



Brio Real Estate V - Fundo de Investimento
Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 51.817.522/0001-11

Relatório dos Auditores Independentes sobre as
Demonstrações Financeiras

Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026

RT 699/2026

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

Índice

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

Demonstrações financeiras auditadas

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

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos

Cotistas e Administrador do

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

(Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Brio Real Estate V - 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 Real Estate V - 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 - projeto residencial

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 7, o Fundo mantém em sua carteira o saldo referente a valores a receber por vendas de projetos residenciais oriundos de contratos firmados com incorporadoras, para que estas efetuem desenvolvimentos imobiliários para venda e remunerem o Fundo com base em um percentual determinado em contrato do empreendimento, que em 30 de junho de 2026 representa o montante de R\$ 52.896, correspondente a 50,64% 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 utilizadas 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 período; e
- Avaliação das divulgações apresentadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

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

Aquisição de terrenos e imóveis

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 6, o Fundo mantém em sua carteira saldo referente à aquisição de terrenos, decorrente de instrumentos de permuta celebrados com incorporadoras, para o desenvolvimento de projetos imobiliários. Ao final dos projetos, o Fundo entregará os imóveis e terrenos às incorporadoras e será remunerado por meio de um percentual sobre o valor total dos imóveis desenvolvidos. Em 30 de junho de 2026, esse investimento totalizava R\$ 26.799, correspondente a 25,65% do patrimônio líquido do Fundo.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

- Entendimento das políticas e metodologias utilizadas 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 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 a aquisição de terrenos e imóveis, 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 dessas propriedades para investimento são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outro auditor independente, que emitiu relatório sem modificação de opinião, datado de 25 de setembro de 2025.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável, dentro das prerrogativas previstas na regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes

existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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

Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2026.

RSM ACAL AUDITORES INDEPENDENTES S/S

CRC - RJ – 4080/O-9



Cláudio Silva Foch

Contador - CRC-RJ - 102.455/O-4

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

(anteriormente denominado Brio Real Estate V Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 51.817.522/0001-11)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Balanco Patrimonial**Em 30 de junho de 2026 e 2025**

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas	30/06/2026	% PL	30/06/2025	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	5				
Disponibilidades		1.328	1,27%	5	0,01%
Cotas de fundo de renda fixa		9.377	8,98%	7.372	17,68%
		10.705	10,25%	7.377	17,69%
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6	5.764	5,52%	-	-
		5.764	5,52%	-	-
Valores a receber					
Valores a receber - projeto residencial	7	52.896	50,64%	-	-
		52.896	50,64%	-	0,00%
Estoque					
Aquisição de terrenos e imóveis	8	26.799	25,65%	34.413	82,53%
		26.799	25,65%	34.413	82,53%
Despesas antecipadas					
		18	0,02%	11	0,03%
		18	0,02%	11	0,03%
Total circulante		96.182	92,08%	41.801	100,25%
Não circulante					
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados	9	11.575	11,08%	-	0,00%
		11.575	11,08%	-	0,00%
Total não circulante		11.575	11,08%	-	0,00%
Total do ativo		107.757	103,16%	41.801	100,25%
Passivo	Notas explicativas	30/06/2026	% PL	30/06/2025	% PL
Circulante					
Taxa de administração e gestão	10 e 18	157	0,15%	76	0,18%
Auditoria e custódia		19	0,02%	20	0,06%
Provisões e contas a pagar		2.402	2,30%	5	0,01%
Obrigações por aquisição de imóveis	9	716	0,69%	-	-
		3.294	3,16%	101	0,25%
Total do passivo		3.294	3,16%	101	0,25%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		96.250	92,14%	42.615	102,19%
Gastos com colocação de cotas		(55)	(0,05%)	(55)	(0,13%)
Prejuízos acumulados		8.268	(7,91%)	(860)	(2,06%)
Total do patrimônio líquido		104.463	100,00%	41.700	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		107.757	103,16%	41.801	100,25%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

(anteriormente denominado Brio Real Estate V Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 51.817.522/0001-11)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração do Resultado**Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025**

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

	Notas	30/06/2026	De 04/10/2024 a 30/06/2025
Propriedades para investimento			
Despesas de condomínio	14	(3)	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		(3)	-
Resultado com ativos imobiliários			
Receitas de vendas de imóveis	7	4.496	-
Ajuste a valor justo	7	5.602	-
Despesas de tributos municipais e federais	14	(207)	(249)
Resultado líquido com ativos imobiliários		9.891	(249)
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6	14	-
		14	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		9.902	(249)
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	1.526	361
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	5	(344)	(81)
		1.182	280
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração e gestão	10,14 e 18	(1.392)	(634)
Despesas de auditoria e custódia	14	(20)	(20)
Taxa de fiscalização da CVM	14	(15)	(5)
Despesas de emolumentos e cartórios	14	(192)	-
Despesa de consultoria	14	(137)	(10)
Taxa de distribuição	14	-	(45)
Outras receitas (despesas) operacionais	14	(200)	(177)
		(1.956)	(891)
Resultado do exercício/período		9.128	(860)
Quantidade de cotas em circulação		96.250	42.615
Resultado por cota - R\$		94,84	(20,18)
Valor patrimonial da cota - R\$		1.085,33	978,53

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

(anteriormente denominado Brio Real Estate V Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 51.817.522/0001-11)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido**Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025**

(Em milhares de reais)

	Notas	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros/Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
<u>Em 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades)</u>		-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	12.2	42.615	-	-	42.615
Gastos com colocação de cotas	12.3	-	(55)	-	(55)
Resultado do período		-	-	(860)	(860)
<u>Em 30 de junho de 2025</u>		42.615	(55)	(860)	41.700
Cotas de investimentos integralizadas	12.2	53.635	-	-	53.635
Resultado do exercício		-	-	9.128	9.128
<u>Em 30 de junho de 2026</u>		96.250	(55)	8.268	104.463

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brio Real Estate V - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Brio Real Estate V Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 51.817.522/0001-11)

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)

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais

	30/06/2026	De 04/10/2024 a 30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de renda fixa	1.526	361
Pagamento de taxa de administração e gestão	(1.311)	(558)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(344)	(81)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(21)	-
Pagamento de tributos municipais e federais	(207)	(249)
Pagamento de despesas de condomínio	(3)	-
Pagamento de taxa B3	(8)	(24)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(20)	(13)
Pagamento de cartório e emolumentos	(192)	-
Pagamento de taxa de distribuição	-	(45)
Pagamento de despesas de consultoria	(137)	(10)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(163)	(132)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(36)	(19)
Caixa líquido das atividades operacionais	(916)	(770)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FIs	(5.750)	-
Aquisição de imóveis para renda	(10.859)	-
Recebimento por venda de imóveis	4.496	-
Pagamento de custos de imóveis em construção	(37.278)	(34.413)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(49.391)	(34.413)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Recebimentos de cotas integralizadas	53.635	42.615
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	-	(55)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	53.635	42.560
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3.328	7.377
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	7.377	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	10.705	7.377
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3.328	7.377
Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro (prejuízo) líquido do exercício/período	9.128	(860)
Resultado com cotas de fundos imobiliários (FII)	(14)	-
Ajuste a valor justo dos imóveis	(5.602)	-
Lucro na venda de imóveis	(4.496)	-
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(7)	(11)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	75	101
Caixa líquido das atividades operacionais	(916)	(770)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brio Real Estate V - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Brio Real Estate V Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 51.817.522/0001-11)

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

Notas explicativas da administradora às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

1. Contexto operacional

O **Brio Real Estate V - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada** ("Fundo"), anteriormente denominado Brio Real Estate V - Fundo de Investimento Imobiliário é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 7 anos contados da data do encerramento da primeira distribuição de suas cotas, que poderá ser prorrogado por até 2 períodos de 1 ano cada, mediante aprovação em Assembleia Geral, constituído em 14 de agosto de 2023 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 04 de outubro de 2024, sendo regido pela Resolução CVM nº 175/22 e pela Instrução CVM 516/11 e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.

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

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

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.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que são necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. A administradora do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

Em 30 de junho de 2026 e 2025, o Fundo possui suas cotas listadas na B3, sob o código BIPE11, porém não são negociadas.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitas a riscos de investimento. O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/2022

Notas explicativas da administradora às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, seguindo a Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável e pela resolução CVM nº 175, de 23 de outubro de 2022.

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

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

Notas explicativas da administradora às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

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 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.

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados 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.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

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.
- Valores a receber: representam os valores a receber sobre a venda de imóveis, à prazo.

Notas explicativas da administradora às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

V. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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 associados a ele.

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 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 associados a ele.

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

Notas explicativas da administradora às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

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. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administradora, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administradora são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.4. Apuração do resultado

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

3.5. Estoques

Os saldos em imóveis para venda (edificações, terrenos e benfeitorias) estão avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, estão também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido

Notas explicativas da administradora às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

3.6. Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por empresa de avaliação externa, independente e com qualificação profissional reconhecida e aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. Os custos incrementais diretamente relacionados à aquisição ou alienação desses ativos são incorporados ao valor de custo dos bens.

3.7. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de *impairment*)

A Administradora revisa tempestivamente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar se há eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável do imóvel. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o 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.

3.8. Caixa e equivalente de caixa

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

3.9. 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".

Notas explicativas da administradora às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

3.10. Lucro por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

4.1. Riscos Imobiliários

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

4.1.1. Risco do sucesso do empreendimento imobiliário

O Fundo está exposto ao sucesso do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no imóvel-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 do empreendimento imobiliário, ocasião em que o Fundo ficará obrigado 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. Nesse caso, o tempo decorrido para total alienação das unidades ou repasse dos recebíveis pode comprometer os

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

(anteriormente denominado Brio Real Estate V Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 51.817.522/0001-11)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

ganhos do Fundo;

- vi. Mudança de zoneamento ou de regulatórios que impactem diretamente o local do Empreendimento Imobiliário, seja causando atrasos no desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, possibilitando a maior oferta de imóveis, e, conseqüentemente, deprimindo os preços de alienação no futuro, ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do Empreendimento Imobiliário, 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 do Empreendimento Imobiliário o Fundo incorra 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 o Empreendimento Imobiliário que concerne a sua rentabilidade. Adicionalmente, existe a possibilidade de alteração das leis de proteção ambiental após o início do Empreendimento Imobiliário 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

Notas explicativas da administradora às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

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, conseqüentemente, 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 do Imóvel-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. Riscos de mercado

4.2.1. Risco do Fundo ser genérico

O Fundo não possui como objetivo adquirir um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários, os quais deverão ser de natureza preponderantemente residencial, para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderão não ser encontrados ativos imobiliários e/ou outros Ativos em condições atrativas.

Notas explicativas da administradora às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

4.2.2. 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.

4.2.3. Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir no imóvel alvo, bem como afetaria a valorização das cotas do Fundo, de seus rendimentos, e consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.

4.2.4. Riscos de liquidez da carteira e das cotas

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

Notas explicativas da administradora às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo

4.2.5. Risco tributário

No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar novos tributos incidentes nas operações do Fundo, a situação financeira do Fundo, bem como seus resultados operacionais poderão ser prejudicados. Não há qualquer garantia de que os Cotistas farão jus no futuro ao tratamento tributário favorecido referido acima.

4.2.6. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

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

4.2.7. Risco de concentração da carteira do Fundo

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

4.2.8. Riscos jurídicos

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

4.2.9. Propriedade das cotas e não dos imóveis

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere às cotistas propriedades diretas 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.

Notas explicativas da administradora às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

4.2.10. Risco em função da dispensa de registro

As ofertas públicas de cotas que venham a ser realizadas, por meio do registro automático nos termos da Resolução CVM 160 estarão automaticamente dispensadas de análise da CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

4.2.11. Risco de cancelamento da distribuição

Existe a possibilidade de o Fundo não vir a entrar em funcionamento caso não seja subscrito o montante mínimo das cotas objeto da 1ª emissão do Fundo, nos termos do suplemento. Nesta hipótese, o Administrador deverá imediatamente: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; ou (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima.

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

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

4.2.13. 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.

4.2.14. Risco de governança

Caso o Fundo venha a emitir novas cotas ou caso seja criada uma nova classe de cotas, mediante deliberação em assembleia geral, os novos cotistas podem modificar a relação de poderes para alteração do Regulamento. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo de forma contrária ao interesse de parte dos cotistas. Ademais, Não podem votar na Assembleia Geral de cotistas e/ou na Assembleia Especial de cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos cotistas do Fundo e/ou da classe ou mediante aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela administradora: (i) os prestadores de serviços essenciais; (ii) os sócios, diretores e empregados dos prestadores de serviços essenciais; (iii) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o cotista que tenha interesse conflitante com o fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “v”, caso estas decidam adquirir cotas.

Notas explicativas da administradora às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

4.2.15. Riscos operacionais

Os resultados do Fundo dependem da atuação dos prestadores de serviço essenciais e dos demais prestadores de serviço, de modo que eventuais falhas no desempenho e/ou performance dos prestadores de serviço essenciais e dos demais prestadores de serviço seja pela operação dos equipamentos selecionados, erros de especificação, planejamento de operação e manutenção inadequados, entre outros, pode afetar negativamente os retornos esperados pelo Fundo

4.2.16. Demais riscos

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

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho 2026, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é composto pelo saldo em conta corrente na administradora é de zero (R\$ 5 em 2025), em conta corrente no Banco Itaú de R\$ 1.328 (R\$ 1 em 2025) e aplicações financeiras em cotas de fundos de renda fixa conforme quadro abaixo:

30 de junho de 2026

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL (a)	Itaú S/A	9.377	8,98%
		9.377	8,98%

30 de junho de 2025

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL (a)	Itaú S/A	7.372	17,68%
		7.372	17,68%

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

Brio Real Estate V - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Brio Real Estate V Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 51.817.522/0001-11)

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

Notas explicativas da administradora às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

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

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foram apropriadas receitas de R\$ 1.526 (R\$ 361 no período de 2025), registradas em “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”, e despesa de R\$ 344 (R\$81 no período de 2025), registradas em “Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa”.

6. Aplicações financeiras

a) Cotas de fundos de investimento imobiliário

As cotas de fundos de investimento imobiliário são mensuradas através ajuste ao valor justo por meio do resultado e são registradas inicialmente ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado ao valor de mercado diariamente, pela variação no valor das cotas divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. Para fundos de investimento não negociados em bolsa, a mensuração é efetuada com base no valor patrimonial da cota disponibilizado pelo administrador do fundo investido, quando este for considerado representativo do valor justo. Em 30 de junho de 2026, para o Brio Inhambu Coinvestimento FII RL, foi utilizado o valor patrimonial da cota de R\$ 1.002,36815389, apurado com base no patrimônio líquido do fundo investido, composto substancialmente por valores a receber relacionados aos custos de aquisição e implantação do empreendimento Inhambu, não tendo sido identificados ajustes relevantes para fins de mensuração ao valor justo.

Em 30 de junho de 2026, as cotas de fundos de investimento imobiliário integrantes na carteira do Fundo estão apresentados abaixo:

30 de junho de 2026			
Nome do Fundo	Quantidade de cotas	Valor de mercado das cotas	%PL
Brio Inhambu Coinvestimentos FII RL	5.750	5.764	5,52%
Total	5.750	5.764	5,52%

Em 30 de junho de 2025, o Fundo não possui investimento em cotas de fundos imobiliários.

- a) O **Brio Inhambu Coinvestimento - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada CNPJ: 66.392.053/0001-03**, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 13 de maio de 2026, destina-se a investidores não qualificados e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, mediante investimentos, preponderantemente, em ativos relacionados ao mercado imobiliário, com foco em investimentos e participações vinculados ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário Inhambu, observada a política de investimento do Fundo.

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía 5.750 cotas do referido FII, registradas pelo valor de mercado de R\$ 5.764 mil, representando 5,52% do patrimônio líquido do Fundo. As 5.750 cotas correspondem a 13,70% do total de 41.959,60 cotas integralizadas do Brio Inhambu

Brio Real Estate V - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Brio Real Estate V Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 51.817.522/0001-11)

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

Notas explicativas da administradora às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

Coinvestimento FII RL em 30 de junho de 2026.

O valor justo das cotas do Brio Inhambu Coinvestimento FII RL é determinado com base no valor patrimonial líquido do fundo investido, apurado pelo administrador na data-base, considerando os ativos e passivos integrantes de seu patrimônio e os demais ajustes aplicáveis. O valor patrimonial por cota é utilizado como referência para a mensuração do investimento, considerando a inexistência de mercado ativo para negociação das cotas.

Em 30 de junho de 2026, o valor da cota informado pelo administrador era de R\$ 1.002,36815389, resultando em um valor de R\$ 5.763.616,88 para as 5.750 cotas detidas pelo Fundo, equivalente ao valor de mercado de R\$ 5.764 mil apresentado nesta nota.

As demonstrações financeiras relativas ao período findo em 30 de junho de 2026 foram emitidas e não foram auditadas, em função do início das atividades do Fundo ter ocorrido há menos de 90 dias.

A movimentação em cotas de fundos de investimento imobiliário durante o exercício foi a seguinte:

Saldo em 30 de junho de 2025	-
Aquisições de cotas de fundo imobiliário	5.750
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo imobiliário	14
Saldo em 30 de junho de 2026	5.764

7. Valores a receber

7.1. Projeto residencial

O Fundo realizou investimentos em empreendimentos imobiliários mediante a aquisição de imóveis e/ou frações de terrenos destinados ao desenvolvimento de projetos residenciais em conjunto com incorporadoras. No âmbito dessas operações, foram celebrados instrumentos de permuta por meio dos quais o Fundo adquiriu direitos econômicos relacionados a frações de unidades imobiliárias dos respectivos empreendimento.

Conforme as condições previstas nos instrumentos contratuais de cada projeto, os direitos detidos pelo Fundo podem estar representados por unidades imobiliárias ou frações destas ainda não comercializadas e, à medida que ocorre a comercialização das unidades, pelos respectivos fluxos financeiros decorrentes das vendas contratadas com os adquirentes.

Em 30 de junho de 2026, os saldos dos projetos imobiliários detidos pelo Fundo estavam assim apresentados:

Projeto	Saldo em 30/06/2025	Custos ativados (*)	Ajuste a valor justo	Saldo em 30/06/2026
Projeto Maracatins	-	16.274	2.753	19.028
Projeto São Gualter	-	13.239	(28)	13.211
Projeto Franca	-	10.345	2.806	13.150
Projeto Peixoto	-	7.436	71	7.507
Total	-	47.294	5.602	52.896

Notas explicativas da administradora às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

(*) Os custos ativados no montante de R\$ 47.294 correspondem aos valores incorridos pelo Fundo relacionados à aquisição dos imóveis e/ou frações de terrenos e aos demais valores diretamente relacionados à implementação das respectivas operações imobiliárias. Para fins de apresentação das demonstrações financeiras e determinação do ajuste a valor justo, os custos ativados contemplam a recomposição dos valores recebidos durante o exercício decorrentes da comercialização de unidades, no montante de R\$ 4.496, os quais foram reconhecidos no resultado como receita de vendas, conforme Nota 7.2. O saldo de R\$ 52.896 corresponde ao valor justo dos direitos econômicos detidos pelo Fundo em 30 de junho de 2026, resultando no reconhecimento de ganho líquido com ajuste a valor justo de R\$ 5.602 no exercício. Nos Projetos Maracatins, São Gualter e Franca, os direitos econômicos avaliados compreendem tanto unidades ou frações ainda não comercializadas quanto os fluxos financeiros associados às unidades já vendidas, considerados nos respectivos modelos de avaliação pelo método do fluxo de caixa descontado. No Projeto Peixoto, o valor justo refere-se aos direitos econômicos decorrentes da operação de permuta física, conforme previsto contratualmente.

Em 30 de junho de 2026, nos Projetos Maracatins, São Gualter e Franca, parte das unidades vinculadas às respectivas operações de permuta já havia sido comercializada. Consequentemente, os saldos desses projetos compreendem direitos relacionados às unidades ainda não comercializadas e direitos sobre os fluxos financeiros decorrentes das unidades já vendidas, conforme as condições estabelecidas nos respectivos instrumentos contratuais.

No Projeto Peixoto, o saldo corresponde ao valor justo dos direitos econômicos do Fundo decorrentes da operação de permuta imobiliária. O empreendimento contempla 21 unidades residenciais, sendo 8 unidades objeto da permuta física, e a participação atribuída à Brio corresponde a 40,70% da fração ideal dessas unidades.

Em 30 de junho de 2026, o valor justo atribuído ao BRIO Real Estate V no laudo de avaliação era de R\$ 7.507, substancialmente correspondente ao saldo registrado pelo Fundo nessa data.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo reconheceu no resultado ganho líquido com ajuste a valor justo no montante de R\$ 5.602 (zero no período findo em 30 de junho de 2025).

Mensuração a valor justo

A avaliação do valor justo dos direitos relacionados aos empreendimentos imobiliários foi realizada pela Binswanger, avaliador independente, com base no Método da Renda, por meio de Fluxo de Caixa Descontado, considerando os fluxos financeiros projetados dos empreendimentos ao longo dos respectivos períodos de desenvolvimento e comercialização. No caso do Projeto Peixoto, por exemplo, o laudo esclarece que o valor corresponde ao valor presente dos fluxos financeiros esperados para o proprietário do terreno, conforme os termos da operação de permuta.

Os modelos de avaliação consideram, entre as principais premissas, a projeção e a velocidade de comercialização das unidades, os preços de venda, o cronograma e os fluxos de recebimentos decorrentes das vendas, as despesas relacionadas à comercialização e administração dos empreendimentos e as taxas de desconto aplicáveis aos fluxos projetados. Tais premissas refletem as características específicas de cada empreendimento e as condições de mercado consideradas na respectiva data-base da avaliação.

Brio Real Estate V - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Brio Real Estate V Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 51.817.522/0001-11)

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

Notas explicativas da administradora às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

As principais premissas quantitativas não observáveis utilizadas nas avaliações em 30 de junho de 2026 estão apresentadas a seguir:

Projeto	Preço médio de venda (R\$/m ²)	Velocidade de comercialização	Taxa de desconto
Maracatins	26.553,83	2 un./mês por 2 meses; 1 un./mês por 20 meses; posteriormente 2 un./mês	16,50% a.a. acima da inflação
São Gualter	24.228,73	Conforme cronograma de comercialização do laudo	16,50% a.a. acima da inflação
Franca	38.309,49	1 unidade a cada 3 meses	15,50% a.a. acima da inflação
Peixoto	43.041,87	1 unidade a cada 5 meses	16,50% a.a. acima da inflação

Adicionalmente, os modelos consideram os cronogramas contratuais de recebimento das vendas, as comissões de comercialização e demais despesas atribuíveis ao Fundo nos termos das respectivas operações. As taxas de desconto foram determinadas pelo avaliador considerando uma taxa livre de risco, referenciada pela NTN-B, acrescida do risco associado a cada empreendimento.

No Projeto Peixoto, o valor justo atribuído ao Fundo foi apurado com base nos fluxos financeiros futuros esperados decorrentes da operação de permuta. Em 30 de junho de 2026, o valor justo atribuído ao BRIO Real Estate V no laudo de avaliação correspondia a R\$ 7.507, tendo sido utilizada taxa real de desconto de 16,50% a.a. acima da inflação, composta por taxa livre de risco referenciada em NTN-B e prêmio de risco associado às características do empreendimento, localização, concorrência e conjuntura econômica.

A obrigação referente à outorga onerosa não integra os fluxos considerados na mensuração do valor justo do Projeto Peixoto, tendo sido reconhecida separadamente no passivo do Fundo. Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía provisão no montante de R\$ 2.402, referente à sua parcela da contrapartida financeira para aquisição da outorga onerosa do direito de construir vinculada ao empreendimento. Nos termos dos instrumentos contratuais da operação, a responsabilidade da Brio pela referida contrapartida estava limitada a R\$ 15.000, sendo a parcela atribuível ao Fundo determinada de acordo com sua participação na operação. Subsequentemente ao encerramento do exercício, em 16 de setembro de 2026, o Fundo efetuou pagamento no montante de R\$ 2.208 referente à referida obrigação, permanecendo saldo residual de R\$ 195 em 24 de setembro de 2026.

Notas explicativas da administradora às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

7.2. Receita de vendas

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo reconheceu receita decorrente da comercialização de unidades vinculadas aos Projetos Maracatins, São Gualter e Franca, no montante de R\$ 4.496 (zero no período findo em 30 de junho de 2025), conforme demonstrado a seguir:

Projeto	Receita de venda
Projeto Maracatins	402
Projeto São Gualter	2.546
Projeto Franca	1.548
Total	4.496

Os valores acima correspondem a recebimentos ocorridos durante o exercício e foram reconhecidos no resultado. Para fins de determinação do ajuste a valor justo dos respectivos projetos, esses valores foram recompostos à base de custos ativados apresentada na Nota 7.1.

8. Estoque

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possui o montante total de R\$38.374 (R\$ 34.413 em 30 de junho de 2025), correspondentes aos gastos incorridos na aquisição e no desenvolvimento dos projetos imobiliários, descrito a seguir.

Os estoques são mensurados pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido. O custo compreende os valores incorridos na aquisição dos imóveis e terrenos e os demais gastos diretamente atribuíveis à aquisição e ao desenvolvimento dos respectivos projetos.

Projeto Franca

No dia 14 de novembro de 2024 o Fundo realizou a aquisição de terreno para desenvolvimento de projeto residencial vertical de alto padrão denominado “Franca 615”, situado no bairro paulistano Jardim Paulista, composto por uma torre puramente residencial com apartamento de 239 a 437 m² privativos (4 dormitórios e 3 a 4 vagas cada), através da celebração de contratos de Permuta Imobiliária entre o Fundo e uma SPE1 controlada pela J-VM Incorporadora Ltda. O Investimento total pelo Fundo no referido projeto será de R\$ 9.955.

Projeto Maracatins

No dia 14 de novembro de 2024 o Fundo realizou a aquisição de terreno para desenvolvimento de projeto residencial vertical de alto padrão denominado “Maracatins”, situado no bairro paulistano de Moema, composto por:

- (i) Uma torre residencial com apartamento de 157 m² privativos (3 e 4 dormitórios com 2 a 3 vagas) e unidades duplex de 236 m² privativos (com 3 vagas); e,
- (ii) Uma torre de uso misto com laje corporativa, 78 studios e duas lojas, através da celebração de contratos de permuta imobiliária entre o Fundo e uma SPE2 controlada pelo Exto Construtora e Incorporadora.

Notas explicativas da administradora às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

Em 30 de junho de 2026, após a efetivação da operação de permuta, o valor dos direitos econômicos do Fundo relacionados ao referido projeto correspondia a R\$ 19.028, tendo o saldo anteriormente classificado como estoque sido reclassificado conforme a natureza dos direitos resultantes da operação.

O investimento decorre da aquisição de terrenos e imóveis destinados ao desenvolvimento do empreendimento, cuja participação do Fundo foi estabelecida por meio de permuta imobiliária com a incorporadora. O empreendimento foi lançado em novembro de 2025 e, em 30 de junho de 2026, encontrava-se em fase de desenvolvimento e comercialização, com unidades já vendidas e respectivos recebíveis. Nessa data, o Fundo também se encontrava em negociação para a alienação de sua participação no Projeto Maracatins.

Projeto Morás

O Fundo realizou a aquisição de terreno para o desenvolvimento do projeto residencial vertical de alto padrão denominado “Morás”, localizado no bairro Jardim Paulista, em São Paulo/SP. O Fundo detém 59,97% do Bloco Brio, correspondente à sua fração ideal do terreno. A aquisição ocorreu em 19 de março de 2026, pelo valor total de R\$ 21.000, além de R\$ 840 referentes à corretagem e intermediação. Dessa forma, o valor total atribuído ao Fundo foi de R\$ 13.114.

O Bloco Brio celebrará contrato de permuta com a SPE Incorporadora, por meio do qual o terreno será permutado por área privativa no projeto, condicionada à aprovação e à apresentação das garantias previstas no contrato.

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

Projeto Santo Amaro

Em 30 de junho de 2026, o Fundo detinha participação de 50,811% no imóvel objeto da matrícula nº 33.055 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, adquirido no contexto do desenvolvimento do Projeto Graúna. A aquisição foi formalizada por escritura pública de compra e venda em 2 de junho de 2026.

Considerando a destinação do imóvel ao desenvolvimento imobiliário e à posterior comercialização no âmbito do Projeto Graúna, o ativo é classificado como estoque. Em 30 de junho de 2026, o saldo do Projeto Santo Amaro era de R\$ 11.575, composto por R\$ 10.832 referentes à aquisição do imóvel e R\$ 743 de custos incrementais relacionados ao imóvel e ao projeto.

Na data da aquisição, o preço total ajustado para a compra e venda do imóvel foi de R\$ 21.319, dos quais R\$ 19.909 foram pagos em moeda corrente nacional e R\$ 1.410 foram inicialmente representados por nota promissória emitida em caráter pro soluto. A aquisição foi realizada nas proporções de 50,811% para o Fundo e 49,189% para o Brio BS Coinvestimento FII RL.

Brio Real Estate V - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Brio Real Estate V Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 51.817.522/0001-11)

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

Notas explicativas da administradora às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

Saldos do projeto em 30 de junho de 2026.

Projetos	30/06/2025	Custos ativados	Ajuste a valor justo	Projeto Permutado (*)	30/06/2026
Projeto Franca 1177	6.319	7.336	-	-	13.655
Projeto Franca 615	9.170	1.174	2.806	- 13.150	-
Projeto Morás	-	13.022	-	-	13.022
Inhambu	15	107	-	-	122
São Gualter	3.281	9.958	- 28	- 13.211	-
Projeto Maracatins	15.628	647	2.753	- 19.028	-
Projeto Peixoto	-	7.436	71	- 7.507	
Projeto Santo Amaro	-	11.575	-	-	11.575
Saldo final	34.413	51.255	5.602	- 52.896	38.374

(*) Refere-se à transferência dos saldos em decorrência da efetivação das respectivas operações de permuta e consequente reclassificação conforme a natureza dos direitos econômicos resultantes.

Para os projetos cuja operação de permuta foi efetivada durante o exercício, os saldos anteriormente classificados como estoques foram reclassificados de acordo com a natureza dos direitos econômicos resultantes da operação. Os ajustes a valor justo apresentados no quadro correspondem aos efeitos reconhecidos por ocasião da respectiva reclassificação, não representando política de mensuração dos estoques a valor justo.

Saldos do projeto em 30 de junho de 2025.

Projetos	De 04/10/2024 a 30/06/2025
Projeto Franca 615 e 1177	15.489
Projeto Maracatins	15.628
São Gualter	3.281
Custos adicionais	15
Saldo final	34.413

9. Encargos e taxa de administração e gestão

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 0,12% ao ano sobre (i) o patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de

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

(anteriormente denominado Brio Real Estate V Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 51.817.522/0001-11)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

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\$ 14. O valor mínimo mensal acima será atualizado anualmente de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE no período, sendo a primeira atualização realizada ao final do 12º (décimo segundo) mês contado da data da 1ª Integralização de cotas

Pela prestação dos serviços de gestão dos ativos financeiros da carteira do Fundo, o Fundo pagará à gestora a taxa de gestão, equivalente a 1,88% ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, 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\$ 56.

As taxas previstas acima devem ser provisionadas à razão de 1/12 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.

Até que haja o retorno de 100% 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, por meio de distribuição de rendimentos, de resultado e/ou de amortização de cotas e/ou de dação em pagamento de quaisquer ativos do Fundo, a gestora não fará jus a qualquer valor a título de taxa de performance. Na hipótese de extinção ou substituição do IPCA/IBGE, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo

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:

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

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

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, foi apropriada despesa com taxa de administração e gestão no montante de R\$ 1.392 (R\$ 634 no período de 2025).

Em 30 de junho de 2026, a posição financeira a pagar à administradora e à gestora somaram R\$ 157 (R\$76 em 2025).

Notas explicativas da administradora às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

<u>Rendimentos</u>	<u>30/06/2026</u>	<u>De 04/10/2024 a 30/06/2025</u>
Lucro (prejuízo) líquido do exercício/período	9.127	(860)
Ajusto ao valor justo de imóveis em estoque	(5.602)	-
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	35	90
Lucro (Prejuízos) base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	3.560	(770)

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo apurou lucro base caixa de R\$ 3.560 mil. Considerando o prejuízo base caixa de R\$ 770 mil apurado no período compreendido entre 4 de outubro de 2024 (data de início das atividades) e 30 de junho de 2025, o resultado base caixa acumulado desde o início das operações do Fundo corresponde a R\$ 2.790 mil.

Não houve distribuição de rendimentos até 30 de junho de 2026. Subsequentemente ao encerramento do exercício, após a conclusão da apuração do resultado caixa pela Administração, o Gestor recomendou ao Administrador a distribuição de rendimentos no montante de R\$ 2.866 mil, equivalente a R\$ 29,78 por cota, cujo pagamento ocorreu em 15 de setembro de 2026. O montante distribuído supera o mínimo correspondente a 95% do resultado base caixa acumulado apurado até 30 de junho de 2026.

11. Patrimônio líquido

11.1. Cotas

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

Em 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido do Fundo está composto de 96.250 cotas com valor de R\$ 1.085,33 (mil e oitenta e cinco reais e trinta e três centavos.) cada, totalizando R\$ 104.463.

Brio Real Estate V - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Brio Real Estate V Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 51.817.522/0001-11)

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

Notas explicativas da administradora às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está composto de 42.615 cotas com valor de R\$ 978,53 (novecentos e setenta e oito reais e cinquenta e três centavos) cada, totalizando R\$ 41.700.

11.2. Emissões e integralizações

As cotas serão escriturais e nominativas e corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido da classe, observadas as características de cada emissão de cotas previstas no ato que aprovar cada nova emissão de cotas do Fundo. O custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada cotista da classe no registro de cotistas do Fundo.

O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas representativas da primeira emissão, nos termos do suplemento que consta do regulamento.

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

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

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

No exercício findo em 30 de junho de 2026, houve integralização de 53.635 cotas no montante de R\$ 53.635

No período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025, houve integralização de 42.615 cotas no montante de R\$ 42.615.

11.3. Gastos com colocação de cotas

No exercício findo em 30 de junho de 2026, não houve gastos com colocação de cotas.

No período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2022, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cota no montante de R\$55.

11.4. Negociação de cotas

As cotas emitidas pelo Fundo serão admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

11.5. 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.

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

Notas explicativas da administradora às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

Sem prejuízo da distribuição dos rendimentos auferidos pelo Fundo, que deverá ser realizado nos termos do regulamento, a amortização das cotas será realizada em regime de caixa, desde que observada uma reserva de caixa correspondente aos custos necessários para a manutenção do Fundo pelos 12 (doze) meses imediatamente subsequentes. A administradora se obriga a utilizar os recursos disponíveis para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, conforme ordem de preferência estabelecida no artigo 60 do regulamento.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 e no período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025, não houve amortização de cotas.

12. Rentabilidade

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a rentabilidade (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi positiva em 10,70% (negativa em (2,58%) no período de 2025).

13. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados no Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio no exercício/ período são os seguintes:

	30/06/2026		De 04/10/2024 a 30/06/2025	
	Valores	% PL médio	Valores	% PL médio
Despesas de condomínio	(3)	0,00%	-	-
Despesas de tributos municipais e federais	(207)	0,31%	(249)	0,98%
Taxa de administração e gestão	(1.392)	2,08%	(634)	2,50%
Despesas de auditoria e custódia	(20)	0,03%	(20)	0,08%
Taxa de fiscalização da CVM	(15)	0,02%	(5)	0,02%
Despesas de emolumentos e cartórios	(192)	0,29%	-	-
Despesa de consultoria	(137)	0,20%	(10)	0,04%
Taxa de distribuição	-	0,00%	(45)	0,18%
Outras receitas (despesas) operacionais	(200)	0,30%	(177)	0,70%
	(2.166)	3,23%	(1.140)	4,50%

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio foi de valor de R\$ 67.006 (R\$ 25.388 período de 2025)

14. 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

Notas explicativas da administradora às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

Lei nº 14.754/2023

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos. Nos termos do artigo 39, inciso I, da referida Lei, ficam ressaltadas 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.

15. Demandas judiciais

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

16. Serviços de custódia e tesouraria

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

A gestão do Fundo é feita pela Brio Investimentos Ltda.

17. Partes relacionadas

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

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração	APEX Group DTVM S.A.	Administradora	14	14
Taxa de gestão	Brio Investimentos Ltda.	Gestora	143	62
Total			157	76

Brio Real Estate V - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Brio Real Estate V Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 51.817.522/0001-11)

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

Notas explicativas da administradora às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

Despesas	Instituição	Relacionamento	30/06/2026	De 04/10/2024 a 30/06/2025
Taxa de administração	APEX Group DTVM S.A.	Administradora	(175)	(124)
Taxa de gestão	Brio Investimentos Ltda.	Gestora	(1.217)	(510)
Total			(1.392)	(634)

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

Brio Real Estate V - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Brio Real Estate V Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 51.817.522/0001-11)

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

Notas explicativas da administradora às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	9.377	-	9.377
Cotas de fundo de investimento imobiliário	-	5.764	-	5.764
Projetos residenciais	-	-	52.896	52.896
Total do ativo	-	15.141	52.896	68.037

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	7.372	-	7.372
Total do ativo	-	7.372	-	7.372

19. 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 nº 175/22 e o regulamento do Fundo.

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

A administradora, no exercício/ 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.

Notas explicativas da administradora às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

21. Deliberações em assembleia

Em 19 de março de 2026, por meio do fato relevante, foi aprovada pelo comitê de investimentos do Fundo a aquisição de terreno para desenvolvimento de projeto residencial horizontal de altíssimo padrão denominado Morás, situado no bairro Vila Madalena, em São Paulo, mediante investimento de R\$ 15,0 milhões.

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

Em 09 de setembro de 2025, por meio do fato relevante, os membros do comitê de investimentos do Fundo aprovaram a aquisição de terreno para desenvolvimento de projeto residencial vertical denominado Arbórea Jardins.

Em 09 de setembro de 2025, por meio do fato relevante, foi aprovada pelo comitê de investimentos do Fundo a aquisição de terreno para o desenvolvimento do projeto residencial Lindenberg Vista Alto de Pinheiros, localizado no bairro Alto de Pinheiros, em São Paulo, mediante celebração de contratos de permuta imobiliária.

Em 03 de setembro de 2025, por meio do instrumento particular de alteração do regulamento, houve deliberação e aprovação do ajuste da denominação social do Fundo, para Brio Real Estate V - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada, nos termos da resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022, conforme regulamento consolidado na forma do regulamento;

22. Eventos subsequentes

Em 07 de julho de 2026, por meio do fato relevante, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

Projeto Graúna

A aquisição do terreno destinado ao desenvolvimento do Projeto Graúna foi formalizada anteriormente ao encerramento do exercício, por meio de escritura pública de compra e venda celebrada em 2 de junho de 2026, tendo o Fundo adquirido participação de 50,81% no imóvel, em conjunto com o Brio BS Coinvestimento Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada. A escritura confirma tanto a participação do Fundo quanto a transferência dos direitos sobre o imóvel.

Subsequentemente ao encerramento do exercício, em 1º de julho de 2026, foi registrado na matrícula do imóvel o instrumento de compra e venda, consolidando a transferência da propriedade aos adquirentes. Em 7 de julho de 2026, a operação foi comunicada ao mercado, juntamente com a operação de permuta imobiliária para o desenvolvimento do empreendimento residencial denominado “Graúna”. O investimento total previsto para o Fundo no projeto é de R\$ 12,4 milhões.

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

(anteriormente denominado Brio Real Estate V Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 51.817.522/0001-11)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

Projeto Inhambu

Em 30 de junho de 2026, o Fundo já detinha investimento no Projeto Inhambu por meio de cotas do Brio Inhambu Coinvestimento Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, veículo constituído para participação na operação imobiliária relacionada ao empreendimento, conforme descrito na Nota 6(a). A estrutura da operação contempla a aquisição de frações dos imóveis destinados ao projeto e sua posterior transferência à SPE responsável pelo desenvolvimento do empreendimento, no âmbito de operação de permuta imobiliária, observadas as condições estabelecidas contratualmente.

Em 7 de julho de 2026, foi divulgada ao mercado a aprovação da operação relacionada ao Projeto Inhambu, com investimento total previsto para o Fundo de R\$ 7,2 milhões. Considerando que, em 30 de junho de 2026, parte desse investimento já se encontrava realizada por meio das cotas do Brio Inhambu Coinvestimento FII, o montante divulgado corresponde ao investimento total previsto do Fundo no projeto, não representando, em sua integralidade, novo investimento realizado subsequentemente ao encerramento do exercício.

Roger Vicente Lima

Contador CRC- 1SP342522

Luiz Carlos Nimi

Diretor Responsável

* * * *