Great Place To Work® Certificada Nov/2023 – Nov/2024 BRASIL

Recertificação ISO 27001 27701 2024



RSM

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

CNPJ: 57.976.696/0001-03

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026

RT 697/2026

Brio Real Estate Coinvestimento - 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 Coinvestimento - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

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

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

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

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$ 12.135, correspondente a 46,89% 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.

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$ 9.081, correspondente a 35,08% 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.

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.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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

Rio de Janeiro, 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 Coinvestimento - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 57.976.696/0001-03)

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

Balanço Patrimonial
Em 30 de junho de 2026 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	0,00%	-	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa		2.328	8,99%	7.216	50,15%
		2.329	**8,99%**	**7.216**	**50,15%**
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Cotas de fundo de investimento imobiliário	**6**	2.406	9,30%	**-**	**-**
		2.406	**9,30%**	**-**	**-**
Valores a receber					
Valores a receber - projeto residencial	**7.1**	9.081	35,08%	-	0,00%
		9.081	**35,08%**	**-**	**0,00%**
Estoque					
Aquisição de terrenos e imóveis	**8**	12.135	46,89%	7.282	50,61%
		12.135	**46,89%**	**7.282**	**50,61%**
Despesas antecipadas		**6**	**0,02%**	**2**	**0,01%**
Total do ativo		**25.957**	**100,28%**	**14.500**	**100,77%**

Passivo	Notas	30/06/2026	% PL	30/06/2025	% PL
Circulante					
Taxa de administração e gestão	**9**	41	0,16%	73	0,51%
Auditoria e custódia		32	0,12%	25	0,17%
Provisões e contas a pagar		1	0,00%	14	0,09%
		74	**0,28%**	**112**	**0,77%**
Total do passivo		**74**	**0,28%**	**112**	**0,77%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		24.800	95,82%	14.532	101,00%
Lucros ou prejuízos acumulados		1.083	4,18%	(144)	(1,00%)
Total do patrimônio líquido		**25.883**	**100,00%**	**14.388**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**25.957**	**100,28%**	**14.500**	**100,77%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brio Real Estate Coinvestimento - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 57.976.696/0001-03)

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 27 de novembro 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 27/11/2024 a 30/06/2025
Imóveis em estoque			
Receitas de vendas de imóveis	**7.2**	1.750	-
Ajusto ao valor justo de imóveis	**7.1**	(38)	-
Despesas de tributos municipais e federais	**13**	(297)	-
Resultado líquido de imóveis em estoque		**1.415**	**-**
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	**6**	6	-
		6	**-**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**1.421**	**-**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**13**	327	24
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	**5 e 13**	(73)	(5)
		254	**19**
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração e gestão	**9 e 13**	(345)	(121)
Despesas de auditoria e custódia	**13**	(25)	(25)
Despesa de consultoria	**13**	(56)	(6)
Taxa de fiscalização da CVM	**13**	(6)	(2)
Despesas de emolumentos e cartórios	**13**	(9)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	**13**	(7)	(9)
		(448)	**(163)**
Resultado do exercício/período		**1.227**	**(144)**
Quantidade de cotas em circulação		**24.800**	**14.532**
Resultado por cota - R$		**49,48**	**(9,91)**
Valor patrimonial da cota - R$		**1.043,66**	**990,11**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brio Real Estate Coinvestimento - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 57.976.696/0001-03)

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 27 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais)

	Notas	Cotas integralizadas	Lucros ou prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
Em 27 de novembro de 2024 (data do início das atividades)		**-**	**-**	**-**
Cotas de investimentos integralizadas	**11.1**	14.532	-	14.532
Resultado do período		-	(144)	(144)
Em 30 de junho de 2025		**14.532**	**(144)**	**14.388**
Cotas de investimentos integralizadas	**11.1**	10.268	-	10.268
Resultado do exercício		-	1.227	1.227
Em 30 de junho de 2026		**24.800**	**1.083**	**25.883**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brio Real Estate Coinvestimento - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 57.976.696/0001-03)

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 27 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais

	30/06/2026	De 27/11/2024 a 30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de renda fixa	327	24
Pagamento de taxa de administração e gestão	(377)	(48)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(73)	(5)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(10)	(4)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(18)	-
Pagamento de despesas de consultoria	(56)	(6)
Pagamento de tributos municipais e federais	(297)	
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	-	(4)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(29)	9
Caixa líquido das atividades operacionais	**(533)**	**(34)**
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aplicações em cotas de fundos imobiliários (FII)	(2.400)	-
Recebimento por venda de imóveis	1.750	-
Pagamento de custos de imóveis em construção	(13.972)	(7.282)
Caixa líquido das atividades de investimentos	**(14.622)**	**(7.282)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Recebimentos de cotas integralizadas	10.268	14.532
Caixa líquido das atividades de financiamentos	**10.268**	**14.532**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(4.887)**	**7.216**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	7.216	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	2.329	7.216
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(4.887)**	**7.216**
Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício/período	**1.227**	**(144)**
Resultado com cotas de fundos imobiliários (FII)	(6)	-
Ajuste a valor justo dos imóveis	38	-
Receitas de vendas de imóveis	(1.750)	-
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(4)	(2)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	(38)	112
Caixa líquido das atividades operacionais	**(533)**	**(34)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O **Brio Real Estate Coinvestimento - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo")**, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 6 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 01 de novembro de 2024 , tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 27 de novembro 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 n° 175/22.

O Fundo destina-se a Investidores qualificados. Adicionalmente, para fins do regulamento, considerar-se-á também como investidores profissionais os administradores, empregados, colaboradores e sócios da gestora, desde que expressamente autorizados pelo diretor responsável da gestora, conforme parágrafo 2º do artigo 112 da Resolução CVM nº 175/22.

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) na aquisição dos Imóveis-Alvo; 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 e/ou permuta, à vista ou a prazo, dos Ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

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

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 não possui suas cotas listadas na B3.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão 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 n° 175/2022.

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 dezembro 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

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; (ii) é mantido principalmente para negociação; (iii) sua liquidação é devida em até 12 meses após a data do balanço; ou (iv) o Fundo não possui, na data do balanço, direito de diferir a liquidação do passivo por pelo menos 12 meses. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

V. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros que não sejam mensurados ao valor justo por meio do resultado, independentemente de sua forma e vencimento.

VII. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

- O valor justo de um instrumento financeiro corresponde ao preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo.
- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, as variações no valor justo dos ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3. Permutas financeiras

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

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

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

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

3.4. 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 decorrentes de eventos passados cuja existência será confirmada pela ocorrência ou não de eventos futuros incertos, ou obrigações presentes que não atendam aos critérios de reconhecimento de provisão. Não são reconhecidos no balanço patrimonial, sendo divulgados em notas explicativas quando a possibilidade de saída de recursos não for remota.

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5. Apuração de resultado

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

3.6. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.8. Lucro por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

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 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, consequentemente, 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 pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. A ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas acima poderá gerar perdas relevantes para o Fundo.

4.1.4. Riscos de despesas extraordinárias

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

4.1.5. Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador e o gestor do Fundo não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o valor dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços residenciais com características semelhantes às 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 possui estratégia voltada a ativos imobiliários residenciais e, na data-base, apresenta exposição aos projetos descritos nas Notas 6 a 8. A concentração em número limitado de empreendimentos pode aumentar a sensibilidade do patrimônio a eventos específicos de cada projeto.

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 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 aos cotistas a 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.

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

Eventuais emissões subsequentes podem não atingir o volume pretendido, o que pode limitar os recursos disponíveis para novos investimentos e para a execução da estratégia do Fundo.

4.2.12. Risco relativo à concentração e pulverização

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

4.2.13. 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.

4.2.14. 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

4.2.15. Demais riscos

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

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho de 2026 e 2025, o saldo do grupo "Caixa e equivalentes de caixa" compreende o saldo mantido em conta corrente e por aplicações financeiras de curto prazo e alta liquidez alocadas em cotas de fundo de renda fixa conforme tabela abaixo:

30 de junho de 2026

	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Disponibilidades		1	0,00%
Itaú Soberano RF Simples CIC RL	Itaú Unibanco	2.328	8,99%
		2.329	**8,99%**

30 de junho de 2025

	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Disponibilidades		-	0,00%
Itaú Soberano RF Simples CIC RL	Itaú Unibanco	7.216	50,15%
		7.216	**50,15%**

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.

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$ 327 (R$ 24 período de 2025), registradas em “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”, e despesa de R$73 (R$5 período de 2025), registradas em “Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa”.

6. Aplicações Financeiras

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. A mensuração das cotas de fundos de investimento não negociados em bolsa é obtida por meio do valor da cota disponibilizado pelo administrador do fundo investido.

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**	**% de participação no fundo investido**
Brio Inhambu Coinvestimentos FII RL	2.400	2.406	9,30%	5,72%
Total	**2.400**	**2.406**	**9,30%**	**5,72%**

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, tendo iniciado suas atividades em 13 de maio de 2026. Em 30 de junho de 2026, o Fundo detinha 2.400 cotas do Brio Inhambu Coinvestimento FII, correspondentes a aproximadamente 5,72% do total de 41.959,6 cotas integralizadas do fundo investido. O investimento representava 9,30% do patrimônio líquido do Fundo na mesma data. Em 30 de junho de 2026, o fundo investido possuía exposição a empreendimento imobiliário localizado na Rua Inhambu e Avenida Sabiá, no município de São Paulo, Estado de São Paulo. Conforme documentação contratual do projeto, o empreendimento prevê o desenvolvimento de duas torres, contemplando unidades residenciais, unidades não residenciais e lojas de fachada ativa, totalizando 308 unidades, sendo 252 unidades residenciais e 56 não residencias, 3 unidades de fachada ativa, 272 vagas de garagem e área privativa total prevista de 26.167,60

m². No âmbito da estrutura contratual do empreendimento, foi prevista permuta mediante a transferência de frações dos terrenos à incorporadora, em contrapartida ao direito sobre frações ideais das futuras unidades residenciais da Torre 1, correspondentes, em conjunto, a área privativa de 3.928,00 m², observadas as condições estabelecidas contratualmente. A participação detida pelo Fundo no Brio Inhambu Coinvestimento FII não representa, por si só, controle sobre o fundo investido. A avaliação quanto à existência de controle considera, adicionalmente, os direitos conferidos pelas cotas, as disposições de governança e os demais direitos previstos nos documentos constitutivos do fundo investido.

Em 30 de junho de 2025, o Fundo não possuía investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário. 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	2.400
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo imobiliário	6
Saldo em 30 de junho de 2026	**2.406**

7. Valores a receber

7.1. Projeto residencial

O Fundo participa de operação de permuta imobiliária na qual transferiu frações de imóveis à incorporadora, passando a deter direitos econômicos vinculados ao desenvolvimento e à comercialização das unidades do empreendimento. Esses direitos são mensurados de acordo com as condições contratuais da operação e apresentados nesta rubrica até sua realização financeira.

São Gualter

O Fundo participou da aquisição de imóveis destinados ao desenvolvimento do empreendimento residencial vertical denominado “São Gualter II”, localizado na Avenida São Gualter, no 14º Subdistrito – Lapa, município de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo os imóveis objeto das matrículas nº 15.275, 33.574, 35.879, 58.979 e 71.902 do 10º Registro de Imóveis de São Paulo.

O empreendimento é desenvolvido pela LSP Vista Alto de Pinheiros SPE Ltda. (“SPE”), inscrita no CNPJ sob nº 51.143.544/0001-43, responsável pela implantação, incorporação, construção, comercialização e entrega do empreendimento.

Conforme os instrumentos contratuais vigentes, o empreendimento será composto por uma torre com 39 unidades residenciais distribuídas em 14 pavimentos, compreendendo 12 unidades de 200,80 m², 12 unidades de 244,68 m², 12 unidades de 270,44 m² e 3 unidades duplex, além das respectivas vagas de garagem.

No âmbito da operação, as frações detidas nos imóveis pelo Fundo e pelos demais coinvestidores foram transferidas à SPE. Em contrapartida, a SPE assumiu a obrigação de atribuir aos participantes da Brio direitos econômicos sobre frações ideais das futuras unidades residenciais e

sobre os fluxos financeiros decorrentes de sua posterior comercialização.

Nos termos da escritura de novação celebrada em 1º de setembro de 2025, o Fundo, denominado contratualmente "Fundo Coinvestidor", faz jus a 6,791% das frações ideais de cada unidade autônoma residencial elegível, excluídas as unidades 82 e 122 e respectivos depósitos. Em conjunto, os participantes da Brio na operação fazem jus a 29,982% das frações ideais dessas unidades, correspondentes a 2.880 m² de área privativa.

Os direitos decorrentes da operação representam a participação econômica do Fundo no empreendimento, conforme estabelecido nos instrumentos contratuais. A realização desses direitos ocorre à medida que as unidades vinculadas à participação do Fundo são comercializadas e os respectivos fluxos financeiros são recebidos, observadas as condições contratuais da operação.

A movimentação dos direitos relacionados ao Projeto São Gualter durante o período está apresentada a seguir:

Movimentação	R$ mil
Saldo em 30 de junho de 2025	1.436
Direitos/custos ativados	7.683
Ajuste ao valor justo	(38)
Saldo em 30 de junho de 2026	**9.081**

Os gastos incorridos pelo Fundo na aquisição das frações dos imóveis são inicialmente registrados na rubrica de estoques. Quando da transferência dessas frações à SPE, no âmbito da operação de permuta imobiliária, os respectivos saldos são reclassificados de acordo com a natureza dos direitos recebidos em contrapartida.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo reconheceu ajuste negativo a valor justo no montante de R$ 38 mil (zero no período de 2025).

Remuneração adicional da SPE

Em razão das atividades relacionadas à gestão, incorporação e comercialização das unidades do empreendimento, os instrumentos contratuais preveem remuneração adicional em favor da SPE, condicionada ao desempenho econômico do projeto.

Para fins de apuração da remuneração adicional, os valores despendidos no âmbito da operação e as despesas operacionais comprovadamente incorridas são atualizados pelo IPCA/IBGE e acrescidos de remuneração equivalente a 17% ao ano ("Benchmark 1") e 21% ao ano ("Benchmark 2"), observados os critérios e condições estabelecidos contratualmente.

Caso os valores efetivamente recebidos no âmbito da operação superem o Benchmark 1 e permaneçam inferiores ao Benchmark 2, será devida à SPE remuneração correspondente a 30% do montante que exceder o Benchmark 1. Caso os valores recebidos superem o Benchmark 2, será devida remuneração adicional correspondente a 50% do montante excedente ao Benchmark 2, conforme os critérios estabelecidos contratualmente.

Na avaliação a valor justo, realizada pelo método do Fluxo de Caixa Descontado, foram projetados os fluxos financeiros decorrentes da participação da Brio no empreendimento, considerando as receitas provenientes da comercialização das unidades, os recebíveis das unidades vendidas e as despesas aplicáveis ao projeto. O fluxo projetado pelo avaliador contempla recebimentos atribuíveis ao terrenista de aproximadamente R$ 57.056 mil, antes das despesas consideradas no fluxo.

A Administração considera, na análise dos fluxos projetados, os critérios contratuais aplicáveis à remuneração adicional da SPE e avalia o atingimento dos respectivos benchmarks com base nos valores recebidos e nos fluxos projetados. A mensuração pelo método do Fluxo de Caixa Descontado resultou em valor presente de aproximadamente R$ 40.086 mil, sendo reconhecida pelo Fundo a parcela correspondente à sua participação, no montante de R$ 9.081 mil.

A Administração avalia periodicamente o atingimento dos benchmarks contratuais e os efeitos decorrentes de eventual remuneração adicional da SPE, de forma a assegurar o adequado tratamento da obrigação contratual na mensuração do ativo e evitar eventual dupla consideração de seus efeitos.

Mensuração ao valor justo

Os direitos relacionados ao Projeto São Gualter são mensurados ao valor justo com base em laudo elaborado pela Binswanger Brazil, especialista independente, assinado por Isabela Dora Costa Monastersky – MRICS, Diretora de Consultoria e Avaliações, registrada no CREA, utilizando a técnica de Fluxo de Caixa Descontado – FCD.

A avaliação considera os fluxos econômicos futuros atribuíveis à participação do Fundo no empreendimento, contemplando o estágio de comercialização das unidades, os preços projetados de venda, o cronograma esperado de realização dos fluxos e os recebimentos contratualmente previstos.

Na data-base da avaliação, o empreendimento possuía 21 unidades comercializadas e 16 unidades disponíveis.

As principais premissas utilizadas na mensuração foram:

Premissa	**Valor**
Metodologia	Fluxo de Caixa Descontado – FCD
Preço médio de venda	R$ 24.228,73/m²
Comissão de vendas	5,80%
Despesas administrativas	R$ 28 mil/mês
CEPAC / outorga onerosa	R$ 687 mil
Taxa de desconto	16,50% a.a. acima da inflação
Entrada	15%
Durante a construção	22%
Entrega das chaves	5%
Financiamento bancário	58%

Os fluxos líquidos projetados são trazidos a valor presente mediante aplicação da taxa de desconto acima mencionada.

Para fins de reconhecimento contábil, o valor de R$ 40.090 mil apurado no laudo representa 100% da participação econômica atribuída à Brio no empreendimento, considerada pelo avaliador em 28,76% da participação no projeto. Embora esse percentual corresponda à participação considerada pelo laudista na avaliação, ele difere do percentual de 29,98% previsto na escritura de novação, em razão das premissas e critérios adotados pelo avaliador na elaboração do fluxo de caixa descontado.

Dentro da participação de 100% atribuída à Brio no laudo, o Fundo detém 22,65%, correspondente à sua participação econômica na estrutura da Brio. Dessa forma, o valor justo atribuível ao Fundo é obtido pela aplicação de 22,65% sobre o valor de R$ 40.090 mil, resultando em aproximadamente R$ 9.081 mil, valor reconhecido nas demonstrações financeiras do Fundo em 30 de junho de 2026.

A mensuração é classificada como Nível 3 na hierarquia do valor justo, em razão da utilização de premissas relevantes não observáveis no mercado. O valor justo é sensível principalmente às premissas de preço de venda, velocidade de comercialização, cronograma de recebimentos e taxa de desconto. Aumentos na taxa de desconto ou postergações dos cronogramas de vendas e recebimentos tendem a reduzir o valor presente dos fluxos projetados, enquanto aumentos nos preços de venda ou antecipações dos recebimentos tendem a elevar o valor justo.

7.2. Receita de vendas

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo reconheceu recebimentos decorrentes dos fluxos financeiros previstos no contrato de permuta do Projeto São Gualter, no montante de R$ 1.750 mil (zero no período de 2025).

Os recebimentos decorrem dos direitos econômicos atribuídos ao Fundo no âmbito da operação de permuta financeira, conforme as condições estabelecidas contratualmente, estando vinculados aos fluxos financeiros provenientes da comercialização das unidades do empreendimento. A operação prevê a participação da Brio nos resultados econômicos do empreendimento, observadas as condições e percentuais estabelecidos no instrumento contratual.

Durante o exercício, os valores foram recebidos conforme a realização dos respectivos fluxos financeiros da operação, sendo apresentados como segue:

Projeto	**Receita de venda**
Projeto São Gualter	1.750
Total	**1.750**

8. Estoque

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possui estoques no montante de R$ 12.135 (R$ 7.282 em 30 de junho de 2025), correspondentes aos gastos incorridos na aquisição e no desenvolvimento dos projetos imobiliários, conforme demonstrado a seguir.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, os valores relacionados ao Projeto São Gualter, anteriormente registrados em estoques, foram reclassificados em decorrência da transferência das frações dos imóveis à SPE no âmbito da operação de permuta imobiliária. Após a transferência, os

saldos passaram a ser apresentados de acordo com a natureza dos direitos recebidos em contrapartida, conforme descrito na Nota anterior.

Movimentação dos estoques	Projeto Franca	Projeto São Gualter	Total
Saldo em 30 de junho de 2025	5.846	1.436	**7.282**
Adições e custos incorridos no exercício	6.289	7.683	**13.972**
Transferência/reclassificação decorrente da permuta	-	(9.119)	**(9.119)**
Saldo em 30 de junho de 2026	**12.135**	**-**	**12.135**

Projeto Franca

O Fundo possui investimentos destinados ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário denominado “Franca”, localizado no bairro Jardim Paulista, 34º Subdistrito – Cerqueira César, no município de São Paulo, Estado de São Paulo. O projeto encontra-se em fase de desenvolvimento e contempla a formação de área composta por diversos imóveis contíguos localizados na Alameda Franca e na Rua Augusta, adquiridos mediante instrumentos de compra e venda e demais instrumentos contratuais relacionados ao desenvolvimento do empreendimento.

Entre os imóveis integrantes da área destinada ao projeto encontram-se os imóveis localizados na Alameda Franca nº 1.161, objeto da transcrição nº 22.108; Alameda Franca nº 1.167, objeto da transcrição nº 15.848; imóveis localizados nos nºs 1.177, 1.183 e 1.185 da Alameda Franca, abrangendo, entre outras, as matrículas nº 48.982, 49.550 e 67.212 a 67.219; bem como imóveis localizados na Rua Augusta nºs 2.288/2.292, 2.294/2.296 e 2.300/2.302/2.304, objeto, respectivamente, das matrículas nº 95.815, 104.393 e 51.238, todas perante o 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Os instrumentos de aquisição preveem a destinação dos imóveis ao desenvolvimento de empreendimento imobiliário predominantemente residencial, sob o regime de incorporação imobiliária. Alguns dos instrumentos qualificam o empreendimento como de uso misto, predominantemente residencial.

Em 30 de junho de 2026, o saldo relacionado ao Projeto Franca, no montante de R$ 12.135, corresponde integralmente aos custos incorridos na aquisição dos imóveis e no desenvolvimento do empreendimento até a data-base. Os estoques são mensurados pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido. Na data-base, o Projeto Franca permaneceu mensurado pelo custo, não tendo sido reconhecida redução ao valor realizável líquido no exercício.

O custo compreende os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos imóveis e ao desenvolvimento do projeto, incluindo os gastos necessários para colocar os ativos em sua condição atual.

Saldos dos projetos em 30 de junho de 2026.

Projetos	**30/06/2026**
Projeto Franca	12.135
Saldo final	**12.135**

Em 30 de junho de 2026, o saldo do Projeto Franca, no montante de R$ 12.135, corresponde integralmente aos custos incorridos na aquisição e no desenvolvimento do projeto. Os estoques são mensurados pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido. Na data-base, o Projeto Franca permaneceu mensurado pelo custo, não tendo sido reconhecida redução ao valor realizável líquido no exercício.

O custo compreende os gastos diretamente atribuíveis à aquisição e ao desenvolvimento do projeto imobiliário, incluindo os custos necessários para colocar o ativo em sua condição atual.

Saldos dos projetos em 30 de junho de 2025.

Projetos	**De 27/11/2024 a 30/06/2025**
Projeto Franca	5.846
Projeto São Gualter	1.436
Saldo final	**7.282**

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 0,15% 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 fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado em qualquer um dos casos o valor mínimo mensal de R$ 7, e respeitando-se o período de carência de 6 (seis) meses contados a partir da data de constituição do Fundo. 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 1,85% 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$ 15.

As taxas são provisionadas diariamente, com base em um ano de 252 dias úteis, e pagas mensalmente, por período vencido, até o 2º dia útil do mês subsequente, observadas as demais condições do regulamento.
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, acrescido da variação acumulada do IPCA/IBGE mais 7% ao ano, calculada pro rata temporis desde a respectiva data de integralização ("Benchmark"), 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 Benchmark corresponde à remuneração do capital integralizado pelos cotistas a ser considerada previamente à incidência da 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$345 (R$ 121 período de 2025).

O montante referente a taxa de administração e gestão a pagar provisionado em 30 de junho de 2026 é de R$ 41. (R$ 73 em 2025).

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.

Após observada a distribuição mínima obrigatória, eventual saldo remanescente poderá, nos termos do regulamento do Fundo e mediante recomendação da Gestora, ser destinado ao reinvestimento em ativos-alvo ou à constituição ou recomposição de reserva de contingência. de investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**30/06/2026**	**De 27/11/2024 a 30/06/2025**
Lucro (Prejuízos) líquido do exercício/período	1.227	(144)
Ajusto ao valor justo de imóveis	38	-
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	(6)	-
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(25)	(768)
Lucro (prejuízo) base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**1.234**	**(912)**
Rendimentos retidos no exercício	**(1.234)**	**-**

No exercício findo em 30 de junho de 2026 e no período de 27 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025, não houve distribuição de rendimentos.

A retenção dos rendimentos apurados foi aprovada em deliberação específica, formalizada por meio de ata emitida em 25 de setembro de 2026.

11. Patrimônio líquido

11.1. Emissões

As cotas serão escriturais e nominativas e corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, 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 do Fundo no registro de cotistas do Fundo

A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, fez a primeira emissão, para oferta pública, de até 13.000 (treze mil) cotas, no valor de R$ 1 cada, perfazendo o montante total de até R$ 13.000, em série única. Serão emitidas, no máximo, 13.000 (treze mil) cotas, em valor correspondente a R$ 1, podendo ser diminuído em virtude da distribuição parcial das cotas, desde que respeitado o montante mínimo da oferta.

A Assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das cotas do Fundo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, houve integralização de 10.268 (14.532 no período de 2025) cotas no montante de R$ 10.268 (R$ 14.532 no período de 2025).

11.2. Patrimônio líquido

Em 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido do Fundo está composto de 24.800 cotas com valor de R$ 1.043,66 (mil e quarenta e três reais e sessenta e seis centavos) cada, totalizando R$ 25.883.

Em 30 de junho de 2025 o patrimônio líquido do Fundo está composto de 14.532 cotas com valor de R$ 990,11 (novecentos e noventa reais e onze centavos) cada, totalizando R$ 14.388.

11.3. Gastos com colocação de cotas

No exercício findo em 30 de junho de 2026 e no período de 27 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

11.4. Resgate e amortização de cotas

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

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 27 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025, não houve amortização de cotas.

11.5. Negociação de cotas

O Administrador, observando a recomendação da gestora, poderá, a qualquer momento, solicitar a admissão à negociação das cotas, independentemente de prévia autorização da Assembleia, no mercado de balcão organizado ou no mercado de bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM

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 5,49% ((2,94%) 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 27/11/2024 a 30/06/2025	
	Valores	% PL médio	Valores	% PL médio
Despesas de tributos municipais e federais	(297)	(1,54%)	-	-
Taxa de administração e gestão	(345)	(1,79%)	(121)	(3,21%)
Despesas de auditoria e custódia	(25)	(0,13%)	(25)	(0,66%)
Despesa de consultoria	(56)	(0,29%)	(6)	(0,16%)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(73)	(0,38%)	(5)	(0,13%)
Taxa de fiscalização da CVM	(6)	(0,03%)	(2)	(0,05%)
Despesas de emolumentos e cartórios	(9)	(0,05%)	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais	(7)	(0,04%)	(9)	(0,24%)
	(818)	**(4,25%)**	**(168)**	**(4,45%)**

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio foi de valor de R$ 19.255 (R$ 3.768 no 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 beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

Lei nº 14.754/2023

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

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

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

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 período, conforme demonstrado a seguir:

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração	Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	7	7
Taxa de gestão	Brio Investimentos Ltda.	Gestora	34	66
Total			**41**	**73**

Despesas	Instituição	Relacionamento	30/06/2026	De 27/11/2024 a 30/06/2025
Taxa de administração	Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	(87)	(14)
Taxa de gestão	Brio Investimentos Ltda.	Gestora	(258)	(107)
Total			**(345)**	**(121)**

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 – Mensuração do Valor Justo, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), para os investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o qual requer divulgação das mensurações do valor justo pela hierarquia de níveis de valor justo:

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.

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	-	2.328	-	2.328
Valores a receber – Projeto São Gualter	-	-	9.081	9.081
Cotas de fundo de investimento imobiliário	-	-	2.406	2.406
Total do ativo	**-**	**2.328**	**11.487**	**13.815**

As cotas do Brio Inhambu Coinvestimento FII foram mensuradas com base no valor patrimonial da cota apurado e divulgado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., Administradora do fundo investido. Considerando que as cotas não são negociadas em mercado ativo e que a mensuração do fundo investido incorpora ativos imobiliários para os quais são utilizados dados não observáveis de mercado, o investimento foi classificado no Nível 3 da hierarquia de valor justo.

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	-	7.216	-	7.216
Total do ativo	**-**	**7.216**	**-**	**7.216**

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 n° 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.

21. Deliberações em assembleia

Em 30 de abril de 2026, por meio da assembleia geral extraordinária, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- alteração do termo definido "imóveis alvo" descrito no artigo 1.1., da parte geral, do regulamento do Fundo; e

- aprovação da 3ª emissão de cotas do Fundo, em série, conforme as características constantes na ordem do dia.

Em 28 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.

Em 03 de setembro de 2025, por meio do instrumento particular de alteração do regulamento, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- alterar a denominação social do Fundo, para fins de atendimento à norma, para Brio Real Estate Coinvestimento - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada, conforme regulamento consolidado na forma do regulamento; e

- autorizar o administrador a realizar todos os ajustes necessários no regulamento para readequação da denominação social do Fundo.

22. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2026, não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

Roger Vicente Lima
Contador CRC- 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável

* * * *