

FATO RELEVANTE**BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 42.869.892/0001-01

Código: BIPD11

A **BRIO INVESTIMENTOS LTDA.** e a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, nas qualidades de, respectivamente, “Gestor” e “Administrador” do **BRIO REAL ESTATE IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 42.869.892/0001-01 (“Fundo”), vêm comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que o Gestor tomou conhecimento recentemente de uma Declaração de Utilidade Pública (“DUP”), no âmbito da Resolução Secretaria de Parcerias em Investimentos do Estado de São Paulo nº 042, de **04 de setembro de 2025**, para fins de desapropriação integral do terreno de 5.346 m² localizado na esquina da Rua Pamplona com Al. Lorena, no bairro Jardim Paulista (“Terreno Pamplona”) e detido, em parte, pelo Fundo para desenvolvimento de projeto residencial de altíssimo padrão (“Projeto”), em parceria com a Helbor Empreendimentos S.A (“Incorporador”). Referida desapropriação visa a construção da estação Nove de Julho da futura Linha 16 - Violeta (“Linha 16”) da Companhia do Metropolitano de São Paulo (“Metrô”).

A aquisição de parte do Terreno Pamplona pelo Fundo, que soma investimento total de R\$ 25,4 milhões (20% do Patrimônio Líquido do Fundo), foi aprovada em outubro de 2023, quando foi conduzida (e submetida ao comitê de investimentos do Fundo) profunda diligência jurídica e técnica dos imóveis que compõem o Terreno Pamplona, bem como avaliados potenciais riscos, inclusive acerca da construção da Linha 16 pelo Metrô. À época, o Metrô já havia definido o traçado preferencial e as localizações das estações da Linha 16 (conforme documentos acostados no memorando de investimentos do Gestor e no *data-room* da 3ª Reunião do Comitê de Investimentos do Fundo, mantido pelo Gestor e Administrador, ocorrida em 05 de outubro de 2023). A supracitada estação Nove de Julho, no projeto original do Metrô, constava em localização diversa ao Terreno Pamplona.

O processo de desenvolvimento da Linha 16 seguiu seu curso e em 27 de junho de 2025 foram publicados novos estudos que indicam a possível alteração da estação Nove de Julho para o Terreno Pamplona, sem ainda caráter definitivo. Sem prejuízo da precariedade da definição, o Governo do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, definiu por declarar o Terreno Pamplona e outros imóveis adjacentes como de utilidade pública, no intuito de desincentivar o

desenvolvimento imobiliário de tais imóveis até que haja a definição da localização da referida estação.

Diante disso, o Gestor tomou as seguintes providências:

- Consulta de 3 assessores jurídicos distintos, todos especializados em desapropriações, para avaliação jurídica da situação;
- Consulta formal ao Metrô de São Paulo;
- Consulta formal à Secretaria de Parcerias e Investimentos do Governo do Estado de São Paulo, pasta incumbida do referido processo da Linha 16;
- Consulta formal à Secretária Executiva de Governo e Relações Institucionais;
- Contato com a atual empresa responsável pela condução dos estudos da Linha 16;
- Contato com consultores especializados na parte técnica de processos expropriatórios de projetos de linhas do Metrô; e
- Participação de audiências públicas da Linha 16.

Com base nas referidas ações e informações até o momento disponíveis, foi possível auferir o quanto segue:

- O projeto da Linha 16 ainda não é definitivo, de modo que, em que pese a DUP emitida, não há confirmação de que a estação Nove de Julho será de fato no Terreno Pamplona e, portanto, não há confirmação que haverá um processo expropriatório do Terreno Pamplona;
- **Sem prejuízo, a DUP essencialmente suspende a possibilidade de prosseguimento do Projeto, até, pelo menos, a definição da localização da estação Nove de Julho. O atual cronograma do Governo do Estado indica que essa definição deve ocorrer nos próximos 12 meses;**
- Vale frisar que a DUP não é desapropriação em si. O Terreno Pamplona permanece consolidado na propriedade do Fundo;
- Caso a localização da estação seja alterada, a DUP poderá ser cancelada e o Projeto poderá ser retomado;
- Caso a locação da estação não seja alterada, tão logo a Linha 16 seja concedida à iniciativa privada, **algo atualmente previsto pelo Governo do Estado para o último trimestre de 2026**, será iniciado o processo expropriatório (desapropriação do Terreno Pamplona);
- A legislação brasileira é categórica, assim como a jurisprudência é pacífica, em determinar que eventual desapropriação deve ser realizada com indenização ao proprietário do imóvel desapropriado, no valor justo de mercado, com amplo direito de

contraditório ao expropriado. Portanto, caso a desapropriação venha a ocorrer, o Gestor entende, com base nas consultas realizadas, que o Fundo será adequadamente indenizado;

- Importante frisar que a apuração do referido valor de mercado será realizada somente no momento do processo expropriatório; e
- Como referência, o Gestor apurou 72 transações recentes ocorridas no raio de até 1,5 km do Terreno Pamplona e pode constatar que a média de tais transações mostrou-se 39,53% superior ao valor pago pelo Fundo por sua parte no Terreno Pamplona. Vale frisar que a análise supra não é garantia nenhuma da avaliação do Terreno Pamplona, tampouco é sinalização da indenização estimada, no caso de a desapropriação se materializar. É somente evidência sólida do valor de mercado do Terreno Pamplona que será utilizada pelo Gestor e seus assessores para pleitear indenização justa no caso de desapropriação.

Vale mencionar que até o momento, a DUP não ocasionou nenhum atraso no processo de aprovação do Projeto na Prefeitura Municipal de São Paulo, que segue tramitando normalmente. No entanto, existe elevado risco dar curso a sua execução, visto que, de acordo com a legislação, novos investimentos realizados no Terreno Pamplona a partir da publicação da DUP não teriam o condão de serem indenizados em eventual desapropriação.

O Gestor do Projeto segue trabalhando intensamente no tema, a fim de **(i)** viabilizar o prosseguimento do Projeto, com a alteração da estação Nove de Julho para a localização inicialmente escolhida pelo Metrô (ou outra igualmente viável) ou **(ii)** assegurar a mais justa indenização expropriatória ao Fundo, caso esse cenário se materialize.

O Gestor fica à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais pelo e-mail ri@brioinvestimentos.com.br.

São Paulo, 10 de novembro de 2025.

BRIO INVESTIMENTOS LTDA.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.