

**Brio Multiestratégia Fundo de Investimento
Imobiliário**

CNPJ: 41.081.356/0001-84

(Administrado por: BRL Trust Investimentos Ltda.)

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023
com Relatório dos Auditores Independentes

Brio Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.081.356/0001-84

(Administrado por: BRL Trust Investimentos Ltda.)

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
--	---

Demonstrações financeiras auditadas

Balancos patrimoniais.....	8
Demonstrações do resultado	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	11
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	12

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Brio Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.081.356/0001-84

(Administrado por: **BRL Trust Investimentos Ltda.**)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Brio Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela 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 **Brio Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário** em 30 de junho de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada 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 o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Investimentos em certificados de recebíveis imobiliários

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 6.i, em 30 de junho de 2024, o Fundo possui investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), que estão avaliados pelo montante de R\$ 37.750 mil, correspondente a 75,01% do seu patrimônio líquido. Em virtude do risco de crédito de liquidez da contraparte e a relevância dos investimentos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

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

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas pelo Fundo para mensuração, reconhecimento e valorização dos investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

Investimentos em cotas de fundos imobiliários

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 6.ii, em 30 de junho de 2024, o Fundo possui investimentos em Cotas de Fundos Imobiliários (FIIs) listados na bolsa de valores que estão avaliados pelo montante de R\$ 11.671 mil, correspondente a 23,29% do seu patrimônio líquido. Devido a relevância dos valores envolvidos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

- Análise das políticas contábeis aplicáveis aos fundos imobiliários e regulamentos, especialmente referente ao reconhecimento, mensuração e divulgação de investimentos;
- Análise da valorização das ações obtendo o valor da cotação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;
- Análise da movimentação dos saldos dos investimentos entre os exercícios;
- Confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos;
- Análise das demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos; e
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas pelo Fundo para mensuração, reconhecimento e valorização dos investimentos em cotas de fundos imobiliários no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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 Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

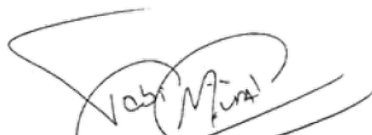
Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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 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, determinamos 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, 23 de setembro de 2024.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi
Contador CRC 1SP-255.559/O-5

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ MF nº 41.081.356/0001-84)

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

Balço patrimonial

Em 30 de junho de 2024 e de 2023

Em milhares de reais

Ativo	Notas	30/06/2024	% PL	30/06/2023	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa		1.479	2,95%	3.337	6,45%
Disponibilidades		2	0,00%	3	0,00%
Depósitos à vista - Brl Trust DTVM	5	1	0,00%	2	0,00%
Depósitos à vista - Itaú Unibanco	5	1	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5	1.477	2,95%	3.334	6,45%
FIC FI Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI		1.477	2,95%	3.334	6,45%
Títulos e valores mobiliários		11.671	23,29%	12.186	23,55%
Aplicações em cotas de fundos imobiliários		11.671	23,29%	12.186	23,55%
FI Imobiliário Maua Capital High Yield FII (MCHY11)	6.ii	3.147	6,28%	-	0,00%
Kinea Índices Preços FII (KNIP11)	6.ii	2.291	4,57%	-	0,00%
FII Brio IV (BIPD11)	6.ii	1.940	3,87%	1.079	2,09%
Brio Real Estate III (BRIP11)	6.ii	1.878	3,75%	1.967	3,80%
Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário (APTO11)	6.ii	1.800	3,59%	1.968	3,80%
Brio Crédito Estruturado - FII - Única (BICE11)	6.ii	536	1,07%	30	0,06%
Kinea Rendimentos Imobiliários FII (KNCR11)	6.ii	79	0,16%	-	0,00%
Mauá Capital Hedge FII (MCHF11)	6.ii	-	0,00%	4.611	8,91%
CRI Integral Brei (IBCR11)	6.ii	-	0,00%	1.562	3,02%
Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade FII (RBHG11)	6.ii	-	0,00%	969	1,87%
Direitos sobre empreendimentos imobiliários					
Incorporações em andamento	7	991	1,98%	4.023	7,78%
Projeto Indianópolis		624	1,25%	3.656	7,07%
Projeto Jamaris		367	0,73%	367	0,71%
Despesas antecipadas		13	0,02%	13	0,02%
Taxa de fiscalização CVM		6	0,01%	6	0,01%
Anuidade da B3		7	0,01%	7	0,01%
Outros créditos a receber		107	0,21%	11	0,02%
Venda de imóveis a receber		75	0,15%	-	0,00%
Vendas de cotas de FII a receber		32	0,06%	11	0,02%
Não circulante					
Títulos e valores mobiliários		37.570	75,01%	32.754	63,33%
Títulos de renda fixa		37.570	75,01%	32.754	63,33%
Certificados de recebíveis imobiliários		37.570	75,01%	32.754	63,33%
Playbanco Sec.	6.i	14.741	29,43%	2.670	5,16%
Virgo Companhia de Sec.	6.i	11.117	22,19%	14.567	28,16%
True Sec. S.A.	6.i	3.329	6,65%	4.732	9,15%
Habitasec Sec. S.A.	6.i	3.124	6,24%	6.311	12,20%
Provincia Sec.	6.i	2.037	4,07%	-	0,00%
Vert Companhia Sec.	6.i	582	1,16%	732	1,42%
Opea Sec.	6.i	2.640	5,27%	2.896	5,60%
Canal Companhia de Sec.	6.i	-	0,00%	717	1,39%
Gaia Sec.	6.i	-	0,00%	129	0,25%
Total do ativo		51.831	103,46%	52.324	101,15%
Passivo					
Circulante					
Obrigações por aquisições de imóveis		-	0,00%	31	0,06%
Terreno Indianópolis		-	0,00%	31	0,06%
Demais obrigações		1.739	3,46%	566	1,09%
Distribuição de rendimentos aos cotistas		468	0,92%	468	0,90%
Cotas de FII a pagar		1.121	2,23%	-	0,00%
Taxa de consultoria		-	0,00%	13	0,03%
Taxa de administração	17	20	0,04%	20	0,04%
Taxa de gestão	17	39	0,08%	45	0,08%
Taxa de performance	17	73	0,15%	-	0,00%
Auditoria e custódia		18	0,04%	20	0,04%
Total do passivo		1.739	3,46%	597	1,15%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		58.456	116,70%	58.456	113,01%
(-) Custos de emissões de cotas		(3.052)	(6,09%)	(3.052)	(5,90%)
(-) Distribuição de rendimentos a cotistas		(17.024)	(33,99%)	(11.412)	(22,06%)
Reserva de lucros		11.712	23,38%	7.735	14,95%
Total do patrimônio líquido		50.092	100,00%	51.727	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		51.831	103,46%	52.324	101,15%

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

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ MF nº 41.081.356/0001-84)

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

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

	Nota	30/06/2024	30/06/2023
Resultado líquido de imóveis em estoque		542	86
Imóveis em estoque		542	86
Receitas com aluguéis		-	86
Ganho na venda de imóveis		542	-
Renda fixa e outros títulos e valores mobiliários		4.204	4.361
Rendas de aplicações em fundos de investimentos		1.587	1.045
Receitas de cotas de fundos imobiliários	6.ii	-	(429)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.ii/9	184	-
Resultado nas negociações de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.ii	(448)	(264)
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	209	256
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	13	(48)	(58)
Rendimentos dividendos fundos imobiliários (FII)		1.690	1.540
Títulos de renda fixa		2.617	3.258
Apropriações de rendimentos de certificados de créditos imobiliários (CRI)	6.i	3.894	7.458
Ajuste a mercado de certificados de créditos imobiliários (CRI)	6.i/9	(1.223)	(4.616)
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.i	(54)	416
Receitas (despesas) operacionais		(769)	(1.010)
Taxa de gestão	8, 13 e 17	6	(413)
Despesas de consultorias e assessorias	13	(232)	(210)
Taxa de administração	8, 13 e 17	(243)	(230)
Despesas de auditoria e custódia	13	(42)	(71)
Corretagens e emolumentos	13	-	(8)
Anuidade B³	13	(13)	(5)
Taxa de performance	8, 13 e 17	(176)	(61)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(12)	(12)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(57)	(101)
Lucro líquido do exercício		3.977	3.278
Quantidades de cotas emitidas		5.845.602,00	5.845.602,00
Lucro por cota - R\$		0,68	0,56
Valor patrimonial da cota - R\$		8,57	8,85

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

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ MF nº 41.081.356/0001-84)

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023
Em milhares de reais

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Distribuição de rendimentos	Reserva de lucros	Patrimônio líquido
Saldos em 30 de junho 2022		55.439	(5.275)	4.457	54.621
Custos de emissões de cotas do Fundo		(35)	-	-	(35)
Resultado do exercício		-	-	3.278	3.278
Distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo	9	-	(6.137)	-	(6.137)
Saldos em 30 de junho 2023	10	55.404	(11.412)	7.735	51.727
Resultado do exercício		-	-	3.977	3.977
Distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo	9	-	(5.612)	-	(5.612)
Saldos em 30 de junho 2024	10	55.404	(17.024)	11.712	50.092

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

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ MF nº 41.081.356/0001-84)

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto)

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

Em milhares de reais

	30/06/2024	30/06/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de renda fixa	209	256
Recebimentos de aluguéis	-	86
Recebimentos de dividendos de fundos imobiliários	1.690	1.540
Recebimentos de juros de certificados de recebíveis imobiliários	4.995	2.542
Pagamento de taxa de gestão	-	(419)
Pagamento de taxa de administração	(243)	(228)
Pagamento de taxa de performance	(103)	(61)
Pagamentos de despesas de consultoria e assessoria	(245)	(197)
Pagamento de taxas de auditoria e custódia	(44)	(79)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(48)	(58)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(12)	(12)
Pagamento de anuidade B³	(13)	(12)
Pagamento de despesas (receitas) diversas	(57)	(116)
Caixa líquido das atividades operacionais	6.129	3.242
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de terrenos	(31)	(2.427)
Venda de terrenos	3.499	438
Custos de terrenos em construção	-	103
Aplicações de cotas de fundos imobiliários	(5.457)	(1.518)
Resgates de cotas de fundos imobiliários	6.808	3.136
Compras de certificados de recebíveis imobiliários	(14.236)	(29.433)
Vendas de certificados de recebíveis imobiliários	3.397	27.437
Recebimentos de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	3.645	7.810
Caixa líquido proveniente das / (aplicado nas) atividades de investimento	(2.375)	5.546
Caixa líquido das atividades de financiamentos		
Pagamentos de custos de emissões de cotas	-	(35)
Pagamentos de distribuições de rendimentos	(5.612)	(6.604)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	(5.612)	(6.639)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1.858)	2.149
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	3.337	1.188
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	1.479	3.337
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1.858)	2.149

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

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

1. Contexto operacional

O **Brio Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo")**, é um fundo de investimento imobiliário, regido pela Instrução CVM nº 175/22 e pela Instrução CVM nº 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 19 de fevereiro de 2021 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 29 de outubro 2021.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, mediante aprovação em assembleia geral, regido pelo regulamento e seu(s) suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM nº 175/22 e nº 516/11 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é destinado a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida no regulamento do Fundo, por meio da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem imobiliária

A administração do Fundo se processa em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º do seu regulamento, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em ativos alvo", sendo esses:

- (i) cotas de outros FII ("cotas de FII");
- (ii) imóveis em geral, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("imóveis");
- (iii) cotas ou ações de sociedades cujo propósito específico se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("SPE");
- (iv) ações de sociedades de capital aberto listadas em mercados organizados autorizados pela CVM cujo propósito específico se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("sociedades por ações");
- (v) certificados de potencial adicional de construção ("CEPAC"), emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
- (vi) certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em créditos imobiliários oriundos de Imóveis performados ("CRI performados"), ou certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em créditos imobiliários oriundos de Imóveis não performados ("CRI não performados" e, em conjunto com os CRI performados "CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (vii) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

- (viii) debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 175/22, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (“debêntures imobiliárias”);
- (ix) letras hipotecárias (“LH”);
- (x) letras de crédito imobiliário (“LCI”);
- (xi) letras imobiliárias garantidas (“LIG”); e
- (xii) outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da Instrução CVM nº 175/22 (“outros ativos” e, em conjunto com cotas de FII, sociedades por ações, CEPAC, certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) performados, debêntures imobiliárias, letras hipotecárias (“LH”), letras de crédito imobiliário (“LCI”) e LIG, “ativos líquidos”).

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 nº 4.

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

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo a Instrução CVM nº 516/2011, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 23 de setembro de 2024.

3. Resumo das principais políticas contábeis materiais

Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

Instrumentos financeiros

- **Data do reconhecimento**

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

- **Reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros**

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

Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativo financeiro para negociação (mensurado ao valor justo por meio do resultado): 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.

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Investimento mantido até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a 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.

Recebíveis: Essa categoria inclui as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento, reduzidos por eventual redução no valor recuperável.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

Cotas de fundo de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento são demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos, ajustadas pelo seu valor patrimonial, já líquido do imposto de renda retido, conforme valor da cota disponibilizado pelo seu administrador.

Para as cotas de fundos de investimentos negociados na B3 Bolsa, Brasil, Balcão S.A., as cotas integrantes da carteira do Fundo foram atualizadas pela cotação diária de fechamento do mercado.

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 ocorrência 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 explicativas, 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 ocorrência, de eventos além do controle do Fundo.

Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

4. Riscos associados ao Fundo

Não obstante o emprego pelo administrador e pelo gestor, de plena diligência e boa prática de administração e gestão de fundos de investimentos e da estrita observância da política de investimento definida no regulamento, das regras legais e regulamentares em vigor, esse Fundo está sujeito a outros fatores de risco que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, consequentemente, aos cotistas.

A administração de riscos do Fundo se dá no nível geral por meio do monitoramento dos empreendimentos e das empresas investidas, do acompanhamento dos projetos e dos seus resultados e da avaliação dos investimentos em relação aos investimentos similares no mercado.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

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

II - Risco de crédito – Os cotistas do Fundo poderão fazer jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos eventuais locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais ativos. Assim, por todo tempo em que os referidos ativos estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

III - Riscos de liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. 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 se admitida 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. Ainda, se as cotas do Fundo forem distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

IV - Risco de concentração da carteira do Fundo em um único ativo – O Fundo terá como único ativo relevante os imóveis-alvo (ou as ações da sociedade detentora do Imóveis-Alvo) e, consequentemente, sua principal fonte de receitas. Não compõe o escopo da política de investimentos diversificar os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

V - 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).

VI - Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - Embora as regras tributárias dos fundos 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 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.

VII - Riscos jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e 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 investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

VIII - Riscos ambientais – Ainda que os Imóveis-Alvo se situem 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 dos imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

IX - Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis alvo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

X - 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.

XI - 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 alvo que integrarão, direta ou indiretamente, o patrimônio do Fundo, consequentemente, 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 comerciais com características semelhantes às dos imóveis alvo e à redução do interesse de potenciais locatários em espaços como o disponibilizado pelos imóveis alvo.

XII - Propriedade das cotas e não dos imóveis – Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere às cotistas propriedades diretas sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

XIII - Risco em função da dispensa de registro: As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é composto pelo saldo em conta corrente na administradora no valor de R\$ 1 (R\$ 2 em 2023), em conta corrente no Banco Itaú R\$ 1 (R\$ 1 em 2023).

As aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem à aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do certificado de depósito bancário ("CDI") em 30 de junho de 2024 e de 2023 são compostas conforme as seguintes aplicações financeiras:

	Administradora	Saldo contábil	
		30/06/2024	30/06/2023
FIC FI Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI	Itaú Unibanco	1.477	3.334
		1.477	3.334

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

O Fundo detém 214.500,523 (545.964,431 em 2023) cotas escriturais do fundo investido, Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimentos (“Itaú Top”), é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Itaú Top, foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 26/01/2005, destina-se a investidor não qualificado e recebe recursos de fundos de investimento, fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, pessoas físicas e/ou jurídicas, clientes do administrador, do gestor ou de controladas, direta ou indiretamente, pela Itaú Unibanco Holding S.A. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “referenciado DI”, 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% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro. A estratégia adotada decorre e reflete a política de investimento do Itaú Top conforme descrito no seu regulamento/prospecto.

No exercício findo em 30 de junho de 2024 foi reconhecido no resultado do Fundo, o montante de R\$ 209 (R\$ 256 em 2023) de receitas com cotas de fundos de investimentos e estão sendo apresentadas nas demonstrações do resultado do exercício na rubrica de “Receitas com cotas de fundos de renda fixa”.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

6. Títulos e valores mobiliários

i) Certificado de recebíveis imobiliários (CRI) (nível 2)

Em 30 de junho de 2024 a carteira do Fundo é composta por 13 papéis, totalizando R\$ 37.570 que representa 75,01% do patrimônio do Fundo conforme quadro abaixo:

Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Series	Data de vencimento	Remuneração	Segmento	Duration	LTV	Saldo contábil
CRI WT Morumbi Opea 132S 1E	15L0648443	7	Sem Rating	(a)	132/1	12/11/2031	IPCA+6,00%	Lajes	4,60	43,00%	2.640
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	7	Sem Rating	(c),(a),(b),(g),(m)	148/1	26/07/2034	IPCA+6,00%	Comercial	5,02	74,40%	1.191
CRI GSFI True 236S 1E	20G0800227	7	Sem Rating	(c),(v),(r)	236/1	19/07/2032	IPCA+5,00%	Shopping	4,99	79,40%	3.329
CRI JPS Habitasec 259S 1E	21F1076965	7	Sem Rating	(c),(v),(b),(g)	259/1	15/06/2036	IPCA+6,50%	Shopping	5,48	64,60%	1.933
CRI Selenza 465S 4E	21G0708865	4	Sem Rating	(c),(i)	289/4	17/11/2021	IPCA+10,50%	Residencial	1,47	45,00%	5.323
CRI Airport Town Virgo 338S 4E	21H0976574	3	Sem Rating	(c),(l),(c),(o)	338/4	23/03/2022	IPCA+5,50%	Logístico	7,61	65,00%	3.670
CRI Wimo III Virgo 403S 4E	21J0856001	2	Sem Rating	(l),(c),(b),(j)	434/4	23/11/2021	IPCA+7,00%	Home equity	3,73	34,00%	2.124
CRI Credits Vert 63S 2E	21K0046865	7	Sem Rating	(a),(i)	63/3	20/02/2042	IPCA+8,50%	Home equity	5,92	37,00%	582
CRI Essência Playbanco 1S 1E	22J1379218	7	Sem Rating	(c), (e), (l),(g), (m)	1/1	24/10/2025	IPCA+9,00%	Residencial	2,16	70,00%	5.145
CRI Aurora Playbanco 1S 2E	22J1381567	7	Sem Rating	(c), (e), (l),(g), (m)	2/1	24/10/2025	IPCA+9,00%	Residencial	2,16	70,00%	4.826
CRI Sampa Playbanco 1S 3E	22J1381764	7	Sem Rating	(c), (e), (l),(g), (m)	3/1	24/10/2025	IPCA+9,00%	Residencial	2,16	70,00%	4.770
CRI Telar C290 Província 1S 41E	23L2517577	7	Sem Rating	(b), (c), (j),(m), (o)	41/1	29/12/2026	IPCA+11,25%	Residencial	2,00	57,00%	1.987
CRI Jacarezinho Província 1S 52E	24D1511073	7	Sem Rating	(b), (c), (j),(m), (o)	52/1	31/05/2027	IPCA+11,00%	Residencial	1,90	40,00%	50
Total											37.570

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

Em 30 de junho de 2023 a carteira do Fundo é composta por 15 papéis, totalizando R\$ 32.754 que representa 63,33% do patrimônio do Fundo conforme quadro abaixo:

Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Series	Data de vencimento	Remuneração	Segmento	Duration	LTV	Saldo contábil
CRI Shopping Sul Planeta 52S 1E	13D0463613	7	Sem Rating	(c),(b),(g),(v)	52/4	14/07/2023	Taxa DI + 4,25% a.a.	Shopping	0,06	20,00%	87
CRI Shopping Sul Planeta 53S 1E	13D0463614	7	Sem Rating	(c),(b),(g),(v)	53/4	14/07/2023	Taxa DI + 4,25% a.a.	Shopping	0,06	20,00%	42
CRI WT Morumbi Opea 132S 1E	15L0648443	7	Sem Rating	(a)	132/1	12/11/2031	IPCA+6,00%	Lajes	4,60	43,00%	2.896
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	7	Sem Rating	(c),(a),(b),(g),(m)	148/1	26/07/2034	IPCA+6,00%	Comercial	5,02	74,40%	1.707
CRI JPS Habitasec 259S 1E	21F1076965	7	Sem Rating	(c),(v),(b),(g)	259/1	15/06/2036	IPCA+6,50%	Shopping	5,48	64,60%	4.604
CRI GSFI True 236S 1E	20G0800227	7	Sem Rating	(c),(v),(r)	236/1	19/07/2032	IPCA+5,00%	Shopping	4,99	79,40%	4.732
CRI Creditas Vert 63S 2E	21K0046865	7	Sem Rating	(a),(i)	63/3	20/02/2042	IPCA+8,50%	Home equity	5,92	37,00%	732
CRI Tellus Virgo 226S 4E	21C0549648	7	Sem Rating	(c),(b),(g)	226/4	27/06/2022	IPCA+5,75%	Lajes	4,56	69,10%	2.167
CRI Selenza 465S 4E	21G0708865	4	Sem Rating	(c),(i)	289/4	17/11/2021	IPCA+10,50%	Residencial	1,47	45,00%	5.190
CRI Airport Town Virgo 338S 4E	21H0976574	3	Sem Rating	(c),(l),(c),(o)	338/4	23/03/2022	IPCA+5,50%	Logístico	7,61	65,00%	4.303
CRI Wimo III Virgo 403S 4E	21J0856001	2	Sem Rating	(l),(c),(b),(j)	434/4	23/11/2021	IPCA+7,00%	Home equity	3,73	34,00%	2.907
CRI WA379 Canal 1S 13E	22J1203611	8	Sem Rating	(c), (e), (l),(g), (m)	13/1	27/10/2025	IPCA+10,00%	Residencial	2,13	60,00%	717
CRI Essência Playbanco 1S 1E	22J1379218	7	Sem Rating	(c), (e), (l),(g), (m)	1/1	24/10/2025	IPCA+9,00%	Residencial	2,16	70,00%	1.069
CRI Aurora Playbanco 1S 2E	22J1381567	7	Sem Rating	(c), (e), (l),(g), (m)	2/1	24/10/2025	IPCA+9,00%	Residencial	2,16	70,00%	1.056
CRI Sampa Playbanco 1S 3E	22J1381764	7	Sem Rating	(c), (e), (l),(g), (m)	3/1	24/10/2025	IPCA+9,00%	Residencial	2,16	70,00%	545
Total											32.754

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

Legendas

Lastro

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário
- (2) - CCB
- (3) - Debêntures
- (4) - Contratos de locação
- (5) - Créditos pulverizados
- (6) - Certificados de recebíveis agropecuários
- (7) - Créditos imobiliários
- (8) - Nota comercial

Regime de Garantias

- (a) - Alienação fiduciária de Ações
- (b) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- (c) - Alienação Fiduciária de Imóvel
- (d) - Instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos
- (e) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
- (f) - Cessão de direito de uso
- (g) - Fundo de Reserva
- (h) - Fiança Bancária
- (i) - Seguro Performance
- (j) - Aval
- (l) - Alienação Fiduciária das cotas
- (m) - Fundo de Despesas
- (o) - Alienação fiduciária de Participações
- (p) - Alienação fiduciária dos Contratos de locação
- (q) - Aval da Controladora
- (r) - Cessão fiduciária de recebíveis
- (s) - Aval dos sócios
- (t) - Cessão Fiduciária de Ações
- (u) - Hipoteca
- (v) - Alienação Fiduciária de Direitos Creditórios
- (x) - Fundo de Contingências

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

As movimentações ocorridas no exercício/período estão apresentadas no quadro abaixo:

Saldo final em 30/06/2022	37.852
Compras no exercício	29.433
Vendas no exercício	(27.437)
Resultado das vendas do exercício	416
Rendimento do exercício	7.458
Ajuste a mercado	(4.616)
Amortização	(7.810)
Juros recebidos	(2.542)
Saldo final em 30/06/2023	32.754
Compras no exercício	14.236
Vendas no exercício	(3.397)
Resultado das vendas do exercício	(54)
Rendimento do exercício	3.894
Ajuste a mercado	(1.223)
Amortização	(3.645)
Juros recebidos	(4.995)
Saldo final em 30/06/2024	37.570

CRI WT Morumbi 132S 1E | 15L0648443

CRI possui alienação fiduciária de, aproximadamente, 35 mil m² (75% da ala B do imóvel) do edifício WT Morumbi (AAA). Ativo com bons inquilinos. O papel possui cessão dos contratos de locação e alienação fiduciária das cotas do FII proprietário do empreendimento. LTV atual é de 43%.

CRI HBR Habitasec 148S 1E | 19G0228153

O CRI é lastreado em por três contratos de locação firmados com Decathlon, Tim e a Pirelli. Conta, também, com aval da HBR Realty, alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária de recebíveis, um fundo de reserva para uma PMT e um fundo de despesas de R\$ 1,7MM.

CRI GSFI True 236S 1E | 20G0800227

O CRI possui rating AA pelo S&P e lastro em 4 shoppings e 4 outlets possuindo cash sweep (Parque Shopping Barueri, Parque Shopping Sulacap, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Salvador, Outlet Premium Rio, Shopping Bonsucesso e Unimart Shopping Campinas. Possui alienação fiduciária dos imóveis e os recebíveis.

CRI JPS Habitasec 259S 1E | 21F1076965

O CRI conta com alienação fiduciária de 100% do imóvel (Jequitibá Plaza Shopping em Itabuna/BA), 100% dos recebíveis, fundo de obra, fundo de reserva de 2 PMTs, fiança e coobrigação da cedente. Único shopping da região de Itabuna e Ilhéus, possui 22 mil metros de ABL e atualmente está com 100% de taxa de ocupação. A operação possui rating A pela S&P.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

CRI Selenza Virgo 265S 4E | 21G0708865

A operação conta com fundos de despesas e reserva, ambos os fundos terão 3 meses de custos de manutenção dos CRI e serviço da dívida depositados a cada liberação. O CRI possui diversas travas para controle das liberações dos recursos e conta com um servicer especializado (OGFI) para aprovação e efetivação das chamadas de capital e controle minucioso das despesas (realizadas e orçadas). O papel conta com alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de recebíveis, cessão fiduciária dos futuros compromissos de venda e compra de unidades, alienação fiduciária das cotas da SPE e aval da holding e sócios.

CRI Airport Town Virgo 338S 4E | 21H0976574

O Grupo Airport Town possui sede na cidade de Guarulhos-SP. O CRI possui alienação fiduciária dos dois imóveis em construção (Bonsucesso e Parque Novo Mundo) e do imóvel performado e 100% locado Airport Town Business Tower que gera mensalmente R\$ 1,47 milhão por mês e possui um aluguel por m² médio de R\$ 29,6 reais. Prazo médio dos contratos é de 5 anos, com boa pulverização dos inquilinos.

CRI Wimo III 403S 4E | 21J0856001

A Wimo é a linha de home equity da Wiz. A operação possui alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de recebíveis e obrigação de recompra dos créditos inadimplentes (90 dias) do devedor (FIDC Wimo). A emissão possui rating A- pela Liberum. Além da alienação a emissão conta com apólice de seguros contratado pelos próprios devedores.

CRI Creditas Vert 63S 2E

CRI série mezanino da Creditas conta com alienação fiduciária de imóveis e cessão dos contratos Home Equity. Os recursos líquidos captados pela emissora serão destinados para o pagamento do valor da cessão, e para a composição do fundo de despesas.

CRI Essência Playbanco 1S 1E

Se refere a uma operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona central da cidade de São Paulo que está 100% vendido para a Brookfield Properties (contrato *turn-key*).

CRI Aurora Playbanco 1S 2E

Se refere a uma operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona central da cidade de São Paulo que está 100% vendido para a Brookfield Properties (contrato *turn-key*).

CRI Sampa Playbanco 1S 3E

Se refere a uma operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona central da cidade de São Paulo que está 100% vendido para a Brookfield Properties (contrato *turn-key*).

CRI Telar C290 Província 1S 41E | 23L2517577

Refere-se a uma operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona sul da cidade de São Paulo, SP.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

CRI Jacarezinho Província 1S 52E | 24D1511073

Refere-se a uma operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de alto padrão no Jardim Europa na cidade de São Paulo, SP.

CRI Shopping Sul Planeta Sec 52S e 53S 1E

O Shopping Sul está localizado em Valparaíso de Goiás – GO, foi inaugurado em 1993 e possui mais de 130 lojas e mais de 30 mil m² de ABL. A operação é lastreada pelos recebíveis do imóvel e possui 0,6 anos de duration.

CRI TELLUS Virgo 226S 4E

O CRI foi emitido para a aquisição de duas lajes no condomínio São Luiz em São Paulo pelo fundo TEPP11. A operação possui alienação fiduciária das lajes e cessão dos recebíveis dos aluguéis. As lajes estão 100% locadas com o aluguel por m² médio na faixa dos R\$ 85 reais, e contratos vigentes com vencimentos maiores do que a própria duration da operação.

CRI WA379 Canal 1S 13E

Se refere a operação de financiamento à aquisição de terreno de 4.797 m² para desenvolvimento de um empreendimento de casas de alto padrão no bairro Cidade Jardim na zona sul da cidade de São Paulo com 10 unidades de 680 m² privativos.

ii) Cotas de fundos de investimentos imobiliários negociados na B³ (nível 1)

Em 30 de junho de 2024, a composição de cotas de fundos de investimentos imobiliários negociados na B³, estão assim representados:

	Fundo	Quantidade	% das cotas detidas	Saldo contábil
APTO11	Navi Residencial FII	188.695	4,09%	1.800
BICE11	Brio Crédito Estruturado - FII	547	0,52%	536
BIPD11	Brio Real Estate IV	1.963	2,47%	1.940
BRIP11	Brio Real Estate III	2.064	0,96%	1.878
KNCR11	Kinea Rendimentos Imobiliários FII (KNCR11)	748	0,00%	79
KNIP11	Kinea Índices Preços FII (KNIP11)	23.788	0,03%	2.291
MCHY11	FI Imobiliário Mauá Capital High Yield FII (MCHY11)	324.068	0,29%	3.147
		541.873		11.671

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

Em 30 de junho de 2023, a composição de cotas de fundos de investimentos imobiliários negociados na B³, estão assim representados:

			% das cotas detidas	Saldo contábil
	Fundo	Quantidade		
APTO11	Navi Residencial FII	197.427	4,92%	1.968
BICE11	Brio Crédito Estruturado - FII	30	0,04%	30
BIPD11	Brio Real Estate IV	1.079	2,21%	1.079
BRIP11	Brio Real Estate III	2.070	0,96%	1.967
IBCR11	FI Imobiliário de Cri Integral Brei	19.521	2,04%	1.562
MCHF11	Mauá Capital Hedge Fund FI Imobiliário	493.194	1,52%	4.611
RBHG11	Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade FII	11.116	0,64%	969
	Total	724.437		12.186

As movimentações ocorridas no exercício/período estão apresentadas no quadro abaixo:

Saldo final em 30/06/2022	14.497
Compras do exercício	1.518
Vendas do exercício	(3.136)
Resultado das vendas do exercício	(264)
Ajuste a valor justo / mercado	(429)
Saldo final em 30/06/2023	12.186
Compras do exercício	5.457
Vendas do exercício	(6.808)
Resultado das vendas do exercício	(448)
Cotas de FII a pagar/receber	1.100
Ajuste a valor justo / mercado	184
Saldo final em 30/06/2024	11.671

7. Terrenos para desenvolvimento empreendimentos imobiliários

Projeto Indianópolis

O projeto é o "Indianópolis" ou "INDI70", através do qual o Fundo adquiriu unidades de empreendimento residencial de alto padrão em construção, com 114 unidades de 1 e 2 dormitórios e situado numa das mais nobres localizações de Moema (frente e vista eterna para o Parque das Bicicletas) na cidade de São Paulo. Neste projeto, o BIME11 investirá 14% do capital necessário para aquisição das unidades negociadas (equivalente ao total R\$ 3.915, ou 7,0% do seu patrimônio líquido, do qual R\$ 1.796 já foram aportados) e o BRIP11 honrará com os 86% restante do investimento nos mesmos termos e condições do Fundo.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

Em dezembro de 2021, o Fundo celebrou o instrumento particular de promessa de compra e venda de imóveis e outras avenças, com a Incorporadora Indianópolis Investimentos Imobiliários Ltda. (incorporadora), na qual era a proprietária dos imóveis localizados na Avenida Indianópolis, n.º 68 e 46 e na Avenida Açocê, n.º 71, objeto das matrículas 237.131, 237.133 e 237.135, todas do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, com área total de terreno de 1.434,08m² (um mil, quatrocentos e trinta e quatro metros quadrados e oito centímetros quadrados), inscritos na prefeitura municipal de São Paulo/SP sob os contribuintes nº 041.104.0042-2/0026-0/0009-0, respectivamente (“imóveis”) na qual o Fundo adquiriu a proporção de 14% futuras unidades autônomas do empreendimento, denominado Park View localizado na Rua Indianópolis, 68, Moema, São Paulo – SP, perfazendo a área privativa total de 1.774,60 m² (um mil, setecentos e setenta e quatro metros quadrados e sessenta centímetros quadrados), pelo preço certo de R\$ 3.761, nas seguintes condições de pagamento, sendo que R\$ 226 foram pagos à vista, na data que foi apresentado o registro do memorando de incorporação e R\$ 2.937, (“saldo”), por meio de 13 (treze) parcelas iguais, mensais e sucessiva, no valor de R\$ 226 cada, com primeiro pagamento ocorrido em 30 (trinta) dias do pagamento do sinal e as demais parcelas do mesmo dia dos meses subsequentes, corrigidos pela variação positiva do Índice Nacional de Construção Civil (INCC-DI/FGV), tendo-se como data base o mês de dezembro de 2021 e como data final o mês anterior ao da parcela devida.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024 o Fundo quitou a dívida sobre as obrigações por aquisições de imóveis.

Em 30 de junho de 2023 o valor da dívida é de R\$ 31 e estava apresentada no balanço patrimonial, no passivo circulante, na rubrica de “Obrigações por aquisições de imóveis”.

O projeto possui as seguintes características:

Tipologia: Residencial – apartamento

O Projeto prevê a construção de área privativa total de 7.096,10 m² (sete mil, noventa e seis metros quadrados e dez centímetros quadrados), na qual o Fundo detém 14% (quatorze por cento).

Produtos:	Área privada
Apartamento NR- 1 dormitório	53,70 m²
Apartamento tipo- 1 dormitório	53,70 m²
Apartamento tipo- 1 dormitório	44,90 m²
Apartamento tipo- 1 dormitório	45,80 m²
Duplex - 2 suítes	91,00 m²
Duplex - 1 dormitórios	61,20 m²
Duplex - 2 suítes	85,20 m²
Duplex - 1 dormitórios	59,30 m²

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

A Incorporadora é a única e exclusiva responsável pela construção e entrega do empreendimento, se comprometendo a entregar as obras do empreendimento até 31/03/2023, já estando incluído em tal prazo o prazo de carência de incorporação de até 180 (cento e oitenta dias), bem como quaisquer atrasos que sejam fixados em relação aos adquirentes de unidades (art. 43-A da Lei 4.591.64). Para os devidos fins, considerar-se-ão concluídas e entregues as obras do empreendimento e, bem assim, das unidades Brio e das unidades permuta Brio, por ocasião da conclusão de todos os seguintes elementos: (i) conclusão física das obras; (ii) obtenção do habite-se do empreendimento, com a averbação de sua construção no cartório de registro de imóveis competente; (iii) instituição do condomínio; e (iv) individualização e abertura de matrículas específicas para as unidades Brio e as unidades permuta Brio, que deverão estar livres e desembaraçadas de quaisquer ônus e gravames, inclusive em função de eventual financiamento à produção (“conclusão das obras”).

Em 23 de dezembro de 2021, o Fundo alienou o imóvel Indianópolis Investimentos Imobiliários Ltda. para que a Incorporadora, no valor de R\$ 3.163 na qualidade de única proprietária do imóvel, dê o curso à implantação de empreendimento imobiliário, a ser erigido no terreno, sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos do Código Civil e da Lei nº 4.591/64, cabendo a Incorporadora, com correspondente troca, entregar unidade autônomas do referido empreendimento ao Fundo (“vendedor”).

Projeto Jamaris

Em 21 de fevereiro de 2022, o Fundo celebrou o instrumento particular de promessa de permuta de imóveis e outras avenças, na qual o Fundo adquiriu a 2% (dois por cento) no valor de R\$ 269, dos imóveis localizados na Avenida Jamaris n.º 865, 871 e 879, objeto das matrículas n.º 231.253, 126.277 e 217.885, respectivamente, todas do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (“imóveis”), pelo preço certo de R\$ 343.

Uma vez deferido e publicado o alvará de aprovação para o empreendimento, o Fundo permutará os imóveis, nos termos do contrato, com a SPE, celebrando-se a correspondente escritura. Ao final, a SPE tornar-se-á a única e legítima proprietária dos imóveis, para sobre eles implantar, sob sua exclusiva responsabilidade, o empreendimento.

A distribuição das frações ideais das unidades do empreendimento que corresponderão à área em permuta observará a seguinte regra: (a) o projeto do empreendimento prevê uma área privativa total de 4.260,00m², distribuídas em 19 unidades residenciais de 170,00m², 1 unidade não residencial de 460,00m², 1 loja de 320,00m² e 1 loja de 250,00 m², de tal modo que a área em permuta corresponde a 35,21% (trinta e um inteiros, vinte e um centésimos por cento) da área privativa total; e (b) assim, a área em permuta será formada pela fração ideal de 46,44% (quarenta e seis inteiros, quarenta e quatro centésimos por cento) de cada uma das unidades autônomas residenciais do empreendimento. Referido percentual poderá sofrer modificação em função de ajustes realizados no quadro de áreas para atendimento da NBR 12.721 e/ou em decorrência de questões técnicas de aprovação junto à Prefeitura Municipal de São Paulo ou demais órgãos, sem prejuízo da preservação da metragem da área em permuta em 1.500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados) da área privativa total do empreendimento.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

O projeto de Permuta “Jamaris”, que consiste no desenvolvimento de empreendimento residencial de alto padrão com 19 unidades exclusivas em Moema, bairro nobre da cidade de São Paulo, e no qual o BIME11 investiu 2% do capital necessário para aquisição do terreno (equivalente ao total de R\$ 317.070,00, ou 0,5% do seu PL, 100% já aportado), sendo o BRIP11 responsável pelos 98% restantes do investimento, nos mesmos termos e condições do Fundo.

As movimentações dos investimentos ocorridos nos exercícios estão assim representadas:

	30/06/2024	30/06/2023
Saldo inicial	4.023	4.104
Compras no exercício	-	460
Vendas no exercício	(3.499)	(438)
Custos		(103)
Venda de imóveis a receber	(75)	-
Ganho na venda	542	-
Saldo final	991	4.023

Projeto Indianópolis

O Fundo adquiriu 14% dos terrenos localizados na Avenida Indianópolis, nº 68 e 46 e na Avenida Açocê, 71, objetos das matrículas 237.131, 237.133 e 237.135, todas do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, pelo valor total de R\$ 3.761, na qual parte do valor da compra já foi liquidada pelo Fundo, sendo que o saldo a pagar em 30 de junho de 2024 é de R\$ 0 (R\$ 31 em 2023).

Jamaris 889 - Lote 18 - Clínica

Em 6 de junho de 2022, foi registrado no 15º Cartório de Notas, a escritura pública de compra e venda do terreno denominado, Jamaris 879 - Lote 17 - Kottke, no livro nº 3313, página 387, do imóvel situado na Avenida Jamaris, matrícula nº 67.008 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, na qual o Fundo adquiriu 2% do imóvel pelo valor de R\$ 54, acrescidos dos custos incrementais de R\$ 5, totalizando R\$ 59.

Jamaris 879 - Lote 17 - Kottke

Em 20 de abril de 2022, foi registrado no 15º Cartório de Notas, a escritura pública de compra e venda do terreno denominado, Jamaris 879 - Lote 17 - Kottke, no livro nº 3303, página 025, do imóvel situado na Avenida Jamaris, matrícula nº 217.885, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, na qual o Fundo adquiriu 2% do imóvel pelo valor de R\$ 76, acrescidos dos custos incrementais de R\$ 5, totalizando R\$ 81.

Jamaris 871 - Lote 14 – Luar

Em 11 de agosto de 2021 o Fundo celebrou o instrumento particular de promessa de compra e venda e outras avenças, na qual adquiriu 2% do imóvel localizado na Avenida Jamaris, 871, objeto da matrícula 126.277 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, pelo valor de R\$ 110, acrescidos dos custos incrementais de R\$ 5, totalizando R\$ 115.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

Jamaris 865 - Lote 7 – Castanha

Em 20 de abril de 2022, foi registrado no 15º Cartório de Notas, a escritura pública de compra e venda do terreno denominado, Jamaris 865 - Lote 7 – Castanha, no livro nº 3306, página 015, do imóvel situado na Avenida Jamaris, matrícula nº 231.253, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, na qual o Fundo adquiriu 2% do imóvel pelo valor de R\$ 83, acrescidos dos custos incrementais de R\$ 5, totalizando R\$ 88.

8. Taxa de administração e performance

O Fundo paga à administradora uma taxa de administração equivalente à 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano), calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“base de cálculo da taxa de administração”); observado o valor mínimo mensal de R\$ 25, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA/IBGE, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

A taxa de administração é provisionada por dia útil, mediante divisão da taxa anual por 252 dias, apropriadas e pagas mensalmente a Administradora, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, é devida pelo Fundo à gestora uma taxa de performance (“taxa de performance”), calculada nos termos do §5º do regulamento do Fundo, a partir da primeira integralização de cotas do Fundo, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente para a gestora.

As datas de apuração da taxa de performance correspondem sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

A taxa de performance é cobrada após a dedução de todas as despesas do Fundo, inclusive da taxa de administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

Não há incidência de taxa de performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado.

O valor de despesas de taxa de administração e gestão reconhecidos no resultado do Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2024 foram de R\$ 243, ocorrendo um estorno de R\$ 6 referente a taxa de gestão (no exercício findo em 30 de junho de 2023 foi de R\$ 230 referente a taxa de administração e R\$ 413 referente a taxa de gestão).

No exercício findo em 30 de junho de 2023 houve despesas com taxa de performance no montante de R\$ 176 (R\$ 61 em 2023).

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

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, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

No exercício findo em 30 de junho de 2024 foram pagos a títulos de distribuição de rendimentos o montante de R\$ 5.612 (R\$ 6.137 em 2023).

Rendimentos	2024	2023
Lucro líquido do exercício	3.977	3.278
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(184)	429
Ajuste ao mercado de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	1.223	4.619
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	671	(2.751)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	50	2
Lucro base caixa - art. 10,p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	5.737	5.577
Rendimentos retidos no exercício	(125)	560
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(125)	560
Rendimentos apropriados	5.612	6.137
Rendimentos a distribuir	(468)	(468)
Rendimentos pagos referente a períodos anteriores	468	935
Rendimentos líquido pagos no exercício/período	5.612	6.604

No exercício findo em 30 de junho de 2024 a distribuição de rendimentos do Fundo ficou em 97,82% (110,04% em 2023), acima do mínimo obrigatório de 95% estipulado pela lei nº 8.668/93.

10. Patrimônio líquido

Em 30 de junho de 2024 o patrimônio líquido do Fundo está composto de 5.845.602,000 cotas escriturais e nominativas, com valor unitário de R\$ 8,56907075, que representam um montante de R\$ 50.092 (em 30 de junho de 2023 está composto de 5.845.602,000 cotas escriturais e nominativas, com valor unitário de R\$ 8,84887476, que representam um montante de R\$ 51.727).

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

11. Emissões e resgates de cotas

a) Emissões de cotas

Em 01 de novembro de 2021 foi encerrada a oferta pública primária de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("oferta"), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, no âmbito da qual foram subscritas e integralizadas 5.845.602 (cinco milhões, oitocentas e quarenta e cinco mil e seiscentas e duas) cotas que, considerando o preço de subscrição de R\$ 10,00 (dez reais), perfazem o montante total de R\$ 58.456.

As 5.845.602 (cinco milhões, oitocentas e quarenta e cinco mil e seiscentas e duas) cotas, totalmente subscritas e integralizadas, sob o código BIME11, estão disponíveis para negociação no mercado e operacionalizados pela B³ S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo, os preços em negociação estão refletidos no quadro abaixo:

<u>Data</u>	<u>Cotação de fechamento</u>	<u>Data</u>	<u>Cotação de fechamento</u>
31/07/2023	7,71	29/07/2022	9,38
31/08/2023	7,34	31/08/2022	9,35
29/09/2023	7,37	30/09/2022	9,22
31/10/2023	7,30	31/10/2022	9,09
30/11/2023	7,32	30/11/2022	8,00
28/12/2023	7,31	29/12/2022	7,50
31/01/2024	7,41	31/01/2023	7,75
29/02/2024	7,34	28/02/2023	7,53
28/03/2024	7,30	31/03/2023	6,71
30/04/2024	7,30	28/04/2023	6,90
31/05/2024	7,29	31/05/2023	7,25
28/06/2024	7,24	30/06/2023	7,56

b) Resgates de cotas

O Fundo foi constituído sobre a forma de condomínio fechado, portanto os cotistas não podem requerer o resgate de suas cotas.

12. Rentabilidade do Fundo

A evolução das cotas nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, está assim apresentada:

<u>Exercício/período</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Valor da cota teórica</u>
30 de junho de 2024	51.043	8,57	10,75
30 de junho de 2023	52.879	8,85	9,94

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

Exercício/período	Rentabilidade pela cota contábil	Rentabilidade pela cota teórica
30 de junho de 2024	(3,16%)	8,11%
30 de junho de 2023	(5,26%)	6,34%

13. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	30/06/2024		30/06/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de gestão	6	0,01%	(413)	(0,78)%
Despesas de consultorias e assessorias	(232)	(0,45)%	(210)	(0,40)%
Impostos e taxas	(48)	(0,09)%	(58)	(0,11)%
Taxa de administração	(243)	(0,48)%	(230)	(0,43)%
Despesas de auditoria e custódia	(42)	(0,08)%	(71)	(0,13)%
Corretagens e emolumentos	-	-	(8)	(0,02)%
Outras receitas (despesas) operacionais	(57)	(0,11)%	(101)	(0,19)%
Anuidade B ³	(13)	(0,03)%	(5)	(0,01)%
Taxa de performance	(176)	(0,34)%	(61)	(0,12)%
Taxa de fiscalização da CVM	(12)	(0,02)%	(12)	(0,02)%
	(817)	(1,59)%	(1.169)	(2,21)%

No exercício findo em 30 de junho de 2024 o patrimônio líquido médio foi de R\$ 51.043 (R\$ 52.879 em 2023).

14. Gestão, escrituração, consultoria e serviços terceirizados

Os serviços de administração, gestão, custódia, tesouraria e controladoria são prestados por:

Gestor:	Brio Investimentos Ltda.
Custódia:	BRLTrust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Tesouraria:	BRLTrust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Controladoria:	BRLTrust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

15. 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.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

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.

Lei nº 14.754/2023

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.

16. Demandas judiciais

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

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

17. Partes relacionadas

As transações com partes relacionadas dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023 estão relacionadas abaixo:

30/06/2024			
Natureza da transação	Parte relacionada	Posição (provisão)	Despesa
Administração	BRL Trust DTVM S.A.	20	(243)
Gestão	Brio Investimentos Ltda.	39	6
Performance	Brio Investimentos Ltda.	73	(176)

30/06/2023			
Natureza da transação	Parte relacionada	Posição (provisão)	Despesa
Administração	BRL Trust DTVM S.A.	20	(230)
Gestão	Brio Investimentos Ltda.	45	(413)
Performance	Brio Investimentos Ltda.	-	(61)

18. Alteração estatutária

Em 06 de novembro de 2023 por meio da assembleia geral de cotistas, houve deliberação e aprovação das demonstrações contábeis do Fundo acompanhada do relatório do auditor independente referente ao exercício findo 30 de junho e período de 29 de outubro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022.

19. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2024 e 2023:

Em 30 de junho de 2024	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de investimentos RF	-	1.477	-	1.477
Cotas de fundos de investimentos FII	11.671	-	-	11.671
Certificados de recebíveis imobiliários	-	37.570	-	37.570
Total do ativo	11.671	39.047	-	50.718

Em 30 de junho de 2023	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de investimentos RF	-	3.334	-	3.334
Cotas de fundos de investimentos FII	12.186	-	-	12.186
Certificados de recebíveis imobiliários	-	32.754	-	32.754
Total do ativo	12.186	36.088	-	48.274

20. Divulgação de informações

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

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pelos auditores independentes relacionados aos fundos de investimento por ela administrados que não aos 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.

22. Outras informações

a) Resolução CVM nº 175/2022

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

23. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Luis Carlos Nimi
Diretor Responsável