

Demonstrações Financeiras

Brio Real Estate IV - Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 42.869.892/0001-01)

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

Demonstrações Financeiras em 30 de junho de 2023
e Relatório do Auditor Independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Brio Real Estate IV - Fundo de Investimento Imobiliário

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

("Administradora do Fundo")

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Brio Real Estate IV - 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 período de 25 de julho de 2022 (data do início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Brio Real Estate IV - Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 25 de julho de 2022 (data do início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Participações.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções

significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Mensuração e análise do valor realizável líquido dos imóveis em estoque e valores a receber por venda de terrenos

O Fundo possui investimentos em imóveis, classificados na categoria de estoque de imóveis, que são mensurados através do menor valor entre o valor de custo e o valor realizável líquido, conforme artigo 11, da Instrução da CVM 516/11 no montante de R\$ 37.134 mil e as obrigações por aquisição destes imóveis no montante de R\$ 964 mil, representando 75,88% e 1,97% do patrimônio líquido do Fundo, bem como valores a receber por venda de terrenos no montante de R\$ 9.296 mil, representando 19,00% do patrimônio líquido do fundo. Devido à representatividade destes itens sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos o assunto como significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da existência dos imóveis para a venda, via matrículas e contrato de compra e venda dos imóveis, realizamos análise do valor recuperável dos imóveis para verificar o menor valor entre o custo de aquisição e o valor realizável líquido, bem como, o envolvimento de especialistas em avaliação para a revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo dos valores a receber por venda de terrenos, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas e circularização sobre os montantes devidos pelas incorporadoras. Adicionalmente, analisamos as informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência da Administradora do Fundo. Também analisamos os contratos que deram origem as obrigações por aquisição de imóveis, confirmamos a transação de compra com as contrapartes, verificamos a liquidação financeira e recalculamos o saldo a pagar. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

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

Distribuição de rendimentos aos cotistas

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 9 às demonstrações financeiras.

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

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

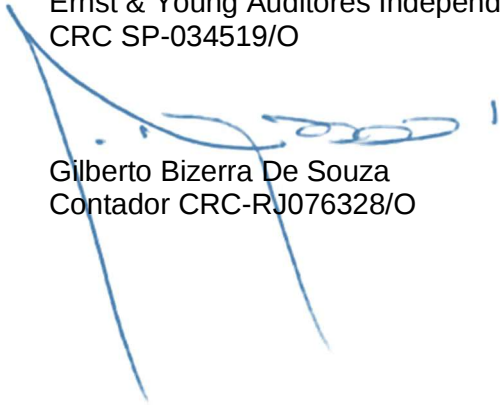
Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de



uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de setembro de 2023.

Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Gilberto Bizerra De Souza
Contador CRC-RJ076328/O

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:42.869.892/0001-01**

(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*Em milhares de Reais*

Ativo	Notas	30.06.2023	% PL
Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa		3.640	7,44%
Disponibilidades	5	68	0,14%
Cotas de fundo de renda fixa	5	3.572	7,30%
Valores a receber		9.461	19,33%
Valores a receber por venda de terrenos	6	9.296	19,00%
Outros créditos		165	0,34%
Estoque		37.134	75,88%
Imóveis em construção	6	37.134	75,88%
Despesas antecipadas a apropriar		5	0,01%
		50.240	102,66%
Total do ativo		50.240	102,66%
Passivo			
Circulante			
Taxa de administração e gestão	10	89	0,18%
Auditoria e custódia		64	0,13%
Provisões e contas a pagar		185	0,38%
Obrigações por aquisição de imóveis	6	964	1,97%
		1.302	2,66%
Total do passivo		1.302	2,66%
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas	7.2	48.718	99,55%
Gastos com colocação de cotas	7.4	(142)	-0,29%
Lucros (prejuízos) acumulados		362	0,74%
Total do patrimônio líquido	7	48.938	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		50.240	102,66%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:42.869.892/0001-01**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração do resultado do período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023*Em milhares de Reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota*

	Notas	30.06.2023
Imóveis em Estoque		
Lucro da venda de terrenos	6	1.008
Indenização em operações imobiliárias		(155)
Ajuste a valor justo		1.025
Reversão de ajuste a valor justo de terrenos vendidos		(1.007)
Despesas financeiras juros passivos		(17)
Resultado líquido de imóveis em estoque		854
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		791
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(179)
	5	612
Receitas (despesas) operacionais		
Despesa de consultoria		(97)
Despesas de auditoria e custódia		(69)
Despesas com advogados		(73)
Despesas de emolumentos e cartórios		(2)
Taxa B3		(12)
Taxa de administração e gestão	10	(818)
Taxa de fiscalização da CVM		(5)
Outras receitas (despesas) operacionais		(28)
		(1.104)
Lucro líquido do período		362
Quantidade de cotas em circulação		48.718
Lucro contábil por cota - R\$		7,43
Valor patrimonial da cota - R\$		1.004,52

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023

Em milhares de reais

	Notas	Cotas integralizadas	Custos de emissão	Lucros acumulados	Total
Saldos em 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo)		-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	7.2	48.718	-	-	48.718
Gastos com colocação de cotas	7.4	-	(142)	-	(142)
Lucro líquido do período		-	-	362	362
Saldos em 30 de junho de 2023	7	48.718	(142)	362	48.938

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:42.869.892/0001-01****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 25 de julho de 2022
(data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023***Em milhares de reais*

Fluxo de caixa das atividades operacionais	30.06.2023
Rendimentos de renda fixa	791
Pagamento de taxa administração e gestão	(729)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(10)
Pagamento de despesas de B3	(12)
Pagamento de despesas anbima	(15)
Pagamento de honorários advocatícios	(73)
Pagamento de despesas de cartório	(2)
Pagamentos de despesas de consultoria	(97)
Pagamentos de despesas com auditoria e custódia	(5)
Pagamento de indenizações referentes a operações imobiliárias	(155)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(179)
Pagamento de outras despesas operacionais	(13)
Caixa líquido das atividades operacionais	(499)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisições de imóveis para venda - Estoque	(38.945)
Pagamento de despesas financeiras com juros passivos	(17)
Custos incrementais (benfeitorias e imobilização)	(6.483)
Recebimentos antecipados de venda	1.008
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(44.437)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas	48.718
Gastos com colocação de cotas	(142)
Caixa líquido das atividades de financiamento	48.576
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	3.640
Caixa e equivalente de caixa - início do período	-
Caixa e equivalente de caixa - fim do período	3.640

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023

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

1. Contexto operacional

O Brio Real Estate IV – Fundo de Investimento Imobiliários (“Fundo”), é um fundo de investimento imobiliários, é 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 20 de julho de 2021 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 25 de julho de 2022.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 7 (sete) 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 deste 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 listadas na B3, sob o código BIPD11, porém não são negociadas.

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023

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

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora 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 do período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 28 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.

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:42.869.892/0001-01**

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023

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

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 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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023

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

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 Administradora 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 Administradora, 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 Administradora são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Apuração de resultado

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

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023

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

financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior à 90 dias.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

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

3.9 Lucro por cota

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

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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023

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

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;
- 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,

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023

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

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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:42.869.892/0001-01**

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023

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

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.

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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023

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

negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

4.4 Risco Relacionado ao COVID-19

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

4.5 Riscos de Liquidez da Carteira e das Cotas

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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023

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

poderão ser prejudicados. Adicionalmente, caso não sejam cumpridos os requisitos necessários para a obtenção de tratamento tributário mais benéfico aos cotistas previsto no Artigo 71(I)(C)(i) e (ii) deste Regulamento, os Cotistas ali referidos não farão jus aos benefícios tributários ali previstos. Não há qualquer garantia de que os Cotistas farão jus no futuro ao tratamento tributário favorecido referido acima.

4.7 Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação

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

4.8 Risco de concentração da carteira do Fundo

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

4.9 Riscos jurídicos

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

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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023

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

referida autarquia federal.

4.12 Risco de cancelamento da distribuição

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

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

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

4.14 Negociação das Cotas no mercado secundário

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

4.15 Risco relativo à concentração e pulverização

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

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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:42.869.892/0001-01**

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

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\$ 2, em conta corrente no Banco Itaú de R\$ 66 e aplicações financeiras em cotas de fundos de renda fixa conforme quadro abaixo:

30 de junho de 2023

	Administrador	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	3.572	7,30%
		3.572	7,30%

(i) O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa - Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente.

No período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023 foram apropriadas receitas líquidas de imposto de receita no montante de R\$ 612, registradas na rubrica de "Outros ativos financeiros".

6. 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 período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023, conforme apresentamos abaixo:

Imóveis

Projeto	Aquisições	Custos Incrementais no período	Vendas	Saldo em 30.06.23	% s/ PL
Projeto Guaramomis (*)	20.000	1.305	-	21.305	43,53%
Projeto Sebastião Paes (*)	14.674	1.155	-	15.829	32,35%
Projeto Guarará (**)	5.235	4.044	(9.279)	-	0,00%
Total	39.909	6.504	(9.279)	37.134	75,88%

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:42.869.892/0001-01**

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***Venda de terrenos**

Projeto	Vendas a receber	Vendas recebidas	Ajuste ao valor justo	Saldo em 30.06.23	% s/ PL
Projeto Guarará (**)	9.279	(1.008)	1.025	9.296	19,00%
Total	9.279	(1.008)	1.025	9.296	19,00%

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

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

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

Projeto	Projeto Guaramomis (*)
Endereço:	Alameda dos Guaramoris x Av. Jamaris
Estágio do projeto:	Desenvolvimento de projeto para lançamento
Características do empreendimento:	Residencial alto padrão, torre única de apartamentos conceituais de 259m ² (4 dormitórios / 4 suítes / 3 vagas) e cobertura duplex de 413m ² (4 dormitórios / 4 suítes / 3 vagas).
Valor contábil em 30.06.2023:	21.305

Projeto	Projeto Sebastião Paes (*)
Endereço:	Rua Pascal x Rua Sebastião Paes
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:	15.829

Projeto	Projeto Guarará (**)
Endereço:	R. Guarará x Al. Joaquim Eugenio de Lima
Estágio do projeto:	Desenvolvimento de projeto para lançamento
Características do empreendimento:	Residencial de alto padrão de torre única de 201m ² (3 dormitórios / 3 suítes / 3 vagas).
Valor contábil em 30.06.2023:	9.296

A movimentação da conta de obrigação por aquisição de imóveis está assim representada:

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:42.869.892/0001-01**

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Saldo inicial em 25.07.2022	-
Entrada de imóveis a pagar	20.964
Pagamentos efetuados	(20.000)
Saldo final em 30.06.2023	964

As obrigações por aquisição de imóveis a pagar em 30 de junho de 2023 totalizaram em R\$ 964.

7. Patrimônio Líquido

7.1 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.

7.2 Cotas integralizadas

No período de 25 julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023 houve emissões de 48.718 cotas no montante de R\$ 48.718.

Em 30 de junho de 2023, o patrimônio líquido do Fundo estava dividido em 48.718 cotas com preço unitário de R\$ 1.004,52229 cada, totalizando o montante de R\$ 48.938.

7.3 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.

7.4 Gastos com colocação de cotas

Durante o período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023 o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 142, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8. Rentabilidade

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:42.869.892/0001-01**

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

No período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023 a rentabilidade apurada foi positiva em 0,74%, cujo valor é apurado considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo, adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorridos no período.

9. Política de distribuição dos resultados

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

Durante o período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023 o Fundo não distribuiu rendimentos. Os rendimentos apurados no período foram distribuídos no mês de julho, conforme mencionado na nota 20.

	Período de 25.07.2022 a 30.06.2023
Rendimentos	
Lucro líquido do período	362
Ajuste a valor justo dos imóveis	(17)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	153
Lucro base caixa - Art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	498
Rendimentos retidos no período	(498)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(498)

10. Encargos e taxa de administração

Os encargos debitados ao Fundo, compreendem gastos necessários para manutenção das operações do fundo. Durante o período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023 o fundo obteve os seguintes encargos:

Encargos debitados ao Fundo	25.07.2022 a 30.06.2023	
	Valores	% PL médio

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:42.869.892/0001-01**

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	179	0,67%
Despesa de consultoria	97	0,36%
Despesas de auditoria e custódia	69	0,26%
Despesas com advogados	73	0,27%
Despesas de emolumentos e cartórios	2	0,01%
Taxa B3	12	0,04%
Taxa de administração e gestão	818	3,04%
Taxa de fiscalização da CVM	5	0,02%
Outras receitas (despesas) operacionais	28	0,10%
Total	1.283	4,77%

O patrimônio líquido médio calculado para período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023 foi de R\$ 26.893.

(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\$ 70. 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 período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023 o Fundo reconheceu o montante de R\$ 157 de taxa de administração e R\$ 661 de taxa de gestão.

Em 30 de junho de 2023 a posição financeira a pagar à Administradora e à Gestora somaram R\$ 89.

Durante o período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023 o Fundo pagou taxa de administração e gestão no montante de R\$ 729.

11. 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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:42.869.892/0001-01**

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

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.

12. Demandas judiciais

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

13. Serviços de custódia e tesouraria

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

14. Partes relacionadas

Conforme CPC 05, 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
Conta corrente	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	1
Total			1

Posição passiva

Descrição da transação	Instituição	Relacionamento	30.06.2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	14
Taxa de gestão	Brio Investimentos	Gestora	75
Total			89

Despesas

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:42.869.892/0001-01**

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Descrição da transação	Instituição	Relacionamento	30.06.2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	157
Taxa de gestão	Brio Investimentos	Gestora	661
Total			818

15. Hierarquia dos instrumentos financeiros

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

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

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

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

Em 30 de junho de 2023 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	-	3.572	-	3.572
Total do ativo	-	3.572	-	3.572

16. Divulgação de informações

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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023

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

17. 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.

18. Alterações estatutárias

Em 12 de agosto de 2022 por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- i) A aquisição pelo Fundo de operações originadas pelo Brio Investimentos Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, 691, conjuntos 701, 702 e 703, CEP 04531-011, inscrita no CNPJ/ME sob nº 15.050.378/0001-77 ("Gestor"), devidamente autorizada a prestar o serviço de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do ato Declaratório nº 15.318, de 20 de outubro de 2016, vinculadas à projetos já aprovados pelo Comitê de Investimentos e, portanto, que se enquadrem na estratégia e nas regras gerais do Fundo, definidas em regulamento, e a consequente autorização ao Administrador e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessário à sua efetivação;
- ii) A aquisição pelo Fundo de Ativos Imobiliários (conforme definidos no Regulamento) de fundos de investimento imobiliários geridos pelo Gestor, vinculados a projetos já aprovados pelo Comitê de Investimentos e, portanto, que se enquadrem na estratégia e nas regras gerais do Fundo, definidas em regulamento, e a consequente autorização ao Administrador e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessário à sua efetivação;
- iii) A ratificação da posse dos 3 (três) membros do Comitê de Investimentos do Fundo indicados pelo Gestor; e
- iv) A eleição de 02 (dois) membros, sem direito a voto, para o Comitê de Investimentos do Fundo, indicados pelos Cotistas, de acordo com o artigo 28 do Regulamento do Fundo.

Em 10 de agosto de 2022 por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- i) A aquisição pelo Fundo de operações originadas pelo Brio Investimentos Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, 691, conjuntos 701, 702 e 703, CEP 04531-011, inscrita no CNPJ/ME sob nº 15.050.378/0001-77 ("Gestor"), devidamente autorizada a prestar o serviço de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do ato Declaratório nº 15.318, de 20 de outubro de 2016, vinculadas à projetos já aprovados pelo Comitê de Investimentos e, portanto, que se enquadrem na estratégia e nas

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:42.869.892/0001-01**

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023

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

regras gerais do Fundo, definidas em regulamento, e a consequente autorização ao Administrador e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessário à sua efetivação; e

- ii) A eleição de 02 (dois) membros para o Comitê de Investimentos indicados pelos Cotistas e ratificação da posse dos membros indicados pelo Gestor, de acordo com o artigo 28 do Regulamento do Fundo.

19. 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.

20. Eventos subsequentes

Os rendimentos apurados pelo Fundo no período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023 foram distribuídos em 14 de agosto de 2023.

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

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável