Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 23.964.843/0001-03

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026

RT 767/2026

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

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras 1

Demonstrações financeiras auditadas

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

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos
Cotistas e Administrador do
Brio Real Estate II - 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 II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo")**, que compreendem as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa, para o período de 1º de julho de 2025 a 31 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, o desempenho das operações do **Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada** e os seus fluxos de caixa para o período 1º de julho de 2025 a 31 de junho de 2026, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, 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.

Ênfase

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2, que descreve a base contábil adotada na elaboração das demonstrações financeiras do Fundo. Como o Fundo já se encontrava em processo de liquidação em 30 de junho de 2026, a Administradora elaborou essas demonstrações sem adotar o pressuposto de continuidade operacional. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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.

Resgate das cotas

Consideramos os resgates de cotas do Fundo como um assunto relevante, uma vez que representam as principais movimentações relacionadas a liquidação e ao encerramento de suas atividades, as quais devem ser realizadas em conformidade com a regulamentação aplicável. Em razão da relevância desse assunto, os procedimentos de apuração e mensuração dos referidos resgates constituíram áreas de foco em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

- Entendimento das políticas e metodologias adotadas pela Administradora do Fundo;
- Exame das movimentações de cotas ocorridas no período e confronto das respectivas liquidações financeiras com os extratos bancários do Fundo;
- Obtenção e exame da documentação comprobatória das deliberações que aprovaram o encerramento do Fundo;
- Exame dos eventos subsequentes relacionados ao encerramento do Fundo, incluindo o pagamento do resgate total das cotas e a manutenção de saldo para liquidação de obrigações remanescentes, bem como avaliação de seus efeitos sobre as demonstrações financeiras de 30 de junho de 2026;
- Avaliação da existência de ativos, passivos, direitos ou obrigações não reconhecidos ou não provisionados que pudessem afetar o adequado encerramento das atividades do Fundo; e
- Avaliação das divulgações apresentadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nos procedimentos de auditoria efetuados sobre o resgate da totalidade das cotas e o encerramento do Fundo, consideramos que os critérios e as premissas adotados pela Administradora 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 29 de setembro de 2025.

Responsabilidades da administração 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 administração do Fundo é responsável 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 administração 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 detecta 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 manter em continuidade operacional.

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

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

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

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

Rio de Janeiro, 25 de novembro 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 II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 23.964.843/0001-03
(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações do resultado
Exercício findo em 30 de junho de 2026 (data da liquidação do Fundo) e exercício findo em 30 de junho de 2025

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

	Notas Explicativas	30/06/2026	30/06/2025
Imóveis em estoque			
Ajuste a valor justo de terrenos vendidos	**14**	-	(20.574)
Prejuízos (Lucros) na venda de terrenos	**6**	5.855	23.616
Prejuízos (Lucros) na venda de estoque	**7**	(4.190)	
Receitas de multas e juros	**6**	159	-
Despesas de tributos municipais e federais	**15**	(153)	(61)
Despesas de condomínio	**15**	(279)	(342)
Despesas de comissões	**15**	(1.657)	-
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	**15**	(331)	(59)
Resultado líquido de imóveis em estoque		**(596)**	**2.580**
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultados na venda de ações de companhias fechadas	**9**	(858)	-
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	**9**	(635)	-
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		**(1.493)**	**-**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**(2.089)**	**2.580**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**5**	930	1.249
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	**15**	(219)	(281)
		711	**968**
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	**15**	(561)	(476)
Despesas de auditoria e custódia	**15**	(13)	(39)
Despesas de emolumentos e cartórios	**15**	(7)	(138)
Despesas Cetip	**15**	(11)	(18)
Taxa B3	**15**	(35)	(5)
Taxa de administração e gestão	**12, 15 e 21**	(553)	(1.405)
Taxa de fiscalização da CVM	**15**	(8)	(18)
Outras despesas operacionais	**15**	(526)	(216)
		(1.714)	**(2.315)**
Resultado do exercício		**(3.092)**	**1.233**
Quantidade de cotas em circulação		**-**	**124.137,31**
Lucro por cota - R$		**-**	**9,93**
Valor patrimonial da cota - R$		**-**	**371,23**

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

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

CNPJ: 23.964.843/0001-03

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 30 de junho de 2026 (data da liquidação do Fundo) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de Reais)

	Notas Explicativas	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Amortização de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros/Prejuízos acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024		**122.810**	**(2.970)**	**(20.989)**	**(70.139)**	**81.020**	**109.732**
Amortização de cotas	**11.4**	-	-	(42.472)	-	-	(42.472)
Resultado do exercício		-	-	-	-	1.233	1.233
Distribuição de rendimentos	**14**	-	-	-	(22.409)	-	(22.409)
Em 30 de junho de 2025		**122.810**	**(2.970)**	**(63.461)**	**(92.548)**	**82.253**	**46.084**
Resgate de cotas	**11.5**	-	-	-	-	-	-
Amortização de cotas	**11.4**	-	-	(42.911)	-	-	(42.911)
Resultado do exercício		-	-	-	-	(3.092)	(3.092)
Distribuição de rendimentos	**14**	-	-	-	(81)	-	(81)
Em 30 de junho de 2026		**122.810**	**(2.970)**	**(106.372)**	**(92.629)**	**79.161**	**-**

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

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

CNPJ: 23.964.843/0001-03

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto)

Exercício findo em 30 de junho de 2026 (data da liquidação do Fundo) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de Reais)

	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de renda fixa	930	1.249
Recebimento por venda de imóveis em estoque	16.070	4.174
Recebimento de valores a receber pela de imóveis/terrenos	20.424	55.885
Pagamento de despesas de consultoria	(561)	(476)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(331)	(59)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(7)	(138)
Pagamento de despesas de condomínio	(279)	(342)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(51)	(24)
Pagamento de despesas de comissões	(1.657)	-
Pagamento de tributos municipais e federais	(153)	(61)
Pagamento de taxa B3	(27)	(13)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(629)	(1.490)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(3)	(30)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(219)	(249)
Pagamentos de outras despesas operacionais	(534)	(228)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**32.973**	**58.198**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento decorrente do encerramento de participação em sociedade investida	8.391	6.500
Pagamento de custos incrementais	(14)	(638)
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	**8.377**	**5.862**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas	(53.039)	(32.184)
Resgate de cotas	-	-
Rendimentos pagos	(407)	(24.048)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	(14)	(146)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	**(53.460)**	**(56.378)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(12.110)**	**7.682**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	12.110	4.428
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	-	12.110
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(12.110)**	**7.682**
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais		
Lucro líquido dos exercícios	**(3.092)**	**1.233**
Ajuste ao valor justo de terrenos	-	20.574
Prejuízos (Lucros) na venda de terrenos	(5.855)	(23.616)
Prejuízos (Lucros) na venda de terrenos	4.190	
Receitas de multas e juros	(159)	-
Resultados com ações de companhias fechadas	1.493	-
Ajuste de outras receitas operacionais	-	-
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	36.512	60.058
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	(116)	(51)
Caixa líquido das atividades operacionais	**32.973**	**58.198**

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

1. Contexto operacional

O **Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada** ("Fundo"), iniciou suas atividades em 05 de julho de 2018, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 5 (cinco) anos contados da data do encerramento da primeira distribuição de suas cotas.

Conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 29 de maio de 2023, o prazo de duração do Fundo foi alterado para 7 (sete) anos, contados da data do encerramento da primeira distribuição de suas cotas. Em 13 de fevereiro de 2026, por meio de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovada a prorrogação do prazo de duração do Fundo até 30 de junho de 2026.

Em 30 de junho de 2026, data-base destas demonstrações financeiras, o Fundo encontrava-se em processo de encerramento, tendo sido reconhecidas contabilmente as retiradas destinadas à liquidação das cotas e os valores destinados às obrigações remanescentes do processo de encerramento. Consequentemente, nessa data, o Fundo apresentava patrimônio líquido e quantidade de cotas iguais a zero.

Subsequentemente, em 7 de julho de 2026, foram efetuados os pagamentos de encerramento aos cotistas, conforme previsto no fato relevante divulgado em 23 de junho de 2026. Valores residuais decorrentes do processo de encerramento foram liquidados posteriormente.

O Fundo era um veículo de prazo determinado e se encontrava-se em período de desinvestimento com parte do capital dos cotistas sendo retornado via rendimentos e amortização de principal.

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

Seu objetivo era proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cota, 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 da cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação à vista o a prazo, dos ativos que compõem a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

O Fundo destinava-se a investidores em geral, sejam pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que buscassem investimentos relacionados ao objetivo do Fundo, que estivessem aptos a investir nessa modalidade de fundo de investimento e que estivessem dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.

A gestão do Fundo era prestada pela Brio Investimentos Ltda. sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, conjuntos 701, 702 e 703, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.050.378/0001-77, devidamente autorizada a prestar o serviço de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do ato Declaratório nº 15.318, de 20 de outubro de 2016.

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuia suas cotas negociadas na B3, sob o código BRIM11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de junho de 2026 com o valor de R$ 95,00 (noventa e cinco reias) e em 30 de junho de 2025 com o valor de R$ 529,99 (quinhentos e vinte e nove reais e noventa e nove centavos).

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

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pela Resolução nº 175/22 da CVM, e alterações posteriores, e demais orientações emanadas da CVM.

A elaboração das demonstrações financeiras exigia que a Administração efetuasse estimativas e adotasse premissas que afetavam 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 estendia às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, ao valor justo e à mensuração do valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podiam variar em relação às estimativas.

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

Considerando o término do prazo de duração do Fundo em 30 de junho de 2026 e o processo de liquidação em curso nessa data, as demonstrações financeiras foram elaboradas considerando a descontinuidade das operações do Fundo. Dessa forma, os ativos foram mensurados considerando os valores esperados de realização e os passivos foram mensurados considerando os valores necessários à liquidação das obrigações, incluindo os custos relacionados ao processo de liquidação, quando aplicável.

As demonstrações financeiras referem-se ao exercício social findo em 30 de junho de 2026, data de término do prazo de duração do Fundo. Conforme descrito na Nota 1, nessa data o Fundo encontrava-se em processo de encerramento, sendo a liquidação financeira dos valores destinados aos cotistas realizada subsequentemente. Em conformidade com as normas contábeis e para fins de prestação de contas do período integral, as informações são apresentadas de forma comparativa com o exercício social anterior.

Para fins de melhor apresentação da Demonstração dos Fluxos de Caixa, determinados fluxos apresentados no exercício anterior como atividades de investimento foram reclassificados para atividades operacionais, em linha com a natureza econômica das transações. A reclassificação refere-se a montantes de R$ 4.174 relacionados a imóveis destinados à venda e R$ 55.885 relacionados a recebíveis operacionais. Tal ajuste não produziu efeitos sobre o resultado, patrimônio líquido ou caixa líquido do exercício.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo em 25 de novembro 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 apresentava ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo era classificado no circulante quando: (i) esperava-se realizá-lo ou pretendia-se vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) era mantido principalmente para negociação; (iii) esperava-se realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou (iv) era caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos eram classificados como não circulantes. Um passivo era classificado no circulante quando: (i) esperava-se liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou (ii) não havia direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos eram classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial dependia de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros eram 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 eram incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do Resultado): essa categoria incluía 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 incluía 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 estavam 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: era representado pela venda de imóveis a prazo.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros eram 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 era 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 era o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

- Caso não existisse preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo era 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.

- Os recebíveis eram mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo eram reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Estoques

Imóveis para venda: Os saldos em imóveis para venda (edificações, terrenos e benfeitorias) eram avaliados pelo menor entre o valor de custo e o valor realizável líquido. O valor realizável líquido correspondia 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, eram também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

3.4 Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de *impairment*)

A Administração revisava tempestivamente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar se havia eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas e operacionais que pudessem indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos imóveis. Quando essas evidências eram identificadas e o valor contábil líquido excedia o valor recuperável, era constituída provisão para perdas, ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável, após a aprovação em ata de assembleia de cotistas.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, segregava os saldos entre:

- Provisões: saldos credores que cobriam 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 era considerada provável e cuja natureza era certa, mas cujo valor e/ou época eram incertos.

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originavam de eventos passados e cuja existência somente seria confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estavam totalmente sob o controle do Fundo. Eram reconhecidos no balanço quando, com base na opinião de assessores jurídicos e da Administração, era 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 Administração eram apenas divulgados em notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requeriam divulgação.

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependia e somente seria confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não eram reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Apuração de resultado

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

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa estavam 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.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetuava estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podiam, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podiam ser considerados mais relevantes e podiam sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos nos ativos e passivos do Fundo, estavam descritos 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".

3.9 Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, era 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

A carteira do Fundo e os cotistas estavam sujeitos aos seguintes fatores de riscos, sem limitação:

I. **Riscos imobiliários -** O Fundo investia 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 (*greenfield*). Esta atividade estava exposta aos seguintes fatores de risco:

a) Insucesso comercial – O Fundo ou as sociedades elegíveis integrantes de sua carteira podiam não conseguir alienar ou alugar o produto imobiliário conforme previsto. Essa falta de sucesso pode ser causada 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. Nesses casos, o investimento podiam causar retornos baixos ou mesmo negativos, uma vez que o Fundo ou as sociedades elegíveis integrantes de sua carteira, conforme o caso, poderiam alienar unidades em estoque a preços inferiores aos originalmente projetados.

b) Risco de crédito e de distrato – Os cotistas do Fundo faziam jus ao recebimento de rendimentos que lhes eram pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores pagos pelos adquirentes e/ou emissores dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, conforme o caso. Caso a compra e venda fosse realizada a prazo, o Fundo estava exposto aos riscos de crédito dos adquirentes, bem como ao risco de distrato dos respectivos contratos de compra e venda. Na hipótese de distrato, o Fundo ou as Sociedades Elegíveis integrantes de sua carteira, conforme o caso, ficavam obrigados a devolver parte dos recursos já pagos aos compradores, o que poderia gerar um efeito adverso relevante nos resultados do Fundo.

c) Risco de repasse de recebíveis – Não havia garantia de que haveria 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 poderiam ser cedidos mediante desconto maior do que o projetado, reduzindo ganhos ou até causando prejuízo, o que poderia impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

d) Dificuldades financeiras do incorporador/construtor – O incorporador e o construtor eventualmente contratados pelo Fundo ou pelas sociedades elegíveis, conforme o caso, poderiam ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades poderiam causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto desenvolvido, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do projeto.

e) Atraso na concessão do “habite-se”, licenças do empreendimento e mudança de zoneamento – Havia o risco de atrasos na concessão de “habite-se” por autoridades governamentais e de licenças obrigatórias em empreendimentos desenvolvidos pelo Fundo ou sociedades elegíveis. Nesse caso, o tempo decorrido para a total alienação das unidades ou o repasse dos recebíveis poderia comprometer os ganhos do Fundo. Além disso, havia o risco de mudança de zoneamento ou de normas regulatórias que impactassem diretamente o local dos empreendimentos, seja causando atrasos no desenvolvimento dos empreendimentos, possibilitando maior oferta de imóveis e, consequentemente, deprimindo os preços de alienação no futuro, ou que eventualmente restringissem os possíveis usos dos empreendimentos, limitando sua valorização ou potencial de venda.

f) Riscos decorrentes de eventos da natureza – Eventos da natureza, como vendavais, inundações ou aqueles decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, podiam ocorrer, acarretando, assim, a perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por esses eventos

g) Risco de desapropriação e de outras restrições – Havia a possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, dos imóveis de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender a finalidades de utilidade e interesse público. Nesse caso, a indenização a ser recebida pelo Fundo poderia ser inferior ao valor de mercado dos ativos, acarretando perdas ao Fundo. Outras restrições a tais imóveis também poderiam ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos 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.

h) Risco arqueológico – O risco arqueológico consistia na descoberta de fósseis e/ou sítios arqueológicos não previamente detectados, que poderiam impedir ou atrasar a execução das obras ou, até, exigir alterações nos projetos.

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

j) Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário direto ou indireto de imóveis, estava 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 fossem rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situavam. O pagamento de tais despesas ensejava uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Ainda, o Fundo estava sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de contratos de compra e venda inadimplidos, incluindo ações judiciais.

k) Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas – As propriedades imobiliárias estavam sujeitas a condições sobre as quais o Administrador e o Gestor do Fundo não tinham controle, tampouco podiam influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral podiam afetar o valor dos imóveis que integravam o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo de realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas podiam ser adversamente afetados por alterações nas condições econômicas, pela oferta de outros espaços residenciais com características semelhantes às dos Imóveis-Alvo e pela redução do interesse de potenciais compradores.

l) Risco de atraso ou não conclusão das obras dos imóveis-alvo – Tendo em vista que os imóveis-alvo poderiam encontrar-se em fase de construção, caso ocorressem atrasos e/ou interrupções nas respectivas obras, por fatores climáticos, financeiros, administrativos, operacionais, jurídicos ou de qualquer natureza, que pudessem afetar direta ou indiretamente o cronograma das obras, o prazo estimado para início do recebimento, pelo Fundo, de receitas relacionadas aos imóveis-alvo poderia ser afetado, fato que poderia impactar de forma negativa a rentabilidade do Fundo.

m) Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que iriam compor o patrimônio do Fundo deveriam encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderiam constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação fosse de interesse público, bem como poderiam ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tivessem sido registrados em nome do Fundo, existia a possibilidade de esses imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuíssem outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que poderia dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo. Ainda, os negócios de compra e venda de imóveis pelo Fundo ou pelas Sociedades Elegíveis integrantes de sua carteira poderiam ser anulados ou declarados nulos em determinadas hipóteses, que incluíam a fraude contra credores e a fraude à execução.

n) Risco ambiental – As atividades desenvolvidas pelas sociedades elegíveis estavam sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podiam acarretar atrasos, fazer com que as sociedades elegíveis, no âmbito do desenvolvimento de suas atividades, incorressem em custos significativos para cumpri-los, assim como podiam 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 podia acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais, tais como multas e indenizações. As leis e regulamentos ambientais podiam se tornar mais restritivos, sendo que qualquer aumento de restrições poderia afetar adversamente os negócios das sociedades elegíveis e, consequentemente, do Fundo, inclusive no que concernia à sua rentabilidade. Os fatores descritos acima podiam afetar adversamente as atividades do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, existia a possibilidade de alteração das leis de proteção ambiental após o início da exploração econômica de determinada atividade por parte de qualquer das sociedades elegíveis e até mesmo antes do início de referida exploração, o que poderia trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderiam ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, ainda que os imóveis-alvo estivessem situados em regiões dotadas de completa e/ou razoável infraestrutura, problemas ambientais podiam ocorrer, como vendavais, inundações ou aqueles decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, a perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por esses eventos. As operações nos empreendimentos construídos nos imóveis-alvo podiam causar impactos ambientais nas regiões em que se localizavam. Nesses casos, o valor dos imóveis-alvo perante o mercado poderia ser negativamente afetado e os adquirentes, locatários e/ou o Fundo, caso este fosse o proprietário, poderiam estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

II. **Risco do Fundo ser genérico** – O Fundo não possuía como objetivo adquirir um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, havia a necessidade de seleção de ativos imobiliários, os quais deveriam ser de natureza preponderantemente residencial, para a realização dos investimentos dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderiam não ser encontrados ativos imobiliários e/ou outros ativos em condições atrativas.

III. **Risco de mercado e relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização** – O Fundo desenvolvia suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o Governo Brasileiro intervinha na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolviam, 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, impactavam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que pudessem resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderia 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 podiam influenciar os resultados do Fundo.

IV. **Riscos de liquidez da carteira e das cotas** – Os fundos de investimento imobiliário apresentavam pouca liquidez no mercado brasileiro. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário eram constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas podiam enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo-se para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirisse as cotas do Fundo deveria estar consciente de que o investimento no Fundo consistia em investimento de longo prazo.

V. **Risco tributário** – No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentava alíquotas de tributos, criava novos tributos e modificava o regime de tributação. Caso o Governo Federal viesse 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, poderiam ser prejudicados. Adicionalmente, caso não fossem cumpridos os requisitos necessários para a obtenção de tratamento tributário mais benéfico aos cotistas previsto no artigo 71(I)(C)(i) e (ii) do regulamento, os cotistas ali referidos não fariam jus aos benefícios tributários ali previstos. Não havia qualquer garantia de que os cotistas fariam jus, no futuro, ao tratamento tributário favorecido referido acima.

VI. **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** – Existia o risco de as regras de tributação aplicáveis ao Fundo serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário englobava o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos, de interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou da revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

VII. **Risco de concentração da carteira do Fundo** – O Fundo destinava os recursos captados para a aquisição dos ativos imobiliários e/ou outros ativos que integravam o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, observando-se ainda que poderiam ser realizadas novas emissões, tantas quantas fossem necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo pudesse adquirir outros ativos elegíveis. Inicialmente, o Fundo iria adquirir um número limitado de imóveis, o que poderia gerar uma concentração da carteira do Fundo, ficando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pelos imóveis, considerando ainda que não havia garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem desenvolvidos ou adquiridos seriam alienadas, ou alienadas em condições favoráveis ao Fundo.

VIII. **Riscos jurídicos** – Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a esse tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, poderiam ocorrer perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para a efetivação do arcabouço contratual.

IX. **Propriedade das cotas e não dos imóveis** – Apesar de a carteira do Fundo ser constituída predominantemente por imóveis, a propriedade das cotas não conferia aos cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas eram exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

X. **Risco decorrente das operações no mercado de derivativos** - A eventual contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus cotistas. Este Fundo de investimento utiliza estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas.

XI. **Risco em função da dispensa de registro** – As ofertas públicas de cotas que viessem a ser realizadas nos termos da Instrução CVM 160 estavam automaticamente dispensadas de registro perante a ANBIMA ou a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo não eram objeto de análise pela referida autarquia federal.

XII. **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.

XIII. **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.

XIV. **Risco de gestão** – Caso o desempenho do Gestor fosse insatisfatório, mas não fosse configurada uma hipótese de substituição por justa causa, a destituição do Gestor daria ensejo ao pagamento, pelo Fundo, da taxa de performance pro rata, o que poderia afetar o desempenho do Fundo.

XV. **Riscos relacionados à responsabilidade dos cotistas** – Em que pese a previsão de limitação de responsabilidade dos cotistas, tratava-se de alteração legal e regulatória recente, sem histórico de precedentes e jurisprudência. Nesse sentido, não havia como garantir que os cotistas não seriam obrigados a realizar novos aportes no Fundo nas hipóteses de o Fundo incorrer em perdas que tornassem seu Patrimônio Líquido negativo. Ainda, na hipótese de insuficiência do patrimônio dos fundos de investimento com limitação de responsabilidade para responder por suas dívidas, a legislação e a regulamentação previam a aplicação das regras de insolvência civil previstas no Código Civil. Não havia precedentes concretos sobre o funcionamento de tal mecanismo.

XVI. **Demais riscos –** O Fundo também poderia 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 dacarteira, alteração na política econômica e decisões judiciais

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho de 2026 (data da liquidação do Fundo), o Fundo não possui o saldo de caixa e equivalentes de caixa é composto pelo saldo em conta corrente na Administradora e aplicações financeiras em cotas de fundo renda fixa, que estava representada por cotas do Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF da CIC Responsabilidade Limitada

Em 30 de junho 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é composto pelo saldo em conta corrente na Administradora no valor de R$ 2.166 e aplicações financeiras em cotas de fundos de renda fixa conforme a seguir:

Em 30 de junho de 2025	Administrador	Saldo contábil	% sobre PL
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL **(i)**	Itaú Unibanco	9.944	21,58%
		9.944	**21,58%**

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 (data da liquidação do Fundo , foram apropriados rendimentos no montante de R$ 930 (R$ 1.249 em 2025), cujo saldo foi registrado na rubrica de "Receita de cotas de fundos de renda fixa".

6. Valores a receber pela venda de terrenos

O Fundo adquiriu imóveis e terrenos para construção e os negociou com incorporadoras, onde o Fundo vendeu o seu imóvel/terreno para que estas incorporadoras efetuem desenvolvimentos imobiliários para venda e remunerem ao Fundo um percentual do valor geral de venda ("VGV"), das vendas efetuadas pela incorporadora, conforme percentuais e valores previamente acordados entre o Fundo e a Incorporadora.

Em 30 de junho de 2026 (data de liquadação do Fundo), o Fundo não possui valores a receber pela venda de terrenos.

Este grupo de contas compõe os valores a receber das respectivas incorporadoras, cujos saldos foram atualizados pelo método de fluxo de caixa descontado, deduzidos dos recebimentos já incorridos no exercício. A posição financeira em 30 de junho de 2025 segue conforme abaixo:

Projeto	30/06/2025
Pássaros e Flores	1.591
Alves Guimarães II - Sanay 39	663
La Casa Brooklin - Andrea Paulinetti	-
Alto de Pinheiros	974
Estilo Barroco	10.615
Composite Moema	929
Total	**14.772**

A movimentação do respectivo grupo de contas em 2026 ocorreu da seguinte forma:

Projeto	Saldo em 30/06/2025	Recebimento de vendas/Baixas	Lucro (prejuízo) na venda	Saldo em 30/06/2026
Pássaros e Flores	1.591	1.591	-	-
Alves Guimarães I e II - Sanay 39 e 40	663	-	(663)	-
Alto de Pinheiros	974	979	5	-
Estilo Barroco	10.615	14.646	4.031	-
Composite Moema	929	3.411	2.482	-
Total	**14.772**	**20.627**	**5.855**	**-**

A movimentação do respectivo grupo de contas em 2025 ocorreu da seguinte forma:

Projeto	Saldo em 30/06/2024	Ajuste de venda	Recebimento de vendas	Saldo em 30/06/2025
Pássaros e Flores	3.902	-	(2.311)	1.591
Alves Guimarães I e II - Sanay 39	663	-	-	663
La Casa Brooklin -Andrea Paulinetti	5.447	3.042	(8.489)	-
Alto de Pinheiros	5.943	-	(4.969)	974
Estilo Barroco	34.976	-	(24.360)	10.615
Composite Moema	16.684	-	(15.755)	929
Total	**67.615**	**3.042**	**(55.884)**	**14.772**

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026 (data da liquidação do Fundo), o Fundo incorreu em lucro nas vendas de terrenos no montante de R$ 5.855 (lucros de R$ 23.616 em 2025).

7. Estoque

Em 30 de junho de 2026 (data da liquidação do Fundo), o Fundo não possuía saldo registrado na rubrica de estoques, em razão da alienação integral das unidades imobiliárias.

Imóveis	Saldo em 30/06/2025	Valor líquido da venda	Lucro/(Prejuízo)	Saldo em 30/06/2026
Terreno Tumiaru - Unidade 91	4.722	(3.666)	(1.056)	-
Terreno Tumiaru - Unidade 131	5.014	(3.868)	(1.146)	-
Terreno Tumiaru - Unidade 151	5.160	(4.472)	(688)	-
Terreno Tumiaru - Unidade 181	5.365	(4.064)	(1.301)	-
Total	20.261	(16.070)	(4.190)	-

(*) Para a Unidade 151, o preço contratual bruto da venda correspondeu a R$ 5.000. Do referido montante foram deduzidos R$ 200 referentes a despesas de marketing, R$ 100 referentes a despesas de gestão e R$ 228 referentes a despesas de corretagem, resultando no valor líquido atribuído ao Fundo de R$ 4.472. Considerando o valor contábil da unidade de R$ 5.160, a operação resultou em prejuízo de R$ 688, reconhecido no resultado do exercício.

Em 30 de junho de 2025, os estoques eram compostos por quatro unidades residenciais concluídas localizadas no empreendimento Condomínio Tumiaru 120, situado na cidade de São Paulo/SP, com área privativa individual de 185,27 m² e respectivas vagas de garagem vinculadas. Os imóveis encontravam-se registrados como estoques para venda e representavam a integralidade da exposição imobiliária direta do Fundo.

Imóveis	Saldo em 30/06/2025
Terreno Tumiaru - Unidade 91	4.722
Terreno Tumiaru - Unidade 131	5.014
Terreno Tumiaru - Unidade 151	5.160
Terreno Tumiaru - Unidade 181	5.365
Total	**20.261**

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo concluiu seu processo de desinvestimento imobiliário por meio da alienação da totalidade dessas unidades residenciais, resultando na baixa integral dos estoques registrados em exercícios anteriores.

7.1 Venda de imóveis em Estoque

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo concluiu a alienação das unidades imobiliárias classificadas como estoque para venda, compostas pelas unidades 91, 131, 151 e 181 do empreendimento Condomínio Tumiaru 120, localizado na cidade de São Paulo/SP. As unidades eram constituídas por apartamentos residenciais concluídos, com área privativa individual de 185,27 m² e respectivas vagas de garagem vinculadas. As operações foram formalizadas por meio de contratos particulares de compra e venda.

Em decorrência das alienações realizadas, os estoques foram integralmente baixados no exercício, conforme demonstrado a seguir:

Movimentação	R$
Saldo em 30 de junho de 2025	**20.261**
Baixa de custo por unid.	(20.261)
Saldo em 30 de junho de 2026	**-**

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo realizou a venda dos imóveis registrados em estoque, reconhecendo prejuízo no montante de R$ 4.190 mil

8. Obrigações por aquisição de imóveis

Decorrente das aquisições de imóveis e terrenos, em 30 de junho de 2026 (data da liquidação do Fundo), o Fundo não apresentava saldo a pagar de parcelas a prazo (R$ 979 em 2025), cujas obrigações estão atreladas aos seguintes imóveis:

Projetos	Saldo em 30/06/2025	Baixas no exercício	Saldo em 30/06/2026
Alto de Pinheiros	979	(979)	-
Total	**979**	(979)	**-**

Projetos	Saldo em 30/06/2024	Baixas no exercício	Saldo em 30/06/2025
Alto de Pinheiros	979	-	979
Total	**979**	**-**	**979**

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, a obrigação relacionada ao Projeto Alto de Pinheiros, no montante de R$ 979, foi integralmente baixada, sem desembolso de caixa. A operação envolveu também a baixa de direito a receber relacionado ao referido projeto, no montante de R$ 974, resultando em efeito líquido negativo de aproximadamente R$ 5 reconhecido no resultado do exercício.

9. Ações em companhia fechada

9. 1 Movimentação do saldo

Investida	Saldo em 30/06/2025	Valor realizado na liquidação	Resultado na baixa	Baixa do Ajuste ao valor justo	Saldo em 30/06/2026
Brio Real Estate Holding 2 Ltda.	9.884	(8.391)	(858)	(635)	-
Total	**9.884**	**(8.391)**	**(858)**	**(635)**	**-**

Investida	Saldo em 30/06/2024	Venda	Ajuste ao valor justo	Saldo em 30/06/2025	% Participação
Brio Real Estate Holding 2 Ltda.	16.384	(6.500)	-	9.884	99,99%
Total	**16.384**	**(6.500)**	**-**	**9.884**	**99,99%**

9.2 Contexto histórico

A **Brio Real Estate Holding 2 Ltda.** localizada na Rua Pedroso Alvarenga, 691, conjunto 703, Itaim Bibi, São Paulo/SP, tem por objeto social (I) a participação em empreendimentos imobiliários por meio de aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens móveis; e (II) aquisição de ações ou cotasde sociedades cujas atividades se enquadrem no critérios estabelecidos em contrato.

Em 19 de julho de 2023, a Brio Real Estate Holding 2 Ltda. realizou a 7ª alteração e consolidação de seu contrato social, na qual foram aprovados o Protocolo e Justificação para Cisão Parcial da Brio Real Estate Holding 2 Ltda., com versão do acervo patrimonial cindido para a Carinás 70 Nova Empreendimentos Imobiliários Ltda. A cisão parcial transferiu parte do patrimônio da Brio Real Estate Holding 2 Ltda. para a Carinás 70 Nova Empreendimentos Imobiliários Ltda. Adicionalmente, foi aprovado o laudo de avaliação elaborado pela empresa avaliadora, que determinou o valor contábil da parcela do patrimônio transferido para a Carinás 70 Nova em R$ 19.716.

Em 22 de junho de 2020 foi celebrada a 6ª alteração do contrato social da Brio Real Estate Holding 2 Ltda. onde foi aprovado por unanimidade, a cisão parcial da Brio Real Estate Holding 2 Ltda, com a versão do patrimônio cindido para Sanay 40 Newco Empreendimentos Imobiliários Ltda, , com a consequente cisão parcial da sociedade no valor de R$ 4.000, passando o capital social de R$ 46.400 para R$ 42.400, dividido em 42.400 quotas sociais, com o cancelamento de 4.000.000 de quotas de titularidades do Fundo. A parcela do patrimônio cindido da sociedade corresponde a umasérie de direitos creditórios de R$ 4.000, que foram anteriormente transferidos a sociedade por conta da dissolução e extinção da Sanay 40 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Em 29 de novembro de 2019, foi celebrada a 5ª alteração do contrato social da Brio Real Estate Holding 2 Ltda., na qual os sócios aprovaram o aumento do capital social da sociedade no montante de R$ 12.000, passando o capital social de R$ 34.400 para R$ 46.400, mediante a criação de 12.000.000 de novas quotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, as quais foram integralmente subscritas pelo sócio Brio Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário, devendo ser integralizadas em moeda corrente do país até 31 de dezembro de 2020.

Em 31 de julho de 2019 foi realizada a 4ª alteração contrato social da Brio Real Estate Holding 2 Ltda, onde foi aprovado por unanimidade, integralmente e sem restrições, a cisão parcial da Brio Real Estate Holding 2 Ltda. com versão do acervo patrimonial cindido para Sanay 39 Newco Empreendimentos Imobiliários Ltda.", celebrado em 26 de julho de 2019 pela administração da sociedade e da Sanay 39 Newco Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, conjunto 703, sala C, Itaim Bibi, CEP 04531-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.851.656/0001-77, com seus atos societários arquivados perante a Jucesp sob NIRE 35.235.546.932 ("Receptora"), com a consequente cisão parcial da Sociedade e versão do acervo patrimonial cindido para a receptora, onde os sócios aprovam, integralmente e sem restrições, o laudo de avaliação, elaborado pela empresa avaliadora, MR Auditoria e Contabilidade Sociedade Simples Ltda., sociedade simples de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob nº 11.028.058/0001-60, registrada no Conselho Regional de Contabilidade da Seccional do Estado de São Paulo- CRC-SP sob nº 2SP025656/O-0, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Mooca, nº 2.429, 4º andar, sala 44, Mooca, ("Empresa Avaliadora"), que foi aprovada pela administração da sociedade, a qual avaliou, a valor contábil, a parcela do acervo patrimonial a ser cindido, vertido e incorporado pela receptora em R$ 12.300, com referência ao balanço específico levantado na data-base de 30 de junho de 2019 ("laudo de avaliação").

Em 31 de julho de 2019 foi realizada a 3ª alteração contrato social da Brio Real Estate Holding 2 Ltda, onde os sócios aprovaram o aumento do capital social da sociedade no montante de R$ 28.000, passando o capital social de R$ 18.700 para R$ 46.700, mediante a criação de 28.000.000 (vinte e oito milhões) novas quotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, as quais foram subscritas integralmente pelo Fundo Brio Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário, acima qualificado, devendo ser integralizadas em moeda corrente do País até 31 de dezembro de 2019, renunciando a sócia Brio Investimentos Ltda., acima qualificada, a qualquer prioridade na subscrição das novas quotas.

De acordo com a 2ª alteração do contrato social da Brio Real Estate Holding 2 Ltda., datada de 17 de setembro de 2018, os sócios aprovaram o aumento do capital social da sociedade no montante de R$ 18.500, passando o capital social de R$ 200 (duzentos reais) para R$ 18.700, mediante a criação de 18.500.000 (dezoito milhões e quinhentas mil) novas quotas, com valor unitário de R$ 0,01 (um centavo) cada.

De acordo com a 1° alteração do contrato social da Brio Real Estate Holding 2 Ltda datado de 13 de agosto de 2018 aprovaram o aumento do capital social da sociedade no montante de R$ 199 (cento e noventa e nove mil reais), passando o capital social de R$ 1 (um mil reais) para R$ 200 (duzentos mil reais) mediante a criação de 199.000 (cento e noventa e nove mil cotas) novas quotas, com valor unitário de R$ 0,01 (um real) cada uma.

O capital social da companhia, estava expresso em moeda nacional, era de R$ 22.684, totalmente subscrito e dividido em 22.683.540 cotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma. O Fundo detinha 99,99% de participação no capital da sociedade investida.

Em 29 de julho de 2025, os sócios deliberaram pela dissolução, liquidação e extinção da Brio Real Estate Holding 2 Ltda., encerrando a participação do Fundo na sociedade investida.

9.3 Valor justo

Em 30 de junho de 2025, o investimento do Fundo na Brio Real Estate Holding 2 Ltda. estava registrado pelo montante de R$ 9.884, composto por R$ 9.249 de custo de aquisição e R$ 635 de ajuste a valor justo acumulado, correspondente à participação de 99,99% detida pelo Fundo na sociedade investida.

Em 29 de julho de 2025, os sócios deliberaram pela dissolução, liquidação e extinção da Brio Real Estate Holding 2 Ltda. Em decorrência do encerramento da investida, o Fundo realizou o montante de R$ 8.391 e procedeu à baixa integral do investimento. Considerando o valor contábil do investimento, a operação resultou no reconhecimento de perda de R$ 858 e na baixa do ajuste a valor justo acumulado de R$ 635. Dessa forma, em 30 de junho de 2026, o Fundo não possuía participação remanescente na referida sociedade.

Adicionalmente, em 5 de fevereiro de 2026, o Fundo recebeu R$ 56 referente ao saldo remanescente do processo de encerramento da investida, reconhecido no resultado do exercício como outras rendas não operacionais.

10. Instrumentos financeiros derivativos

Era vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto mediante prévia aprovação do Comitê de Investimento e quando tais operações fossem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, desde que a exposição fosse sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

11. Patrimônio líquido

11.1 Cotas

O patrimônio do Fundo era formado pelas cotas, as quais tinham as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento e no suplemento referente a cada emissão de cotas.

Em 30 de junho de 2026 (data da liquidação do Fundo) , o Fundo não possui cotas integralizadas.

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido do Fundo compreendia 124.137 cotas, com valor patrimonial unitário de R$ 371,23 (trezentos e setenta e um reais e vinte e três centavos) cada, totalizando o patrimônio líquido de R$ 46.084.

11.2 Emissão e subscrição de cotas

Ao subscrever cotas do Fundo, cada investidor celebrava com o Fundo um compromisso de investimento e um boletim de subscrição, dos quais deveriam constar a quantidade de cotas subscritas por cada investidor e o valor total do investimento a que o cotista se obrigava a integralizar no decorrer da vigência do Fundo, de acordo com as chamadas de capital realizadas pelo Administrador, conforme aprovação do Comitê Gestor e de Investimento, na forma do regulamento e do compromisso de investimento, sob as penas previstas no regulamento, no compromisso de investimento e na legislação aplicável.

11.3 Integralização

As cotas deveriam ser subscritas e integralizadas nos termos do regulamento e dos respectivos boletins de subscrição.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 (data da liquidação do Fundo), não houve emissão de cotas no Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, não houve integralização de cotas.

11.4 Amortização

Sem prejuízo da distribuição dos rendimentos auferidos pelo Fundo, que deveria ser realizada nos termos do regulamento, a amortização das cotas da 1ª Emissão seria realizada em regime de caixa, desde que fosse observada uma reserva de caixa correspondente aos custos necessários para a manutenção do Fundo pelos 12 (doze) meses imediatamente subsequentes.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 (data da liquidação do Fundo), houve amortização total de cotas no montante de R$ 42.911.

Em 30 de junho de 2025, o Fundo apresentava o montante de R$ 10.142 registrado na rubrica “Amortização a Pagar”, referente a valores de amortização de cotas a serem pagos aos cotistas.
No exercício de findo em 30 de junho de 2025, houve amortização de cotas no montante de R$ 42.472.

11.5 Resgate de cotas

Não haverá resgate de cotas.

Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de cotas teriam o direito de partilhar o patrimônio na proporção das cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de cotas.

11.6 Negociação de cotas

As cotas emitidas pelo Fundo poderiam ser registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

12. Taxa de administração e gestão

Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo, gestão de ativos imobiliários e outros ativos, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira, escrituração da emissão e distribuição de suas cotas, era devido pelo Fundo ao Administrador o valor correspondente a: (i) durante os 30 (trinta) meses seguintes à data de encerramento da primeira distribuição de cotas do Fundo, 1,7% ao ano sobre o capital comprometido, observado o valor mínimo mensal de R$ 50; (ii) durante o período de desinvestimento, o percentual indicado abaixo, calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 50; e (iii) até 2,00% sobre o valor total das cotas subscritas no âmbito da distribuição das cotas da primeira emissão do Fundo, a título de comissão de colocação, a ser paga diretamente pelo Fundo ao distribuidor. O valor mínimo mensal acima referido nas alíneas “i” e “ii” era 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.

O percentual referido no item “ii” é variável de acordo com o valor do patrimônio líquido do Fundo, conforme a tabela abaixo:

Valor do patrimônio	**Liquido Percentual**
Até R$ 160 milhões (inclusive)	1,70%
De R$ 160 milhões (exclusive) até R$ 210 milhões (inclusive)	1,60%
De R$ 210 milhões (exclusive) até R$ 260 milhões (inclusive)	1,40%
Acima de R$ 260 milhões	1,20%

A remuneração era provisionada diariamente, em base de 252 dias úteis por ano, sobre o valor do capital comprometido ou do patrimônio líquido, conforme o caso, e era paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento ocorria no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da 1ª integralização de cotas. A remuneração prevista era devida em até 5 (cinco) dias contados da data de integralização de cotas imediatamente subsequente à respectiva subscrição.

O Administrador recebia uma parcela equivalente a 5% da taxa máxima de remuneração, observado o valor mínimo mensal de R$ 11, ambos atualizados 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 da carteira do Fundo, o Gestor recebia uma parcela equivalente a 95% da taxa de administração, observado o valor mínimo mensal de R$ 39.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 (data da liquidação do Fundo), foram apropriadas despesas de taxas de administração e gestão no montante de R$ 553.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, foram apropriadas despesas de taxas de administração e gestão no montante de R$ 1.405

Em 30 de junho de 2026 (data da liquidação do Fundo), não há saldo a pagar à Gestão e à Administração.

Em 30 de junho de 2025, o saldo a pagar à Gestão e à Administração, somam em R$ 76

Taxa de performance

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*, equivalente à variação do IPCA/IBGE, acrescido de 7% (sete por cento) ao ano, 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, deveriam ser pagos na seguinte proporção:

(i) 80% seriam entregues aos cotistas, a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização de cotas, conforme o caso; e

(ii) 20% seriam pagos pelo Fundo diretamente ao Gestor, a título de Taxa de Performance.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve despesa com taxa de performance.

13. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Descrição	30/06/2026 (*)	30/06/2025
Rentabilidade do Fundo %	(3,52%)	0,81%
Patrimônio líquido médio - R$ (mil)	18.447	82.723

(*) data da liquidação do Fundo

Rentabilidade passada não era garantia de rentabilidade futura.

14. Distribuição de rendimentos

O Administrador distribuía, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a serem pagos na forma do regulamento.

Os rendimentos auferidos no semestre eram distribuídos aos cotistas, semestralmente, sempre no 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 era pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais.

Fazem jus aos rendimentos de que trata o regulamento do Fundo os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador.

Rendimentos	**2026**	**2025**
Resultado líquido do exercício	(3.092)	1.233
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	635	-
Ajuste a valor justo com imóveis	-	20.574
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(4.663)	(38)
Lucro (Prejuízo) base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**(7.120)**	**21.769**
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(7.039)	640
Rendimentos apropriados	**81**	**22.409**

Movimentação dos rendimentos	**2026**	**2025**
Rendimentos apropriados	81	22.409
Rendimentos a distribuir	-	(332)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	326	1.971
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**407**	**24.048**

% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	(1,19%)	102,94%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	6.852	640

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo apurou prejuízo em regime de caixa de R$ 7.120 e apropriou rendimentos no montante de R$ 81. A diferença de R$ 7.039 corresponde à diferença entre o resultado apurado em regime de caixa no período e os rendimentos reconhecidos como distribuição aos cotistas no exercício.

Os rendimentos apropriados correspondem aos valores reconhecidos como distribuição aos cotistas e não se confundem com os pagamentos efetivamente realizados. No exercício findo em 30 de junho de 2026, foram pagos R$ 407 em rendimentos, dos quais R$ 326 referem-se a rendimentos apropriados em períodos anteriores e R$ 81 a rendimentos apropriados no exercício. Em 30 de junho de 2026, o Fundo não apresentava saldo de rendimentos a distribuir.

15. Encargos do Fundo

No exercício findo em 30 de junho de 2026(data de liquidação do fundo e exercício findo em 30 de junho de 2025 foram registradas as seguintes despesas administrativas elencadas abaixo e sua representatividade em relação a patrimônio líquido médio do Fundo.

Encargos debitados ao Fundo	30/06/2026		30/06/2025	
Descrição	**Valores**	**% PL médio**	**Valores**	**% PL médio**
Taxa de administração e gestão	(553)	(3,00%)	(1.405)	(1,70%)
Despesa de consultoria	(561)	(3,04%)	(476)	(0,58%)
Despesas de condomínio	(279)	(1,51%)	(342)	(0,41%)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(219)	(1,19%)	(281)	(0,34%)
Despesas de emolumentos e cartórios	(7)	(0,04%)	(138)	(0,17%)
Despesas de tributos municipais e federais	(153)	(0,83%)	(61)	(0,07%)
Despesas de comissões	(1.657)	(8,98%)	-	-
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(331)	(1,79%)	(59)	(0,07%)
Despesas de auditoria e custódia	(13)	(0,07%)	(39)	(0,05%)
Despesas Cetip	(11)	(0,06%)	(18)	(0,02%)
Taxa de fiscalização da CVM	(8)	(0,04%)	(18)	(0,02%)
Taxa B3	(35)	(0,19%)	(5)	(0,01%)
Outras despesas operacionais	(526)	(2,85%)	(216)	(0,26%)
Total	**(4.353)**	**(23,59%)**	**(3.058)**	**(3,69%)**

O patrimônio líquido médio do exercício findo em 30 de junho de 2026, foi de R$ 18.447 (R$ 82.723 em 2025).

16. 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.

17. Demandas judiciais

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

18. Gestão, custodia, tesouraria, controladoria, distribuição de cotas

O serviço de gestão foi prestado pela Brio Investimentos Ltda.

Os títulos e valores mobiliários estão custodiados e registrados pela APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira regularmente credenciada perante a CVM, prestadora de serviços de controladoria, custódia qualificada e escrituração das cotas do fundo.

19. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estavam disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).
O administrador devia 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 eram divulgadas estavam de acordo com a Resolução CVM n° 175/22 e o regulamento do Fundo.

20. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplicava 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 requeria 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 era baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado era visto como ativo se os preços cotados estivessem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representassem transações de mercado reais e que ocorressem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não eram negociados em mercados ativos era determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizavam o uso dos dados adotados pelo mercado onde estavam disponíveis e confiavam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento fossem adotadas pelo mercado, o instrumento estaria incluído no Nível 2.

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

Em 30 de junho de 2026 (data da liquidação do Fundo), não há ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, no Fundo.

O Fundo apresenta em 30 de junho de 2025, os seguintes ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:

Posição financeira em 30/06/2025	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundos de renda fixa	-	9.944	-	9.944
Ações de companhias fechadas	-	-	9.884	9.884
Valores a receber atualizados pelo FCD	-	-	14.772	14.772
Total do ativo	**-**	**9.944**	**24.656**	**34.600**

21. Partes Relacionadas

Conforme NBC TG 05 (CPC 05 R1) - Divulgação com Partes Relacionadas, foram registradas transações com parte relacionadas entre o Fundo e a Administradora, Gestora., ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado saldos e natureza demonstrados a seguir:

Valores a receber	**Instituição**	**Relacionamento**	**30/06/2026**	**30/06/2025**
Conta corrente	APEX GROUP	Administradora	-	1.724

Valores a pagar	**Instituição**	**Relacionamento**	**30/06/2026**	**30/06/2025**
Taxa de administração	APEX GROUP	Administradora	-	16
Taxa de gestão	Brio	Gestora	-	60
Total			**-**	**76**

Despesas	**Instituição**	**Relacionamento**	**30/06/2026**	**30/06/2025**
Taxa de administração	APEX GROUP	Administradora	201	192
Taxa de gestão	Brio	Gestora	352	1.213
Total			**553**	**1.405**

Pagamentos efetuados	**Instituição**	**Relacionamento**	**30/06/2026**	**30/06/2025**
Taxa de administração	APEX GROUP	Administradora	217	191
Taxa de gestão	Brio	Gestora	412	1.299
Total			**629**	**1.490**

22. Alterações estatutárias

Em 30 de junho de 2026, por meio de Aviso aos Cotistas, foi divulgada a amortização total das cotas do Fundo no montante de R$ 1.242 mil, equivalente a R$ 10,00 por cota, com pagamento previsto para 07 de julho de 2026, em decorrência do processo de liquidação e encerramento do Fundo.

Em 30 de abril de 2026, por meio de Aviso aos Cotistas, foi divulgada a amortização parcial das cotas do Fundo no montante de R$ 3.699 mil, equivalente a R$ 29,80 por cota, com pagamento realizado em 25 de maio de 2026.

Em 13 de fevereiro de 2026, por meio da Assembleia Geral Extraordinária, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

(i) a prorrogação do prazo de duração do Fundo, que passará a encerrar-se em 30 de junho de 2026, em atendimento a determinação da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, a fim de viabilizar a adequada execução do cronograma de liquidação do Fundo.
(ii) a alteração do Artigo 1º do regulamento do Fundo, para refletir o novo prazo de duração em 30 de junho de 2026;
(iii) a consolidação do regulamento, para refletir as alterações objeto do item anterior

Em 11 de fevereiro de 2026, por meio de Aviso aos Cotistas, foi divulgada a amortização parcial das cotas do Fundo no montante de R$ 6.501 mil, equivalente a R$ 52,37 por cota, com pagamento realizado em 27 de fevereiro de 2026.

Em 30 de dezembro de 2025, por meio de Aviso aos Cotistas, foi divulgada a amortização parcial das cotas do Fundo no montante de R$ 11.468 mil, equivalente a R$ 92,38 por cota, com pagamento realizado em 23 de janeiro de 2026.

Em 31 de outubro de 2025, por meio de Aviso aos Cotistas, foi divulgada a amortização parcial das cotas do Fundo no montante de R$ 5.000 mil, equivalente a R$ 40,28 por cota, com pagamento realizado em 27 de novembro de 2025.

Em 29 de agosto de 2025, por meio de Aviso aos Cotistas, foi divulgada a amortização parcial das cotas do Fundo no montante de R$ 15.001 mil, equivalente a R$ 120,84 por cota, com pagamento realizado em 25 de setembro de 2025.

23. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administradora, no exercício, 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.

24. Outros assuntos

Em 08 de abril de 2026, a administradora através da alteração contratual aprovou a alteração da denominação social da Sociedade de "BRL Trust Investimentos Ltda." para "Apex Group Investimentos Ltda.".

25. Eventos subsequentes

A liquidação ocorreu no fechamento das operações do dia 30 de junho de 2026. Foram mantidos recursos financeiros para fazer frente à liquidação de obrigações remanescentes relacionadas ao processo de encerramento.

Em 7 de julho de 2026, foi realizado o pagamento do resgate total das cotas do Fundo, no montante de R$ 1.242, correspondente à amortização final divulgada aos cotistas. Adicionalmente, foi mantido saldo de R$ 350 para pagamento de despesa de ITBI vinculada a imóvel anteriormente adquirido pelo Fundo.

Apresentamos abaixo a composição dos valores remanescentes após o encerramento do Fundo:

Descrição	Valores
Resgate de cotas a pagar	1.242
ITBI a pagar	350
Total	1.592

Os valores acima foram integralmente destinados à liquidação das obrigações remanescentes do Fundo no curso de seu processo de encerramento. Os eventos subsequentes descritos não resultaram em ajustes aos saldos reconhecidos em 30 de junho de 2026, uma vez que decorrem da liquidação financeira de obrigações já existentes naquela data.

Roger Vicente Lima
Contador CRC- 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável

****