Brio TPG Coinvestimento - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 62.334.936/0001-06

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026

RT 673/2026

Brio TPG Coinvestimento - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras 1

Demonstrações financeiras auditadas

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

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos
Cotistas e Administrador do
Brio TPG Coinvestimento - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Brio TPG Coinvestimento - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo")**, que compreendem a demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2026, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o período de 05 de setembro de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Brio TPG Coinvestimento - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o período de 05 de setembro de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria ("PAA") são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valores a receber por vendas de terrenos

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 6, o Fundo mantém em sua carteira o saldo referente a valores a receber por vendas de terrenos oriundos de contratos firmados com incorporadoras, para que estas efetuem desenvolvimentos imobiliários para venda e remunerem o Fundo com base em um percentual determinado em contrato do empreendimento que em 30 de junho de 2026 representa o montante de R$ 25.372, correspondente a 94,69% de seu patrimônio líquido. Em virtude das particularidades dessas negociações e do grau significativo de julgamento e estimativa para precificação desses investimentos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

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

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

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável, dentro das prerrogativas previstas na regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora

pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- 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 do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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

Rio de Janeiro, 25 de setembro de 2026.

RSM ACAL AUDITORES INDEPENDENTES S/S

CRC - RJ – 4080/O-9



Cláudio Silva Foch

Contador - CRC-RJ - 102.455/O-4

Brio TPG Coinvestimento - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 62.334.936/0001-06

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanço Patrimonial

Em 30 de junho de 2026

Em milhares de Reais

Ativo	Notas	30/06/2026	% PL
Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa		**239**	**0,89%**
Disponível	**5**	85	0,32%
Cotas de fundo de renda fixa com liquidez imediata	**5**	154	0,57%
Valores a receber	**6**	**25.372**	**94,69%**
Valores a receber - projeto residencial		25.372	94,69%
Estoque	**7**	**9.546**	**35,67%**
Aquisição de Terrenos e imóveis		9.546	35,63%
Despesas antecipadas a apropriar		11	0,04%
		35.168	**131,25%**
Total do ativo		**35.168**	**131,25%**

Passivo	Nota	30/06/2026	% PL
Circulante			
Rendimentos a distribuir	**8.1**	206	0,77%
Taxa de administração e gestão	**10.2**	23	0,09%
Auditoria e custódia		18	0,07%
Taxa de fiscalização CVM		7	0,03%
Obrigações por aquisição de imóveis	**6**	8.117	30,29%
		8.371	**31,25%**
Total do passivo		**8.371**	**31,25%**
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas		26.800	100,01%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(1.651)	(6,16%)
Lucros acumulados		1.648	6,15%
Total do patrimônio líquido	**8.1**	**26.797**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**35.168**	**131,25%**

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

Brio TPG Coinvestimento - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 62.334.936/0001-06
(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações dos resultados
Período de 05 de setembro de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026

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

	Notas	De 05/09/2025 a 30/06/2026
Receitas de imóveis		
Receitas de aluguéis	**6.1**	1.790
		1.790
Resultado dos investimentos de natureza imobiliária		
Ajuste a valor justo de direitos de projetos imobiliários	**6**	4
Resultado líquido dos investimentos de natureza imobiliária		**4**
Resultado antes do resultado financeiro		**1.794**
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**5**	96
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	**10.1**	(22)
		74
Receitas (despesas) operacionais		
Taxa de custódia e auditoria	**11.1**	(18)
Despesas de emolumentos e cartórios	**11.1**	(12)
Taxa de administração e gestão	**11 e 15**	(172)
Taxa de fiscalização da CVM	**11.1**	(7)
Outras despesas operacionais	**11.1**	(11)
		(220)
Lucro líquido do período		**1.648**
Quantidade de cotas em circulação		**26.800**
Lucro contábil por cota - R$		**61,49**
Valor patrimonial da cota - R$		**999,89**

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

Brio TPG Coinvestimento - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 62.334.936/0001-06
(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Período de 05 de setembro de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais

	Notas	Cotas integralizadas	Distribuição de rendimentos	Resevas de lucros	Total
Saldos em 05 de setembro de 2025 (data de início das atividades)		**-**	**-**	**-**	**-**
Cotas de investimentos integralizadas	**8.2**	26.800	-	-	26.800
Distribuição de rendimentos	**9**	-	(1.651)	-	(1.651)
Lucro líquido do período		-	-	1.648	1.648
Saldos em 30 de junho 2026	**8**	**26.800**	**(1.651)**	**1.648**	**26.797**

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

Brio TPG Coinvestimento - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 62.334.936/0001-06
(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)
Período de 05 de setembro de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais

Fluxo de caixa das atividades operacionais	**De 05/09/2025 a 30/06/2026**
Receita de aluguel	1.790
Rendimentos de renda fixa	96
Pagamento de taxa administração e gestão	(149)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(11)
Pagamento de despesas anbima	(4)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(22)
Pagamento de outras despesas operacionais	(19)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**1.681**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de terrenos para desenvolvimento imobiliário	(26.797)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(26.797)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas	26.800
Distribuição de rendimento aos cotistas	(1.445)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**25.355**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**239**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalente de caixa no final do período	239
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**239**
Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais	
Lucro líquido do período	**1.648**
Ajuste a valor justo dos imóveis	(4)
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(11)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	48
Caixa líquido das atividades operacionais	**1.681**

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

Brio TPG Coinvestimento - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
62.334.936/0001-06
(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Período de 05 de setembro de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026

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

1. Contexto operacional

O Brio TPG Coinvestimento - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pelas instruções CVM nº 516/11, Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 21 de agosto de 2025 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 05 de setembro 2025.

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

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 7 (sete) anos contados da data do encerramento da primeira emissão, que poderá ser prorrogado por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, mediante aprovação em assembleia.

O Fundo destina-se a investidores qualificados. adicionalmente, para fins do regulamento, considerar-se-á também como investidores profissionais os administradores, empregados, colaboradores e sócios da Gestora, desde que expressamente autorizados pelo diretor responsável da Gestora, conforme parágrafo 2º do artigo 112 da Resolução CVM nº 175.

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a visando política de investimento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos imóveis-alvo; e (ii) em outros ativos, rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários; (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo ; ou (c) da posterior alienação e/ou permuta, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento e do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

Em 30 de junho de 2026, o Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento. O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM n° 175/2022.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

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

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o período de 05 de setembro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026, em função do início das atividades do Fundo, ocorrer em 05 de setembro de 2025, e, portanto, não há comparação com o período anterior.

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

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando o Fundo se torna parte das disposições contratuais do respectivo instrumento financeiro.

As compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, entendida como a data em que o Fundo assume o compromisso de comprar ou vender o ativo.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

A classificação dos ativos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características, do modelo de negócios adotado pelo Fundo para sua gestão e das características dos fluxos de caixa contratuais dos respectivos instrumentos financeiros.

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- A**tivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:** compreendem os ativos financeiros geridos e avaliados com base no valor justo, cujas variações de valor são reconhecidas diretamente no resultado do período.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas

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

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

- O valor justo corresponde ao preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data da mensuração. A referência mais objetiva para determinação do valor justo é o preço cotado em mercado ativo para ativos ou passivos idênticos. Quando não houver preços observáveis disponíveis, o valor justo é determinado mediante a utilização de técnicas de avaliação que maximizam o uso de dados observáveis e minimizam o uso de dados não observáveis.

- Caso não exista preço de mercado para determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente utilizadas pelo mercado, considerando as características específicas do instrumento financeiro e os riscos associados à sua mensuração.
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3. Estoque

Os estoques são representados substancialmente por terrenos destinados ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e pelos custos diretamente atribuíveis à aquisição, estruturação e desenvolvimento desses empreendimentos.

Os estoques são mensurados pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido. O custo compreende o preço de aquisição dos terrenos, tributos não recuperáveis, emolumentos cartorários, honorários e demais gastos diretamente atribuíveis à aquisição e ao desenvolvimento dos empreendimentos.

O valor realizável líquido corresponde ao preço de venda estimado no curso normal das atividades, deduzido dos custos estimados para conclusão do empreendimento e das despesas necessárias para realização da venda.

A Administração avalia, a cada data de reporte, a recuperabilidade dos estoques e, quando aplicável, reconhece no resultado eventual redução do seu valor contábil ao valor realizável líquido.

3.4. Permutas financeiras

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

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

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

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

.

3.5. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de impairment)

A Administração revisa periodicamente o valor contábil dos ativos com o objetivo de avaliar a existência de eventos ou alterações nas circunstâncias econômicas, operacionais ou de mercado que possam indicar perda no seu valor recuperável.

Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, é reconhecida perda por redução ao valor recuperável, ajustando-se o valor contábil do ativo ao respectivo valor recuperável.

Para ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, a Administração avalia periodicamente a existência de evidências objetivas de perda de crédito, reconhecendo a respectiva perda quando aplicável.

Para os demais ativos, a avaliação de recuperabilidade considera as condições econômicas, operacionais e mercadológicas existentes na data-base das demonstrações financeiras.

3.6. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: obrigações presentes, legais ou não formalizadas, resultantes de eventos passados, cuja liquidação seja considerada provável e cujo valor possa ser estimado de forma confiável. As provisões são reconhecidas no balanço patrimonial e revisadas periodicamente pela Administração.

- Passivos contingentes: possíveis obrigações decorrentes de eventos passados, cuja existência será confirmada pela ocorrência ou não de eventos futuros incertos não totalmente sob controle do Fundo, ou obrigações presentes cuja saída de recursos não seja considerada provável ou não possa ser estimada de forma confiável. Os passivos contingentes não são reconhecidos contabilmente, sendo apenas divulgados em notas explicativas quando a possibilidade de saída de recursos for considerada possível. Passivos contingentes classificados como perda remota não são divulgados.

- Ativos contingentes: ativos originados de eventos passados cuja existência depende da ocorrência ou não de eventos futuros incertos não totalmente sob controle do Fundo. Os ativos contingentes não são reconhecidos contabilmente, sendo divulgados apenas quando sua realização for considerada praticamente certa

3.7. Apuração de resultado

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

3.8. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.9. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.10. Lucro por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

O Fundo está exposto aos riscos inerentes à sua estratégia de investimento em projetos imobiliários. A gestão desses riscos é realizada pela Administradora e pela Gestora mediante acompanhamento periódico dos empreendimentos investidos, incluindo a análise dos cronogramas físico-financeiros, monitoramento da comercialização das unidades, acompanhamento das condições de mercado, avaliação periódica dos ativos por especialistas independentes, quando aplicável, monitoramento das obrigações contratuais assumidas pelos empreendimentos e acompanhamento da liquidez necessária ao cumprimento das obrigações do Fundo

Adicionalmente, a Gestora realiza o acompanhamento contínuo da evolução dos projetos imobiliários investidos, avaliando potenciais desvios de prazo, orçamento, desempenho comercial e demais eventos que possam impactar os fluxos de caixa estimados e o retorno esperado dos investimentos

4.1. Riscos imobiliários

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

4.1.1. Risco do sucesso do empreendimento imobiliário

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

i. Incapacidade de comercializar o produto imobiliário conforme originalmente imaginado, causada, por exemplo, por conceito inadequado do produto, precificação incorreta, concorrência de produtos semelhantes na mesma região ou ausência de demanda na região ou ainda elevada exposição de capital no investimento, entre outros, levando a necessidade de o Fundo e/ou as Sociedades Elegíveis alienarem unidades em estoque a preços inferiores aos originalmente projetados;

ii. Risco de distrato dos respectivos contratos de compra e venda dos Empreendimentos Imobiliários, ocasião em que o Fundo ou as Sociedades Elegíveis integrantes de sua carteira, conforme o caso, ficarão obrigadas a devolver parte dos recursos já pagos aos compradores, o que poderá gerar um efeito adverso relevante nos resultados do Fundo;

iii. Inexistência de instituições interessadas na aquisição dos recebíveis imobiliários decorrentes da alienação de unidades imobiliárias detidas pelo Fundo, diretamente ou por meio de Sociedades Elegíveis. Nesse caso, os recebíveis podem ser cedidos mediante desconto maior do que o projetado, reduzindo ganhos ou até causando prejuízo, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo;

iv. Dificuldades financeiras da incorporadora/loteadora que venha a desenvolver o empreendimento imobiliário, inclusive por conta de problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto desenvolvido, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do projeto;

v. Atraso na conclusão dos empreendimentos imobiliários, inclusive por conta de atrasos na concessão de “habite-se” / TVO por autoridades governamentais e licenças obrigatórias em empreendimentos desenvolvidos pelo Fundo ou sociedades elegíveis.

vi. Mudança de zoneamento ou de regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja causando atrasos no desenvolvimento dos empreendimentos, possibilitando a maior oferta de imóveis, e, consequentemente, deprimindo os preços de alienação no futuro, ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos, limitando sua valorização ou potencial de venda;

vii. Eventos da natureza como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, podem ocorrer, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes;

viii. O risco arqueológico consiste na descoberta de fósseis e/ou sítios arqueológicos não previamente detectados, que podem impedir ou atrasar a execução das obras ou, até exigir alterações nos projetos.

ix. Leis e regulamentos ambientais que podem acarretar atrasos ou fazer com que no âmbito de desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários o Fundo e/ou as Sociedades Elegíveis incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a exploração econômica de determinada atividade em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais (tais como multas e indenizações). As leis e regulamentos ambientais podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os empreendimentos imobiliários que concerne a sua rentabilidade. Adicionalmente, existe a possibilidade de alteração das leis de proteção ambiental após o início dos empreendimentos imobiliários e até mesmo antes do início de referida exploração, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

4.1.2. Risco de desapropriação e de outras restrições

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

4.1.3. Risco de sinistro

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

4.1.4. Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário direto ou indireto de imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejará uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Ainda, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de contratos de compra e venda inadimplidos, incluindo ações judiciais.

4.1.5. Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador e o gestor do Fundo não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o valor dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços residenciais com características semelhantes às dos Imóveis-Alvo e à redução do interesse de potenciais compradores.

4.1.6. Riscos relativos à aquisição dos ativos imobiliários

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

4.2. Risco de mercado e relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

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

4.3. Riscos de liquidez da carteira e das cotas

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

4.4. Risco Tributário

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

4.5. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Existe o risco de as regras de tributação aplicáveis ao Fundo serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.6. Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos ativos imobiliários e/ou outros ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros ativos elegíveis. Inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pelos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem desenvolvidos ou adquiridos serão alienados, ou alienados em condições favoráveis ao Fundo.

4.7. Riscos jurídicos

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

4.8. Propriedade das cotas e não dos imóveis

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

4.9. Risco em função da dispensa de registro

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

4.10. Risco de Não colocação do volume total das ofertas de cotas

O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas durante seu prazo de duração, observadas as condições previstas no regulamento. Existe o risco de que futuras ofertas de cotas não sejam integralmente colocadas ou captadas junto aos investidores, o que poderá reduzir a disponibilidade de recursos para realização de investimentos, cumprimento de obrigações assumidas pelo Fundo ou execução de sua estratégia de investimento.

4.11. Riscos da não colocação do volume total da oferta de cotas

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de uma determinada oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das cotas ofertadas. Nessa hipótese, o Fundo poderá não contar com recursos suficientes para implementar sua estratégia, ou para implementá-la de forma eficiente.

4.12. Risco relativo à concentração e pulverização

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

4.13. Riscos relacionados à responsabilidade dos cotistas

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

4.14. Demais riscos

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

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho de 2026, o saldo do grupo “Caixa e equivalentes de caixa” compreende o saldo mantido em corrente e por aplicações financeiras de curto prazo e alta liquidez alocadas em cotas de fundo de renda fixa conforme tabela abaixo:

30 de junho de 2026

	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Disponibilidades		85	0,32%
FI BRL Referenciado DI Longo Prazo	APEX GROUP DTVM S/A	154	0,57%
		239	**0,89%**

(a) O **Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo, CNPJ: 15.348.108/0001-47**, administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.., foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 18 de abril de 2012. Destina-se a receber aplicações de recursos provenientes exclusivamente de fundos de investimentos administrados pela Administradora, suas controladas, coligadas e/ou afiliadas, funcionários, sócios, diretores e aqueles que tenham vínculo societário familiar. Seu objetivo é proporcionar rendimento aos cotistas através da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), de forma que, no mínimo, 95% dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro, conforme descrito no regulamento.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 30 de abril de 2026 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 03 de julho de 2026, com opinião sem modificação

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foram apropriadas receitas no montante de R$ 96, registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo renda fixa”.

6. Valores a receber

Em 09 de setembro de 2025, o Fundo passou a integrar o bloco de investimentos denominado “Bloco Brio”, constituído pelos fundos BRIO V (16,01%), BRIO BS (29,88%) e BRIO TPG Coinvestimento FII (54,11%), destinado ao desenvolvimento do empreendimento residencial vertical de alto padrão inicialmente denominado “Peixoto Gomide” e posteriormente renomeado para “Arbórea Jardins”, situado no bairro Jardim Paulista, na cidade de São Paulo. O empreendimento é composto por 21 unidades residenciais autônomas.

Nos termos da operação, o Bloco Brio possui participação econômica vinculada a 8 unidades do empreendimento, cuja área privativa total corresponde a aproximadamente 4.095,55 m². A participação econômica efetivamente atribuída ao Bloco Brio corresponde a 1.667,00 m² de área privativa, equivalente a aproximadamente 40,70% das referidas unidades. O Fundo possui participação de 54,11% no Bloco Brio, fazendo jus aos direitos econômicos decorrentes dessa participação.

Em 30 de junho de 2026, os direitos detidos pelo Fundo encontravam-se em fase de desenvolvimento imobiliário, estando o empreendimento em etapa de preparação para lançamento comercial, com previsão de lançamento em agosto de 2026.

Em 30 de junho de 2026

Projeto	Saldo em 05/09/2025	Entrada	Ajuste ao valor justo	Saldo em 30/06/2026	
Projeto Peixoto Gomide	-	25.368	4	25.372	94,69%
	-	**25.368**	**4**	**25.372**	**94,69%**

Características da operação – Peixoto Gomide

A operação consiste em uma promessa de permuta de imóveis, por meio da qual o Fundo participa da aquisição das frações dos imóveis destinados ao desenvolvimento do empreendimento. Após a aprovação do empreendimento e o cumprimento das condições previstas contratualmente, essas frações são permutadas com a SPE, que permanece responsável pelo desenvolvimento, incorporação, comercialização, construção e entrega do empreendimento.

Como contraprestação pela participação do Fundo, a operação prevê uma Área em Permuta de 1.667,00 m², correspondente a 40,94% das frações ideais das unidades integrantes do Pool de Vendas, distribuída proporcionalmente entre as respectivas unidades.

A estrutura contratual estabelece que o objetivo econômico da operação é a alienação das unidades a terceiros, sendo que o Fundo participa dos valores decorrentes dessas vendas na proporção que lhe cabe. O contrato define como VGV Brio a parcela do valor geral de vendas atribuível ao Fundo, sendo os respectivos recebíveis direcionados diretamente ao Fundo.

Nesse sentido, a partir da comercialização das unidades, o Fundo transfere aos adquirentes os direitos aquisitivos correspondentes à sua participação, enquanto a SPE permanece como responsável pela venda e pela efetiva entrega das unidades. Os valores correspondentes à participação do Fundo são recebidos diretamente pelo Fundo, inclusive os repasses provenientes de financiamentos contratados pelos adquirentes.

Dessa forma, a natureza econômica dos direitos detidos pelo Fundo está vinculada aos fluxos financeiros provenientes da comercialização da Área em Permuta, e não à manutenção de unidades imobiliárias específicas para uso ou exploração direta pelo Fundo. A própria estrutura contratual prevê a transferência dos direitos aquisitivos ao adquirente final no momento da venda, com o correspondente recebimento do VGV Brio pelo Fundo.

Assim, para fins de mensuração e apresentação nas demonstrações financeiras, os direitos decorrentes da operação são avaliados com base nos fluxos de recebimento esperados do VGV Brio, considerando as condições contratuais e o cronograma de comercialização do empreendimento.

Projeto	**Projeto Peixoto Gomide (**)**
Endereço:	Situado no bairro paulistano Jardim Paulista
Estágio do projeto:	Desenvolvimento de Projeto para Lançamento.
Características do empreendimento:	Residencial com 21 apartamentos, 1 por andar, sendo 18 apartamentos tipo de 400m² com 4 vagas cada, 1 apartamento garden de 728m², 1 apartamento duplex garden de 775m² e 1 cobertura duplex de 584 m² com 6 vagas cada
Valor contábil em 30/06/2026:	25.368
Valor contábil em 30/06/2025:	-

As movimentações ocorridas no projeto adquiridos pelo Fundo estão descritas a seguir:

Saldo em 05/09/2025	**-**
Entrada de imóveis	25.368
Ajuste ao valor justo	4
Saldo em 30/06/2026	**25.372**

O saldo de obrigações a pagar, no montante de R$ 8.117 em 30 de junho de 2026, refere-se substancialmente a compromissos assumidos no âmbito do desenvolvimento dos projetos imobiliários do Fundo. Dentre tais compromissos, destaca-se a obrigação contratual relacionada à contrapartida financeira para aquisição da outorga onerosa do direito de construir do empreendimento Arbórea Jardins, observadas as condições estabelecidas nos instrumentos firmados entre as partes.

Conforme previsto nos instrumentos contratuais, a liquidação dessa obrigação estava prevista para ocorrer até 05 de setembro de 2026. Subsequentemente ao encerramento do período, a obrigação foi integralmente liquidada em 16 de setembro de 2026.

Mensuração ao valor justo

Em 30 de junho de 2026, os direitos econômicos relacionados ao empreendimento Arbórea Jardins foram mensurados ao valor justo, com base em laudo de avaliação elaborado pela Binswanger Brazil, tendo como objetivo a determinação do valor econômico dos direitos decorrentes da participação na operação de permuta financeira. O laudo foi elaborado por equipe especializada em avaliações imobiliárias.

A mensuração foi realizada pelo método do Fluxo de Caixa Descontado (FCD), considerando os fluxos financeiros futuros atribuíveis à participação econômica no empreendimento ao longo do ciclo estimado de comercialização, líquidos dos custos e despesas aplicáveis à operação. O laudo considera a comercialização das unidades residenciais e o cronograma estimado de recebimentos, refletindo as condições de mercado e os riscos associados à realização dos fluxos projetados.

Principais premissas

Metodologia	Fluxo de Caixa Descontado (FCD)
Horizonte de avaliação	37 meses
Taxa de desconto	16,50% a.a. + inflação
Referência da taxa	NTN-B + risco do negócio

A taxa de desconto adotada pela avaliadora corresponde a 16,50% a.a. acima da inflação, composta por uma taxa livre de risco, representada pela NTN-B, acrescida do risco do negócio.

Com base nas premissas acima, o valor justo total dos direitos econômicos foi estimado em R$ 25.372.

A mensuração é classificada como Nível 3 na hierarquia do valor justo, em razão da utilização de premissas relevantes não observáveis no mercado, principalmente aquelas relacionadas ao comportamento dos fluxos futuros de recebimentos e à taxa de desconto. Alterações nas premissas de valor e prazo de realização dos recebimentos podem produzir efeitos relevantes sobre o valor justo, sendo que a postergação dos fluxos de caixa aumenta o impacto da taxa de desconto sobre a mensuração.

Como análise de sensibilidade, mantidas as demais premissas constantes, a alteração da taxa de desconto para 15,50% a.a. resultaria em valor justo aproximado de R$ 47.852 mil, enquanto a utilização de 17,50% a.a. resultaria em aproximadamente R$ 45.958 mil. Adicionalmente, uma redução ou aumento de 5% nos fluxos de caixa relacionados às vendas resultaria em valores aproximados de R$ 44.508 mil e R$ 49.273 mil, respectivamente. A postergação em um mês dos recebimentos relacionados às vendas resultaria em valor justo aproximado de R$ 41.007 mil.

A Gestão revisa periodicamente as premissas e estimativas utilizadas na mensuração, considerando as condições de mercado, o desempenho da comercialização e as expectativas quanto ao prazo e à realização dos fluxos de caixa. Eventuais alterações relevantes nessas premissas poderão impactar significativamente o valor justo reconhecido pelo Fundo.

6.1 Receita de aluguel

No período de 05 de setembro de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026, houve reconhecimento de receita de aluguel do Projeto Peixoto Gomide no montante R$ 1.790.

7. Estoque

Em 19 de março de 2026, o Fundo adquiriu participação no empreendimento imobiliário denominado Projeto Morás/Iquitos, composto pelos imóveis localizados nas Ruas Morás e Iquitos, Vila Madalena, São Paulo/SP, representados pelas matrículas nº 4.066, 27.046, 42.026, 44.220 e 51.010 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

O Projeto Morás/Iquitos está localizado nas Ruas Morás nº 119, 135 e 149 e Rua Iquitos nº 37 e 47, Vila Madalena, São Paulo/SP. O empreendimento encontra-se em fase de desenvolvimento imobiliário e tem por objetivo a implantação de projeto residencial de alto padrão. Em 30 de junho de 2026, os imóveis adquiridos correspondiam aos terrenos destinados ao futuro desenvolvimento do empreendimento, não existindo ainda unidades imobiliárias concluídas para comercialização.

A aquisição foi realizada em conjunto com o BRIO Real Estate V Fundo de Investimento Imobiliário, tendo sido adquiridas frações ideais dos imóveis descritos nas matrículas acima mencionadas. Nos termos da escritura pública de compra e venda, coube ao BRIO TPG Coinvestimento Fundo de Investimento Imobiliário a aquisição de 40,03% dos imóveis, enquanto o BRIO Real Estate V Fundo de Investimento Imobiliário adquiriu os 59,97% remanescentes.

O preço global de aquisição dos imóveis totalizou R$ 20.795, correspondendo ao montante aproximado de R$ 8.324 atribuível à participação do Fundo (40,03%).

Em 30 de junho de 2026, os valores registrados na rubrica Custos de Projetos a Ativar referem-se substancialmente aos custos de aquisição dos imóveis e aos desembolsos diretamente relacionados à estruturação e ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário. O empreendimento encontrava-se em fase de desenvolvimento e preparação para implantação, não havendo, nessa data-base, unidades imobiliárias concluídas ou recebíveis decorrentes de vendas. Os valores registrados nessa rubrica são compostos substancialmente pelo custo de aquisição dos terrenos, tributos não recuperáveis, emolumentos cartorários, honorários jurídicos e demais gastos diretamente atribuíveis ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário, observados os critérios contábeis descritos na Nota 3.

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

Discriminação dos Projetos	**30/06/2026**	**% s/ PL**
Projeto Morás	9.546	35,63%
Total	**9.546**	**35,63%**

8. Patrimônio Líquido

8.1. Cotas

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

Em 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido do Fundo está dividido em 26.800 cotas com preço unitário de R$ 999,89 cada, totalizando o montante de R$ 26.797.

8.2. Emissões e integralizações

A administradora, com vistas à constituição do Fundo, fará a primeira emissão, para oferta pública, de até 10.000 (dez mil) cotas, no valor de R$ 1 cada, perfazendo o montante total de até R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), em série única. Considerando serão emitidas, no máximo, 10.000 (dez mil) cotas, em valor correspondente a R$ 1, podendo ser diminuído em virtude da distribuição parcial das cotas.

A primeira emissão de cotas do fundo é realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, sob o rito de registro automático de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação, e destinada a investidores profissionais.

O Fundo está autorizado a emitir cotas até o limite de R$ 120.000 observado o disposto no regulamento (“capital autorizado”). As emissões de cotas dentro do limite do capital autorizado poderão ser realizadas a critério da gestora e do administrador, sem necessidade de deliberação da assembleia geral de cotistas, exceto quando exigido em razão de alterações nos direitos ou deveres dos cotistas ou nas condições da oferta.

A assembleia que deliberar sobre novas emissões de cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização e demais características de tais cotas, observado o disposto no regulamento e na legislação aplicável.

As cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, observado o disposto no respectivo ato que aprovar a nova emissão, por meio de chamada de capital.

No período de 05 de setembro de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026, o Fundo realizou emissões de cotas e chamadas de capital em conformidade com seu regulamento e com as deliberações societárias aplicáveis.
Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía 26.800 cotas subscritas e integralizadas, totalizando R$ 26.800.

8.3. Reserva de contingência

O regulamento do Fundo prevê a possibilidade de constituição de reserva de contingência para fazer frente a despesas extraordinárias relacionadas aos ativos e operações do Fundo, quando aplicável.

A reserva de contingência **poderá ser constituída mediante retenção de até 5% (cinco por cento)** dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes e apurados em balanços semestrais, observadas as disposições previstas no regulamento.

A constituição da reserva, bem como o montante eventualmente retido, é definida de acordo com as necessidades do Fundo e observados os limites previstos no regulamento.

8.4. Resgate e amortização de cotas

O Fundo é constituído em regime fechado, de modo que não será admitido o resgate das cotas antes do término do prazo de duração da respectiva subclasse ou série ou, ainda, em caso de liquidação do Fundo. O Fundo poderá realizar a amortização parcial de cotas .

No período de 05 de setembro de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026, não houve amortização de cotas.

8.5. Gastos com colocação de cotas

No período de 05 de setembro de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais.

Observada a distribuição mínima prevista na regulamentação aplicável, eventual saldo de resultado poderá receber destinação diversa mediante deliberação da Assembleia de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Gestora, incluindo sua utilização para reinvestimento em ativos elegíveis ou constituição de reserva de contingência, quando aplicável, nos termos do regulamento do Fundo.

Durante o período de 05 de setembro de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026, o Fundo distribuiu rendimentos conforme apresentado abaixo:

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

Rendimentos	**De 05/09/2025 a 30/06/2026**
Lucro líquido do período	1.648
Ajuste ao valor justo com (imóveis)	(4)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	48
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**1.692**
Rendimentos retidos	(41)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	**(41)**
Rendimento apropriados	**1.651**
Rendimentos a distribuir	(206)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**1.445**
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	97,58%
Diferença decorrente dos rendimentos retidos	(41)

Em 30 de junho de 2026, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se os rendimentos distribuídos no montante de R$ 1.650.725 divididos pela quantidade média ponderada de aproximadamente 22.075 cotas integralizadas no exercício) foi de R$ 74,78 por cota, correspondente a um rendimento médio de 10,05% no período.

10. Rentabilidade

No período de 05 de setembro de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026, a rentabilidade do Fundo (apurada considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi positivo em 10,04%.

11. Encargos e taxa de administração

11.1. Encargos debitados no Fundo

Os encargos debitados ao Fundo, compreendem gastos necessários para manutenção das operações do fundo. Durante o período de 05 de setembro de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026, o Fundo obteve os seguintes encargos:

	De 05/09/2025 a 30/06/2026	
Encargos debitados ao Fundo	**Valores**	**Percentual**
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(22)	(0,12%)
Taxa de custódia e auditoria	(18)	(0,10%)
Despesas de emolumentos e cartórios	(12)	(0,07%)
Taxa de administração e gestão	(172)	(0,94%)
Taxa de fiscalização da CVM	(7)	(0,04%)
Outras despesas operacionais	(11)	(0,06%)
Total	**(242)**	**(1,32%)**

O patrimônio líquido médio calculado para o período de 05 de setembro de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026, foi de R$ 18.271.

11.2. Remuneração da administração e gestão

(i) Taxa de administração, gestão e performance

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de carteira, escrituração da emissão e distribuição de suas cotas, será devido pelo Fundo à administradora o valor correspondente a 0,15% ao ano quinze centésimos por cento) sobre (i) o patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado em qualquer um dos casos o valor mínimo mensal de R$ 7. O valor mínimo mensal acima será atualizado anualmente de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE no período, sendo a primeira atualização realizada ao final do 12º (décimo segundo) mês contado da data da 1ª Integralização de cotas (“taxa de administração”).

Pela prestação dos serviços de gestão dos ativos financeiros da carteira do Fundo, o Fundo paga à gestora a taxa de gestão, calculada sobre (i) o patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado em qualquer um dos casos o valor mínimo mensal de R$ 8 sendo a taxa de gestão

equivalente aos seguintes percentuais anuais, aplicáveis de forma escalonada conforme a faixa de patrimônio líquido do Fundo (“taxa de gestão”):

(i) 0,90% ao ano para patrimônio líquido de até R$39.999.
(ii) 0,80% ao ano para patrimônio líquido de R$40.000 a R$69.999;
(iii) 0,70% ao ano para patrimônio líquido de R$70.000 a R$99.999
(iv) 0,60% ao ano para patrimônio líquido de R$100.000 a R$119.999; e
(v) 0,50% ao ano para patrimônio líquido superior a R$120.000.

As taxas previstas acima devem ser provisionadas à razão de 1/252 avos calculada sobre o valor do patrimônio líquido, conforme o caso, e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da 1ª Integralização de cotas.

Após o pagamento ou distribuição aos Cotistas do valor integralizado correspondente à quantidade de Cotas subscritas e efetivamente integralizadas por meio de Chamadas de Capital multiplicada pelo respectivo preço de integralização de cada Cota corrigido pelo Benchmark desde a respectiva data de integralização, quaisquer montantes adicionais pagos aos Cotistas resultantes de distribuições de rendimentos, de resultado e/ou de amortização de Cotas deverão ser pagos na seguinte proporção:

(i) 80% serão entregues aos cotistas a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização de cotas, conforme o caso; e
(ii) 20% serão pagos pelo Fundo diretamente à gestora a título de taxa de performance (“taxa de performance”).

Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM nº 160.

O Fundo não cobrará taxa de ingresso ou taxa de saída.
O valor de despesas de taxa de administração e gestão reconhecidas no período de 05 de setembro de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026, foi de R$ 172.

O montante referente a taxa de administração e gestão a pagar provisionado em 30 de junho de 2026 é de R$23.

12. Tributação

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

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).
Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas e não seja constituído por conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas que detenham 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou que tenham direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. A isenção não se aplica à cotista pessoa física que, individualmente, seja titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou que lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, nos termos do artigo 3º, inciso III e §1º, da Lei nº 11.033/2004, com as alterações introduzidas pela Lei nº 14.754/2023.

Lei nº 14.754/2023

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento. Nos termos do artigo 39, inciso I, da referida Lei, ficam ressalvadas de suas disposições as regras aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário (FII), de que trata a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
Dessa forma, o Fundo não está sujeito à tributação periódica prevista nos artigos 17 e seguintes da Lei nº 14.754/2023, aplicável aos fundos de investimento abrangidos pelo regime geral de tributação periódica.

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

13. Demandas judiciais

Em 30 de junho de 2026, não havia demandas judiciais, administrativas ou arbitrais envolvendo o Fundo, a Administração do Fundo ou os seus ativos que demandassem constituição de provisão ou divulgação nas demonstrações financeiras.

14. Serviços de custódia, tesouraria escrituração e gestão

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

A gestão do Fundo é feita pela Brio Investimentos Ltda.

15. Partes relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado a seguir:

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	30/06/2026
Taxa de administração	Apex Group DTVM S.A.	Administradora	11
Taxa de gestão	Brio Investimentos Ltda	Gestora	16
Total			**23**

Despesas	Instituição	Relacionamento	De 05/09/2025 a 30/06/2026
Taxa de administração	Apex Group DTVM S.A.	Administradora	(68)
Taxa de gestão	Brio Investimentos Ltda	Gestora	(104)
Total			**(172)**

16. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo mensura determinados ativos ao valor justo e classifica as respectivas mensurações de acordo com a hierarquia definida no CPC 46 - Mensuração do Valor Justo, observando a relevância dos dados utilizados nas técnicas de avaliação.

Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos, acessíveis na data de mensuração.

Nível 2: dados observáveis para o ativo ou passivo, direta ou indiretamente, que não sejam preços cotados incluídos no Nível 1.

Nível 3: dados não observáveis para o ativo ou passivo, utilizados quando informações observáveis de mercado não estão disponíveis, exigindo o uso de premissas e estimativas da Administração.
A tabela abaixo apresenta os ativos mensurados ao valor justo em 30 de junho de 2026, classificados de acordo com a hierarquia do valor justo:

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

Posição financeira em 30/06/2026	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	154		-	154
Valores a receber - projeto residencial			25.372	25.372
Total do ativo	**154-**		**25.372**	**25.526**

17. Divulgação de informações

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

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

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a resolução CVM n° 175/22 e o regulamento do Fundo.

18. Alterações estatutárias

Em 19 de março de 2026, por meio da Fato Relevante, os membros do Comitê de Investimentos do Fundo aprovaram a aquisição de terreno para desenvolvimento de projeto residencial horizontal de altíssimo padrão denominado inicialmente como “Morás”, situado no bairro paulistano Vila Madalena, composto por casas de alto padrão em condomínio fechado

Em 27 de fevereiro de 2026, por meio da Assembleia Geral Extraordinária, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

(i) a alteração do termo definido “Imóveis Alvo” descrito no artigo 1.1. do regulamento do Fundo.
(ii) A ratificação da Segunda Emissão de cotas do Fundo, em série e classe única, conforme as características constantes na Ordem do Dia.

Em 09 de setembro de 2025, por meio da Fato Relevante, os membros do Comitê de Investimentos do Fundo aprovaram a aquisição de terreno para desenvolvimento de projeto residencial vertical denominado Arbórea Jardins, situado no Jardim Paulista.

19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

20. Outros assuntos

Em 08 de abril de 2026, a administradora através da alteração contratual aprovou a alteração da denominação social da Sociedade de "BRL Trust Investimentos Ltda." para " Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.".

21. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

******

Roger Vicente Lima
Contador CRC- 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável