



Brio Real Estate III – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.895.752/0001-80

(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 Real Estate III – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.895.752/0001-80

(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 Real Estate III – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.895.752/0001-80

(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 Real Estate III – 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 Real Estate III – 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 17 de abril de 2023, 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.

Contas a receber com vendas de imóveis e terrenos

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 7, o Fundo mantém em sua carteira, saldo referente a contas a receber com vendas de imóveis e terrenos oriundos de contratos firmados com incorporadoras, para que estas efetuem desenvolvimentos imobiliários para venda e remunerem o Fundo com base em um percentual determinado do Valor Geral de Vendas (VGV) do empreendimento, que em 30 de junho de 2023 representa o montante de R\$ 239.575 mil, correspondente a 94,01% do seu patrimônio líquido. Em virtude das particularidades dessas negociações e do grau significativo de julgamento e estimativa para precificação desses investimentos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como 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:

- Análise da documentação suporte relacionada a compra dos imóveis e terrenos;
- Obtenção dos contratos de cessão dos imóveis e terrenos firmados entre as incorporadoras e o Fundo;
- Análise da atualização do valor justo do investimento e consequente Valor Geral de Vendas, com o envolvimento de especialista para auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado nessa valorização, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;
- Teste por amostragem de recebimento de saldos em período subsequente;
- Avaliação quanto a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis os procedimentos e metodologias utilizados pela Administração do Fundo 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.

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;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

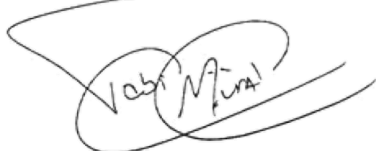
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional 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, 27 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 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

Balanço Patrimonial
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		3.345	1,32%	38.264	16,66%
Disponível	5	17	0,01%	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa com liquidez imediata	5	3.328	1,31%	38.263	16,66%
Valores a receber		240.113	94,22%	120.513	52,48%
Valores a receber por venda de terrenos	7.b	239.575	94,01%	119.169	51,89%
Outros créditos	6	538	0,21%	1.344	0,59%
Estoque		15.674	6,15%	98.290	42,80%
Imóveis em construção	7.a	15.674	6,15%	98.290	42,80%
Despesas antecipadas a apropriar		15	0,01%	18	0,01%
		259.147	101,70%	257.085	111,95%
Total do ativo		259.147	101,70%	257.085	111,95%
Passivo					
	Nota	30.06.2023	% PL	30.06.2022	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	11	2.004	0,79%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	12 e 16	344	0,13%	272	0,12%
Auditoria e custódia		30	0,01%	9	0,00%
Provisões e contas a pagar		842	0,34%	-	0,00%
Adiantamentos recebidos na venda de imóveis	8	-	0,00%	2.086	0,91%
Obrigações por aquisição de imóveis	7	1.097	0,43%	25.058	10,92%
		4.317	1,70%	27.425	11,95%
Total do passivo		4.317	1,70%	27.425	11,95%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	9.2	215.475	84,56%	206.474	89,90%
Gastos com colocação de cotas	9.4	(208)	-0,08%	(205)	-0,09%
Distribuição de rendimentos a cotistas	11	(25.060)	-9,83%	-	0,00%
Lucros (prejuízos) acumulados		64.623	25,35%	23.391	10,19%
Total do patrimônio líquido	9	254.830	100,00%	229.660	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		259.147	101,70%	257.085	111,95%

As notas explicativas da Administração 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

Demonstrações dos resultados
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

	Notas	30.06.2023	30.06.2022
Imóveis em Estoque			
Despesas de condomínio		(4)	-
Despesas financeiras juros passivos		(2.761)	(84)
Indenização em operações imobiliárias		(155)	-
Lucro na venda de imóveis		274	-
Atualização de valores a receber por venda de terrenos	7	49.467	27.042
Resultado líquido de imóveis em estoque		46.821	26.958
Resultado Líquido dos investimentos de natureza imobiliária		46.821	26.958
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	1.421	935
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	12	(321)	(211)
		1.100	724
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	12	(1.241)	(691)
Despesas de auditoria e custódia	12	(60)	(35)
Despesas de emolumentos e cartórios	12	(1)	-
Taxa B3	12	(12)	(12)
Taxa de administração e gestão	12 e 16	(4.354)	(2.481)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(33)	(24)
Outras receitas (despesas) operacionais	12	(988)	2
		(6.689)	(3.241)
Lucro líquido do exercício		41.232	24.440
Quantidade de cotas em circulação		215.475	206.474
Lucro contábil por cota - R\$		191,35	118,37
Valor patrimonial da cota - R\$		1.182,64	1.112,30

As notas explicativas da Administração 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****Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022**

Em milhares de reais

	Notas	Cotas integralizadas	Custos de emissão	Distribuição de rendimentos	Lucros / (Prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 30 de junho de 2021		108.341	(74)	-	(1.049)	107.218
Cotas de investimentos integralizadas	9.2	98.133	-	-	-	98.133
Gastos com colocação de cotas		-	(131)	-	-	(131)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	24.440	24.440
Saldos em 30 de junho 2022	9	206.474	(205)	-	23.391	229.660
Cotas de investimentos integralizadas	9.2	9.001	-	-	-	9.001
Gastos com colocação de cotas	9.4	-	(3)	-	-	(3)
Distribuição de rendimentos	11	-	-	(25.060)	-	(25.060)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	41.232	41.232
Saldos em 30 de junho 2023	9	215.475	(208)	(25.060)	64.623	254.830

As notas explicativas da Administração 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)
Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

Em milhares de reais

	30.06.2023	30.06.2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de renda fixa	1.421	935
Pagamento de taxa administração e gestão	(4.282)	(2.391)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(30)	(42)
Pagamento de despesas de B3	(12)	(12)
Pagamento de despesas anbima	(5)	(4)
Pagamento de despesas de cartório	(1)	(21)
Pagamento de despesas de condomínio	(4)	-
Pagamentos de despesas de consultoria	(1.241)	(678)
Pagamentos de despesas com auditoria e custódia	(39)	(30)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(321)	(211)
Pagamento de outras despesas operacionais	(176)	(14)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(4.690)	(2.469)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisições de imóveis para venda - Estoque	(49.241)	(63.801)
Custos incrementais (benfeitorias e imobilização)	(13.360)	(17.105)
Venda de imóveis - Estoque	8.108	-
Valores a receber por venda de imóveis	38.477	-
Pagamento de indenização referente a operações imobiliárias	(155)	-
Recebimentos antecipados de venda	-	2.086
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(16.171)	(78.820)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	9.001	98.133
Distribuição de rendimento aos cotistas	(23.056)	-
Gastos com colocação de cotas	(3)	(119)
Caixa líquido proveniente das / (aplicado nas) atividades de financiamento	(14.058)	98.014
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(34.919)	16.725
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	38.264	21.539
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	3.345	38.264
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(34.919)	16.725

As notas explicativas da Administração 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)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(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 2023, 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 2023 com o valor de R\$ 950,01 (novecentos e cinquenta reais e um centavo) (R\$ 1.211,99 (mil duzentos e onze reais e noventa e nove centavos em) 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.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

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 período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

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

As demonstrações financeiras de 30 de junho de 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 27 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.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

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.

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.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

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.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

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 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.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

- 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".

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.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

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;
- 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.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

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 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.

4.1.5 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.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(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.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

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 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.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

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 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.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

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.

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 2023, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é composto pelo saldo em conta corrente na Administradora no valor de R\$ 1 (R\$ 1 em 2022), em conta corrente no Banco Itaú R\$ 16 (zero em 2022) e aplicações financeiras em cotas de fundos de renda fixa conforme quadro abaixo:

30 de junho de 2023

	Administrador	Saldo contábil	% sobre PL
Itaú Corp Federal Plus RF CP FIC FI	Itaú Unibanco	3.328	1,31%
		3.328	1,31%

30 de junho de 2022

	Administrador	Saldo contábil	% sobre PL
Itaú Corp Federal Plus RF CP FIC FI	Itaú Unibanco	38.263	16,66%
		38.263	16,66%

(i) 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.

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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

No exercício findo em 30 de junho de 2023 foram apropriadas receitas líquidas de imposto de renda no montante de R\$ 1.421 (R\$ 935 em 2022), registradas na rubrica de “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

6. Outros créditos

Em 30 de junho de 2023 os valores que compõem a rubrica de Outros Valores a Receber no montante de R\$ 538 (R\$ 1.344 em 2022), 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:

Discriminação dos Projetos	30.06.2023	% s/ PL	30.06.2022	% s/ PL
Projeto Alvarenga	98	0,04%	98	0,04%
Projeto Sebastião Paes	9	0,00%	677	0,29%
Projeto Guarará	-	0,00%	328	0,14%
Projeto Pamplona	39	0,02%	39	0,02%
Projeto José Maria Lisboa	3	0,00%	3	0,00%
Projeto Jorge Americano	3	0,00%	3	0,00%
Projeto Roma	6	0,00%	6	0,00%
Projeto Augusto Vidigal	-	0,00%	-	0,00%
Projeto Onze de Junho	78	0,03%	78	0,03%
Projeto Barão do Triunfo	12	0,00%	12	0,01%
Projeto Canário	20	0,01%	20	0,01%
Projeto João Moura	47	0,02%	20	0,01%
Projeto Madre Cabrini	137	0,05%	38	0,02%
Outros	86	0,03%	23	0,01%
Total	538	0,21%	1.344	0,59%

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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***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 os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022, conforme apresentamos abaixo:

7.a. Estoque de imóveis**Em 30 de junho de 2023**

Projeto	Saldo em 30.06.2022	Aquisições	Baixa de custo	Custos incrementais no exercício	Vendas	Permuta	Ganho na venda	Saldo em 30.06.2023	% s/ PL
Projeto Dom Manuel - Terreno (*)	21.993	4	(4.144)	1.555	-	(19.408)	-	-	0,0%
Projeto Min Ferreira Alves (*)	12.922	-	-	1.070	-	(13.992)	-	-	0,0%
Projeto Padre Chico (*)	18.069	-	-	1.372	-	(19.441)	-	-	0,0%
Projeto Jamaris (*)	17.380	-	-	638	-	(18.018)	-	-	0,0%
Projeto Magnólias (*)	27.926	-	-	1.775	-	(29.701)	-	-	0,0%
Projeto Sebastião Paes (*)	-	20.331	-	3.233	(8.108)	-	218	15.674	6,2%
Projeto Guarará (**)	-	5.899	(27)	3.276	-	(9.204)	56	-	0,0%
Total	98.290	26.234	(4.171)	12.919	(8.108)	(109.764)	274	15.674	6,2%

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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***Em 30 de junho de 2022****Imóveis**

Projeto	Saldo em 30.06.21	% s/ PL	Aquisições	Custos incrementais no exercício	Ajuste ao valor realizável líquido	Saldo em 30.06.22	% s/ PL
Projeto Dom Manuel - Terreno (*)	17.025	15,9%	-	4.968	-	21.993	9,6%
Projeto Min Ferreira Alves (*)	12.471	11,6%	-	451	-	12.923	5,6%
Projeto Padre Chico (*)	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	46.774	43,6%	41.247	10.269	-	98.290	42,8%

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

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.
Valor contábil em 30.06.2023:	-
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 30.06.2023:	-
Valor contábil em 30.06.2022:	12.923

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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

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 30.06.2023:	-
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. - 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 30.06.2023:	-
Valor contábil em 30.06.2022:	17.379

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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Projeto	Projeto Magnólias (*)
Endereço:	Av das Magnólias, nºs 682 e 874
Estágio do projeto:	Desenvolvimento de projeto para lançamento
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 30.06.2023:	-
Valor contábil em 30.06.2022:	27.926

Projeto	Projeto Sebastião Paes (*)
Endereço:	Rua Sebastião Paes, Campo Belo-SP
Estágio do projeto:	Desenvolvimento de projeto para lançamento
Características do empreendimento:	Residencial alto padrão, torre única de apartamentos de 350m ² a 692m ² com 4 dormitórios de 7 a 10 vagas.
Valor contábil em 30.06.2023:	15.674
Valor contábil em 30.06.2022:	-

7.b. Contas a receber**Em 30 de junho de 2023****Vendas de terrenos**

Projeto	Saldo em 30.06.2022	Aquisições	Custos incrementais no exercício	Estorno de ajuste ao valor justo por reconhecimento de venda	Atualização de valores a receber pela venda de terrenos	Recebimento	Saldo em 30.06.2023	% s/ PL
Projeto Padre Antônio (**)	31.801	-	-	(1.226)	744	(1.574)	29.745	11,7 %
Projeto Alves Guimarães (**)	27.436	-	-	(940)	(1.295)	(25.201)	-	0,0 %

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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Projeto	Saldo em 30.06.2022	Aquisições	Custos incrementais no exercício	Estorno de ajuste ao valor justo por reconhecimento de venda	Atualização de valores a receber pela venda de terrenos	Recebimento	Saldo em 30.06.2023	% s/ PL
Projeto Martins (**)	16.830	-	49	(1.922)	3.054	(2.155)	15.856	6,2 %
Projeto Rua Brasília (**)	20.381	-	-	-	3.172	(849)	22.704	8,9 %
Projeto Indianópolis (**)	22.721	-	98	(1.090)	6.322	(2.342)	25.709	10,1 %
Projeto Dom Manuel - Terreno (**)	-	19.408	-	-	5.304	-	24.712	9,7 %
Projeto Min Ferreira Alves (**)	-	13.992	-	-	5.662	(959)	18.695	7,3 %
Projeto Padre Chico (**)	-	19.441	294	-	6.843	-	26.578	10,4 %
Projeto Jamaris (**)	-	18.018	-	-	7.850	-	25.868	10,2 %
Projeto Magnólias (**)	-	29.701	-	-	10.680	-	40.381	15,8 %
Projeto Guarará (**)	-	9.204	-	-	1.131	(1.008)	9.327	3,7 %
	119.169	109.764	441	(5.178)	49.467	(34.088)	239.575	94,0 %

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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***Em 30 de junho de 2022**

Projeto	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 (**)	18.742	17,5%	-	3.671	9.388	31.801	13,8%
Projeto Alves Guimaraes (**)	9.061	8,5%	-	10.680	7.695	27.437	11,9%
Projeto Martins (**)	10.911	10,2%	-	1.036	4.883	16.830	7,3%
Projeto Rua Brasília (**)	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	52.817	49,3%	19.428	19.883	27.042	119.169	51,9%

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

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 30.06.2023:	29.745
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.
Características do empreendimento:	Residencial, composto por 78 unidades residenciais entre 34m ² e 296m ² , 27 estúdios não residenciais de 34m ² e lojas térreas com área privativa total de 608m ² .
Valor contábil em 30.06.2023:	-
Valor contábil em 30.06.2022:	27.437

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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

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 40m ² de 2 dormitórios e 76 unidades de 29 m ² de 1 dormitório.
Valor contábil em 30.06.2023:	15.856
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 214m ² e 260m ² , 8 apartamentos de 182m ² e 1 cobertura de 357m.
Valor contábil em 30.06.2023:	22.704
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 7.096,10m ² (sete mil, noventa e seis metros quadrados e dez centímetros quadrados) caracterizados por apartamentos residenciais.
Valor contábil em 30.06.2023:	25.709
Valor contábil em 30.06.2022:	22.721

Projeto	Projeto Dom Manuel (**)
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 39m ² a 41m ² (2 dormitórios.), 40 unidades não residenciais de 39m ² a 46m ² e 3 lojas térreas que somam 390m ² .
Valor contábil em 30.06.2023:	24.712
Valor contábil em 30.06.2022:	-

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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Projeto	Projeto Ministro 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 30.06.2023:	18.695
Valor contábil em 30.06.2022:	-

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 30.06.2023:	26.578
Valor contábil em 30.06.2022:	-

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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Projeto	Projeto Jamaris (**)
Endereço:	- 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 Piciscellini 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. - 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 30.06.2023:	25.868
Valor contábil em 30.06.2022:	-

Projeto	Projeto Magnólias (**)
Endereço:	Av das Magnólias, nºs 682 e 874
Estágio do projeto:	Desenvolvimento de projeto para lançamento
Características do empreendimento:	Um prédio com a área construída de 1.915,97m2 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 30.06.2023:	40.381
Valor contábil em 30.06.2022:	-

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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Projeto	Projeto Guarará (**)
Endereço:	R. Guarará
Estágio do projeto:	Desenvolvimento de projeto para lançamento
Características do empreendimento:	Residencial de alto padrão de torre única de 201m² (3 dormitórios / 3 suítes / 3 vagas).
Valor contábil em 30.06.2023:	9.327
Valor contábil em 30.06.2022:	-

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

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
Aquisições de imóveis para venda – Estoque	49.241
Custos incrementais (benfeitorias e imobilização)	13.360
Aumento/redução das obrigações por aquisição de imóveis	(23.961)
Venda de imóveis	(46.585)
Custo incrementais pagos não ativados	(1.048)
Atualização de valores a receber	49.467
Despesa financeira de parcela a prazo	(2.684)
Saldo em 30.06.2023	255.249

As obrigações por aquisição de imóveis a pagar em 30 de junho de 2023 somaram em R\$ 1.097 (R\$ 25.058 em 2022).

8. Adiantamentos recebidos na venda de imóveis

Conforme mencionado na nota 7, no exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022 o Fundo efetuou vendas de seus imóveis. Arelado a estas operações o Fundo recebeu em caixa adiantamento de vendas efetuados pelas incorporadoras de cada projeto que totalizaram R\$ 2.086 em 30 de junho de 2022. Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo recebeu adiantamentos desta mesma natureza, porém dentro do mesmo exercício foram reconhecidos como receita em função da evolução do projeto.

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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Abaixo está representado o montante recebido por projeto que representam as posições patrimoniais nas respectivas datas:

Projeto	Valor em 30.06.2023	Valor em 30.06.2022
Projeto Alves Guimarães	-	189
Projeto Martins	-	1.085
Projeto Indianópolis	-	246
Projeto Guarará	-	-
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.

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

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 07 de março de 2023 foram integralizadas 9.001 cotas, correspondente ao montante de R\$ 9.001.

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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

Em 30 de junho de 2023, o patrimônio líquido do Fundo estava dividido em 215.475 cotas (206.474 em 2022) com preço unitário de R\$ 1.182,64 (R\$ 1.112,29646 em 2022) cada, totalizando o montante de R\$ 254.830 (R\$ 229.660 em 2022).

9.3 Reserva de contingência

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

9.4 Gastos com colocação de cotas

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 3 (R\$ 131 no exercício findo em 30 de junho de 2022), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

10. Rentabilidade

No exercício findo em 30 de junho de 2023 a rentabilidade do apurada foi positiva em 17,28% (positivo em 12,39% no exercício findo em 30 de junho de 2022), cujo valor é apurado 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. 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.

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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2022, o Fundo não distribuiu rendimentos, já no exercício findo em 30 de junho de 2023 o Fundo distribuiu rendimentos conforme apresentado abaixo:

Rendimentos	30.06.2023	30.06.2022
Lucro líquido do exercício	41.232	24.400
Reversão de atualização do contas a receber pela venda de terrenos através das operações de permutas financeiras	(10.202)	(27.042)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	90	91
Lucro/(Prejuízo) base caixa - Art.10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	31.120	(2.510)
Rendimentos retidos no exercício	(6.060)	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(6.060)	-
Rendimentos apropriados	25.060	-
Rendimentos a distribuir	(2.004)	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	23.056	-
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	80,53%	0,00%
% do resultado do período distribuído (considerando o resultado caixa acumulado do fundo)		
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(6.294)	-

Os rendimentos que foram distribuídos durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 foram comunicados pela Gestão em conjunto com a Administração, através de comunicados ao mercado, que estão disponíveis na CVM após o período de sua apuração.

Adicionamos que parte do lucro caixa auferido no exercício atual não foi distribuído em função da compensação dos prejuízos caixa dos exercícios anteriores e, por este motivo, o percentual de 95% sobre o lucro caixa total auferido no exercício não foi atingido.

O percentual distribuído de dividendos no exercício foi inferior ao percentual determinado nos termos da lei 8.668/93, uma vez que o Fundo adota como política interna primeiramente a compensação dos prejuízos existentes para posterior distribuição de seus resultados.

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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022*(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	30.06.2023		30.06.2022	
	Valores	% PL Médio	Valores	% PL Médio
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	321	0,15%	211	0,17%
Despesa de consultoria	1.241	0,57%	691	0,56%
Despesas de auditoria e custódia	60	0,03%	35	0,03%
Despesas de emolumentos e cartórios	1	0,00%	3	0,00%
Taxa B3	12	0,01%	12	0,01%
Taxa de administração (i)	218	0,10%	157	0,13%
Taxa de gestão (i)	4.136	1,89%	2324	1,87%
Taxa de fiscalização da CVM	33	0,02%	24	0,02%
Outras receitas (despesas) operacionais	988	0,45%	-5	0,00%
Total	7.010	3,20%	3.452	2,79%

O patrimônio líquido médio calculado para o exercício findo em 30 de junho de 2023 foi de R\$ 218.835 (R\$ 124.177 para o exercício findo em 30 de junho de 2022).

(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 2023 o Fundo reconheceu o montante de R\$ 218 (R\$ 157 em 2022) de taxa de administração e R\$ 4.136 (R\$ 2.324 em 2022) de taxa de gestão.

Em 30 de junho de 2023 a posição financeira a pagar à Administradora e à Gestora somaram R\$ 344 (R\$ 272 em 2022).

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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 o Fundo pagou taxa de administração e gestão no montante de R\$ 4.282 (R\$ 2.391 em 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 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

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	Relacionamento	30.06.2023	30.06.2022
Conta corrente	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	1	1
Total			1	1

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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***Posição passiva**

Descrição da transação	Instituição	Relacionamento	30.06.2023	30.06.2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	17	14
Taxa de gestão	Brio Investimentos	Gestora	327	258
Total			344	272

Despesas

Descrição da transação	Instituição	Relacionamento	30.06.2023	30.06.2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	218	157
Taxa de gestão	Brio Investimentos	Administradora	4.136	2.324
Total			4.354	2.481

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.

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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Em 30 de junho de 2023 e 2022 o Fundo apresentou a seguinte classificação dos seus instrumentos financeiros:

Posição financeira em 30.06.2023	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	3.328	-	3.328
Total do ativo	-	3.328	-	3.328

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

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. Alterações estatutárias

Em 23 de janeiro de 2023 por meio da assembleia geral de cotistas houve deliberação e aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, referente ao exercício social findo em 30 de junho de 2022.

Em 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.

20. 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.

21. Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que 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, em substituição à Instrução CVM 472. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 02 de outubro de 2023, tendo os fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2024.

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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

22. Eventos subsequentes

Além do evento mencionado acima, após 30 de junho de 2023 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