

BRIO REAL ESTATE III – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ : 34.895.752/0001-80

**(Administrado pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Brio Real Estate III – Fundo de Investimento Imobiliário

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Brio Real Estate III – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2022 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 Brio Real Estate III – Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2022, 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 exercício 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 e valores a receber por venda de terrenos

O Fundo possui investimentos em imóveis, classificados na categoria de estoque de imóveis, que são mensurados pelo 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\$ 98.290 mil e as obrigações por aquisição destes imóveis no montante de R\$ 25.058 mil, representando 42,80% e 10,91% do patrimônio líquido do fundo, respectivamente, bem como valores a receber por venda de terrenos no montante de R\$ 119.169 mil, representando 51,89% do patrimônio líquido do fundo. Devido à representatividade destes itens sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos o investimento em imóveis um principal assunto de 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, bem como, o envolvimento de especialistas em avaliação para a revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo dos valores a receber por venda de terrenos, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas e circularização sobre os montantes devidos pelas incorporadoras. 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 7 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 aos cotistas

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 11 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.

Responsabilidades da Administradora do Fundo 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 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.

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 Administradora do Fundo.
- Concluimos 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos 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 com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício 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.

São Paulo, 22 de dezembro de 2022.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rui Borges', is written over a faint circular stamp.

Rui Borges
Contador CRC-1SP207135/O-2

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ:34.895.752/0001-80**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balço patrimonial do exercicio findo em 30 de junho de 2022 e período de 23 de outubro de 2020 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021*Em milhares de Reais*

Ativo	Notas	30.06.2022	% PL	23.10.2020 a 30.06.2021	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	5	38.264	16,66%	21.539	20,09%
Disponibilidades	5 e 16	1	0,00%	3	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5 e 15	38.263	16,66%	21.536	20,09%
Valores a receber		120.513	52,47%	480	0,45%
Valores a receber por venda de terrenos	7	119.169	51,89%	-	0,00%
Outros créditos	6	1.344	0,59%	480	0,45%
Estoque	7	98.290	51,89%	99.591	92,89%
Imóveis em construção		98.290	42,80%	82.566	77,01%
Terrenos		-	0,00%	17.025	15,88%
Despesas antecipadas a apropriar		18	0,01%	-	0,00%
		257.085	239,78%	121.610	113,42%
Total do ativo		257.085	239,78%	121.610	113,42%
Passivo					
	Nota	30.06.2022	% PL	30.06.2021	% PL
Circulante					
Taxa de administração e gestão	12	272	0,12%	183	0,17%
Auditoria e custódia		9	0,00%	6	0,01%
Adiantamentos recebidos na venda de imóveis	8	2.086	0,91%	-	0,00%
Obrigações por aquisição de imóveis	7	25.058	10,91%	14.203	13,25%
		27.425	11,94%	14.392	13,42%
Total do passivo		27.425	11,94%	14.392	13,42%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	9	206.474	89,90%	108.341	101,05%
Gastos com colocação de cotas		(205)	-0,09%	(74)	-0,07%
Distribuição de rendimentos a cotistas		-	0,00%	-	0,00%
Lucros (prejuízos) acumulados		23.391	10,19%	(1.049)	-0,98%
Total do patrimônio líquido		229.660	100,00%	107.218	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		257.085	239,78%	121.610	113,42%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ:34.895.752/0001-80**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração do resultado do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 23 de outubro de 2020 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

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

	Notas	30.06.2022	23.10.2020 a 30.06.2021
Imóveis em Estoque			
Despesas de tributos municipais e federais	12	-	(4)
Despesas financeiras juros passivos		(84)	-
Atualização de valores a receber por venda de terrenos	7	27.042	-
Resultado líquido de imóveis em estoque		26.958	(4)
Resultado Líquido dos investimentos de natureza imobiliária		26.958	(4)
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	935	470
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	12	(211)	(261)
		724	209
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	12	(691)	(329)
Despesas de auditoria e custódia	12	(35)	(6)
Taxa B3	12	(12)	(10)
Taxa de administração e gestão	12 e 16	(2.481)	(859)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(24)	(8)
Outras receitas (despesas) operacionais	12	2	(13)
		(3.241)	(1.254)
Lucro líquido do período		24.440	(1.049)
Quantidade de cotas em circulação		206.474	108.341
Lucro contábil por cota - R\$		118,37	(9,68)
Valor patrimonial da cota - R\$		-	989,63

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ:34.895.752/0001-80**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 23 de outubro de 2020 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais

	Notas	Cotas integralizadas	Custos de emissão	Lucros / (Prejuízos) acumulados	Total
Em 23 de outubro de 2020		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Cotas de investimentos integralizadas	9.2	108.341	-	-	108.341
Gastos com colocação de cotas	9.4	-	(74)	-	(74)
Prejuízo do período		-	-	(1.049)	(1.049)
Em 30 de junho de 2021		<u>108.341</u>	<u>(74)</u>	<u>(1.049)</u>	<u>107.218</u>
Cotas de investimentos integralizadas	9.2	98.133	-	-	98.133
Gastos com colocação de cotas	9.4	-	(131)	-	(131)
Lucro do exercício		-	-	24.440	24.440
Saldos em 30 de junho 2022		<u>206.474</u>	<u>(205)</u>	<u>23.391</u>	<u>229.660</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ:34.895.752/0001-80****(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) do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 23 de outubro de 2020 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021**

Em milhares de reais

Fluxo de caixa das atividades operacionais	Notas	30.06.2022	30.06.2021
Rendimentos de renda fixa	5	935	470
Pagamento de taxa administração e gestão	11	(2.391)	(676)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(42)	(8)
Pagamento de despesas de B3		(12)	(10)
Pagamento de despesas anbima		(4)	(13)
Pagamento de despesas de cartório		(21)	(29)
Pagamentos de despesas de consultoria		(678)	(329)
Pagamentos de despesas com auditoria e custódia		(30)	-
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(211)	(261)
Pagamento de tributos municipais e federais		-	(4)
Pagamento de outras despesas operacionais		(14)	-
Caixa líquido das atividades operacionais		(2.469)	(860)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisições de imóveis para venda - Estoque	7	(63.801)	(79.818)
Custos incrementais (benfeitorias e imobilização)	7	(17.105)	(6.050)
Recebimentos antecipados de venda	8	2.086	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		(78.820)	(85.868)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas integralizadas	9.2	98.133	108.341
Gastos com colocação de cotas	9.4	(119)	(74)
Caixa líquido das atividades de financiamento		98.014	108.267
Aumento de caixa e equivalentes de caixa		16.725	21.539
Caixa e equivalente de caixa - início do exercício	5	21.539	-
Caixa e equivalente de caixa - fim do exercício	5	38.264	21.539

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário

(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 findo em 30 de junho de 2022 e período de 23 de outubro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

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

1. Contexto operacional

O Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), 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 10 de setembro de 2020 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 23 de outubro 2020.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 6 (seis) anos contados da data do encerramento da primeira distribuição de suas Cotas, que poderá ser prorrogado por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, mediante aprovação em Assembleia Geral, regido pelo Regulamento e seu(s) Suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles 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 busquem investimentos relacionados ao objetivo do Fundo, que estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) em Ativos Imobiliários; e (ii) em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários; (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

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

Em 30 de junho de 2022, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código BRIP11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de junho de 2022 com o valor de R\$ 1.211,99 (mil duzentos e onze reais e noventa e nove centavos) e (R\$ 1.131,97 (mil cento e trinta e um reais e noventa e sete centavos) em 30.06.2021)

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 consoantes às práticas contábeis

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário

(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 findo em 30 de junho de 2022 e período de 23 de outubro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

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

adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, (CVM 516), e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A elaboração das demonstrações 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 30 de junho de 2022 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 22 de dezembro 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.

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário

(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 findo em 30 de junho de 2022 e período de 23 de outubro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:
- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

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

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário

(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 findo em 30 de junho de 2022 e período de 23 de outubro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

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

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 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.

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário

(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 findo em 30 de junho de 2022 e período de 23 de outubro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Estoques

Imóveis para venda

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

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

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

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário

(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 findo em 30 de junho de 2022 e período de 23 de outubro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

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

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.

3.6 Apuração de resultado

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

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.8 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.

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário

(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 findo em 30 de junho de 2022 e período de 23 de outubro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

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

3.9 Lucro por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos imobiliários

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

4.1.1 Risco do Sucesso do Empreendimento Imobiliário

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

- i. Incapacidade de comercializar o produto imobiliário conforme originalmente imaginado, causada, por exemplo, por conceito inadequado do produto, precificação incorreta, concorrência de produtos semelhantes na mesma região ou ausência de demanda na região ou ainda elevada exposição de capital no investimento, entre outros, levando a necessidade de o Fundo e/ou as Sociedades Elegíveis alienarem unidades em estoque a preços inferiores aos originalmente projetados;
- ii. Risco de distrato dos respectivos contratos de compra e venda dos Empreendimentos Imobiliários, ocasião em que o Fundo ou as Sociedades Elegíveis integrantes de sua carteira, conforme o caso, ficarão obrigadas a devolver parte dos recursos já pagos aos compradores, o que poderá gerar um efeito adverso relevante nos resultados do Fundo;
- iii. Inexistência de instituições interessadas na aquisição dos recebíveis imobiliários decorrentes da alienação de unidades imobiliárias detidas pelo Fundo, diretamente ou por meio de Sociedades Elegíveis. Nesse caso, os recebíveis podem ser cedidos mediante desconto maior do que o projetado, reduzindo ganhos ou até causando prejuízo, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo;
- iv. Dificuldades financeiras da incorporadora/loteadora que venha a desenvolver o empreendimento imobiliário, inclusive por conta de problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto desenvolvido, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do projeto;

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário

(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 findo em 30 de junho de 2022 e período de 23 de outubro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Risco de desapropriação e de outras restrições

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

4.1.3 Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário

(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 findo em 30 de junho de 2022 e período de 23 de outubro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

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

patrimônio do Fundo, poderá não haver cobertura de seguro para tais riscos. Havendo cobertura, o efetivo recebimento da indenização securitária dependerá da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. A ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas acima poderá gerar perdas relevantes para o Fundo;

4.1.4 Riscos de despesas extraordinárias

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

4.1.5 Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

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

4.1.6 Riscos relativos à aquisição dos Ativos Imobiliários

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

4.2 Risco de o Fundo ser genérico

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

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário

(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 findo em 30 de junho de 2022 e período de 23 de outubro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

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

4.3 Risco de Mercado e Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização

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

4.4 Risco Relacionado ao COVID-19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde ("OMS") decretou a pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo. Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (Covid-19) no Brasil. Neste sentido, além do exposto acima, não temos como prever qual será o efeito do alastramento do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo. Adicionalmente, tais surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar em um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira e nos negócios do Fundo. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

4.5 Riscos de Liquidez da Carteira e das Cotas

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro.

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário

(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 findo em 30 de junho de 2022 e período de 23 de outubro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

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

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

4.6 Risco Tributário

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

4.7 Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação

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

4.8 Risco de concentração da carteira do Fundo

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

4.9 Riscos jurídicos

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

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário

(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 findo em 30 de junho de 2022 e período de 23 de outubro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

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

4.10 Propriedade das Cotas e não dos imóveis

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

4.11 Risco em Função da Dispensa de Registro

As ofertas públicas de Cotas que venham a ser realizadas nos termos da Instrução CVM 476 estarão automaticamente dispensadas de registro perante a ANBIMA ou a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

4.12 Risco de cancelamento da distribuição

Existe a possibilidade de o Fundo não vir a entrar em funcionamento caso não seja subscrito o montante mínimo de 50.000 (cinquenta mil) Cotas objeto da 1ª emissão. Nesta hipótese, o Administrador deverá imediatamente: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; ou (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima.

4.13 Riscos da não colocação do volume total da oferta de Cotas

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

4.14 Negociação das Cotas no mercado secundário

As Cotas subscritas no âmbito de uma oferta restrita, nos termos da Instrução CVM 476, ficarão sujeitas às restrições previstas na referida instrução, ou seja, somente poderão ser negociadas em mercado secundário após 90 (dias) contados da subscrição, sendo que os investidores deverão assinar declaração atestando ciência de tal restrição.

4.15 Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe este 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.

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário

(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 findo em 30 de junho de 2022 e período de 23 de outubro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

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

4.16 Demais riscos

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

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho 2022, o saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa é composto pelo saldo em conta corrente na Administradora no valor de R\$ 1 (R\$ 3 em 2021) e aplicações financeiras em cotas de fundos de renda fixa conforme quadro abaixo:

30 de junho de 2022

	Administrador	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Corp Federal Plus RF CP FIC FI (ii)	Itaú Unibanco	38.263	16,66%
		38.263	16,66%

30 de junho de 2021

	Administrador	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI (i)	Itaú Unibanco	3	0,00%
Itaú Corp Federal Plus RF CP FIC FI (ii)	Itaú Unibanco	21.536	20,09%
		21.539	20,09%

(i) O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento busca 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 Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente.

(ii) O Itaú Corp Federal Plus RF CP FIC FI busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa - Curto Prazo", os quais investem em títulos públicos federais ou privados prefixados ou indexados à taxa SELIC ou a outra taxa de juros, ou títulos indexados a índices de preços, com prazo máximo a decorrer de 375 (trezentos e setenta e cinco) dias e prazo médio da carteira do Fundo inferior a 60 (sessenta) dias.

No exercício findo em 30 de junho de 2022 foram apropriadas receitas líquidas de imposto de renda no montante de R\$ 935 (R\$ 470 em 2021), registradas na rubrica de "Receitas de cotas de fundo de renda fixa".

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário

(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 findo em 30 de junho de 2022 e período de 23 de outubro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

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

6. Outros créditos

Em 30 de junho de 2022 os valores que compõem a rubrica de Outros Valores a Receber no montante de R\$ 1.344 (R\$ 480 em 2021), são custos a ativar referentes aos empreendimentos ainda não incorporados ao ativo do Fundo por estarem em fase de estruturação.

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

Discriminações dos Projetos	30.06.2022	% s/ PL	30.06.2021	% s/ PL
Projeto Alvarenga	98	0,04%	98	0,09%
Projeto Sebastião Paes	677	0,29%	204	0,19%
Projeto Guarará	328	0,14%	130	0,12%
Projeto Magnólias	-	0,00%	3	0,00%
Projeto Pamplona	39	0,02%	39	0,04%
Projeto José Maria Lisboa	3	0,00%	3	0,00%
Projeto Jorge Americano	3	0,00%	3	0,00%
Projeto Roma	6	0,00%	-	0,00%
Projeto Augusto Vidigal	0	0,00%	-	0,00%
Projeto Onze de Junho	78	0,03%	-	0,00%
Projeto Barão do Triunfo	12	0,01%	-	0,00%
Projeto Canário	20	0,01%	-	0,00%
Projeto João Moura	20	0,01%	-	0,00%
Projeto Madre Cabrini	38	0,02%	-	0,00%
Outros	23	0,01%	-	0,00%
Total	1.344	0,58%	480	0,45%

7. Estoques de imóveis e contas a receber

O Fundo adquiriu imóveis que foram negociados, onde o fundo cedeu o seu imóvel/terreno a uma incorporadora em contrapartida dos recebíveis decorrentes das vendas destes imóveis pela incorporadora. Sendo assim este grupo de contas menciona sobre as movimentações dos imóveis do fundo, bem como de suas vendas destes imóveis/terrenos negociados, firmados durante o exercício findo em 30 de junho de 2022, conforme apresentamos abaixo:

Imóveis

Projeto	Aquisições	Custos incrementais no período	Saldo em 30.06.22	% s/ PL	Aquisições	Custos incrementais no exercício	Ajuste ao valor realizável líquido	Saldo em 30.06.22	% s/ PL
Projeto Dom Manuel - Terreno (*)	16.935	89	17.025	15,9%	-	4.968	-	21.993	9,6%

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário

(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 findo em 30 de junho de 2022 e período de 23 de outubro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Projeto Min Ferreira Alves (*)	10.563	1.908	12.471	11,6%	-	451	-	12.923	5,6%
Projeto Padre Chico (*)	16.582	697	17.278	16,1%	-	791	-	18.069	7,9%
Projeto Jamaris (*)	-	-	-	0,0%	15.847	1.533	-	17.379	7,6%
Projeto Magnólias (*)	-	-	-	0,0%	25.400	2.526	-	27.926	12,2%
Total	44.080	2.694	46.774	43,6%	41.247	10.269	-	98.290	42,8%

Vendas de terrenos

Projeto	Aquisições	Custos incrementais no período	Saldo em 30.06.21	% s/ PL	Aquisições	Custos incrementais no exercício	Atualização de valores a receber pela venda de terrenos	Saldo em 30.06.22	% s/ PL
Projeto Padre Antônio (**)	17.761	981	18.742	17,5%	-	3.671	9.388	31.801	13,8%
Projeto Alves Guimaraes (**)	8.201	861	9.061	8,5%	-	10.680	7.695	27.437	11,9%
Projeto Martins (**)	9.900	1.011	10.911	10,2%	-	1.036	4.883	16.830	7,3%
Projeto Rua Brasília (**)	13.600	502	14.102	13,2%	-	564	5.714	20.381	8,9%
Projeto Indianópolis (**)	-	-	-	0,0%	19.428	3.932	(639)	22.721	9,9%
Total	49.461	3.355	52.817	49,3%	19.428	19.883	27.042	119.169	51,9%

(*) Projetos que se caracterizam-se por Imóvel ou terreno

(**) Projetos negociados através de valores a receber pela venda de terrenos

As principais características de cada um dos projetos estão dispostas a seguir:

Projeto	Projeto Dom Manuel - Terreno (*)
Endereço:	Rua Dom Manuel 33 a 37 - Campo Belo.
Estágio do projeto:	Desenvolvimento de Projeto para Lançamento.
Características do empreendimento:	Residencial de médio padrão, composto por 226 unidades residenciais de 39m² a 41m² (2 dormitórios.), 40 unidades não residenciais de 39m² a 46m² e 3 lojas térreas que somam 390m².

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário

(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 findo em 30 de junho de 2022 e período de 23 de outubro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

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

Valor contábil em 30.06.2022:	21.993
--------------------------------------	--------

Projeto	Projeto Min Ferreira Alves (*)
Endereço:	Rua Ministro Ferreira Alves 294 a 318 – Perdizes.
Estágio do projeto:	Desenvolvimento de Projeto para Lançamento.
Características do empreendimento:	Residencial de médio-alto padrão, composto por 136 unidades residenciais de 41 m², 21 unidades não residenciais de 41 m² e lojas térreas totalizando 515 m².
Valor contábil em 30.06.2022:	12.923

Projeto	Projeto Padre Chico (*)
Endereço:	Rua Padre Chico 749 a 781 – Pompeia.
Estágio do projeto:	Desenvolvimento de Projeto para Lançamento.
Características do empreendimento:	Residencial de médio padrão, composto por 95 unidades de 40 m² (2 dormitórios) e 76 unidades de 29m² (1 dormitório).
Valor contábil em 30.06.2022:	18.069

Projeto	Projeto Jamaris (*)
Endereços:	- Av. Jamaris, 865, Av. Jamaris, 871, Av. Jamaris, 879 e Av. Jamaris, 889.
Estágio do projeto:	Desenvolvimento de Projeto para Lançamento.
Características do empreendimento:	O projeto Jamaris é composto pela aquisição de 4 lotes no exercício findo em 30.06.2022 conforme relação abaixo: - Lote 07, nº 865: Imóvel situado na Av. Jamaris, em Indianópolis - Lote 14, nº 871: Prédio e respectivo terreno, do lote 14, da quadra 5-H, situado na Avenida Jamaris, antiga Avenida Inajá, nº 871, no 24º Subdistrito, distante 40,00m do alinhamento da Alameda dos Tupiniquins, medindo 10,00m de frente, 50,00 m da frente aos fundos, formando uma área de 500,00m², confrontando de um lado com propriedade de Vicente Deodato e outro, de outro lado com Benedito Piciscelini e pelos fundos com propriedade de João Pergonie, – Indianópolis, Município de e Estado de São Paulo - Lote 15, nº 879: Imóvel situado na Av. Jamaris, parte do lote 15 da quadra 5-H, em Indianópolis.

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário

(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 findo em 30 de junho de 2022 e período de 23 de outubro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

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

	- Lote 18, nº 889: Uma casa e respectivo terreno, medindo 7,00m de frente por 30,00m da frente aos fundos, confrontando atualmente pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o prédio 895, pelo lado esquerdo com o prédio nº 879 e pelos fundos com o prédio nº 388 da Alameda Guaramomis
Valor contábil em 30.06.2022:	17.379

Projeto	Projeto Magnólias (*)
Endereço:	Av das Magnólias, nºs 682 e 874
Estágio do projeto:	
Características do empreendimento:	Um prédio com a área construída de 1.915,97m ² e respectivo terreno, figurada na planta de arruamento do Bloco 02, dos terrenos da Cia. Cidade Jardim, formada pela Rua Resedá, Avenida das Magnólias e Rua das Begônias, constituído pelos lotes 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 e 12 da quadra 10, bloco 02 no 13º Subdistrito – Butantã
Valor contábil em 30.06.2022:	27.926

Projeto	Projeto Padre Antônio (**)
Endereço:	Avenida Santo Amaro 3576 a 3608 – Brooklin.
Estágio do projeto:	Desenvolvimento de Projeto para Lançamento.
Características do empreendimento:	Residencial, composto por 264 unidades residenciais entre 23 5m ² e 56m ² , 48 unidades não residenciais de 24m ² e lojas térreas totalizando 866m ² .
Valor contábil em 30.06.2022:	31.801

Projeto	Projeto Alves Guimaraes (**)
Endereço:	Rua Alves Guimarães, 1318 – Pinheiros.
Estágio do projeto:	Desenvolvimento de Projeto para Lançamento.

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário

(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 findo em 30 de junho de 2022 e período de 23 de outubro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

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

Características do empreendimento:	Residencial, composto por 78 unidades residenciais entre 34m² e 296m², 27 estúdios não residenciais de 34m² e lojas térreas com área privativa total de 608m².
Valor contábil em 30.06.2022:	27.437

Projeto	Projeto Martins (**)
Endereço:	Rua Martins 168 a 194 – Butantã.
Estágio do projeto:	Desenvolvimento de Projeto para Lançamento.
Características do empreendimento:	Residencial de médio padrão, composto por 95 unidades de 40m² de 2 dormitórios e 76 unidades de 29 m² de 1 dormitório.
Valor contábil em 30.06.2022:	16.830

Projeto	Projeto Rua Brasília (**)
Endereço:	Rua Brasília 80 - Itaim Bibi
Estágio do projeto:	Desenvolvimento de Projeto para Lançamento.
Características do empreendimento:	Residencial de alto padrão, composto por apenas 11 exclusivas idades, sendo 2 gardens de 214m² e 260m², 8 apartamentos de 182m² e 1 cobertura de 357m.
Valor contábil em 30.06.2022:	20.381

Projeto	Projeto Indianópolis (**)
Endereço:	Avenida Indianópolis, nºs 68 e 46 e na Avenida Açocê, nº 71
Estágio do projeto:	
Características do empreendimento:	Construção de área privativa total de 7.096,10m² (sete mil, noventa e seis metros quadrados e dez centímetros quadrados) caracterizados por apartamentos residenciais.
Valor contábil em 30.06.2022:	22.721

As movimentações ocorridas nas rubricas de estoque e obrigações por aquisição de imóveis estão descritas a seguir:

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário

(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 findo em 30 de junho de 2022 e período de 23 de outubro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

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

Saldo Inicial	-
Aquisições de imóveis para venda - Estoque	79.818
Custos incrementais (benfeitorias e imobilização)	6.050
Obrigações por aquisição de imóveis	14.203
Outros valores a receber - Custos a ativar	(480)
Saldo em 30.06.2021	99.591
Aquisições de imóveis para venda - Estoque	63.801
Custos incrementais (benfeitorias e imobilização)	17.105
Aumento das obrigações por aquisição de imóveis	10.855
Custo incrementais pagos não ativados	(864)
Atualização de valores a receber	27.042
Despesa financeira de parcela a prazo	(71)
Saldo em 30.06.2022	217.459

As obrigações por aquisição de imóveis a pagar em 30 de junho de 2022 totalizaram em R\$ 25.058 (R\$ 14.203 em 2021)

8. Adiantamentos recebidos na venda de imóveis

Conforme mencionamos na nota 7, durante o exercício findo em 30 de junho de 2022 o Fundo efetuou vendas de seus imóveis. Atrelado a estas operações o Fundo recebeu em caixa adiantamento de vendas efetuados pelas incorporadoras de cada projeto que totalizaram R\$ 2.086.

Abaixo elencamos o montante recebido por projeto.

Projeto	Valor
Projeto Alves Guimarães	189
Projeto Martins	1.085
Projeto Indianópolis	246
Projeto Padre Antônio	567
Total	2.086

9. Patrimônio Líquido

9.1 Emissões

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

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

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário

(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 findo em 30 de junho de 2022 e período de 23 de outubro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

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

O Fundo realizou oferta de distribuição pública da 1ª emissão de cotas, destinada à investidores profissionais, composta por até 300.000 (trezentas mil) cotas, perfazendo o montante total de R\$ 300.000, e mínimo de 50.000 (cinquenta mil) cotas, perfazendo o montante total de a R\$ 50.000, pelo valor unitário na data de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) nos termos da Instrução CVM nº 476, sendo encerrada em 16 de outubro de 2021, com a subscrição de 236.490 cotas, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), totalizando o montante de R\$ 236.490.

9.2 Cotas integralizadas

Das 236.490 cotas subscritas, por meio da 1ª chamada de capital do Fundo, em 23 de outubro de 2020 foram integralizadas 35.444 cotas, correspondente ao montante de R\$ 35.444 e por meio da 2ª chamada de capital do Fundo em 18 de dezembro de 2020 foram integralizadas 18.984 cotas, correspondente ao montante de R\$ 18.984 totalizando 54.428 cotas correspondentes ao montante de R\$ 54.428.

Em 30 de março de 2021, através da 3ª chamada de capital, foram integralizadas 12.838 cotas, correspondente ao montante de R\$ 12.838.

Em 20 de abril de 2021, através da 4ª chamada de capital, foram integralizadas 23.646 cotas, correspondente ao montante de R\$ 23.646.

O total de integralizações durante o exercício findo em 30 de junho de 2022 montou em R\$ 98.133.

Em 28 de maio de 2021, através da 5ª chamada de capital, foram integralizadas 17.429 cotas, correspondente ao montante de R\$ 17.429.

Em 21 de setembro de 2021 foram integralizadas 10.133 cotas, correspondente ao montante de R\$ 10.133.

Em 25 de abril de 2022 foram integralizadas 52.928 cotas, correspondente ao montante de R\$ 52.928.

Em 30 de junho de 2022 foram integralizadas 35.072 cotas, correspondente ao montante de R\$ 35.072.

Em 30 de junho de 2022, o patrimônio líquido do Fundo estava dividido em 206.474 cotas (108.341 em 2021) com preço unitário de R\$ 1.112,29646 (R\$ 987,789985 em 2021) cada, totalizando o montante de R\$ 229.660 (107.018 em 2021).

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

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário

(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 findo em 30 de junho de 2022 e período de 23 de outubro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

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

encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

9.4 Gastos com colocação de cotas

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2022 o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 131 (R\$ 74 no período findo em 30 de junho de 2021), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

10. Rentabilidade

No exercício findo em 30 de junho de 2021 a rentabilidade do apurada foi positiva em 12,39% (negativo em 1,15% no período findo em 2021), cujo valor é apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício/período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício.

11. 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 (conforme definido no regulamento do fundo) ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo Gestor de investimentos.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 23 de outubro de 2020 a 30 de junho de 2021 o Fundo não distribuiu rendimentos, dado que esteve em período de investimento e não auferiu lucro caixa dentro do exercício/período mencionados, conforme apresentado abaixo:

Rendimentos	Exercício findo em 30.06.2022	Período de 23.10.2020 a 30.06.2021
Lucro líquido do exercício	24.40	(1.049)
Reversão da atualização pela venda de terrenos	(27.042)	-
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	91	190
Prejuízo base caixa - Art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	(2.510)	(859)

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 23 de outubro de 2020 a 30 de junho de 2021, não ocorreram distribuições de rendimentos.

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário

(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 findo em 30 de junho de 2022 e período de 23 de outubro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

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

12. Encargos e taxa de administração

Os encargos debitados ao Fundo, compreendem gastos necessários para manutenção das operações do fundo. Durante o exercício findo em 30 de junho de 2022 o fundo obteve os seguintes encargos:

Encargos debitados ao Fundo	30.06.2022		23.10.2020 a 30.06.2021	
	Valores	% PL médio	Valores	% PL médio
Despesas de auditoria e custódia	35	0,03%	6	0,01%
Despesas de emolumentos e cartórios	3	0,00%	29	0,05%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	211	0,17%	261	0,41%
Despesas de tributos municipais e federais	-	0,00%	4	0,01%
Taxa de administração (i)	157	0,13%	99	1,35%
Taxa de gestão (i)	2.324	1,87%	760	1,35%
Taxa de fiscalização da CVM	24	0,02%	8	0,01%
Taxa B3	12	0,01%	10	0,00%
Despesa de consultoria	691	0,56%	329	0,52%
Outras receitas (despesas) operacionais	(5)	0,00%	3	0,02%
Total	3.452	2,79%	1.509	2,38%

O patrimônio líquido médio calculado para o exercício findo em 30 de junho de 2020 foi de R\$ 124.177 (R\$ 63.602 para o período findo em 30 de junho de 2021).

(i) Taxa de Administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão de Ativos Imobiliários e Outros Ativos, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de carteira, escrituração da emissão e distribuição de suas cotas, é devido pelo Fundo ao Administrador o valor correspondente a 2% (dois por cento) a.a. sobre (i) o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado em qualquer um dos casos o valor mínimo mensal de R\$ 60. O valor mínimo mensal será atualizado anualmente de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE no período, sendo a primeira atualização realizada ao final do 12º (décimo segundo) mês contado da data da 1ª Integralização de Cotas.

No exercício findo em 30 de junho de 2022 o fundo reconheceu o montante de R\$ 157 (R\$ 99 em 2021) de taxa de administração e R\$ 2.324 (R\$ 760) de taxa de gestão.

Em 30 de junho de 2022 a posição financeira a pagar à Administradora e à Gestora somaram R\$ 272.

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário

(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 findo em 30 de junho de 2022 e período de 23 de outubro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

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

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2022 o fundo pagou taxa de administração e gestão no montante de R\$ 2.391 (R\$ 676 durante o período findo em 30 de junho de 2021).

13. 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, artigo 40 da IN 1.585.

14. Demandas judiciais

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

15. Serviços de custódia e tesouraria

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

16. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou partes a elas relacionadas no período, nos montantes abaixo relacionados:

Posição ativa

Natureza da transação	Instituição	Relacionament o	30.06.2022	30.06.2021
Conta corrente	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	1	3
Total			1	3

Posição passiva

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário

(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 findo em 30 de junho de 2022 e período de 23 de outubro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

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

Descrição da transação	Instituição	Relacionamento	30.06.2022	30.06.2021
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	14	12
Taxa de gestão	Brio Investimentos	Gestora	258	-
Taxa de gestão	Bluemacaw Gestora de Recursos	Gestora	-	171
Total			272	183

Despesas

Descrição da transação	Instituição	Relacionamento	30.06.2022	30.06.2021
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	157	99
Taxa de administração	Brio Investimentos	Administradora	2.324	-
Taxa de gestão	Bluemacaw Gestora de Recursos	Gestora	-	760
Total			2.481	859

17. Hierarquia dos instrumentos financeiros

O Fundo aplica a NBC TG 40 R1 (Pronunciamento Técnico – CPC 40 R1 – Instrumentos Financeiros) para investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

Em 30 de junho de 2022 o Fundo apresentou a seguinte classificação dos seus instrumentos financeiros:

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário

(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 findo em 30 de junho de 2022 e período de 23 de outubro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

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

Posição financeira em 30.06.2022	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	38.263	-	38.263
Total do ativo	-	38.263	-	38.263

Posição financeira em 30.06.2021	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	21.536	-	21.536
Total do ativo	-	21.536	-	21.536

18. Divulgação de informações

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

19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

20. Eventos subsequentes

Aos 15 de agosto de 2022 o Fundo firmou uma cessão parcial dos direitos aquisitivos correspondente 50% do projeto "Sebastião Paes" através do Instrumento Particular de Cessão Parcial de Direitos, no montante de R\$ 8.108 em contraparte ao cessionário Brio Real Estate IV – Fundo de Investimento Imobiliário.

Além do evento mencionado acima, após 30 de junho de 2022 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram outros eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável