



Brio Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 39.332.032/0001-20

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

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

com Relatório dos Auditores Independentes

Brio Crédito Estruturado Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 39.332.032/0001-20

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais.....	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	11

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Brio Crédito Estruturado Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 39.332.032/0001-20

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Brio Crédito Estruturado Fundo De Investimento Imobiliário (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Brio Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário** em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, 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.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2022 foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 28 de setembro de 2022, sem modificação de opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”)

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.

Investimentos em certificados de recebíveis imobiliários

Em 30 de junho de 2023, o Fundo possui seu patrimônio líquido substancialmente representado por investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), que estão avaliados pelo montante de R\$ 75.592 mil, correspondente a 98,58% do seu patrimônio líquido. Em virtude do risco de crédito pela liquidez da contraparte e a relevância dos investimentos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Obtenção por amostragem dos ativos, analisando os termos de securitização no site dos agentes emissores, verificação da existência de garantias, taxas acordadas e vencimento dos ativos;
- Recálculo da precificação dos CRIs;
- Confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos;
- Avaliação quanto a adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários; e
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas pelo Fundo para avaliação do investimento no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento 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 Administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- 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 Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas.

Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;

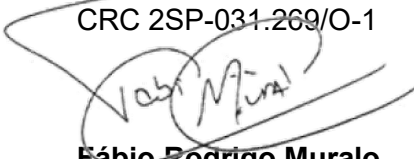
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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.

São Paulo, 26 de setembro de 2023.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo

Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi

Contador CRC 1SP-255.559/O-5

BRIO Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:39.332.032/0001-20

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

Balanços patrimoniais
Em 30 de junho de 2023 e de 2022

Em milhares de reais

Ativo	Notas	30/06/2023	% PL	30/06/2022	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa		1.942	2,53%	4.275	20,58%
Disponibilidades		1	0,00%	1	0,00%
Depósito bancário	5	1	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa		1.941	2,53%	4.274	20,58%
FIC FI Itaú Soberano RF Simples Longo Prazo	5	1.941	2,53%	4.274	20,58%
Títulos e valores mobiliários					
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários		75.592	98,58%	16.536	79,63%
Virgosec	6	27.972	36,48%	16.536	79,63%
Canal companhia de sec	6	11.226	14,64%	-	-
Playbanco sec	6	36.394	47,46%	-	-
Despesas antecipadas		7	0,01%	4	0,02%
Taxa de fiscalização CVM		7	0,01%	4	0,02%
Não circulante					
De natureza imobiliária					
Projetos empreendimentos imobiliários		-	0,00%	33	0,16%
Miniouro Selenza		-	0,00%	23	0,11%
Bioma		-	0,00%	10	0,05%
Total do ativo		77.541	101,12%	20.848	100,39%
Passivo					
Circulante	Nota	30/06/2023	% PL	30/06/2022	% PL
Dividendos a pagar	8	783	1,02%	-	0,00%
Taxa de gestão	7	44	0,06%	59	0,28%
Auditoria e custódia		18	0,02%	9	0,04%
Remuneração do administrador	7	6	0,01%	8	0,04%
Taxa de escrituração		6	0,01%	6	0,03%
Taxa de performance		4	0,01%	-	0,00%
		861	1,12%	82	0,39%
Total do passivo		861	1,12%	82	0,39%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	10	78.299	102,11%	21.071	101,47%
Gastos com colocação de cotas	10.2	(3.470)	(4,53%)	(1.573)	(7,57%)
Distribuição de rendimentos a cotistas	8	(9.098)	(11,86%)	(829)	(3,99%)
Lucros (prejuízos) acumulados		10.949	14,28%	2.097	10,10%
Total do patrimônio líquido		76.680	100,00%	20.766	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		77.541	101,12%	20.848	100,39%

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

BRIO Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:39.332.032/0001-20

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

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Títulos e valores mobiliários			
Ativos financeiros de natureza imobiliária		8.847	3.183
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6	8.847	3.183
Resultado com ativos financeiros de natureza imobiliária		8.847	3.183
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	716	104
		716	104
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de gestão	7 e 12	(471)	(611)
Despesa de consultoria	12	(34)	(63)
Taxa de administração	7	(65)	(87)
Despesas de auditoria e custódia	12	(47)	(29)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(9)	(6)
Taxa de performance	12	(4)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	12	(81)	(13)
		(711)	(809)
Lucro líquido do exercício		8.852	2.478
Quantidade de cotas em circulação		78.299,00	21.071,00
Lucro por cota - R\$		113,05	117,60
Valor patrimonial da cota - R\$		979,323	985,51

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

BRIO Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:39.332.032/0001-20

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gasto com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 30 de junho de 2021		2.044	(1.229)	-	(381)	434
Cotas de investimentos integralizadas	10	19.027	-	-	-	19.027
Resultado do exercício		-	-	-	2.478	2.478
Gastos com colocação de cotas		-	(344)	-	-	(344)
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(829)	-	(829)
Saldos em 30 de junho 2022		21.071	(1.573)	(829)	2.097	20.766
Cotas de investimentos integralizadas	10	57.228	-	-	-	57.228
Resultado do exercício		-	-	-	8.852	8.852
Gastos com colocação de cotas	10.2	-	(1.897)	-	-	(1.897)
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(8.269)	-	(8.269)
Saldos em 30 de junho 2023		78.299	(3.470)	(9.098)	10.949	76.680

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

BRIO Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:39.332.032/0001-20

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

Demonstrações dos fluxo de caixa (método direto)
Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais

	30/06/2023	30/06/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de renda fixa	716	104
Recebimentos de juros de certificados de recebíveis imobiliários	5.995	2.145
Pagamento de taxa de administração efetiva	(67)	(86)
Pagamento de taxa gestão	(486)	(600)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(12)	(10)
Pagamento de auditoria e custódia	(38)	(27)
Pagamentos de despesas de consultoria	(34)	(63)
Pagamento de despesas diversas	(81)	(12)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	5.993	1.451
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Compras de certificados de recebíveis imobiliários	(65.632)	(16.602)
Vendas de certificados de recebíveis imobiliários	8.176	-
Recebimentos/custos de projetos imobiliários	33	(22)
Recebimentos de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	1.252	1.104
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(56.171)	(15.520)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimentos de integralizações de cotas	57.228	19.027
Gastos com colocação de cotas	(1.897)	(344)
Pagamentos de distribuições de rendimentos	(7.486)	(829)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	47.845	17.854
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2.333)	3.785
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4.275	490
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.942	4.275
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2.333)	3.785

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

Brio Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

1. Contexto operacional

O **Brio Crédito Estruturado - 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 28 de setembro de 2020 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 22 de fevereiro de 2021.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração Indeterminado, 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 compõem 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 explicativa nº 4.

Em 30 de junho de 2023, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão, sob o código BICE11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de junho de 2023 com o valor de R\$ 979,34 (R\$ 211,76 (duzentos e onze e setenta e seis centavos) em 30 de junho de 2022).

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. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes 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.

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

Brio Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 26 de setembro de 2023.

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 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 Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

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.

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.

Brio Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

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.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

- **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.

3.4 Apuração de resultado

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

3.5 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.

3.6 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.7 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.

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 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;
- 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;

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

- 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 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.

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

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.

4.1.5 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.

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 conseqüente 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.

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

4.5 Riscos de liquidez da carteira e das cotas

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

4.6 Risco tributário

No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas e criou tributos e modificou o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar 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) do 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.

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

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.

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 conferem às cotistas propriedades diretas sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

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.

Brio Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

4.15 Risco relativo à concentração e pulverização

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

4.16 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 de 2023, os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes na BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. no valor de R\$ 1 (R\$ 1 em 30 de junho de 2022).

As aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem à aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI em 30 de junho de 2023 são compostas conforme as seguintes aplicações financeiras:

Denominação social	Administradora	30 de junho de 2023		30 de junho de 2022	
		Quantidades	Saldo contábil	Quantidades	Saldo contábil
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	31.912,305	1.941	79.809,843	4.274
		31.912,305	1.941	79.809,843	4.274

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.

No exercício findo em 30 de junho de 2023 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 716 (R\$ 104 em 30 de junho de 2022), registradas na rubrica de "Receitas de cotas de fundo de renda fixa".

Brio Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

6. Títulos e valores mobiliários

Certificados de recebíveis imobiliários

Em 30 de junho de 2023 o Fundo possui 73.712,000 de certificados de recebíveis imobiliários, que montam R\$ 75.592 (16.476,000 no montante de R\$ 16.536 em 30 de junho de 2022). Os papéis contam com alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de recebíveis, cessão fiduciária dos futuros compromissos de venda e compra de unidades, alienação fiduciária das cotas da SPE e aval da holding e sócios.

Em 30 de junho de 2023 as principais características dos ativos estão abaixo representadas:

Emissor	Cód. Papel	Vencimento	Duration	LTV:	Remuneração	Qtde. Total	Saldo Contábil
Virgosec	21G0708865	23/07/2025	1,9	45%	IPCA + 10,50% a.a	27.991	27.972
Canal Companhia de Sec.	22J1203611	27/10/2025	2,1	60%	IPCA + 10,00% a.a	10.810	11.226
Playbanco Sec.	22J1379218	24/10/2025	2,2	70%	IPCA + 9,00% a.a	15.200	15.846
Playbanco Sec.	22J1381567	24/10/2025	2,2	70%	IPCA + 9,00% a.a	12.237	12.757
Playbanco Sec.	22J1381764	24/10/2025	2,2	70%	IPCA + 9,00% a.a	7.474	7.791
Total	-	-	-	-	-	73.712	75.592

Em 30 de junho de 2022 as principais características dos ativos estão abaixo representadas:

Emissor	Cód. Papel	Vencimento	Duration	LTV:	Remuneração	Qtde. Total	Saldo Contábil
CRI Selenza Virgo 265S	21G0708865	23/07/2025	1,9	45%	IPCA + 10,50% a.a	16.476	16.536
Total	-	-	-	-	-	16.476	16.536

As operações contam com fundos de despesas e reserva, ambos os fundos terão 3 meses de custos de manutenção dos CRI e serviço da dívida depositados a cada liberação. O CRI possui diversas travas para controle das liberações dos recursos e conta com um serviço especializado (OGFI) para aprovação e efetivação das chamadas de capital e controle minucioso das despesas (realizadas e orçadas).

No exercício findo em 30 de junho de 2023 a movimentação está assim representada:

Emissor	Saldo em 30/06/2022	Compras	Vendas	Valorização	Amortizações	Juros recebidos	Saldo em 30/06/2023
Virgosec ⁽¹⁾	16.536	11.595	-	3.123	(1.252)	(2.030)	27.972
Canal Companhia de Sec. ⁽²⁾	-	10.810	-	1.307	-	(891)	11.226
Playbanco Sec. ⁽³⁾	-	18.154	(2.927)	1.887	-	(1.268)	15.846
Playbanco Sec. ⁽³⁾	-	14.821	(2.495)	1.410	-	(979)	12.757
Playbanco Sec. ⁽³⁾	-	10.252	(2.754)	1.120	-	(827)	7.791
Total	16.536	65.632	(8.176)	8.847	(1.252)	(5.995)	75.592

Brio Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

No exercício findo em 30 de junho de 2022 a movimentação está assim representada:

Emissor	Compras	Valorização	Amortizações	Juros recebidos	Saldo em 30/06/2022
CRI Selenza Virgo 265S (*)	16.602	3.183	(1.104)	(2.145)	16.536
Total	16.602	3.183	(1.104)	(2.145)	16.536

As principais características do certificado de recebíveis imobiliários estão abaixo detalhadas:

	21G0708865 (*)	22J1203611 (²)	22J1379218 (³)	22J1381567 (³)	22J1381764 (³)
Número de emissão:	4	13	1	2	3
Número da série:	265	1	1	1	1
Data de emissão:	23/07/2021	24/10/2022	14/10/2022	14/10/2022	14/10/2022
Data final de distribuição:	23/07/2025	27/10/2025	24/10/2025	24/10/2025	24/10/2025
Volume da emissão:	55.000	11.500	41.000	36.000	39.000
Quantidade emitida:	55.000	11.500	41.000	36.000	39.000
Código do ISIN:	BRIMWLCRI864	BRCASCCRI075	N/A	N/A	N/A
Esforço retribuído:	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
Registro na CVM:	Dispensa ICVM 476/09	Dispensa ICVM 476/09	Dispensa ICVM 476/09	Dispensa ICVM 476/09	Dispensa ICVM 476/09
Data de registro na CVM:	13/08/2021	N/A	N/A	N/A	N/A
Agente fiduciário:	Vórtx DTVM S.A	Oliveira Trust DTVM	Oliveira Trust DTVM	Oliveira Trust DTVM	Oliveira Trust DTVM
Rating:	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Garantias:

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- Alienação Fiduciária de Ações;
- Alienação Fiduciária de Quotas;
- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Fiança; e
- Fundo.

7. Encargos e taxa de administração

O Fundo pagará à administradora uma taxa de administração equivalente à 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) 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.

Brio Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido unicamente mediante a multiplicação do percentual previsto na tabela acima, à razão de 1/12 (um doze avos), pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, devendo ser quitada até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

No exercício social encerrado em 30 de junho de 2023, foi contabilizado a título de despesas com taxa de administração e gestão o montante de R\$ 536 sendo R\$ 65 referente à taxa de administração e R\$ 471 referente a taxa de gestão (R\$ 698, sendo R\$ 87 referente à taxa de administração e R\$ 611 referente a taxa de gestão no exercício findo em 30 de junho de 2022).

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.

No exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo pagou a título de distribuição de rendimentos, o montante de R\$ 7.486 (R\$ 829 no exercício findo em 30 de junho de 2022).

Rendimento	30/06/2023	30/06/2022
Lucro líquido do exercício	8.852	2.478
(-) Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	(2.528)	-
Ajuste ao valor justo com certificados de recebíveis imobiliários	1.070	-
(-) Despesas de juros e atualização monetária com captação de recursos	-	(385)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(5)	16
Lucro base caixa - art.10, p.u, da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	7.389	2.109
(-) Parcela dos rendimentos retidos	880	(1.280)
Rendimentos apropriados	8.269	829
Rendimentos a pagar em exercícios subsequentes	(783)	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	7.486	829
% do resultado do exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	111,91%	39,31%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(880)	(1.280)

Brio Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao exercício findo em 30 de junho de 2022 ficou abaixo do mínimo obrigatório de 95% estipulado pela lei nº 8.668/93. Esta retenção será aprovada em assembleia geral de cotistas e será utilizada para reinvestimento no Fundo.

9 Emissões

O Fundo é 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.

10. Cotas integralizadas

No exercício findo em 30 de junho de 2023, o patrimônio do Fundo é de R\$ 76.680, representado por 78.299,000 cotas escriturais e nominativas, com valor unitário por cota patrimonial de R\$ 979,323.

No exercício findo em 30 de junho de 2022, o patrimônio do Fundo é de R\$ 20.766, representado por 21.071,000 cotas escriturais e nominativas, com valor unitário por cota patrimonial de R\$ 985,511.

No exercício findo em 30 de junho de 2023, foram emitidas 57.228,000 novas cotas, que representam a uma integralização em cotas de R\$ 57.228.

No exercício findo em 30 de junho de 2022, foram emitidas 19.026,000 novas cotas, que representam a uma integralização em cotas de R\$ 19.027.

10.1 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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022, não foram constituídas reservas de contingência.

10.2 Gastos com colocação de cotas

O Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no exercício findo em 30 de junho de 2023 no montante de R\$ 1.897 (R\$ 344 no exercício findo em 30 de junho de 2022), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Brio Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

11. Rentabilidade

No exercício social encerrado em 30 de junho de 2023, a rentabilidade apurada foi de 11,35% (apurada considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) (11,93% no exercício findo em 30 de junho de 2022).

12. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2023		30/06/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de gestão	471	1,07%	611	6,56%
Remuneração do administrador	65	0,15%	87	0,93%
Despesa de consultoria	34	0,08%	63	0,68%
Despesas de auditoria e custódia	47	0,11%	29	0,31%
Taxa de performance	4	0,01%	-	-
Taxa de fiscalização da CVM	9	0,02%	6	0,06%
Outras receitas (despesas) operacionais	81	0,18%	13	0,14%
	711	1,61%	809	8,68%

No exercício findo em 30 de junho de 2023, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio diário no valor de R\$ 44.147 (R\$ 9.318 no exercício findo em 30 de junho de 2022).

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

Brio Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

15. Serviços de custódia e tesouraria

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

16. Partes relacionadas

Foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme mencionado na nota explicativa nº 7.

17. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				-
Cotas de fundos de renda fixa	-	1.941	-	1.941
Certificados de recebíveis imobiliários	-	75.592	-	75.592
	-	77.533	-	77.533

Brio Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2022:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				-
Cotas de fundos de renda fixa	-	4.274	-	4.274
Certificados de recebíveis imobiliários	-	16.536	-	16.536
	-	20.810	-	20.810

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

A administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

20. Alterações estatutárias

Em 16 de novembro de 2022 por meio da assembleia geral de cotistas, houve deliberação e aprovação das demonstrações financeiras do Fundo e relatório do auditor independente, referente ao exercício findo em 30 de junho de 2022.

Em 07 de outubro de 2022 por meio da assembleia geral de cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- (i) aprovar a redução da taxa de administração do Fundo para 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, com exclusão de valor mínimo, de modo que o Artigo 27 do regulamento do Fundo; e
- (ii) em observância ao Art. 69, parágrafo único da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, aprovar o pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da AGE.

21. Outras Informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), editou no dia 03 de dezembro de 2022 a Resolução CVM 175, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrará em vigor em 3 de abril de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2023 para FIDCs e até 31 de dezembro de 2024 para os demais fundos, e revogará as atuais Instruções CVM 555, CVM 356, CVM 444, CVM 472 e CVM 578.

Brio Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

22. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2023 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável