

BRIX – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ (35.360.651/0001-77)

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

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e 2020
e relatório dos auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

BRIX Fundo de Investimento Imobiliário

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
("Administradora do Fundo")
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BRIX Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do BRIX Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e 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 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras", incluindo aquelas em relação a esses

principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Mensuração e análise do valor realizável líquido dos imóveis em estoque

O Fundo possui investimentos em imóveis, classificados na categoria de estoque de imóveis, que são mensurados através do menor valor entre o valor de custo e o valor realizável líquido, conforme artigo 11, da Instrução da CVM 516/11 no montante de R\$ 34.047 mil e as obrigações por aquisição destes imóveis no montante de R\$ 11.880 mil, representando 194,98% e 68,03% do patrimônio líquido do fundo, respectivamente. Devido à representatividade destes itens sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos o assunto como significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria tratou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da existência dos imóveis para a venda, via matrículas e contrato de compra e venda dos imóveis, realizamos análise do valor recuperável dos imóveis para verificar o menor valor entre o custo de aquisição e o valor realizável líquido. Adicionalmente, analisamos as informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência da Administradora do Fundo. Também analisamos os contratos de cessão de crédito imobiliário das propriedades para investimento que deram origem as obrigações por aquisição de imóveis, confirmamos a transação de compra com as contrapartes, verificamos a liquidação financeira e recalculamos o saldo a pagar. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração dos imóveis destinados a venda, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas no que se referem à avaliação da mensuração dos imóveis destinados a venda são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as 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 Investimentos Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora, aquela 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 obtivemos 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.
- Obtivemos 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 a Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 os responsáveis pela governança 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, 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



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

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.

São Paulo, 28 de março de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6

Rui Borges
Contador CRC-1SP207135/O-2

BRIX – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 35.360.651/0001-77****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Balanço patrimonial findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2021	% PL	31/12/2020	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	5				
Disponibilidades		10	0,06%	2	0,03%
Cotas de fundo de renda fixa	5	4.257	24,90%	762	10,67%
Estoques					
Terrenos	6.2	29.100	170,24%	7.793	109,12%
Custos de projetos em andamentos		312	1,83%	2.127	29,78%
		33.679	197,02%	10.684	149,59%
Total do ativo		33.679	197,02%	10.684	149,59%
Passivo					
Passivo	Nota	31/12/2020	% PL	31/12/2019	% PL
Circulante					
Taxa de administração e gestão	7 e 11	15	0,09%	15	0,21%
Auditoria e custódia	11	27	0,16%	-	-
Consultoria e assessoria	11	10	0,06%	-	-
Provisões e contas a pagar	11	4	0,02%	4	0,06%
Adiantamentos recebidos por venda de imóveis		4.649	27,20%	-	-
Obrigações por aquisições de imóveis	6.4	11.880	69,50%	3.523	49,33%
		16.585	97,02%	3.542	49,59%
Total do passivo		16.585	97,02%	3.542	49,59%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		18.619	108,92%	7.600	106,41%
Prejuízos acumulados		(1.525)	-8,92%	(458)	-6,41%
Total do patrimônio líquido	9	17.094	100,00%	7.142	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		33.679	197,02%	10.684	149,59%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRIX – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 35.360.651/0001-77

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

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Imóveis em estoque			
Despesas de tributos municipais e federais	11	(103)	(37)
Despesas de condomínio	11	(39)	(81)
		<u>(142)</u>	<u>(118)</u>
Resultado líquido de imóveis em estoque		<u>(142)</u>	<u>(118)</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>(142)</u>	<u>(118)</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	103	32
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	11	(23)	(27)
		<u>80</u>	<u>5</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	11	(316)	(82)
Despesas de auditoria e custódia	11	(45)	-
Despesas legais	11	(19)	-
Despesas de emolumentos e cartórios	11	(3)	(19)
Taxa de administração e gestão	7 e 11	(180)	(175)
Taxa de fiscalização da CVM	11	(8)	(5)
Outras receitas (despesas) operacionais	11	(434)	(42)
		<u>(1.005)</u>	<u>(323)</u>
Prejuízo do exercício		<u>(1.067)</u>	<u>(436)</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>20.374</u>	<u>7.650</u>
Prejuízo por cota - R\$		<u>(52,37)</u>	<u>(56,99)</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>839,00</u>	<u>933,59</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRIX – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**CNPJ: 35.360.651/0001-77****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2019		500	(22)	478
Cotas de investimentos integralizadas		7.100	-	7.100
Prejuízo do exercício		-	(436)	(436)
Em 31 de dezembro de 2020	9	7.600	(458)	7.142
Cotas de investimentos integralizadas		11.019	-	11.019
Prejuízo do exercício		-	(1.067)	(1.067)
Em 31 de dezembro de 2021	9	18.619	(1.525)	17.094

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRIX – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
CNPJ: 35.360.651/0001-77

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

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais

	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de adiantamentos por venda de imóvel	4.649	-
Rendimentos de renda fixa	103	32
Pagamento de despesas de consultoria	(299)	(80)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(3)	(19)
Pagamento de despesas de condomínio	(39)	(81)
Pagamento de tributos municipais e federais	(103)	(37)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(180)	(170)
Pagamento de despesas legais	(19)	-
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(8)	(5)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(23)	(27)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(91)	(44)
Caixa líquido das atividades operacionais	3.987	(431)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imóveis para venda	(6.404)	(2.468)
Pagamento de custos de edificações imóveis para vendas	(4.523)	(1.802)
Pagamento de custos de projetos em andamentos	(576)	(1.643)
Caixa líquido das atividades de investimento	(11.503)	(5.913)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	11.019	7.100
Caixa líquido das atividades de financiamento	11.019	7.100
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3.503	756
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	764	8
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	4.267	764

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário BRIX Fundo de Investimento Imobiliário, é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 18 de outubro de 2019 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 08 de novembro de 2019.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definidas abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos imobiliários de longo prazo, consistentes: (i) na aquisição dos ativos imobiliários, para posterior locação, arrendamento ou venda, conforme o caso; (ii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do fundo, (b) aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do fundo; ou (c) posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do fundo.

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 seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador 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).

O Fundo se destina exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em vigor, incluindo o Artigo 9ºB da Instrução CVM 539.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

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

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 28 de março de 2022.

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 dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do Resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:
- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.
- O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").
- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são

reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Imóveis em estoque

O imóvel adquirido ou construído para venda no curso ordinário do negócio deve ser classificado como imóveis destinados à venda, dentro do subgrupo estoques do ativo circulante, e devem ser avaliados pelo menor entre o valor do custo ou valor realizável líquido, isto é, o valor estimado de venda no curso ordinário do negócio, deduzidas das despesas estimadas para realizar a venda.

Caso exista indícios de que o valor do custo dos imóveis integrantes na carteira do Fundo, não é recuperável, o valor do imóvel deve ser ajustado até o valor realizável líquido.

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 que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das

obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

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

3.5 Apuração de resultado

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

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

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 há 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".

ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 8.

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

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

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos descritos no regulamento do Fundo.

Destacamos abaixo os principais riscos

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e de política governamental – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Brasileiro. 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, 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, 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 quotistas 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.

Risco de crédito – Os cotistas do fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo fundo dos valores que lhe forem pagos pelos adquirentes dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, a título de compra e venda de tais imóveis. Em caso de alienação dos imóveis, o fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, pois são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate antecipado de suas quotas. Dessa forma, os quotistas poderão

enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Quotas no mercado secundário, ainda que seja admitida sua negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, os quotistas do Fundo deverão estar conscientes de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco do Fundo ser genérico – O fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado imóveis-alvo e/ou outros ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Risco tributário – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha,

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação – Embora as regras tributárias do Fundo estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de ônus e perdas decorrentes 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 quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de concentração da carteira do Fundo – O fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos imóveis-alvo e/ou outros ativos que integrarão o patrimônio do fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo fundo, inicialmente o fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do fundo.

Risco da administração dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo do fundo consiste na exploração por comercialização de imóveis-alvo e/ou outros ativos, e que a administração de tais empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Riscos jurídicos – Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste fundo considera um conjunto de obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, 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 cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Riscos ambientais – Ainda que os imóveis-alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação – 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.

Risco de sinistro – No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do fundo.

Riscos de despesas extraordinárias – O fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos 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 ensejaria uma redução

na rentabilidade das cotas do fundo. Não obstante, o fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de despesas inadimplidas pelos adquirentes dos imóveis.

Riscos de desvalorização dos Imóveis e condições externas – Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador do fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do fundo, consequentemente, a remuneração futura dos cotistas 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 comerciais com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos Imóveis – Os imóveis que irão compor o patrimônio do fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o fundo.

5. Caixa e equivalentes de caixa

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

		31/12/2021		31/12/2020	
	Instituição	Quantidades	R\$	Quantidades	R\$
Disponibilidades					
Depósitos a vista	BRL Trust	-	-	-	-
Depósitos a vista	Itaú Unibanco	-	10	-	2
Cotas de fundos de renda fixa					
Itaú Corp Federal Plus RF CP FICFI	BRL Trust	-	-	372,09	762
BRL Referenciado DI Longo Prazo	Itaú Unibanco	1.990,92	4.257	-	-
Total			4.267	764	

O Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo tem como objetivo buscar e acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário (CDI), de forma que no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados direta ou indiretamente, a esse parâmetro. O pagamento do resgate de cotas do Fundo será efetivado na data de solicitação do resgate de cotas. As cotas do Fundo não estão sujeitas a prazo de carência para efeito de resgate.

O Fundo Itaú Corp Plus é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. e tem por objetivo aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa – referenciado”, os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do CDI ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. A estratégia adotada decorre e reflete a política de investimento do Fundo conforme descrito no seu regulamento/prospecto.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 103 (2020 - R\$ 32), registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

6. Imóveis em estoque

6.1. Descrição dos imóveis

Terreno Paulo Barreto

Em 24 de agosto de 2020, conforme escritura de compra e venda o Fundo adquiriu o imóvel localizado na Rua Paulo Barreto, resultante do remembramento dos terrenos onde existem os prédios 50 e 52, na freguesia da Lagoa, Rio de Janeiro – RJ, medindo: 15,00m de frente para a rua Paulo Barreto; 17,70m de fundo em três segmentos; 30m á direita e 30m a esquerda. Área total de 431,10 m². Inscrição nº 0.209.839-0 (prédio nº50) e 0.209.840-8 (prédio nº52) – C.L. 07.888-1, pelo preço certo e ajustado de R\$ 4.359. Trata-se de um empreendimento residencial multifamiliar que se denominará “PB-50”, contendo 1 pavimento de acesso e estacionamento, 5 pavimentos de unidades residenciais, composto por 14 unidades autônomas e 1 pavimento de uso comum.

Terreno Presidente Carlos

Em 24 de agosto de 2020, conforme escritura de compra e venda o Fundo adquiriu o imóvel localizado na Rua Presidente Carlos de Campos nº 340 (antigo 132, localizado entre os nº 332 e 356), Rio de Janeiro – RJ, medindo: 16,00m de frente, segundo o alinhamento da Rua Presidente Carlos de Campos, 16,00m de fundo, fechando o perímetro, 28,00m, em linha perpendicular do lado direito e 28,00m, também em linha ortogonal do lado esquerdo. Área total de 448,00m². Matrícula nº 44.725, do 9º Ofício de Imóveis desta Cidade, inscrito perante a municipalidade sob o nº 0456716-0, pelo preço certo e ajustado de R\$ 1.632. Trata-se de um empreendimento residencial, contendo um pavimento semienterrado, pavimento de acesso, com apartamentos e três níveis superiores também com apartamentos, além de telhado verde. A edificação abrigará um total de 21 apartamentos, sendo seis no pavimento de acesso e sete nos demais andares, todos com um dormitório. Estão projetadas 6 vagas para estacionamento de veículos, situadas no pavimento semienterrado.

Em 10 de maio de 2021, conforme escritura de compra e venda o Fundo adquiriu o imóvel localizado na Rua Presidente Carlos de Campos nº 340 (antigo 132, localizado entre os nº 332 e 356), Rio de Janeiro – RJ, medindo: 16,00m de frente, segundo o alinhamento da Rua Presidente Carlos de Campos, 16,00m de fundo, fechando o perímetro, 28,00m, em linha perpendicular do lado direito e 28,00m, também em linha ortogonal do lado esquerdo. Área total de 448,00m². Matrícula nº 44.725, do 9º Ofício de Imóveis desta Cidade, inscrito perante a municipalidade sob o nº 0456716-0, pelo preço certo e ajustado de R\$ 2.800.

Terreno Professor Saldanha

Em 31 de maio de 2021, conforme escritura de compra e venda o Fundo adquiriu o imóvel localizado na Rua Professor Saldanha, 142, resultante do remembramento dos terrenos onde existem os prédios 50 e 52, na freguesia da Lagoa, Rio de Janeiro – RJ, medindo: 15,00m de frente para a rua Paulo Barreto; 17,70m de fundo em três segmentos; 30m á direita e 30m a esquerda. Área total de 431,10 m². Inscrição nº 0.209.839-0 (prédio nº50) e 0.209.840-8 (prédio nº52) – C.L. 07.888-1, pelo preço certo e ajustado de R\$ 3.681.

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Terreno Redfern

Em 29 de outubro de 2021 e 10 de novembro de 2021, conforme contra de compra e venda o Fundo adquiriu o imóvel localizado na Rua Paul Redfern, 36 e 41 pelo preço certo e ajustado de R\$ 4.000 e R\$ 4.280 respectivamente.

6.2. A movimentação ocorrida na conta de estoques está descrita a seguir:

Descrições dos imóveis	Saldo 31/12/2020	Custos de aquisição	Custos incrementais	Projetos em andamento transferidos	Saldo 31/12/2021
Imóvel Paulo Barreto	5.783	-	-	-	5.783
Imóvel Presidente Carlos	2.010	2.800	-	1.978	6.788
Imóvel Redfern, 36	-	4.000	-	-	4.000
Imóvel Redfern, 41	-	4.280	-	-	4.280
Imóvel Saldanha	-	3.681	-	45	3.726
TOTAL	7.793	14.761	4.523	2.023	29.100

Descrições dos imóveis	Saldo 31/12/2019	Custos de aquisição	Custos incrementais	Projetos em andamento transferidos	Saldo 31/12/2020
Imóvel Paulo Barreto	-	4.359	1.424	-	5.783
Imóvel Presidente Carlos	-	1.632	378	-	2.010
TOTAL	-	5.991	1.802	-	7.793

6.2. Custos de projetos em andamentos

Referem-se a custos de novos projetos imobiliários a serem desenvolvidos pelo Fundo no curso das suas atividades operacionais, e correspondem a gastos com consultorias jurídicas, serviços técnicos especializados, taxas e impostos no montante de R\$ 680 (2020 - R\$ 2.127).

Descrições dos imóveis	Saldo 31/12/2020	Pagamentos	Transferência para estoque	Saldo 31/12/2021
Projetos em andamento	2.127	576	(2.023)	680
TOTAL	2.127	576	(2.023)	680

Descrições dos imóveis	Saldo 31/12/2019	Pagamentos	Transferência para estoque	Saldo 31/12/2020
Projetos em andamento	484	1.643	-	2.127
TOTAL	484	1.643	-	2.127

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)***6.3. Avaliação ajuste ao valor realizável líquido**

Os imóveis foram avaliados pela avaliadora independente NBA – Inteligência de Mercado, que está sediada na Avenida das Américas nº 3.434 – Bloco nº 5 – Sala nº 311 Barra da Tijuca - Rio de Janeiro – Brasil e está registrada no CAU – RJ Conselho de Arquitetura e Urbanismo sob no. 2700.

Com um corpo profissional altamente técnico e experimentado, responsável pela determinação de milhares de valores nos últimos 30 anos, a NBA atua no âmbito da engenharia de avaliações, sem qualquer ligação com grupos comerciais, indústrias ou prestação de serviços.

O avaliador utilizou-se de dois métodos: Método Involutivo ou do máximo aproveitamento eficiente, largamente utilizado na avaliação de lotes urbanos com alto potencial de aproveitamento através de sua NBR-14.653-2, que trata dos procedimentos e metodologia aplicáveis na avaliação de imóveis urbanos em todo o território nacional, foram procedidas vistoria no local, consultas junto a Prefeitura Municipal e outras repartições públicas a nível estadual e federal, bem como à ampla pesquisa de mercado, enfocando notadamente o segmento imobiliário em que se insere a propriedade em exame.

6.4. Obrigações por aquisições de imóveis

Descrições dos imóveis	Saldo 31/12/2020	Custos de aquisição	Pagamentos	Saldo 31/12/2021
Imóvel Paulo Barreto	3.523	-	797	2.726
Imóvel Presidente Carlos	-	2.800	2.800	-
Imóvel Redfern, 36	-	4.000	400	3.600
Imóvel Redfern, 41	-	4.280	500	3.780
Imóvel Saldanha	-	3.681	1.907	1.774
TOTAL	3.523	14.761	6.404	11.880

Descrições dos imóveis	Saldo 31/12/2019	Aquisição de imóveis	Pagamentos	Saldo 31/12/2020
Imóvel Paulo Barreto	-	4.359	836	3.523
Imóvel Presidente Carlos	-	1.632	1.632	-
TOTAL	-	5.991	2.468	3.523

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

7. Encargos e taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos outros ativos, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo, paga ao administrador uma taxa de

administração, equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10. pelos 3 (três) primeiros meses a contar da data da 1ª integralização de cotas; de R\$ 15 do 4º mês ao 12º mês a contar da data da 1ª Integralização de cotas; e de R\$ 20. a partir do 13º mês a contar da data da 1ª integralização de cotas em seguida, valores este que será atualizado anualmente, a partir de 31 de dezembro de 2019, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da 1ª integralização de cotas.

Na hipótese de o Fundo deliberar por emissão pública de cotas a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 400, a taxa de administração prevista acima é acrescida de 0,05% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.

No exercício foram provisionadas despesas de taxa de administração no montante de R\$ de 180 a título de taxa de administração (2020 - R\$ 175).

8. Política de distribuição dos resultados

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

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

Rendimentos	2021	2020
Prejuízo do exercício	(703)	(436)
Receitas (despesas) não realizadas	37	5
Resultado base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	(666)	(431)
Rendimentos apropriados	(666)	(431)
Rendimentos a distribuir	-	-
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	-	-
Prejuízo a compensar do exercício	(666)	(431)
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	0,00%	0,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	-	-

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não foram propostas distribuição de resultados em virtude de o Fundo apresentar resultado em regime de caixa negativo.

9. Patrimônio líquido**9.1. Classes de cotas**

Em 31 de dezembro de 2021 o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 17.462 dividido em três (02) classes de cotistas, sendo:

- 11.596,03604398 cotas subordinadas com valor de cotas unitário de R\$ 594,61;
- 8.778,128969090 cotas seniores com valor de cotas unitário de R\$ 1.161,88.

Em 31 de dezembro de 2020 o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 7.142 dividido em três (02) classes de cotistas, sendo:

- 3.877,999998 cotas subordinadas com valor de cotas unitário de R\$ 795,490769;
- 3.771,999999 cotas seniores com valor de cotas unitário de R\$ 1.075,472774.

9.2. Integralização de cotas

Em 31 de dezembro de 2021 foi integralizada a quantidade de 12.724 cotas (2020 - R\$ 7.100) pelo montante de R\$ 11.023 (2020 - R\$ 7.100).

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)***9.3. Reserva de contingência**

O regulamento estabelece a criação de Reserva de Contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

10. Rentabilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2021 a rentabilidade apurada (considerando-se o lucro líquido) do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas foi negativo em 3,87% (2020 - negativo em 5,75%).

11. Encargos debitados ao Fundo

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

	31/12/2021	% Sobre PL Médio	31/12/2020	% Sobre PL Médio
Despesas de tributos municipais e federais	103	0,78%	37	0,58%
Despesas de condomínio	39	0,29%	81	1,41%
Despesa de consultoria	316	2,38%	82	1,45%
Despesas de auditoria	45	0,34%	-	-
Despesas de emolumentos e cartórios	3	0,02%	19	0,34%
Despesas legais	19	0,14%	-	-
Taxa de administração e gestão	180	1,35%	175	3,09%
Taxa de fiscalização da CVM	8	0,06%	5	0,09%
Outras receitas (despesas) operacionais	70	0,53%	42	0,74%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de RF	23	0,17%	27	0,48%
Total	806	6,07%	468	8,26%

Para 31 de dezembro de 2021, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de R\$ 13.285 (2020 - R\$ 5.665).

12. Tributação

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

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

13. Demandas judiciais

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

14. Serviços de custódia e tesouraria

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

15. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía com a administradora despesas com taxa de administração mencionada nas notas explicativas nºs 7 e 11.

16. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

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 31 de dezembro de 2021:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	4.257	-	4.257
Total do ativo	-	4.257	-	4.257

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2020:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	762	-	762
Total do ativo	-	762	-	762

17. Divulgação de informações

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

18. Alterações estatutárias

Não ocorreu nenhuma alteração estatutária no período que se findou em 31 de dezembro de 2021.

19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

20. Outras informações

A Administradora do Fundo, vem avaliando, em cada caso dos fundos por ela administrados, a necessidade de divulgação de fato relevante e de alterações nas projeções e estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo COVID-19. A Administradora, reforça que, segue empenhando seus melhores esforços para prover informações que espelhem a realidade econômica do Fundo, todavia, na data de hoje, não há como atestar sobre tais efeitos e seus possíveis impactos sobre os saldos contábeis apresentados nestas demonstrações financeiras.”

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

21. Eventos subsequentes

Em 18 de fevereiro de 2022, foi registrada a oferta pública de distribuição primária de cotas da 3ª emissão. Inicialmente, 10.476 (dez mil quatrocentos e setenta e seis) novas cotas, sendo 6.646 (seis mil seiscentas e quarenta e seis) cotas sêniores e 3.830 (três mil oitocentas e trinta) cotas subordinadas; tendo o valor máximo de R\$ 9.999 e o mínimo de R\$ 176. O preço unitário: R\$ 1.161,87 (um mil, cento e sessenta e um reais e oitenta e sete centavos) por cota sênior e R\$ 594,61 (quinhentos e setenta e nove reais e sessenta

e um centavos) por cota subordinada, considerando os valores das últimas cotas divulgadas do Fundo, em 31 de dezembro de 2021. O preço de integralização será o valor da cota de fechamento em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor e o valor mínimo de investimento por investidor: R\$ 1.161,87 (um mil, cento e sessenta e um reais e oitenta e sete centavos) por cota sênior e R\$ 594,61 (quinhentos e setenta e nove reais e sessenta e um centavos) por cota subordinada, considerando os valores das cotas divulgadas do Fundo, em 31 de dezembro de 2021;

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável