

BE In Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brix Fundo de
Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 35.360.651/0001-77)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A. –
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de
dezembro de 2025 e 2024

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto)	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos cotistas e à Administradora do
Be In Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Brix Fundo de Investimento Imobiliário)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Be In Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos 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 Be In Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os 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.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também 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 são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício 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.

Reconhecimento de receitas de vendas de unidades imobiliárias em construção

Conforme Notas Explicativas nº 3.7 e 12

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
O Fundo reconhece receitas oriundas das vendas de unidades imobiliárias em construção ao longo do tempo, em conformidade com o CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente (IFRS 15), considerando que o controle das unidades é transferido aos clientes de forma contínua à medida que as obrigações de performance contratuais são satisfeitas. A mensuração do progresso para o cumprimento dessas obrigações de performance é realizada com base no andamento físico das obras (“PoC” – <i>Percentage of Completion</i>), apurado por meio de relatórios técnicos elaborados por empresa especializada. Esses relatórios fornecem o percentual de execução física dos empreendimentos do Fundo, o qual é utilizado como base para a mensuração das receitas reconhecidas ao longo do período. Considerando que o reconhecimento de receitas com base nesse percentual de progresso físico é aplicado a um volume elevado de transações de vendas e representa um dos principais indicadores de desempenho do Fundo, eventuais imprecisões ou inconsistências na aplicação do PoC podem resultar em impactos relevantes no montante de receitas reconhecidas. Em razão da relevância dos valores envolvidos, do volume de operações e da dependência do reconhecimento de receitas em estimativas de progresso físico, este assunto foi considerado um principal assunto de auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: (i) obtenção do entendimento dos processos e dos controles internos relevantes estabelecidos para reconhecimento da receita de vendas de unidades imobiliárias em construção; (ii) avaliação dos relatórios técnicos de progresso físico das obras, elaborados por empresa terceira especializada e utilizados pela Administração como base para a mensuração da receita reconhecida por empreendimento, avaliando sua aderência ao período de reporte e consistência entre períodos; (iii) conciliação dos registros auxiliares do PoC com os saldos contábeis; (iv) realização de testes, em base amostral, dos custos incorridos pelo Fundo nos empreendimentos imobiliários, por meio da inspeção de contratos, documentos fiscais e comprovantes de pagamentos, com o respectivo confronto com os registros contábeis e relatórios auxiliares, bem como a realização de visitas de inspeção in loco em obras selecionadas; (v) inspeção, em base amostral, de contratos de venda, distratos e respectivos comprovantes de liquidação financeira relacionados às unidades imobiliárias em construção, bem como avaliação da razoabilidade e integridade das informações do valor geral de venda (VGV) contidas no mapa de apropriação, base para a receita contabilizada do exercício; (vi) recálculo da receita com base no percentual de evolução da obra (PoC);

	(vii) confirmação do progresso físico das obras com a empresa terceira especializada responsável pelo acompanhamento dos empreendimentos e pela elaboração dos relatórios técnicos; (viii) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que o reconhecimento da receita de vendas de unidades imobiliárias em construção, bem como as respectivas divulgações, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.
--	--

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se 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 a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também a administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 30 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC SP-014428/O-6 F-RJ



Igor Calheiros Nogueira da Gama

Contador CRC RJ-106531/O-6

BE IN Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brix – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.360.651/0001-77**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante		205.043	157,68%	174.807	142,65%
Caixas e equivalentes de caixa	5	19.389	14,91%	6.094	4,97%
Disponibilidades		1.217	0,94%	4	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa		18.172	13,97%	6.090	4,97%
Contas a receber		11.915	9,16%	8.489	6,93%
Contas a receber por venda de imóveis	6	11.915	9,16%	8.489	6,93%
Estoque de imóveis a comercializar		170.933	131,45%	158.935	129,70%
Imóveis em construção	7	127.604	98,13%	79.383	64,78%
Terrenos	7	40.653	31,26%	67.752	55,29%
Imóveis acabados	7	2.676	2,06%	11.800	9,63%
Outras contas a receber		2.806	2,16%	1.289	1,05%
Despesas antecipadas		1.925	1,48%	616	0,50%
Adiantamentos a fornecedores	8	881	0,68%	673	0,55%
Não Circulante		35.263	27,12%	11.335	9,25%
Realizável ao longo prazo					
Contas a receber		35.263	27,12%	11.335	9,25%
Contas a receber por venda de imóveis	6	35.263	27,12%	11.335	9,25%
Total do ativo		240.306	184,80%	186.142	151,90%
Passivo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante		110.265	84,80%	63.606	51,90%
Rendimentos a distribuir	14	5.669	4,36%	-	0,00%
Obrigações por aquisições de imóveis	10	7.628	5,87%	1.110	0,91%
Obrigações por construção de imóveis	9	80.328	61,77%	53.880	43,96%
Adiantamentos de clientes	11	15.118	11,63%	8.031	6,55%
Saldos e retenções da obra		889	0,68%	-	0,00%
Adiantamento de recebíveis		22	0,02%	-	0,00%
Taxa de Consultoria	13, 18 e 22	73	0,06%	68	0,06%
Auditoria e custódia		-	0,00%	87	0,07%
Impostos e contribuições a recolher		6	0,00%	8	0,01%
Taxa de administração e gestão	13, 18 e 22	14	0,01%	13	0,01%
Demandas judiciais	18 e 20	17	0,01%	-	0,00%
Resilições a pagar		445	0,35%	266	0,21%
Provisões e contas a pagar		56	0,04%	143	0,12%
Total do passivo		110.265	84,80%	63.606	51,90%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		126.260	97,09%	126.260	103,04%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(9.100)	(7,00%)	-	0,00%
Lucros/(Prejuízos) acumulados		12.881	9,91%	(3.724)	(3,04%)
Total do patrimônio líquido	15	130.041	100,00%	122.536	100,00%
Total do patrimônio líquido e passivo		240.306	184,80%	186.142	151,90%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BE IN Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brix – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.360.651/0001-77**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Imóveis em estoque			
Receita de vendas de imóveis	6 e 12	87.304	33.687
Custo dos imóveis vendidos	12	(63.649)	(20.058)
Despesas com propriedades para venda		(213)	-
Despesa com resilição de bens	18	(2.801)	(6.955)
Despesas de descontos concedidos		(213)	(3)
Receita com juros de venda de imóveis	6	1.574	500
Despesas de tributos municipais e federais	18	(706)	(998)
Despesas de comissões	18	(1.342)	(1.659)
Despesas de condomínio	18	(538)	(723)
Despesas com manutenção e conservação	18	-	(75)
Resultado líquido de imóveis em estoque		19.416	3.716
Outros ativos financeiros			
Resultado com cotas de fundo de renda fixa	5	1.172	577
		1.172	577
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de Consultoria	13, 18 e 22	(1.870)	(2.478)
Despesas de publicação	18	(791)	(1.274)
Despesas legais	18	(63)	(129)
Despesas de emolumentos e cartórios	18	(204)	(207)
Despesa de consultoria	18	(390)	-
Taxa de administração e gestão	13, 18 e 22	(162)	(155)
Taxa de fiscalização da CVM	18	(20)	(29)
Despesas de auditoria e custódia	18	(93)	(76)
Despesa com impostos e taxas	18	(15)	(9)
Provisão com demandas judiciais	18 e 20	(17)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	18	(358)	1.035
		(3.983)	(3.322)
Resultado do exercício		16.605	971
Quantidade de cotas em circulação		118.736	118.736
Resultado por cota - R\$		139,85	8,18
Valor patrimonial da cota - R\$		1.095,21	1.032,00

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BE IN Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brix – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.360.651/0001-77**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Lucros/(Prejuízos) acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2023		113.750	-	(4.695)	109.055
Cotas de investimentos integralizadas		12.510	-	-	12.510
Resultado do exercício		-	-	971	971
Em 31 de dezembro de 2024	15	126.260	-	(3.724)	122.536
Rendimentos pagos	14	-	(9.100)	-	(9.100)
Resultado do exercício		-		16.605	16.605
Em 31 de dezembro de 2025	15	126.260	(9.100)	12.881	130.041

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BE IN Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brix – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.360.651/0001-77**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de adiantamentos por venda de imóvel	7.087	12.591
Recebimentos por venda de imóveis	60.048	30.171
Rendimentos de renda fixa	1.172	577
Pagamento de imóveis em construção	(41.068)	(39.986)
Pagamento de despesas de consultoria	(389)	-
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(201)	(207)
Pagamento de despesas de condomínio	(497)	(723)
Pagamento de de publicação	(791)	(1.274)
Pagamento de despesas com manutenção e conservação	(213)	(75)
Pagamento de despesas comerciais	(2.119)	(1.659)
Pagamento de despesas com resilição de bens	(2.327)	(4.259)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(180)	(22)
Pagamento de tributos municipais e federais	(706)	(998)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(161)	(260)
Pagamento de taxa de consultoria	(1.865)	(2.410)
Pagamento de taxas e impostos	(17)	(18)
Pagamento de despesas legais	(63)	(129)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(20)	(29)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(964)	1.313
Caixa líquido das atividades operacionais	16.726	(7.397)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	-	12.510
Rendimentos pagos	(3.431)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	(3.431)	12.510
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	13.295	5.113
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	6.094	981
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	19.389	6.094
Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro líquido dos exercícios	16.605	971
Resultado na vendas de imóveis	(23.655)	(33.687)
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(2.309)	4.328
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	26.085	20.991
Caixa líquido das atividades operacionais	16.726	(7.397)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Be In Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brix Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

1. Contexto operacional

O Be In Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), (anteriormente denominado BRIX Fundo de Investimento Imobiliário), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175/22, a instrução CVM 516/11, alterações posteriores e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e suas alterações posteriores. O Fundo é composto por uma única classe de cotas ("Classe Única" ou "Classe"), dividida em três subclasses ("Subclasse Sênior", "Subclasse Mezanino" e "Subclasse Subordinada") ("Subclasses"), e será regido pelo seu Regulamento. O Fundo foi constituído em 16 de outubro de 2019, sob forma de condomínio fechado e tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 8 de novembro de 2019.

A Classe Única do Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários da Classe, (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos da Classe; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira da Classe, conforme permitido pelo Regulamento, pela lei e disposições da CVM.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo e/ou a Classe Única estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

A gestão da carteira de ativos do Fundo e da Classe Única será realizada pela Administradora ("Gestora" e, quando referida em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais").

A Classe Única deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados 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, a ser pago com observância da preferência das cotas da Subclasse Sênior e das cotas da Subclasse Mezanino ao recebimento do Benchmark da Subclasse Sênior e do Benchmark da Subclasse Mezanino, conforme Regulamento do Fundo.

A Classe Única do Fundo se destinará exclusivamente a investidores qualificados, pessoas físicas ou jurídicas, bem como fundos de investimento, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor.

Be In Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brix Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

O Fundo conta ainda com os serviços de Consultoria Especializada prestados pelas Consultoras Especializadas. A BRIX será responsável (i) pela análise, seleção e negociação de Ativos Imobiliários e recomendação à Administradora e à Gestora para integrarem a carteira da Classe Única; e (ii) pela concepção e legalização dos empreendimentos a serem desenvolvidos pela Classe Única. A METRICA será responsável (i) pela gestão dos recebíveis relativos às vendas dos imóveis que compõem a carteira da Classe Única; (ii) pelo controle e cobrança de inadimplência dos devedores do Fundo; (iii) pela diligência jurídica para aquisição de novos imóveis e direitos para comporem o patrimônio do Fundo; e (iv) por orientar a Gestora a respeito da necessidade de realização e definição das características das emissões e/ou amortizações de Cotas da Classe Única a serem determinadas pela Gestora e efetivadas pela Administradora.

As Cotas da Classe emitidas pelo Fundo são registradas para negociação no mercado organizado administrado e operacionalizado pela B3. S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão com os códigos (ticker) BINR11, BINR15 e BINR16. Devido ao baixo volume de negociações, não há cotações representativas a serem divulgadas.

Os investimentos no Fundo e/ou na Classe Única não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliário, de acordo com a Resolução CVM 175/22, Instrução CVM nº 516/11 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025, foram aprovadas pela administradora do Fundo em 30 de março de 2026.

3. Descrição das políticas contábeis materiais

3.1. Apuração de resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

Be In Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brix Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

3.2. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto.

3.3. Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução dos custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

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

3.4. 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. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 incluíam títulos e valores mobiliários utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

3.5. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

As cotas de fundos de investimento de renda fixa são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informado pelo administrador do respectivo fundo de investimento. A valorização e/ou desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em " Resultado com cotas de fundos de renda fixa".

Be In Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brix Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

3.6. Contas a receber por venda

Apresentadas por valores conhecidos, atualizados monetariamente, limitados ao valor de realização. Os valores referentes ao resultado das vendas de unidades imobiliárias ainda não concluídas são apropriados à receita em conformidade com o progresso físico das obras.

3.7. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária

O Fundo adota o CPC 47 – Receita de Contratos com Clientes, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento da receita é baseado na transferência do controle do bem ou serviço prometido ao cliente, podendo ser em um momento específico no tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual o Fundo espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas: (1) identificação do contrato com o cliente; (2) identificação das obrigações de desempenho; (3) determinação do preço da transação; (4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; e (5) reconhecimento da receita à medida que as obrigações de desempenho são satisfeitas.

O Fundo contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que o Fundo tem direito.

Nas vendas de unidades imobiliárias cujos empreendimentos estão em andamento, são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de *Percentage of Completion* (“POC”), que representa o percentual de execução ou percentual de conclusão de cada empreendimento incorporado pelo Fundo. O POC é apurado por meio de relatórios técnicos elaborados por empresa especializada contratada pelo Fundo. Esses relatórios fornecem o percentual de execução física dos empreendimentos, o qual é utilizado como base para a mensuração das receitas reconhecidas ao longo do período.
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, e mensuradas pelo valor da contraprestação — incluindo a atualização monetária — são contabilizadas como contas a receber, líquidas das parcelas já recebidas, ou como adiantamentos de clientes, conforme relação entre as receitas contabilizadas pelo POC e os valores recebidos.
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante na no Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel.
- O custo (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é

Be In Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brix Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

apropriado ao resultado de acordo com o POC. E quando é necessária a assistência técnica pós-obra e o custo exceder a provisão da garantia, o custo é reconhecido diretamente no resultado do exercício.

- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Adicionalmente, na elaboração das demonstrações financeiras, também é dado o mesmo tratamento para os encargos financeiros das demais operações relacionados aos empreendimentos imobiliários. Demais encargos financeiros são apropriados ao resultado financeiro.

Nas vendas a prazo de unidades imobiliárias concluídas, a receita e o respectivo custo são reconhecidos no momento da transferência do controle do imóvel ao comprador (efetivação da venda), independentemente do prazo de recebimento da contraprestação contratual. Os valores a receber são reconhecidos como contas a receber.

As variações monetárias decorrentes da aplicação do INCC sobre os valores contratados nas vendas de unidades em construção são reconhecidas no resultado do período, na rubrica de receita de vendas de imóveis, observando-se o regime de competência. Os juros pré-fixados incidentes sobre vendas de unidades imobiliárias concluídas são reconhecidos ao resultado na rubrica de receita financeira – juros de venda de imóveis, ao longo do prazo contratual.

As despesas comerciais diretamente atribuíveis à comercialização das unidades imobiliárias são reconhecidas no resultado à medida em que são incorridas, ou de acordo com o regime de competência, conforme a natureza da despesa.

Distratos

As vendas de unidades imobiliárias estão sujeitas a pedidos de rescisões (distratos) relacionados a promessas de compra e venda de unidades imobiliárias vendidas e não entregues, requerendo a retenção dos valores entre 10% e 25% anterior a lei 13.786/2018, e até 25% para contratos de vendas firmados após a vigência da lei do distrato.

Quando da efetivação do distrato pelas partes, os efeitos contábeis são estornados nas mesmas rubricas referentes aos registros originais da venda, tais como: receita com venda de imóveis, custo dos imóveis vendidos e respectivos impostos.

3.8. Estoques de imóveis a comercializar

Terrenos

Correspondem aos custos de aquisição, acrescidos dos encargos provenientes de obrigações contraídas para suas aquisições.

Imóveis em construção pelo Fundo

Correspondem aos custos incorridos, deduzidos dos valores apropriados referentes aos custos

Be In Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brix Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

orçados de unidades vendidas.

Imóveis acabados

Correspondem aos custos de aquisição que não excedem ao valor de realização.

3.9. Outros ativos circulantes

Demonstrados pelos valores de custo, incluindo os rendimentos e, quando aplicável, reduzidos aos valores de realização.

3.10. Obrigações por construção de imóveis

Registradas pelos valores dos custos orçados a incorrer, deduzidas dos custos pagos e incorridos, caracterizando a responsabilidade pela finalização e entrega das unidades vendidas e ainda não concluídas.

3.11. Outros passivos circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas pro rata dia.

3.12. Avaliação do valor realizável líquido do estoque de ativos

A Administradora do Fundo avalia anualmente a existência de indicativos de redução no valor realizável líquido dos imóveis em estoque, por meio de avaliação de valor estimado de vendas, no curso ordinário do negócio, menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda dos imóveis. Se houver indícios de que o valor de custo dos imóveis registrados em estoques não é recuperável, o valor do imóvel é ajustado até o valor realizável líquido. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não ocorreram ajustes ao valor realizável líquido. (vide Nota Explicativa nº 7).

3.13. Perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa

A provisão para créditos de liquidação duvidosa deve ser feita para cobrir as perdas estimadas de valores nos títulos a receber. Esses ativos são avaliados em cada data de balanço para determinar se há evidência objetiva de perda por redução ao valor recuperável, englobando os itens obrigatórios previstos na Instrução Normativa CVM nº 516/11 e no CPC 48. São evidências objetivas de perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa as seguintes informações: inadimplência ou atrasos do devedor, reestruturação de um valor devido ao Fundo em condições não consideradas normais, indicativos de que o devedor ou emissor irá entrar em falência, mudanças negativas na situação de pagamentos dos devedores ou emissores e, por intermédio de dados observáveis, indicando que houve um declínio na mensuração dos fluxos de caixa esperados de um grupo de ativos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os principais ativos sujeitos aos efeitos de perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa refere-se ao contas a receber de venda de imóveis (vide Nota

Be In Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brix Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Explicativa nº 6).

3.14. Uso de estimativas e julgamentos

Nas demonstrações financeiras, foram utilizadas algumas estimativas e julgamentos contábeis elaborados a fim de quantificar determinados ativos e passivos. Tais estimativas e julgamentos são continuamente avaliados e baseiam-se em experiência histórica e diversos outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros considerados razoáveis nas circunstâncias atuais.

3.15. Lucro por cota

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

4. Gerenciamento de Risco

Não obstante os cuidados a serem empregados pela Administradora e pela Gestora na implantação da política de investimento descrita no Anexo I do Regulamento do Fundo, os investimentos da Classe Única, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos a variações de mercado, a riscos inerentes aos emissores dos ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, a riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, e a riscos de crédito de modo geral, não podendo a Gestora ou a Administradora, em qualquer hipótese, serem responsabilizadas por qualquer depreciação dos ativos ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas

Não obstante a diligência da Administradora e da Consultora Imobiliária em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos da Classe Única estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Consultora Imobiliária mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Os valores reconhecidos como caixa e equivalente de caixa são representados por disponibilidade em moeda nacional e aplicações financeiras adquiridas com prazo de vencimento igual ou superior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo.

5.1. Disponibilidades

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, seguem os valores constantes de depósitos bancários à vista:

	2025	2024
Depósitos bancários	1.217	4

Be In Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brix Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

5.1 Cotas de fundos de investimento de renda fixa

	2025	2024
Cotas de fundos de investimento de renda fixa (a)	18.172	6.090

- (a) O **Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF da CIC Responsabilidade Limitada** CNPJ: **06.175.696/0001-73**, (anteriormente denominado Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento), administrado por Itaú Unibanco S.A., foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 29/12/2004. Destina-se a investidores não qualificados e recebe recursos de fundos de investimento, fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, pessoas físicas e/ou jurídicas, clientes do Administrador, do Gestor ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding S.A. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa", os quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de outubro de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 15 de janeiro de 2026, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo registrou um ganho de R\$ 1.172 (R\$ 577 em 2024) na rubrica "Resultados com cotas de fundos de renda fixa".

Be In Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brix Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

6. Contas a receber por venda

Representam os valores a receber de clientes por venda de unidades imobiliárias concluídas e de unidades imobiliárias não concluídas, atualizadas monetariamente com base na variação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo ("IPCA") ou do Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC") e incidem em juros, conforme contrato de compra e venda de cada cliente, como segue:

Curto prazo	2025	2024
Contas a receber por venda de imóveis	11.915	8.489
	11.915	8.489
Longo prazo	2025	2024
Contas a receber por venda de imóveis	35.263	11.335
	35.263	11.335

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu receita de R\$ 87.304 (R\$ 33.687 em 2024) na venda de imóveis e receita com juros de venda imóveis no montante de R\$ 1.574 (R\$ 500 em 2024).

Em conformidade com a política contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.13, a Administração avalia, em cada data de balanço, a necessidade de constituição de provisão de perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa, considerando evidências objetivas de redução no valor recuperável dos ativos financeiros.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não foram identificados indícios que justificassem o reconhecimento de provisão para perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa.

7. Estoques de imóveis a comercializar**7.1. Terrenos**

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os terrenos que compõem o estoque de unidades imobiliárias para venda encontram-se registrados pelo custo de aquisição, acrescidos dos encargos provenientes de obrigações contraídas para suas aquisições.

Unidade de Negócio	2025	2024
Ipanema	40.653	67.752
	40.653	67.752

7.2. Imóveis em construção

Referem-se aos imóveis em construção para incorporação nos quais o Fundo atua como investidor dos projetos.

Estoque de imóveis em construção	2025	2024
Ipanema	108.153	38.535
Copacabana	19.451	28.970

Be In Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brix Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Botafogo	-	11.878
	127.604	79.383

Em 2025, encontram-se em construção 5 empreendimentos, sendo, 40% em Copacabana e 60% em Ipanema com objetivo principal de construção para venda. Em Botafogo o empreendimento encontra-se com 100% das unidades concluídas e vendidas. Todos os imóveis estão avaliados ao custo.

Em 2024, encontram-se em construção 5 empreendimentos, sendo 20% em Botafogo, 40% em Ipanema e 40% em Copacabana, com objetivo principal de construção para venda.

7.3. Estoque de imóveis acabados

Referem-se a imóveis acabados próprios nos quais o Fundo atua como investidor dos projetos:

Custos incorridos a apropriar	2025	2024
Jardim Botânico	2.676	2.676
Botafogo	-	6.312
Ipanema	-	710
Laranjeiras	-	2.102
	2.676	11.800

8. Adiantamentos a fornecedores

Em 31 de dezembro de 2025, essa rubrica está composta por adiantamentos para a aquisição de bens e serviços no montante de R\$ 881 (R\$ 673 em 2024). Esses adiantamentos serão considerados como custo incorrido à medida que os bens e/ou serviços a que se referem forem obtidos e efetivamente aplicados na construção.

9. Obrigações por construção de imóveis

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, as obrigações representadas pela responsabilidade de finalização e entrega das unidades vendidas dos imóveis em construção são demonstradas como se segue:

Custo Orçado das Unidades a Apropriar	2025	2024
Ipanema	64.063	26.644
Copacabana	14.455	19.456
Botafogo	1.810	7.780
Total	80.328	53.880

Be In Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brix Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

10. Obrigação por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, as obrigações representadas pela aquisição de imóveis são demonstradas como se segue:

Obrigação por aquisição de imóveis	2025	2024
Terreno para construção para venda - estoque de imóveis	4.500	802
A pagar reviver centro	2.914	308
Obrigação via confissão de dívida	214	-
Total	7.628	1.110

11. Adiantamentos de clientes

Adiantamento de clientes (i)	2025	2024
Ipanema	15.118	419
Copacabana	-	4.902
Botafogo	-	2.710
Total	15.118	8.031

(i) Referem-se aos valores recebidos de clientes relativos a unidades imobiliárias vendidas, cuja receita ainda não foi reconhecida no resultado do Fundo, por estar condicionada ao critério de evolução física das obras (POC);

12. Reconhecimento do resultado da incorporação imobiliária

O resultado das operações imobiliárias é reconhecido com base no avanço físico das obras, apurado por meio de relatórios técnicos elaborados por empresa terceira especializada. A seguir, são apresentados os percentuais de evolução física das obras referentes aos exercícios de 2025 e 2024:

Evolução Física Acumulada dos Imóveis Em Construção	31/12/2025	31/12/2024
Anibal de Mendonça, 221 (i)	-	100,00%
Visconde de Ouro Preto, 67 (ii)	100,00%	39,41%
Leopoldo Miguez, 10	59,52%	6,45%
Bulhões De Carvalho, 396	53,61%	3,67%
Gomes Carneiro, 30/32	29,55%	0,00%
Prudente De Moraes, 1356	5,01%	0,00%
Paul Redfern, 32/36/40 (iii)	0,00%	0,00%

- (i) O empreendimento alcançou 100% de execução física da obra e, após as análises e vistorias realizadas, foi transferido para o estoque de imóveis acabados.
- (ii) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a obra alcançou 100% de execução física. O imóvel será posteriormente transferido para o estoque de imóveis acabados.

Be In Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brix Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

- (iii) O empreendimento foi lançado no final do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e as obras ainda não foram iniciadas.

As receitas totais dos empreendimentos em construção e acabados em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, são:

Receita	31/12/2025	31/12/2024
Receita do estoque de imóveis em construção	69.332	16.135
Receita do estoque de imóveis acabados	17.972	17.552
Receita de vendas de imóveis	87.304	33.687

O custo do estoque de imóveis em construção e acabados, vendidos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, são:

Custo	31/12/2025	31/12/2024
Custo dos imóveis em construção	(49.193)	(13.495)
Custo dos imóveis prontos	(14.456)	(6.563)
Custo dos imóveis vendidos	(63.649)	(20.058)

13. Encargos e taxa de administração

A Administradora receberá, pela prestação de seus serviços de administração, neles compreendidos as atividades de administração da Classe Única, gestão dos Ativos, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe e escrituração da emissão de suas Cotas, distribuição de cotas e custódia, uma remuneração equivalente a 0,04% a.a. (zero vírgula zero quatro por cento ao ano) sobre o patrimônio líquido da Classe Única, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10, valor este que será atualizado anualmente, a partir 31 de dezembro de 2019, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

A taxa de administração deve ser provisionada diariamente (em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe Única e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da primeira integralização de cotas da Classe.

Pelos serviços de Consultoria Especializada, a Classe Única pagará às Consultoras Especializadas uma Taxa de Consultoria total equivalente a 2,0% a.a. (dois por cento ao ano) sobre o Valor Geral de Vendas ("VGV") efetivo de cada empreendimento que venha a ser desenvolvido pela Classe na modalidade de incorporação imobiliária e que venha a compor o patrimônio da Classe. A Taxa de Consultoria prevista neste item será paga na razão de 1,31% (um vírgula trinta e um por cento) para a MÉTRICA e 0,69% (zero vírgula sessenta e nove por cento) para a BRIX.

Be In Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brix Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

A título de antecipação da Taxa de Consultoria as Consultoras Especializadas receberão:(i) 0,69% do VGV Lançamento de cada Empreendimento (na proporção prevista no caput do artigo 6.2.2 do Regulamento), em até 15 (quinze) dias úteis da Data de Apuração Lançamento (“Antecipação”).

Na Data de Apuração Efetiva, as Partes irão apurar o VGV Efetivo do Empreendimento, fazendo jus as Consultoras Especializadas ao recebimento da Taxa de Consultoria (na proporção prevista no Regulamento do Fundo) descontada a Antecipação, esta corrigida pelo INCC–M(n-2) da data de cada recebimento até a Data de Apuração Efetiva. Havendo saldo, o Fundo deverá pagar em parcela única em até 15 (quinze) dias úteis da Data de Apuração Efetiva.

Não será devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

Não serão cobradas das Subclasses da Classe Única ou de seus cotistas taxas de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas de uma Subclasse, esta poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas ou pelo patrimônio da Classe Única, conforme for deliberado em Assembleia de Cotistas. Não haverá taxa de saída.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram provisionadas despesas de taxa de administração no montante de R\$ 162 (R\$ 155 em 2024).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram provisionadas despesas de taxa de consultoria no montante de R\$ 1.870 (R\$ 2.478 em 2024).

14. Política de distribuição dos resultados

A Classe Única deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados 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, a ser pago com observância da preferência das cotas da Subclasse Sênior e das cotas da Subclasse Mezanino ao recebimento do Benchmark da Subclasse Sênior e do Benchmark da Subclasse Mezanino, conforme Regulamento.

Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 20º (vigésimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe Única, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo certo sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 20º (vigésimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Especial de Cotistas.

Rendimentos

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	16.605	971
Ajuste de lucro na venda de imóveis	(5.786)	(5.323)
Despesas (receitas) operacionais não transitadas pelo caixa	(1.240)	2.558
Lucro/(prejuízo) base caixa	9.579	(1.794)

Rendimentos retidos no exercício (479)

Be In Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brix Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

(-) Parcela dos rendimentos retidos	(479)	
Rendimentos apropriados	9.100	-
Rendimentos a distribuir	(5.669)	-
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	-	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	3.431	-
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95,00%	0,00%

Em 31 de dezembro de 2025, o valor médio dos rendimentos pagos por cota à Subclasse Sênior no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 238,86.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não realizou pagamentos referente a distribuição de rendimentos ao cotistas, tendo em vista que o Fundo obteve prejuízo base caixa no respectivo exercício.

15. Patrimônio líquido

O patrimônio da Classe Única será representado pelas cotas da Classe Única, divididas nas subclasses, e, eventualmente, nas novas subclasses que venham a ser criadas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos no regulamento ou prospecto referente a cada emissão de cotas da Classe.

Em 31 de dezembro de 2025, está composto de 118.736 (118.736 em 2024) cotas escriturais e nominativas, com valor unitário de R\$ 1.095,21 (R\$ 1.032,00 em 2024) cotas, que representa um patrimônio líquido de R\$ 130.041 (R\$ 122.536 em 2024), divididos em subclasses de cotas conforme quadro abaixo:

Em 31 de dezembro de 2025:

Subclasses de cotas	Quantidades de cotas por subclasses	Valor unitário da cota por subclasses	Patrimônio líquido por subclasses
Cotas seniores	19.048,86	1.651,24	31.454
Cotas mezanino	75.215,74	1.310,39	98.563
Cotas subordinadas	24.471,11	1,00	24
Total	118.735,71		130.041

Em 31 de dezembro de 2024:

Subclasses de cotas	Quantidades de cotas por subclasses	Valor unitário da cota por subclasses	Patrimônio líquido por subclasses
Cotas seniores	19.048,86	1.813,66	34.548
Cotas mezanino	75.215,74	1.169,47	87.964
Cotas subordinadas	24.471,11	1,00	24
Total	118.735,71		122.536

Be In Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brix Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

16. Emissões, amortização, resgates de cotas da Classe Única

16.1. Emissões de cotas da Classe Única

O patrimônio da Classe Única do Fundo é dividido em três Subclasses, sendo uma subclasse Sênior, uma Subclasse Mezanino e uma subclasse Subordinada. Todas as cotas são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares e conferem os direitos descritos na parte geral do regulamento e nos respectivos apêndices das subclasses, conforme aplicável, sendo que o número de cotas da subclasse sênior não poderá representar mais de 50% (cinquenta por cento) da totalidade das cotas em circulação da Classe Única do Fundo.

As cotas da Subclasse Sênior preferem às cotas da Subclasse Mezanino, que, por sua vez, preferem às cotas da Subclasse Subordinada para efeito de amortização, resgate, distribuição dos rendimentos da carteira da Classe e pagamento do saldo de liquidação da Classe. As cotas da Subclasse Sênior terão como objetivo de retorno o rendimento do CDI acrescido de juros de 3,5% a.a. (três vírgula cinco por cento ao ano) (“Benchmark da Subclasse Sênior”). As cotas da Subclasse Mezanino terão como objetivo de retorno o rendimento do CDI acrescido de juros de 4,0% a.a. (quatro por cento ao ano) (“Benchmark da Subclasse Mezanino”). O Benchmark da Subclasse Sênior e o Benchmark da Subclasse Mezanino não constituem compromisso ou promessa de rentabilidade, de modo que os detentores de cotas da Subclasse Sênior e Subclasse Mezanino receberão quaisquer rendimentos oriundos da valorização das suas respectivas cotas se os rendimentos apurados pela Classe Única forem suficientes para tanto, observada a ordem de preferência aqui prevista.

A Administradora e a Gestora, poderão, em conjunto, mediante orientação da MÉTRICA, deliberar por realizar novas emissões das Cotas de uma ou mais Subclasses, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 60.000, corrigido anualmente de acordo com a variação acumulada, desde que positiva, desde a data de encerramento da primeira emissão da Classe Única, não se considerando, para estes fins, as Cotas da primeira emissão da Classe Única (“Capital Autorizado”).

Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Especial de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes das previstas no presente Regulamento, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observado o quanto disposto na regulamentação aplicável.

16.2. Integralizações de cotas da Classe Única

As cotas da Classe Única do Fundo de cada emissão serão integralizadas em moeda corrente nacional, em bens, direitos, ações, imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, nos termos do documento de aceitação da oferta ou do compromisso de investimento, caso aplicável, e conforme definido no suplemento ou prospecto, se houver.

A integralização em bens, direitos, ações, imóveis, bem como em direitos reais sobre bens imóveis

Be In Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brix Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

será realizada a critério da Administradora, observado o previsto no artigo 9 e seus parágrafos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como a política de investimentos da Classe Única do Fundo, e deverá ocorrer na forma e prazos fixados no documento de aceitação da oferta ou compromisso de investimento, conforme o caso.

No exercício em 31 de dezembro de 2025, não foram integralizadas novas cotas ao Fundo.

No exercício em 31 de dezembro de 2024, foram integralizados ao Fundo o montante de R\$ 12.510, correspondente a 9.383 cotas escriturais e nominativas, dividido entre cotas seniores mezaninos e subordinadas conforme descritos abaixo:

Subclasses de cotas	Tipo / natureza	Quantidades cotas emitidas	Valores integralizados
Cotas subordinadas	Escritural /nominativas	-	-
Cotas mezaninos	Escritural /nominativas	9.383,46	12.510
Cotas seniores	Escritural /nominativas	-	-
		9.383,46	12.510

16.3. Amortização e resgate de cotas

A Administradora promoverá a pedido da Gestora, conforme orientação da MÉTRICA, amortizações parciais ou a amortização total das Cotas de Classe Única, a qualquer momento durante o Prazo de Duração, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos da Classe Única em função de seus investimentos e desinvestimentos seja suficiente para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo e da Classe Única, respeitados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

A amortização parcial das Cotas da Classe Única para redução de seu patrimônio implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo e da Classe Única.

Ao final do Prazo de Duração ou quando da liquidação antecipada do Fundo e/ou da Classe Única, em caso de decisão da Assembleia Especial de Cotistas, todas as Cotas da Classe Única deverão ter seu valor amortizado integralmente, e serão observados os procedimentos previstos no Regulamento.

As cotas da Subclasse Sênior preferem às cotas da Subclasse Mezanino e da Subclasse Subordinada para efeito de amortização, resgate na distribuição dos rendimentos da carteira da Classe Única e no pagamento do saldo de liquidação da Classe Única.

A partir do aniversário de 2 (dois) anos após da data da primeira integralização de cotas da Subclasse Sênior, os cotistas detentores de cotas da Subclasse Sênior poderão se reunir em Assembleia Especial de Cotistas para deliberar sobre o reembolso das cotas da Subclasse Sênior, desde que tal reembolso não prejudique o fluxo de caixa dos empreendimentos integrantes da carteira e a necessidade de capital da Classe Única, por meio da amortização total, a qual aplicar-se-á irrestrita e equanimemente a todos os detentores de cotas da Subclasse Sênior. Para tanto, qualquer cotista detentor de cotas da Subclasse Sênior poderá solicitar à Administradora a convocação de Assembleia Especial de Cotistas exclusivamente para detentores de cotas da

Be In Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brix Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Subclasse Sênior, observando os procedimentos previstos Regulamento (Anexo I), conforme aplicáveis.

No aniversário de 8 (oito) anos após a data da primeira integralização de cotas da Subclasse Sênior, a totalidade das cotas da Subclasse Sênior terão automaticamente seu valor reembolsado aos seus titulares, por meio de amortização total das cotas da Subclasse Sênior, sendo facultado à Assembleia de Cotistas, deliberar, ainda, pela prorrogação do prazo de vencimento das cotas da Subclasse Sênior.

A amortização de cotas da Subclasse Sênior e da Subclasse Mezanino se darão mediante o reembolso uniforme, equânime e proporcional a todos os cotistas detentores de cotas da Subclasse Sênior e da Subclasse Mezanino, do respectivo valor das últimas cotas das Subclasses Subclasse divulgadas pela Administradora.

As cotas da Subclasse Mezanino não possuem prazo de vencimento e poderão ter a sua amortização total determinada a qualquer tempo por decisão do Comitê de Investimentos da Classe Única.

As cotas da Subclasse Subordinada se subordinam às cotas da Subclasse Sênior e às cotas da Subclasse Mezanino para efeitos de amortização, reembolso, na distribuição dos rendimentos da carteira da Classe Única e no pagamento do saldo de liquidação do Fundo e/ou da Classe Única, fazendo jus aos rendimentos auferidos pela Classe Única que excedam o Benchmark da Subclasse Sênior e o Benchmark da Subclasse Mezanino.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não ocorreu evento de amortização de cotas.

17. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a rentabilidade apurada (considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas) foi positiva em 13,55% (positiva - 0,89% em 2024).

18. Encargos debitados ao Fundo

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

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valor	% PL Médio	Valor	% PL Médio
Despesas de tributos municipais e federais	(706)	0,56%	(998)	0,83%
Despesas de condomínio	(538)	0,43%	(723)	0,60%
Despesas de comissões	(1.342)	1,06%	(1.659)	1,38%
Despesa com resilição	(2.801)	2,21%	(6.955)	5,77%
Despesas com manutenção e conservação	-	0,00%	(75)	0,06%
Despesa de consultoria	(390)	0,31	-	-
Despesas de auditoria e custódia	(93)	0,07%	(76)	0,06%

Be In Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brix Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Despesas de emolumentos e cartórios	(204)	0,16%	(207)	0,17%
Despesas legais	(63)	0,05%	(129)	0,11%
Despesas de publicação	(791)	0,62%	(1.274)	1,06%
Taxa de Consultoria	(1.870)	1,48%	(2.478)	2,05%
Taxa de administração e gestão	(162)	0,13%	(155)	0,13%
Taxa de fiscalização da CVM	(20)	0,02%	(29)	0,02%
Despesa com impostos e taxas	(15)	0,01%	(9)	0,01%
Provisão com demandas judiciais	(17)	0,01%	-	0,00%
Outras receitas (despesas) operacionais	(358)	0,28%	1.035	0,86%
Total	(9.370)	7,40%	(13.732)	7,34%

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal foi no valor de R\$ 126.574 (R\$ 120.607 em 2024).

19. 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, artigo 40 da IN 1.585.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o cotista pessoa-física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de a Classe Única, cumulativamente (i) ter suas cotas admitidas à

Be In Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brix Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) possuir número igual ou superior a 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, para que o Cotista pessoa física goze de isenção, não poderá: (i) possuir participação em cotas da Classe Única em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas pela Classe Única, ou, ainda, que seja detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo ou pela Classe Única no período, não terá direito à isenção do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos pela Classe Única; e (ii) não ser titular de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe Única em conjunto com outros cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe Única.

20. Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo era parte em ações judiciais classificadas pelos consultores jurídicos da Administradora conforme segue:

Contingências passivas – risco possível

As contingências avaliadas como de perda possível não são objeto de constituição de provisão e totalizam R\$ 81 (R\$ 41 em 2024), conforme avaliação dos consultores jurídicos do Fundo. Tais processos envolvem matérias de natureza indenizatória, sem expectativa de desfecho que resulte em desembolso provável para o Fundo no momento.

Contingências passivas – risco provável

As contingências classificadas como de perda provável, relacionadas a ação de indenização por danos morais, foram integralmente provisionadas no montante de R\$ 17 (R\$ 0 em 2024), de acordo com a avaliação dos consultores jurídicos do Fundo.

Movimentações do exercício

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecida provisão para contingências no montante de R\$ 17, correspondente ao processo cujo risco foi classificado como provável (R\$ 0 em 2024).

21. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, são prestados pela própria Administradora.

22. Partes relacionadas

Conforme CPC 05 – Divulgação sobre Partes Relacionadas, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício conforme demonstrado abaixo:

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
----------	-------------	----------------	------------	------------

Be In Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brix Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Taxa de administração e Gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	162	155
Consultora	Brix Consultoria Ltda/Opportunity Métrica Ltda	Consultoria	1.870	2.478
Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração e gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	14	13
Consultora	Brix Consultoria Ltda/Opportunity Métrica Ltda	Consultoria	73	68

23. Instrumentos financeiros

O Fundo mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos para assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus as condições vigentes no mercado. O Fundo não efetua aplicações de caráter especulativo em derivativos. Os resultados obtidos com essas operações estão condizentes com as políticas definidas no regulamento do Fundo.

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros do Fundo foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado, estimativas e metodologias apropriadas. Entretanto, foram aplicados julgamentos e interpretações para produzir o valor de realização mais adequado. Os montantes estimados a partir dessa metodologia não necessariamente podem ser realizados no mercado de troca corrente.

O acompanhamento desses instrumentos financeiros é realizado pela Administradora através de monitoramento sistemático para assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controles consiste na comparação permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

22.1 Classificação de instrumentos financeiros

Para realizar a evidenciação requerida pelo Pronunciamento Técnico CPC 40, o Fundo deve classificar as mensurações de valor justo usando uma hierarquia de valor justo que reflita a significância dos inputs usados no processo de mensuração. A hierarquia do valor justo deve ter os seguintes níveis:

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos;
- Nível 2: inputs, exceto preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para ativo ou o passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços); e
- Nível 3: inputs, para o ativo ou o passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

O nível na hierarquia de valor justo dentro do qual uma mensuração de valor justo é classificada em sua totalidade deve ser determinado na base do input de nível mais baixo que é significativo para a mensuração do valor justo em sua totalidade.

Be In Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brix Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

O valor justo dos demais instrumentos financeiros, ou seja, outras contas a receber e a pagar, obrigações por aquisição de imóveis, taxa de administração a pagar e rendimentos a distribuir, aproxima-se ao valor justo devido ao curto prazo para liquidação financeira.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	18.172	-	18.172
Total do ativo	-	18.172	-	18.172

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	6.090	-	6.090
Total do ativo	-	6.090	-	6.090

24. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

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

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

Be In Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brix Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

25. Alterações estatutárias

Em 16 de maio de 2025, por meio do termo de apuração da consulta formal, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- (i) A autorização, nos termos do art. 78, § 1º, inciso II, da Resolução CVM nº 175, o voto dos cotistas que eventualmente possam se enquadrar no disposto no caput do mesmo artigo da Resolução CVM nº 175;
- (ii) A alteração da denominação do Fundo para “Be In Rio Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”;
- (iii) As demonstrações financeiras do Fundo, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas do relatório do auditor independente; e
- (iv) A autorização a administradora a realizar os atos necessários à implementação das deliberações aqui previstas, conforme aprovadas.

Em 31 de janeiro de 2025, através da Assembleia Geral de Cotistas foi deliberado e aprovado as seguintes matérias:

- (i) A alteração do escopo de atuação das Consultorias Especializadas, com a consequente alteração das suas respectivas remunerações, que passam a vigorar a partir de 01 de janeiro 2025.
- (ii) A revisão da política de investimentos do Fundo, para ampliar o rol de Outros Ativos cuja aquisição é permitida ao Fundo, de acordo com a regulamentação em vigor.
- (iii) Nos termos da Resolução CVM nº 175/2022 e seus respectivos Anexos Normativos I e III, conforme alterados (“Resolução”), a promoção das alterações necessárias no regulamento do Fundo, em razão da necessidade de adaptação do Fundo à resolução 175/2022 conforme abaixo:
 - ✓ A adaptação da estrutura do Fundo de forma a prever a existência de uma única classe de cotas e três subclasses.
 - ✓ A adoção do regime de responsabilidade limitada, de forma que a responsabilidade dos cotistas passará a ser limitada ao valor de suas cotas subscritas
 - ✓ A alteração da denominação do Fundo para adaptação aos termos da resolução, passando o mesmo a ser denominado como Brix Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada;
 - ✓ A ratificação da atuação da administradora como prestadores de serviços Essenciais do
 - ✓ A atualização do rol de encargos para contemplar aqueles expressamente previstos na resolução;
 - ✓ A revisão da atribuição das funções do comitê de investimento,
 - ✓ A alteração de tudo mais que for necessário para fins de adaptação do Fundo e dos documentos da estrutura à resolução e ao novo padrão adotado pelo administrador e pela gestora
- (iv) A inclusão da possibilidade de que a emissão de novas cotas da Classe Única do Fundo poderá ocorrer mediante solicitação formal da Gestora ao Administrador, conforme orientação da Opportunity Métrica Ltda, Consultora Especializada do Fundo, não havendo necessidade de aprovação em assembleia, até o limite de R\$ 60.000.
- (v) A inclusão da possibilidade da Classe Única do Fundo realizar amortização de cotas

Be In Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brix Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

mediante solicitação da gestora ao administrador, conforme orientação da Opportunity Métrica Ltda, Consultora Especializada do Fundo, não havendo necessidade de aprovação em assembleia.

- (vi) O aprimoramento da redação do público-alvo para deixar claro que a classe também é destinada a fundos de investimento;
- (vii) A segregação da taxa de administração para discriminar as taxas devidas aos prestadores de serviço de Fundo, bem como a alteração da remuneração devida às consultoras especializadas,
- (viii) A autorização da administradora a realizar todos os atos necessários à implementação das deliberações aqui previstas

26. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

No exercício, a Administradora não contratou serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ela administrado, que não os 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.

27. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

Roger Vicente Lima

Contador
CRC 1SP342522

Luiz Carlos Nimi

Diretor Responsável