

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ (35.360.651/0001-77)

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

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos cotistas e à Administradora do

Brix Fundo de Investimento Imobiliário

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Brix Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Brix Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração do estoque de imóveis em construção

Conforme Notas Explicativas nº 3.3 e 7

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
O Fundo possui investimentos em terrenos e imóveis em construção classificados na rubrica de Estoque de imóveis a comercializar, que são avaliados pelo menor valor entre o custo de aquisição/construção ou valor realizável líquido, no montante de R\$ 119.280 mil, correspondente a 109,38% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor desses imóveis leva em consideração a evolução das obras e a avaliação da Consultoria Imobiliária contratada pelo Fundo no contexto dos julgamentos e premissas utilizados na mensuração dos imóveis. Devido à relevância destes ativos sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: (i) entendimento dos controles estabelecidos pelo Fundo com relação ao acompanhamento dos estoques dos empreendimentos imobiliários; (ii) inspeção, com base em amostragem, dos contratos de venda e distratos ocorridos durante o exercício, bem como as correspondentes liquidações financeiras, quando aplicável; (iii) inspeção e avaliação, com base em amostragem, da documentação comprobatória dos itens apropriados aos custos incorridos dos empreendimentos imobiliários; (iv) comparação, com base em amostragem, das tabelas de vendas dos empreendimentos imobiliários com as vendas recentes realizadas pelo Fundo e o valor unitário da unidade, de forma a constatar eventuais evidências de valor líquido realizável; (v) avaliamos, com base em amostragem, a análise de <i>impairment</i> da Administração com o confronto do valor apurado no estudo de viabilidade do projeto com o valor de custo do terreno; e (vi) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável a mensuração do estoque de imóveis em construção, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.
Outros assuntos	

Auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas como valores correspondentes nas demonstrações financeiras do exercício corrente, foram anteriormente auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 31 de março de 2023, sem modificação.

Responsabilidades da administração do Fundo 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 do 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.

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 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 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.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem 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.

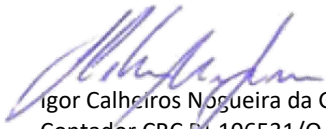
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também a administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

Rio de Janeiro, 28 de março de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-RJ



Igor Calheiros Nogueira da Gama
Contador CRC RJ-106531/O-6

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.360.651/0001-77

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanço patrimonial findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	5	51	0,05%	27	0,05%
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	930	0,85%	348	0,61%
Contas a receber					
Contas a receber por venda de imóveis	6	14.817	13,59%	7.280	12,74%
Estoque de imóveis a comercializar					
Terrenos	7.2	84.832	77,79%	48.750	85,32%
Imóveis em construção	7.1	34.448	31,59%	35.334	61,84%
Outras contas a receber					
Despesas Antecipadas		1.106	1,01%	764	1,34%
Adiantamentos a fornecedores	8	74	0,07%	62	0,11%
		136.258	124,95%	92.565	162,00%
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber por venda de imóveis	6	7.557	6,93%		0,00%
		7.557	6,93%	-	0,00%
Total do ativo		143.815	131,88%	92.565	162,00%
Passivo					
Circulante					
Obrigações por aquisições de imóveis	10	22.118	20,28%	16.657	29,15%
Obrigações por construção de imóveis	9	12.343	11,32%	18.039	31,57%
Auditoria e custódia		33	0,03%	35	0,06%
Impostos e contribuições a recolher		17	0,02%	17	0,03%
Taxa de administração e gestão		118	0,11%	110	0,19%
Provisões e contas a pagar		131	0,12%	523	0,92%
Adiantamentos recebidos por venda de imóveis		-	0,00%	46	0,08%
		34.760	31,88%	35.427	62,00%
Total do passivo		34.760	31,88%	35.427	62,00%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		113.750	104,31%	58.870	103,03%
Prejuízos acumulados		(4.695)	(4,31)%	(1.732)	(3,03)%
Total do patrimônio líquido	13	109.055	100,00%	57.138	100,00%
Total do patrimônio líquido e passivo		143.815	131,88%	92.565	162,00%

BRIX – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 35.360.651/0001-77****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Imóveis em estoque			
Lucro na venda de imóveis		8.293	6.065
Despesa com resilição de bens		(1.761)	(275)
Despesas de tributos municipais e federais	16	(1.617)	(608)
Despesas comerciais	16	(1.962)	(846)
Despesas de condomínio	16	(539)	(217)
Despesas com manutenção e conservação	16	(67)	(12)
		<u>2.347</u>	<u>4.107</u>
Resultado líquido de imóveis em estoque			
		<u>2.347</u>	<u>4.107</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5.1	192	336
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(42)	(76)
		<u>150</u>	<u>260</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	11, 16	(2.891)	(2.346)
Despesas com publicidade	16	(1.488)	(1.123)
Despesas legais	16	(447)	(193)
Despesas de emolumentos e cartórios	16	(264)	(475)
Taxa de administração e custódia	11, 16	(148)	(177)
Taxa de fiscalização da CVM	16	(122)	(21)
Despesas de auditoria e custódia	16	(71)	(44)
Despesa com impostos e taxas	16	(14)	(60)
Outras receitas (despesas) operacionais	16	(15)	(135)
		<u>(5.460)</u>	<u>(4.574)</u>
Prejuízo do exercício		<u>(2.963)</u>	<u>(207)</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>109.352</u>	<u>63.742</u>
Prejuízo por cota - R\$		<u>(27,10)</u>	<u>(3,25)</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>997,28</u>	<u>896,40</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2021	14	<u>18.619</u>	<u>(1.525)</u>	<u>17.094</u>
Cotas de investimentos integralizadas		40.251	-	40.251
Resultado do exercício		-	(207)	(207)
Em 31 de dezembro de 2022	14	<u>58.870</u>	<u>(1.732)</u>	<u>57.138</u>
Cotas de investimentos integralizadas		54.880	-	54.880
Resultado do exercício		-	(2.963)	(2.963)
Em 31 de dezembro de 2023	14	<u>113.750</u>	<u>(4.695)</u>	<u>109.055</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRIX – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 35.360.651/0001-77****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Em milhares de reais)**

	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de adiantamentos por venda de imóvel	6.244	1.462
Recebimentos por Venda de Imóveis	23.022	10.147
Rendimentos de renda fixa	192	336
Pagamentos de imóveis em construção	(71.896)	(44.377)
Pagamento de despesas de consultoria	(2.891)	(2.356)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(264)	(475)
Pagamento de despesas de condomínio	(539)	(217)
Pagamento de de publicação	(1.488)	(1.123)
Pagamento de despesas com manutenção e conservação	(67)	(12)
Pagamento de despesas de comissões	(1.962)	(846)
Pagamento de despesas com resilição de bens	(1.761)	(275)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(73)	(36)
Pagamento de tributos municipais e federais	(1.617)	(608)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(140)	(82)
Taxa e impostos	(18)	(43)
Pagamento de despesas legais	(447)	(193)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(122)	(21)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(42)	(76)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(405)	322
Caixa líquido das atividades operacionais	(54.274)	(38.473)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imóveis	-	(5.670)
Caixa líquido das atividades de investimento	-	(5.670)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	54.880	40.251
Caixa líquido das atividades de financiamento	54.880	40.251
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	606	(3.892)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	375	4.267
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	981	375

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário BRIX Fundo de Investimento Imobiliário, é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08 (revogada pela Resolução CVM nº 175/22), pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 18 de outubro de 2019 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 08 de novembro de 2019.

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

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

A gestão do fundo é exercida pelo Administrador.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

O Fundo se destina exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em vigor, incluindo o Artigo 11 da Instrução CVM 30/2021.

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 28 de março de 2024.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros 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.

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto.

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

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: cotas de fundos de investimento de renda fixa registradas ao custo de aquisição ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informado pelo administrador do respectivo fundo de investimento. A valorização e/ou desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Receita de cotas de fundos de renda fixa”
- Contas a receber por venda de imóveis: Referem-se as vendas à prazo dos imóveis acabados em estoque.

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

Os passivos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Obrigações por construção de imóveis: referem-se a compromissos financeiros para a construção de imóveis.

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

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

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3. Imóveis em estoque

O imóvel adquirido ou construído para venda no curso ordinário do negócio deve ser classificado como imóveis destinados à venda, dentro do subgrupo estoques do ativo circulante, e devem ser

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

avaliados pelo menor entre o valor do custo ou valor realizável líquido, isto é, o valor estimado de venda no curso ordinário do negócio, deduzidas das despesas estimadas para realizar a venda.

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

3.4. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5. Reconhecimento de receitas e despesas

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados do exercício/período que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento. Os valores referentes ao resultado das vendas das unidades imobiliárias ainda não concluídas são apropriados à receita em conformidade com o progresso físico das obras.

3.6. Caixa e equivalentes de caixa

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

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

3.7. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.8. Lucro por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

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

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

Destacamos abaixo os principais riscos

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

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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

Riscos de liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, pois são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate antecipado de suas quotas. Dessa forma, os quotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Quotas no mercado secundário, ainda que seja admitida sua negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, os quotistas do Fundo deverão estar conscientes de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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

Risco tributário – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação – Embora as regras tributárias do Fundo estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de ônus e perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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

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

Riscos jurídicos – Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste fundo considera um conjunto de obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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

Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro – No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do fundo.

Riscos de despesas extraordinárias – O fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do fundo. Não obstante, o fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de despesas inadimplidas pelos adquirentes dos imóveis.

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas – Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador do fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do fundo, consequentemente, a remuneração futura dos cotistas do fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que irão compor o patrimônio do fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o fundo.

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

Risco dos Imóveis - Dado que a Política de Investimento do Fundo prevê a aquisição de Imóveis através de leilões judiciais e extrajudiciais, ou que estejam envolvidos, direta ou indiretamente, em processos judiciais e extrajudiciais, de liquidação de empresas, falência, recuperação judicial, insolvência ou imóveis em processo de execução de alienação fiduciária, por mais que seja realizada uma diligência nos Imóveis, os Imóveis adquiridos poderão conter ônus ou dívidas que deprecie seu valor.

Risco na negociação dos imóveis - Por desistência ou cancelamento de eventuais leilões judiciais e/ou extrajudiciais, a aquisição do Imóvel poderá vir a ser desfeita, de forma comprometer a performance do Fundo, pois os rendimentos do capital investido, serão menores que o Benchmark.

Risco na alienação dos imóveis- Tendo em vista que os Imóveis poderão ser adquiridos através de leilões judiciais e/ou extrajudiciais, conforme Política de Investimentos do Fundo, nem sempre haverá laudo de avaliação que suporte o valor desembolsado pelo Fundo, uma vez que a atribuição do preço ao Imóvel ficará a cargo da Consultora Especializada. Dessa forma, quando da alienação do Imóvel pelo Fundo a um terceiro, o valor de venda poderá ser inferior ao inicialmente projetado pela consultora especializada, bem como poderá ser inferior ao valor pago pelo Fundo quando da sua aquisição no leilão judicial ou extrajudicial.

Risco da não alienação dos imóveis - Em razão da política de investimento do Fundo prever a aquisição de Imóveis em leilões judiciais e/ou extrajudiciais, para posterior revenda, objetivando assim a valorização das cotas do Fundo, pode ocorrer, por motivos alheios à vontade do administrador, gestor ou da consultora especializada do Fundo, alterações significativas no

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**(CNPJ: 35.360.651/0001-77)**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

mercado, no imóvel e/ou na legislação, que obstem a alienação imediata do Imóvel, devendo o Fundo manter esse Imóvel em carteira. Neste sentido, caso o Imóvel permaneça na carteira do Fundo por prazo superior a 1 (um) ano da data de sua aquisição, o imóvel deverá ser avaliado por empresa especializada (“Avaliador”), nos termos da Instrução nº 516/11 da CVM, podendo o valor atribuído ao Imóvel pelo Avaliador ser inferior ao valor pago pelo Fundo, impactando negativamente no valor da Cota do Fundo.

Risco do pagamento de encargos do Imóvel Adquirido para Venda - Caso a consultora especializada encontre dificuldades em alienar o Imóvel adquirido para venda a um terceiro, de forma imediata, o Fundo ficará responsável pelo pagamento de todos os encargos e despesas do Imóvel, tais como, taxas condominiais, Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, etc, podendo significar na redução de caixa do Fundo, sendo necessário que o Administrador efetue chamadas de capital, nos termos do Compromisso de Investimento, a fim de suportar tais custos.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Os valores reconhecidos como caixa e equivalente de caixa são representados por disponibilidade em moeda nacional e aplicações financeiras para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo, conforme abaixo:

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, seguem os valores constantes de depósitos bancários à vista:

	2023	2022
Depósitos bancários	51	27

5.1 Cotas de fundos de investimento de renda fixa

	2023	2022
Cotas de fundos de investimento de renda fixa (a)	930	348

- a) O Fundo Itaú Soberano RF Simples Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, é atrelado à variação do CDI e possui liquidez diária

6. Contas a receber por venda

Representam os valores a receber de clientes por venda de unidades imobiliárias concluídas e de unidades imobiliárias não concluídas, atualizadas monetariamente com base na variação do Índice Geral de Preços do Mercado (“IGP-M”), ou do Índice de Preços para o Consumidor Amplo (“IPCA”), ou do Índice Nacional de Custo da Construção (“INCC”) e incidem juros com taxas de mercado conforme contrato de cada cliente e, ainda, contas a receber por locação de imóveis atualizadas anualmente com base na variação do IGP-M ou IPCA, como segue:

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**(CNPJ: 35.360.651/0001-77)**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	2023	2022
Contas a Receber		
Contas a receber por venda de imóveis	22.734	7.280

7. Estoques de imóveis a comercializar**7.1. Imóveis em construção**

Referem-se aos imóveis em construção para incorporação nos quais o Fundo atua como investidor dos projetos.

Custos incorridos a apropriar	2023	2022
Laranjeiras	6.758	13.946
Jardim Botânico	1.421	7.152
Ipanema	6.706	-
Botafogo	19.563	14.236
	34.448	35.334

Em 2023, encontram-se em construção 6 empreendimentos, sendo 57% em Botafogo, 19% em Ipanema e 24% em Laranjeiras/Jardim Botânico, com objetivo principal de construção para venda.

7.2. Terrenos

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os terrenos que compõe o estoque de unidades imobiliárias para venda encontram-se registrados pelo custo de aquisição, acrescidos dos encargos provenientes de obrigações contraídas para suas aquisições.

Unidade de Negócio	2023	2022
Ipanema (i)	75.169	35.085
Copacabana (ii)	9.664	8.161
Botafogo/Jardim Botânico (iii)	-	5.503
	84.832	48.750

- (i) Imóveis situados no Bairro de Ipanema, Rio de Janeiro – RJ, destinados a incorporação residencial no longo prazo, correspondente a 89% da carteira de Landbank do Fundo em 2023 (em 2022: 72%).
- (ii) Imóveis situados no Bairro de Copacabana, Rio de Janeiro – RJ, destinados a incorporação residencial no longo prazo, correspondente a 11% da carteira de Landbank do Fundo em 2023 (em 2022: 17%).
- (iii) Imóveis situados no Bairro de Botafogo/Jardim Botânico, Rio de Janeiro – RJ, destinados a incorporação residencial no longo prazo. A redução de saldo contábil entre os períodos é relativa às transferências realizadas pela Administradora para Imóveis em Construção conforme lançamentos ao longo do ano de 2023

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**(CNPJ: 35.360.651/0001-77)**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

8. Adiantamentos a fornecedores

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, essa rubrica está composta por adiantamentos para a aquisição de bens e serviços no montante de R\$ 74 (R\$ 62 em 2022). Esses adiantamentos serão considerados como custo incorrido à medida que os bens e/ou serviços a que se referem forem obtidos e efetivamente aplicados na construção.

9. Obrigações por construção de imóveis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 as obrigações representadas pela responsabilidade de finalização e entrega das unidades vendidas dos imóveis em construção são demonstradas como se segue:

Custo Orçado das Unidades a Apropriar	2023	2022
Ipanema	1.185	2.015
Botafogo/Jardim Botânico	11.158	16.024
Total	12.343	18.039

10. Obrigação por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 as obrigações representadas pela aquisição de imóveis são demonstradas como se segue:

Obrigação Por Aquisição de imóveis	2023	2022
Permutas a serem quitadas na entrega das chaves	-	2.400
Terreno para construção para venda - estoque de imóveis	22.118	14.257
Total	22.118	16.657

	2023	2022
Circulante	22.118	10.757
Não Circulante	-	5.900

11. Encargos e taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos outros ativos, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, distribuição de cotas e custódia, o Fundo paga ao administrador uma taxa de administração, equivalente a 0,040% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10, valor este que será atualizado anualmente, a partir de 31 de dezembro de 2019, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

A remuneração prevista acima deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

(segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da 1ª integralização de cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram provisionadas despesas de taxa de administração no montante de R\$ 148 (em 2022 – R\$ 177).

O Fundo paga às consultoras especializadas, na razão de 50% (cinquenta por cento) para cada uma, uma taxa de consultoria total anual equivalente a 2% sobre o Valor Geral de Vendas (“VGV”) definitivo de cada empreendimento que venha a ser desenvolvido pelo Fundo na modalidade de incorporação imobiliária e que venha a compor o patrimônio do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5 por empreendimento integrante da carteira do Fundo, que deverá ser descontado do valor final apurado do VGV definitivo a ser pago a título de taxa de consultoria.

Há previsão de cobrança de uma remuneração adicional de performance à Brix Consultoria a ser apurada conforme fórmula de cálculo definida no artigo 10º do Regulamento do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não ocorreu despesa de taxa de performance.

12. Política de distribuição dos resultados

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

Distribuição de Resultados	2023	2022
(=) Prejuízo líquido no exercício	(2.963)	(207)
(+/-) Ajuste de lucro na venda de imóveis	(2.370))	(2.101)
Despesas/(receitas) não pagas/recebidas	1.497	613
(=) Prejuízo ajustado - base para cálculo da distribuição	(3.836)	(1.695)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não foram propostas distribuição de resultados em virtude de o Fundo apresentar resultado em regime de caixa negativo.

13. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2023 está composto de 109.352 (em 2022 – 63.742) cotas escriturais e nominativas, com valor unitário de R\$ 997,28 (em 2022 - R\$ 896,40) cotas, que representa um patrimônio líquido de R\$ 109.055 (2022 - R\$ 57.138), divididos em classes de cotas conforme

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**(CNPJ: 35.360.651/0001-77)**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

quadro abaixo:

Em 31 de dezembro de 2023:

Classes de cotas	Quantidades de cotas por classes	Valor unitário da cota por classes	Patrimônio líquido por classes
Cotas subordinadas	24.471,11	1,00000	24
Cotas Mezanino	65.832,28	1.198,93	78.929
Cotas seniores	19.048,86	1.580,25	30.102
Total	109.352,26		109.055

Em 31 de dezembro de 2022:

Classes de cotas	Quantidades de cotas por classes	Valor unitário da cota por classes	Patrimônio líquido por classes
Cotas subordinadas	23.719,95	264,04	6.263
Cotas Mezanino	26.171,32	1.229,32	32.173
Cotas seniores	13.850,55	1.350,28	18.702
Total	63.741,82		57.138

14. Emissões, amortização, resgates de cotas**Emissões de cotas**

O patrimônio do Fundo é dividido em três classes de Cotas, sendo uma classe de Cotas Seniores, uma classe de Cotas Mezanino e uma classe de Cotas Subordinadas, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no seu Regulamento, sendo que o número de Cotas Sêniores do Fundo não poderá representar mais de 50% (cinquenta por cento) da totalidade das cotas em circulação do Fundo.

As Cotas Seniores preferem às Cotas Mezanino, que por sua vez, preferem às Cotas Subordinadas para efeito de amortização, resgate, na distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo e no pagamento do saldo de liquidação do Fundo. As Cotas Seniores terão como objetivo de retorno o rendimento do CDI acrescido de juros de 3,5% ao ano ("Benchmark das Cotas Seniores"). As Cotas Mezanino terão como objetivo de retorno o rendimento do CDI acrescido de juros de 4,0% ao ano ("Benchmark das Cotas Mezanino"). O Benchmark das Cotas Seniores e das Cotas Mezanino não constituem compromisso ou promessa de rentabilidade, de modo que os detentores de Cotas Seniores e das Cotas Mezanino somente receberão quaisquer rendimentos oriundos da valorização das suas respectivas Cotas se os rendimentos apurados pelo Fundo forem suficientes para tanto, observada a ordem de preferência aqui prevista.

Amortização e resgate de cotas

O Fundo somente pagará os valores decorrentes de amortização, resgate e distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo aos Cotistas detentores das Cotas Mezanino após 18 (dezoito)

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**(CNPJ: 35.360.651/0001-77)**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

meses da primeira emissão de Cotas Mezanino, sendo que tais valores serão declarados, apropriados e provisionados na contabilidade do Fundo até que o prazo de dezoito meses tenha decorrido.

A partir do aniversário de 2 (dois) anos após a data de 1ª integralização de cotas, os cotistas detentores de cotas seniores poderão se reunir em assembleia especial para deliberar sobre o reembolso das cotas seniores, desde que tal reembolso não prejudique o fluxo de caixa dos empreendimentos integrantes da carteira e a necessidade de capital do Fundo, por meio da amortização total, a qual aplicar-se-á irrestrita e equanimemente a todos os detentores de cotas seniores. Para tanto, qualquer cotista detentor de cota sênior poderá solicitar ao administrador a convocação de assembleia especial exclusivamente para detentores de cotas seniores, observando os procedimentos mutatis mutandis previstos no regulamento.

No aniversário de 8 (oito) anos após a data de 1ª integralização de cotas a totalidade das cotas seniores terão automaticamente seu valor reembolsado aos seus titulares, por meio de amortização total das cotas seniores, sendo facultado à assembleia geral, deliberar, ainda, pela prorrogação do prazo de vencimento das cotas seniores.

As cotas mezanino não possuem prazo de vencimento e poderão ter a sua amortização total determinada a qualquer tempo por decisão do comitê de investimentos.

A amortização de cotas seniores e a amortização das cotas mezanino previstas acima se darão mediante o reembolso uniforme, equânime e proporcional a todos os cotistas detentores de cotas de cada classe, do respectivo valor das últimas cotas de cada classe divulgadas pelo administrador.

As cotas subordinadas são aquelas que se subordinam às cotas seniores para efeitos de amortização, reembolso, na distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo e no pagamento do saldo de liquidação do Fundo e fazem jus aos rendimentos auferidos pelo Fundo que excederem o benchmark das cotas seniores.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não ocorreu evento de amortização de cotas.

Integralizações de cotas

No exercício em 31 de dezembro de 2023, foram integralizados ao Fundo o montante de R\$ 54.880, correspondente a 45.610,43 cotas escriturais e nominativas, dividido entre cotas seniores mezaninos e subordinadas conforme descritos abaixo:

Classes de cotas	Tipo / natureza	Quantidades cotas emitidas	Valores integralizados
Cotas subordinadas	Escritural /nominativas	751,16	1.000
Cotas mezaninos	Escritural /nominativas	39.660,97	46.630
Cotas seniores	Escritural /nominativas	5.198,31	7.250
		45.610,43	54.880

No exercício em 31 de dezembro de 2022, foram integralizados ao Fundo o montante de R\$ 40.251,

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**(CNPJ: 35.360.651/0001-77)**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

correspondente a 43.367,65 cotas escriturais e nominativas, dividido entre cotas seniores mezaninos e subordinadas conforme descritos abaixo:

Classes de cotas	Tipo / natureza	Quantidades cotas emitidas	Valores integralizados
Cotas subordinadas	Escritural /nominativas	12.123,92	4.821
Cotas mezaninos	Escritural /nominativas	26.171,32	29.000
Cotas seniores	Escritural /nominativas	5.072,42	6.430
		43.367,65	40.251

15. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a rentabilidade apurada (considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas) foi negativa em 5,19% (em 2022 - negativo em 1,21%).

16. Encargos debitados ao Fundo

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, as despesas operacionais são demonstradas como se segue:

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valor	% PL Médio	Valor	% PL Médio
Despesas de tributos municipais e federais	1.617	1,93%	608	2,03%
Despesas de condomínio	539	0,64%	217	0,72%
Despesa de comissão	1.962	2,35%	846	2,82%
Despesas com manutenção e conservação	67	0,08%	12	0,04%
Despesa de consultoria	2.891	3,46%	2.346	7,82%
Despesas de auditoria	71	0,08%	44	0,15%
Despesas de emolumentos e cartórios	264	0,32%	475	1,58%
Despesas legais	447	0,53%	193	0,64%
Despesas de publicação	1.488	1,78%	1.123	3,74%
Taxa de administração e gestão	148	0,18%	177	0,59%
Taxa de fiscalização da CVM	122	0,15%	21	0,07%
Despesa com impostos e taxas	14	0,02%	60	0,20%
Outras receitas (despesas) operacionais	15	0,00%	135	0,45%

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**(CNPJ: 35.360.651/0001-77)**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Despesas de IR sobre resgates de títulos de RF	42	0,05%	76	0,25%
Total	9.687	11,57%	6.333	21,11%

17. 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.

18. Demandas judiciais

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

19. Serviços de custódia e tesouraria

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

20. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía com a administradora e com as consultorias especializadas despesas com taxa de administração e custódia, conforme descrito na Nota Explicativa nº 11.

21. Demonstrativo ao valor justo

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

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor,

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**(CNPJ: 35.360.651/0001-77)**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023:

<u>Ativos</u>	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>TOTAL</u>
Cotas de fundos de renda fixa	-	930	-	930
<u>Total do ativo</u>	<u>-</u>	<u>930</u>	<u>-</u>	<u>930</u>

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022:

<u>Ativos</u>	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>TOTAL</u>
Cotas de fundos de renda fixa	-	348	-	348
<u>Total do ativo</u>	<u>-</u>	<u>348</u>	<u>-</u>	<u>348</u>

22. Divulgação de informações

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

23. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/22, informamos que a administradora, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não contratou os serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda., relacionados a este Fundo por ela administrado, que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

24. Alterações estatutárias

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Em 16 de agosto de 2023, através da Assembleia Geral de Cotistas foi deliberado e aprovado as seguintes matérias:

- (i) a autorização nos termos do inciso II, §2º do artigo 24 da ICVM nº 472/2008, o voto dos cotistas que eventualmente possam se enquadrar no disposto no §1º do mesmo artigo 24 da ICVM nº 472/2008;
- (ii) a retificação da 5ª Emissão de Cotas do Fundo, aprovada nos termos do Termo de Apuração de Consulta Formal de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 06 de fevereiro de 2023 (“Termo de Apuração 5ª Emissão”), para que o Preço de Emissão das Cotas Mezanino (“PU de Emissão Cota Mezanino”) perfaça o montante de R\$ 1.133,65 (um mil, cento e trinta e três reais e sessenta e cinco centavos) por nova cota mezanino.
- (iii) a consolidação do Regulamento do Fundo, a fim de contemplar as alterações aprovada;
- (iv) a aprovação do potencial conflito de interesses na cessão de créditos oriundos da venda de 2 (duas) unidades do empreendimento PB50, situado na Rua Paulo Barreto, nº 52, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, (“Empreendimento” e “Créditos”, respectivamente), ao KOL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS, inscrito no CNPJ/MF Nº 06.081.379/0001-98 (“Fundo Cessionário”), que conta com consultoria especializada do Consultor do Fundo na figura da OPPORTUNITY MÉTRICA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.839.743/0001-31, no valor de até R\$ 4.000, conforme aprovado pelo Comitê de Investimentos do Fundo.

Em 29 de junho de 2023 conforme ato do administrador, foi aprovada:

- (i) o ajuste da redação do caput da redação do item “imóveis-alvo” do parágrafo 1º do artigo 1º do Regulamento do Fundo, de modo a prever a aquisição de imóveis adquiridos em leilões judiciais e extrajudiciais;
- (ii) a alteração do Artigo 14 do regulamento do Fundo, que trata sobre as atribuições do comitê de investimentos
- (iii) a alteração do parágrafo único do artigo 25 do regulamento do Fundo, que trata sobre os fatores de risco do fundo a fim de incluir os itens xix, xx, xxi, xxii e xxiii, destacando os riscos decorrentes da aquisição de imóveis em leilões judiciais e extrajudiciais
- (iv) as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

Em 06 de fevereiro de 2023, através da Assembleia Geral de Cotistas foi deliberado e aprovado as seguintes matérias:

- (i) alterações das cláusulas 37 e 38 do regulamento do Fundo que tratam do valor das cotas nas emissões de cotas;
- (ii) a 5ª emissão de cotas do Fundo com as seguintes características: a 5ª emissão de cotas do Fundo destinada a investidores profissionais. A quantidade máxima de cotas emitidas foi de 232.774, sendo 75.116 (setenta e cinco mil e cento e dezesseis) cotas seniores, 82.542 (oitenta e dois mil e quinhentas e quarenta e dois) cotas mezanino e 75.116 (setenta e cinco mil e cento e dezesseis) cotas subordinadas, e valor máximo da emissão foi de R\$ 300.001 e o mínimo de cotas emitidas foi de 300 cotas, sendo 100 (cem) cotas seniores; 100 (cem) cotas mezanino e 100 (cem) cotas subordinadas, e valor mínimo da emissão foi de R\$ 387. O preço unitário de

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

emissão foi R\$ 1.331,28 (mil trezentos e trinta e um reais e vinte e oito centavos) por Cota Sênior, R\$ 1.211,51 (mil duzentos e onze reais e cinquenta e um centavos) por Cota Mezanino e R\$1.331,28 (mil trezentos e trinta e um reais e vinte e oito centavos) por Cota Subordinada.

25. Outras informações

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

A Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") publicou a Resolução CVM nº 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 nº 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 3 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento adaptação até 30 de junho de 2025.

A CVM publicou no dia 28.03.2023 a Resolução CVM nº 181, alterando a Resolução CVM nº 175 sobre fundos de investimento. Entre outros pontos, a Resolução CVM 181 altera a entrada em vigor das novas regras de fundos de investimento para 02.10.2023.

A CVM publicou no dia 06 de março de 2024, aprovando a Resolução CVM nº 200, que posterga os prazos previstos na Resolução CVM 175 referentes a adaptação à nova regulamentação de fundos, os quais deverão adaptar-se integralmente às disposições desta Resolução até 30 de junho de 2025.

26. Eventos subsequentes

Após o encerramento do exercício social em 31 de dezembro de 2023, não houve eventos subsequentes que requerem divulgação nas demonstrações financeiras.

BRIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.360.651/0001-77)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável