio Multifamily, sem movimentação financeira	(13.156)
Resultado das vendas do exercício	1.676
Rendimento do exercício	4.220
Ajuste a mercado	(3.688)
Amortização	(591)
Juros recebidos	(4.189)
Saldo final em 30/06/2026	13.442

(a) CRI Selenza Rizza 265S 4E | 21G0708865

A operação conta com fundos de despesas e reserva, ambos os fundos terão 3 meses de custos de manutenção dos CRI e serviço da dívida depositados a cada liberação. O CRI possui diversas travas para controle das liberações dos recursos e conta com um servicer especializado (OGFI) para aprovação e efetivação das chamadas de capital e controle minucioso das despesas (realizadas e orçadas). O papel conta com alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de recebíveis, cessão fiduciária dos futuros compromissos de venda e compra de unidades, alienação fiduciária das cotas da SPE e aval da holding e sócios.

(b) CRI Essência Playbanco 1S 1E | 22J1379218

O CRI Essência está vinculado ao financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na região central da cidade de São Paulo e integra as operações reestruturadas em setembro de 2025, descritas nesta nota. Em 30 de junho de 2026, seu saldo residual era de R\$ 496. As

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

garantias indicadas no quadro compreendem alienação fiduciária de imóvel e de cotas, cessão fiduciária de recebíveis e fundos de reserva e de despesas.

(c) CRI Aurora Playbanco 1S 2E | 22J1381567

O CRI Aurora está vinculado ao financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na região central da cidade de São Paulo e integra as operações reestruturadas em setembro de 2025, descritas nesta nota. Em 30 de junho de 2026, seu saldo residual era de R\$ 645. As garantias indicadas no quadro compreendem alienação fiduciária de imóvel e de cotas, cessão fiduciária de recebíveis e fundos de reserva e de despesas.

(d) CRI Sampa Playbanco 1S 3E | 22J1381764

O CRI Sampa está vinculado ao financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na região central da cidade de São Paulo e integra as operações reestruturadas em setembro de 2025, descritas nesta nota. Em 30 de junho de 2026, seu saldo residual era de R\$ 638. As garantias indicadas no quadro compreendem alienação fiduciária de imóvel e de cotas, cessão fiduciária de recebíveis e fundos de reserva e de despesas.

(e) CRI Telar C290 Província 1S 41E | 23L2517577

Refere-se a uma operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona sul da cidade de São Paulo, SP.

(f) CRI Selenza Rizza 500S 4E | 21G1034873

Refere-se a uma operação de financiamento à conclusão das obras do Selenza Anhanguera Park, com saldo de R\$ 3.455 em 30 de junho de 2026. As garantias indicadas no quadro compreendem alienação fiduciária de ações e de imóvel, cessão fiduciária de direitos creditórios, fiança e seguros.

(g) CRI Jacarezinho Província 1S 52E | 24D1511073, 24D6686896

Refere-se a uma operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de alto padrão no Jardim Europa na cidade de São Paulo, SP.

(h) CRI Conx Evo Playbanco | 25I3439822

Refere-se a uma operação de financiamento ao terreno de empreendimento de médio padrão no bairro da Vila Clementino, em São Paulo, com saldo de R\$ 2.502 em 30 de junho de 2026. As garantias indicadas no quadro compreendem cessão fiduciária de direitos creditórios, alienação fiduciária de imóvel e de cotas, aval e fundos de reserva e de despesas.

(i) CRI HBR Habitasec 148S 1E | 19G0228153

CRI estruturado para reforço de caixa da HBR Realty utilizando três imóveis comerciais como lastro para a emissão. Dois desses imóveis estão localizados na cidade Santo André, SP, somando áreas de aproximadamente 45 mil m², e um imóvel de 11 mil m², localizado em Alphaville, na cidade de Barueri, SP.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**(CNPJ: 41.081.356/0001-84)**Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

(j) CRI SWA Patriarca PlaySec 5S 5E | 24G1627395

Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão localizado na Cidade Patriarca na cidade de São Paulo.

(k) CRI Açaí Província 1S 51E | 24I2111545

Se refere a operação de financiamento para Construção ou reforma do The Club Brooklin - Açaí Clube localizado na Rua Pensilvânia, nº 886, Cidade Monções, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo

ii) Cotas de fundos de investimentos imobiliários

Em 30 de junho de 2026, a composição das cotas de fundos de investimentos imobiliários está assim representada:

O investimento no Brio Multifamily, no montante de R\$ 12.486, é apresentado separadamente dos fundos negociados na B3, por ser mensurado com base no valor patrimonial da cota e classificado no Nível 2 da hierarquia do valor justo. Os demais fundos apresentados no quadro são negociados na B3 e classificados no Nível 1.

			% das cotas detidas	Valor de mercado
	Fundo	Quantidade		
APTO11	Navi Residencial FII RL	133.687	2,90%	1.108
BICE11	Brio Credito Estruturado FII RL	762	0,57%	411
BIPD11	Brio Real Estate IV FII RL	2.732	2,47%	2.703
BRIP11	Brio Real Estate III FII RL	2.214	2,30%	775
BIPE11	Real Estate V FII RL	2.500	1,16%	2.500
CPTS11	Capitânia Securities II FII RL	17.655	0,00%	133
CYCR11	Cyrela Crédito FII RL	62.882	0,17%	562
MCRE11	Mauá Capital Real Estate FII RL	155.384	0,14%	1.417
TRXY11	TRX Hedge FII RL	515.196	1,45%	4.379
RBRR11	FII Pátria Rendimento High Grade FII -RL	20.675	0,13%	1.617
HGCR11	Pátria Recebíveis Imobiliários FII RL	16.674	0,11%	1.532
-	Brio Multifamily RL	127.087	10,96%	12.486

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Em 30 de junho de 2025, a composição de cotas de fundos de investimentos imobiliários negociados na B³, estão assim representados:

			% das cotas detidas	Valor de mercado
Fundo	Quantidade			
APTO11	Navi Residencial FII	134.047	2,91%	1.129
BICE11	Brio Crédito Estruturado - FII	762	0,57%	686
BIPD11	Brio Real Estate IV	2.732	2,47%	2.700
BRIP11	Brio Real Estate III	2.214	1,03%	1.782
BIPE11	Real Estate V FII	1.107	2,60%	1.107
CPTS11	Capitânia Securities II FII	17.655	0,01%	132
CYCR11	Cyrela Crédito FII	62.882	0,17%	564
MCRE11	Mauá Capital Real Estate FII	304.966	0,27%	2.592
TRXF19	TRX Real Estate FII	49.264	0,25%	5.057
XPCI11	XP Crédito Imobiliário FII	4.126	0,05%	335
Total		579.755		16.084

As movimentações ocorridas no exercício estão apresentadas no quadro abaixo:

As compras de cotas de fundos imobiliários totalizam R\$ 24.160, sendo R\$ 11.004 referentes a aplicações com movimentação financeira e R\$ 13.156 referentes ao recebimento de cotas do Brio Multifamily em contrapartida à baixa de CRIs, sem movimentação financeira. Da mesma forma, as vendas de CRIs totalizam R\$ 39.352, das quais R\$ 26.196 correspondem a recebimentos financeiros e R\$ 13.156 à baixa de CRIs em contrapartida ao recebimento das cotas do Brio Multifamily.

Saldo final em 30/06/2024	11.671
Compras do exercício	15.151
Vendas do exercício	(8.222)
Resultado das vendas do exercício	(391)
Cotas de FII a pagar/receber	(1.372)
Ajuste a mercado	(753)
Saldo final em 30/06/2025	16.084
Compras do exercício	24.160
Vendas do exercício	(8.930)
Resultado das vendas do exercício	(219)
Cotas de FII a pagar/receber	38
Ajuste a mercado	(1.510)
Saldo final em 30/06/2026	29.623

O Fundo reconhece no resultado o montante de R\$ 1.453 (R\$ 1.857 em 2025), referente a rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

VII. Terrenos para desenvolvimento empreendimentos imobiliários

Projeto Indianópolis

O projeto é o “Indianópolis” ou “INDI70”, através do qual o Fundo adquiriu unidades de empreendimento residencial de alto padrão em construção, com 114 unidades de 1 e 2 dormitórios e situado numa das mais nobres localizações de Moema (frente e vista eterna para o Parque das Bicicletas) na cidade de São Paulo. Neste projeto, o BIME11 investirá 14% do capital necessário para aquisição das unidades negociadas (equivalente ao total R\$ 3.915, ou 7,0% do seu patrimônio líquido, do qual R\$ 1.796 já foram aportados) e o BRIP11 honrará com os 86% restante do investimento nos mesmos termos e condições do Fundo.

Em 30 de junho de 2026, o Fundo não possui saldo remanescente de direitos relacionados ao Projeto Indianópolis. A realização ocorrida no exercício está demonstrada no quadro de movimentação da Nota Explicativa.

Em dezembro de 2021, o Fundo celebrou o instrumento particular de promessa de compra e venda de imóveis e outras avenças, com a Incorporadora Indianópolis Investimentos Imobiliários Ltda. (incorporadora), na qual era a proprietária dos imóveis localizados na Avenida Indianópolis, n.º 68 e 46 e na Avenida Açocê, n.º 71, objeto das matrículas 237.131, 237.133 e 237.135, todas do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, com área total de terreno de 1.434,08m² (um mil, quatrocentos e trinta e quatro metros quadrados e oito centímetros quadrados), inscritos na prefeitura municipal de São Paulo/SP sob os contribuintes nº 041.104.0042-2/0026-0/0009-0, respectivamente (“imóveis”) na qual o Fundo adquiriu a proporção de 14% futuras unidades autônomas do empreendimento, denominado Park View localizado na Rua Indianópolis, 68, Moema, São Paulo – SP, perfazendo a área privativa total de 1.774,60 m² (um mil, setecentos e setenta e quatro metros quadrados e sessenta centímetros quadrados), pelo preço certo de R\$ 3.761, nas seguintes condições de pagamento, sendo que R\$ 226 foram pagos à vista, na data que foi apresentado o registro do memorando de incorporação e R\$ 2.937, (“saldo”), por meio de 13 (treze) parcelas iguais, mensais e sucessiva, no valor de R\$ 226 cada, com primeiro pagamento ocorrido em 30 (trinta) dias do pagamento do sinal e as demais parcelas do mesmo dia dos meses subsequentes, corrigidos pela variação positiva do Índice Nacional de Construção Civil (INCC-DI/FGV), tendo-se como data base o mês de dezembro de 2021 e como data final o mês anterior ao da parcela devida.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não possui dívida sobre as obrigações por aquisições de imóveis.

O projeto possui as seguintes características:

Tipologia: Residencial – apartamento

O Projeto prevê a construção de área privativa total de 7.096,10 m² (sete mil, noventa e seis metros quadrados e dez centímetros quadrados), na qual o Fundo detém 14% (quatorze por cento).

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**(CNPJ: 41.081.356/0001-84)**Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Produtos:	Área privada
Apartamento NR- 1 dormitório	53,70 m ²
Apartamento tipo- 1 dormitório	53,70 m ²
Apartamento tipo- 1 dormitório	44,90 m ²
Apartamento tipo- 1 dormitório	45,80 m ²
Duplex - 2 suítes	91,00 m ²
Duplex - 1 dormitórios	61,20 m ²
Duplex - 2 suítes	85,20 m ²
Duplex - 1 dormitórios	59,30 m ²

A Incorporadora é a única e exclusiva responsável pela construção e entrega do empreendimento, se comprometendo a entregar as obras do empreendimento até 31/03/2023, já estando incluído em tal prazo o prazo de carência de incorporação de até 180 (cento e oitenta dias), bem como quaisquer atrasos que sejam fixados em relação aos adquirentes de unidades (art. 43-A da Lei 4.591.64). Para os devidos fins, considerar-se-ão concluídas e entregues as obras do empreendimento e, bem assim, das unidades Brio e das unidades permuta Brio, por ocasião da conclusão de todos os seguintes elementos: (i) conclusão física das obras; (ii) obtenção do habite-se do empreendimento, com a averbação de sua construção no cartório de registro de imóveis competente; (iii) instituição do condomínio; e (iv) individualização e abertura de matrículas específicas para as unidades Brio e as unidades permuta Brio, que deverão estar livres e desembaraçadas de quaisquer ônus e gravames, inclusive em função de eventual financiamento à produção (“conclusão das obras”).

Em 23 de dezembro de 2021, o Fundo alienou o imóvel Indianópolis Investimentos Imobiliários Ltda. para que a Incorporadora, no valor de R\$ 3.163 na qualidade de única proprietária do imóvel, dê o curso à implantação de empreendimento imobiliário, a ser erigido no terreno, sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos do Código Civil e da Lei nº 4.591/64, cabendo a Incorporadora, com correspondente troca, entregar unidade autônomas do referido empreendimento ao Fundo (“vendedor”).

Projeto Jamaris

Em 21 de fevereiro de 2022, o Fundo celebrou o instrumento particular de promessa de permuta de imóveis e outras avenças, na qual o Fundo adquiriu a 2% (dois por cento) no valor de R\$ 269, dos imóveis localizados na Avenida Jamaris n.º 865, 871 e 879, objeto das matrículas n.º 231.253, 126.277 e 217.885, respectivamente, todas do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (“imóveis”), pelo preço certo de R\$ 343.

No âmbito do instrumento contratual, estava prevista a permuta dos imóveis com a SPE, mediante a celebração da correspondente escritura, para que a SPE se tornasse a proprietária dos imóveis e realizasse, sob sua exclusiva responsabilidade, a implantação do empreendimento.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**(CNPJ: 41.081.356/0001-84)**Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

A distribuição das frações ideais das unidades do empreendimento que corresponderão à área em permuta observará a seguinte regra: (a) o projeto do empreendimento prevê uma área privativa total de 4.260,00m², distribuídas em 19 unidades residenciais de 170,00m², 1 unidade não residencial de 460,00m², 1 loja de 320,00m² e 1 loja de 250,00 m², de tal modo que a área em permuta corresponde a 35,21% (trinta e um inteiros, vinte e um centésimos por cento) da área privativa total; e (b) assim, a área em permuta será formada pela fração ideal de 46,44% (quarenta e seis inteiros, quarenta e quatro centésimos por cento) de cada uma das unidades autônomas residenciais do empreendimento. Referido percentual poderá sofrer modificação em função de ajustes realizados no quadro de áreas para atendimento da NBR 12.721 e/ou em decorrência de questões técnicas de aprovação junto à Prefeitura Municipal de São Paulo ou demais órgãos, sem prejuízo da preservação da metragem da área em permuta em 1.500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados) da área privativa total do empreendimento.

O projeto de Permuta “Jamaris”, que consiste no desenvolvimento de empreendimento residencial de alto padrão com 19 unidades exclusivas em Moema, bairro nobre da cidade de São Paulo, e no qual o BIME11 investiu 2% do capital necessário para aquisição do terreno (equivalente ao total de R\$ 317.070,00, ou 0,5% do seu PL, 100% já aportado), sendo o BRIP11 responsável pelos 98% restantes do investimento, nos mesmos termos e condições do Fundo.

Em 13 de setembro de 2024, o Fundo em conjunto com Brio Real Estate III – Fundo de Investimento Imobiliário (BRIP11), mediante aprovação de seu Comitê de Investimentos, firmou a Escritura Pública de Aditamento à Escritura Pública de Confissão de Dívida, por meio da qual os Fundos Brio cederam ao Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, gerido pela Inter Asset Gestão de Recursos Ltda. os direitos reais de aquisição de 1.798,00 m² da área privativa total que detinham em permuta no empreendimento residencial de alto padrão (“Projeto Jamaris”) situado na Av. Jamaris, nºs 855, 871 e 889, Moema, São Paulo, SP, a ser desenvolvido pela Jgp5 Incorporadora SPE Ltda., pelo valor de R\$ 29.500 a ser pago em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas de R\$ 2.458 cada uma, reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA-IBGE desde maio de 2024 até a data de pagamento de cada parcela. O Fundo recebeu o valor correspondente a sua participação pro-rata de 2% no projeto, o que equivale a R\$ 590.

As movimentações dos investimentos ocorridos nos exercícios estão assim representadas:

	30/06/2026	30/06/2025
Saldo inicial	611	991
Vendas no exercício	(146)	(605)
Venda de imóveis a receber	(483)	(7)
Ganho na venda	18	232
Saldo final	-	611

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Projeto Indianópolis

Em 30 de junho de 2025, o saldo do investimento no Projeto Indianópolis era de R\$ 611. No exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo realizou os direitos relacionados ao projeto, não apresentando saldo remanescente na data-base.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo não possui direitos sobre empreendimentos imobiliários.

VIII. Taxa de administração e performance

A taxa de administração é equivalente à 0,12% ao ano aplicado sobre a base de cálculo da Taxa máxima de administração e gestão, e observado o mínimo mensal de R\$18., atualizado anualmente segundo a variação do IPCA/IBGE, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo

Pelos serviços de escrituração de cotas, é devido ao escriturador das cotas o equivalente a 0,02% ao ano, calculada mensalmente sobre a base de cálculo da taxa de administração; observado o valor mínimo mensal de R\$ 3, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA/IBGE, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento da classe, a ser deduzido da Taxa de administração.

O gestor recebe como remuneração o total que existir após o pagamento da taxa de administração, sendo certo que, para fins de cálculo exclusivamente da parcela da taxa de administração a qual o gestor faz jus a título de gestão, não é considerada a parcela do patrimônio do Fundo que estiver aplicada em quaisquer fundos investidos que sejam geridos pelo gestor.

A taxa máxima de administração e gestão é equivalente à 1,00% ao ano, calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) 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 ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); observado o valor mínimo mensal de R\$ 18, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA/IBGE, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido unicamente mediante a multiplicação do percentual previsto acima, à razão de 1/252, pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, devendo ser quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A taxa de performance é cobrada após a dedução de todas as despesas do Fundo, inclusive da taxa de administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos. Sendo calculada conforme descrita em regulamento.

O percentual da taxa de performance é de 20%, tendo como referencial o IPCA/IBGE acrescido de 5% ao ano. O cálculo considera os rendimentos efetivamente distribuídos, inclusive de semestres anteriores sem atingimento da performance, atualizados conforme o regulamento, e o capital integralizado, deduzido das amortizações, consideradas proporcionalmente ao tempo. Para atualização, integralizações e distribuições são consideradas no encerramento do respectivo mês, utilizando-se os rendimentos distribuídos ex-performance.

Conforme o item 10.3 do Anexo I ao regulamento, a taxa é apropriada mensalmente e paga ao gestor a cada semestre, com vencimento no último dia útil de janeiro e julho, relativamente ao semestre anterior.

As datas de apuração da taxa de performance correspondem sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Não há incidência de taxa de performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado.

O valor de despesas de taxa de administração e gestão reconhecido no resultado do Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2026, foi de R\$ 224 referente a taxa de administração efetiva e R\$ 118 referente a taxa de gestão (no exercício findo em 30 de junho de 2025, foi de R\$ 253 referente a despesa com taxa de administração efetiva e houve o estorno de taxa de gestão de R\$ 125).

O montante referente a taxa de administração e gestão a pagar provisionado em 30 de junho de 2026 é de R\$ 12 e R\$ 33, respectivamente. (R\$21 e R\$11 em 2025).

No exercício findo em 30 de junho de 2026, houve despesas com taxa de performance no montante de R\$ 177 (R\$ 247 em 2025).

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**(CNPJ: 41.081.356/0001-84)**Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

O montante referente a taxa de performance a pagar provisionado em 30 de junho de 2026 é de R\$118 (R\$ 76 em 2025).

IX. 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, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foram pagos, a título de distribuição de rendimentos, R\$ 5.086 (R\$ 6.144 em 2025).

O ajuste de R\$ 646 referente a despesas operacionais não transitadas pelo caixa compreende, principalmente, dividendos a receber de R\$ 154, despesas diversas de R\$ 11, taxa de administração de R\$ 9, ajuste de taxa de gestão de R\$ 113 e taxa de performance de R\$ 607, considerados com os respectivos sinais na conciliação do lucro-base caixa.

Rendimentos	2026	2025
Lucro líquido do exercício	1.588	5.183
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	1.510	753
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	3.688	1.685
Ajuste de lucro na venda de imóveis	35	(31)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	(1.103)	(1.153)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(646)	(271)
Lucro base caixa - art. 10,p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	5.072	6.166
 Rendimentos retidos no exercício	 (161)	 36
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(161)	36
 Rendimentos apropriados	 4.911	 6.202
Rendimentos a distribuir	(351)	(526)
Rendimentos pagos referente a períodos anteriores	526	468
Rendimentos líquido pagos no exercício	5.086	6.144
 % Distribuição	 96,83%	 100,58%

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.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Nos semestres encerrados em 31 de dezembro de 2025 e 30 de junho de 2026, o Fundo atingiu o percentual mínimo de distribuição de 95% do lucro-base caixa, nos termos do artigo 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, os rendimentos apropriados corresponderam a 96,83% do lucro-base caixa apurado no exercício

X. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é representado pelas cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos no regulamento e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas do Fundo.

Em 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido do Fundo está composto de 5.845.602,000 cotas escriturais e nominativas, com valor unitário de R\$ 7,826635 que representam um montante de R\$ 45.750 (em 30 de junho de 2025, está composto de 5.845.602,000 cotas escriturais e nominativas, com valor unitário de R\$ 8,39491174, que representam um montante de R\$ 49.073).

XI. Emissões e resgates de cotas

a) Emissões de cotas

O Fundo iniciou suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$ 1.000, correspondente a R\$1 (mil) cotas com valor unitário de emissão de R\$ 1.

A primeira emissão de cotas, incluindo o montante e demais características, foi aprovada em 18 de junho de 2021, por ato do administrador.

Após a primeira emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor; ou mediante simples deliberação do administrador, por recomendação do gestor, desde que limitado ao capital autorizado para emissão de cotas.

As cotas poderão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional ou mediante a entrega de Ativos Alvo e/ou de ativos financeiros, conforme estipulado no ato que aprovar a respectiva emissão de cotas, observadas as condições estabelecidas os respectivos boletins de subscrição.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, não houve emissão de cotas no Fundo.

b) Amortização e resgates de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser pela amortização total ou liquidação da classe de cotas.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Caso a classe efetue amortização de capital, o administrador poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

As cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, mediante (i) comunicação do administrador aos cotistas após recomendação nesse sentido pelo gestor; ou (ii) deliberação em assembleia especial de cotistas em qualquer caso, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido.

A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo administrador, às expensas da classe, com pelo menos 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data da amortização, indicando a data em que será realizada a amortização e o valor amortizado. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025 não ocorreram amortizações de cotas.

c) Negociação de cotas

As 5.845.602 (cinco milhões, oitocentas e quarenta e cinco mil e seiscentas e duas) cotas, totalmente subscritas e integralizadas, sob o código BIME11, estão disponíveis para negociação no mercado e operacionalizados pela B³ S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo, os preços em negociação estão refletidos no quadro abaixo:

Mês	Exercício findo em 30/06/2025	Exercício findo em 30/06/2026
Julho	R\$ 7,24	R\$ 6,99
Agosto	R\$ 7,30	R\$ 7,05
Setembro	R\$ 7,35	R\$ 7,01
Outubro	R\$ 7,24	R\$ 6,80
Novembro	R\$ 7,19	R\$ 6,05
Dezembro	R\$ 6,73	R\$ 6,12
Janeiro	R\$ 6,69	R\$ 6,54
Fevereiro	R\$ 6,90	R\$ 6,80

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**(CNPJ: 41.081.356/0001-84)**Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Março	R\$ 6,80	R\$ 6,37
Abril	R\$ 7,03	R\$ 6,00
Maio	R\$ 7,12	R\$ 5,54
Junho	R\$ 7,10	R\$ 4,89

XII. Rentabilidade do Fundo

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

Exercício	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Valor da cota teórica
30 de junho de 2026	49.326	7,83	8,67
30 de junho de 2025	49.577	8,39	9,46

Exercício	Rentabilidade pela cota contábil	Rentabilidade pela cota teórica
30 de junho de 2026	(6,77%)	3,24%
30 de junho de 2025	(1,76%)	10,66%

XIII. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Despesas	30/06/2026		30/06/2025	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	(224)	(0,45%)	(253)	(0,51%)
Taxa de performance	(177)	(0,36%)	(247)	(0,50%)
Taxa de gestão	(118)	(0,24%)	(125)	(0,25%)
Despesas de consultorias e assessorias	(13)	(0,03%)	(72)	(0,15%)
Despesas de auditoria e custódia	(35)	(0,07%)	(38)	(0,08%)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(66)	(0,13%)	(25)	(0,05%)
Taxa de fiscalização da CVM	(13)	(0,03%)	(13)	(0,03%)
Anuidade B ³	(6)	(0,01%)	(10)	(0,02%)
Despesas de condomínio	(18)	(0,04%)	(9)	(0,02%)
Corretagens e emolumentos	(2)	(0,00%)	3	0,01%
Outras receitas (despesas) operacionais	(10)	(0,02%)	(15)	(0,03%)
Total	(682)	(1,38%)	(804)	(1,62%)

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido médio foi de R\$ 49.326 (R\$ 49.577 em 2025).

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

XIV. Gestão, escrituração, consultoria e serviços terceirizados

Os serviços de administração, gestão, custódia, tesouraria e controladoria são prestados por:

Gestor:	Brio Investimentos Ltda.
Custódia:	Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
Tesouraria:	Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
Controladoria:	Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

XV. Tributação

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

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas e não seja constituído por conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas que detenham 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou que tenham direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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

Lei nº 14.754/2023

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

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

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

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

XVI. Demandas judiciais

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

XVII. Partes relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração	Apex Group DTVM S.A.	Administradora	12	21
Taxa de gestão	Brio Investimentos Ltda.	Gestora	33	11
Taxa de performance	Brio Investimentos Ltda.	Gestora	118	76
Total			163	108

Despesas	Instituição	Relacionamento	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração	Apex Group DTVM S.A.	Administradora	(224)	(253)
Taxa de gestão	Brio Investimentos Ltda.	Gestora	(118)	(125)
Taxa de performance	Brio Investimentos Ltda.	Gestora	(177)	(247)
Total			(519)	(625)

XVIII. Alteração estatutária

Em 23 de junho de 2025, por meio da Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Alteração do regulamento, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- (i) Adaptação do regulamento do Fundo ao que dispõe a Parte Geral e o Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, passando a ser um fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas, regido pelo novo regulamento e seu Anexo I.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

- (ii) a instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, conforme previsto na Resolução CVM 175, de modo a alterar a denominação do Fundo para “BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”.

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

XIX. 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:

As mensurações do valor justo são classificadas de acordo com a seguinte hierarquia:

Nível 1 - O valor justo é determinado com base em preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos aos quais o Fundo tenha acesso na data de mensuração.

Nível 2 - O valor justo é determinado mediante técnicas de avaliação que utilizam informações (inputs) observáveis para o ativo ou passivo, direta ou indiretamente, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1.

Nível 3 - O valor justo é determinado mediante técnicas de avaliação que utilizam informações (inputs) não observáveis para o ativo ou passivo. A classificação nesse nível ocorre quando informações não observáveis são significativas para a mensuração do valor justo como um todo.

A classificação na hierarquia do valor justo é determinada com base no nível da informação (input) de menor nível que seja significativa para a mensuração do valor justo como um todo.

Para os investimentos em cotas de fundos de investimento, quando não houver preço cotado em mercado ativo, o valor justo é determinado com base no valor da cota patrimonial divulgado pelo respectivo administrador, considerando-se o valor dos ativos e passivos que compõem o patrimônio líquido do fundo na data-base da mensuração.

O investimento no Brio Multifamily, no montante de R\$ 12.486 mil, foi mensurado mediante a multiplicação da quantidade de cotas detidas pelo Fundo pelo valor da cota patrimonial divulgado pelo administrador do fundo investido na data-base das demonstrações financeiras.

A Administração avaliou a metodologia de apuração da cota e os critérios de mensuração dos ativos e passivos que compõem o patrimônio líquido do fundo investido, concluindo que a cota patrimonial constitui referência adequada do valor justo da participação, sem necessidade de ajustes adicionais.

Com base nessa avaliação, os dados significativos utilizados na mensuração são observáveis, direta ou indiretamente, no mercado, sem utilização de premissas não observáveis significativas para a mensuração como um todo. Consequentemente, o investimento foi classificado no Nível 2 da hierarquia de valor justo.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**(CNPJ: 41.081.356/0001-84)**Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Para os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), o valor justo é determinado mediante técnicas de avaliação que consideram, conforme as características de cada operação, os fluxos de recebimentos contratuais, prazo e condições de vencimento, taxa de desconto compatível com as condições de mercado e demais características relevantes do ativo. Quando aplicável, são considerados também os eventos e condições contratuais que possam impactar os fluxos de caixa futuros e, conseqüentemente, o valor justo do instrumento.

As técnicas de avaliação e os dados relevantes utilizados são definidos considerando as características específicas de cada operação. Quando houver diferenças significativas entre os CRIs, decorrentes de suas características contratuais, garantias, fluxos de recebimento, prazo ou demais condições relevantes, tais diferenças são consideradas na determinação do respectivo valor justo.

Os investimentos mensurados com base em informações não observáveis significativas são classificados no Nível 3 da hierarquia do valor justo.

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

Em 30 de junho de 2026	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de investimentos RF	–	2.376,00	–	2.376
Cotas de fundos de investimentos FII	17.137	12.486,00	–	29.623
Certificados de recebíveis imobiliários	–	13.442,00	–	13.442
Total do ativo	17.137	28.304	–	45.441

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

Em 30 de junho de 2025	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de investimentos RF	-	1.776	-	1.776
Cotas de fundos de investimentos FII	16.084	-	-	16.084
Certificados de recebíveis imobiliários	-	30.880	-	30.880
Total do ativo	16.084	32.656	-	48.740

XX. Divulgação de 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.".

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

XXI. 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.

XXII. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

Roger Vicente Lima
Contador CRC- 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável
