

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

31 de dezembro de 2024 e 2023

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



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 2024 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 2024, 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 dos imóveis em construção e acabados

Conforme Notas Explicativas nº 3.7, 3.11 e 7

Principal assunto de auditoria

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui investimentos em imóveis em construção e acabados, classificados na rubrica de Estoque de imóveis a comercializar no montante de R\$ 91.183 mil, que são avaliados pelo menor valor entre o custo de construção/aquisição ou valor realizável líquido. A Administração do Fundo, periodicamente, avalia a existência de indicativos de redução no valor realizável líquido destes ativos, por meio de avaliação de valor estimado de vendas, no curso ordinário do negócio, menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda dos imóveis. Devido à relevância do saldo destes ativos, do elevado grau de julgamento envolvido na determinação do seu valor realizável líquido, bem como ao impacto que eventuais mudanças nas premissas das avaliações de valor realizável líquido poderiam ter sobre as demonstrações financeiras do Fundo, consideramos esse um assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- (i) entendimento dos processos relevantes que estão relacionados a mensuração dos imóveis em construção;
- (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) 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 e acabados, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

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.

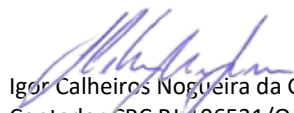
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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 Administradora, 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 2025

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

Balancos patrimoniais 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante		174.807	142,65%	150.773	138,26%
Caixas e equivalentes de caixa	5	6.094	4,97%	981	0,90%
Disponibilidades	4	4	0,00%	51	0,05%
Cotas de fundo de renda fixa	5	6.090	4,97%	930	0,85%
Contas a receber		8.489	6,93%	29.332	26,90%
Contas a receber por venda de imóveis	6	8.489	6,93%	29.332	26,90%
Estoque de imóveis a comercializar		158.935	129,70%	119.280	109,38%
Imóveis em construção	7.1	79.383	64,78%	34.448	31,59%
Imóveis acabados	7.2	11.800	9,63%	-	0,00%
Terrenos	7.3	67.752	55,29%	84.832	77,79%
Outras contas a receber		1.289	1,05%	1.180	1,08%
Despesas antecipadas		616	0,50%	1.106	1,01%
Adiantamentos a fornecedores	8	673	0,55%	74	0,07%
Não Circulante		11.335	9,25%	897	0,82%
Realizável ao longo prazo					
Contas a receber		11.335	9,25%	897	0,82%
Contas a receber por venda de imóveis		11.335	9,25%	897	0,82%
Total do ativo		186.142	151,90%	151.670	139,08%
Passivo					
Circulante		63.606	51,90%	42.615	39,08%
Obrigações por aquisições de imóveis	10	1.110	0,91%	22.118	20,28%
Obrigações por construção de imóveis	9	53.880	43,96%	12.343	11,32%
Adiantamentos de clientes	11	8.031	6,56%	7.855	7,20%
Consultoria e assessoria		68	0,06%	-	0,00%
Auditoria e custódia		87	0,07%	33	0,03%
Impostos e contribuições a recolher		8	0,01%	17	0,02%
Taxa de administração e gestão	12	13	0,01%	118	0,11%
Provisões e contas a pagar		409	0,32%	131	0,12%
Total do passivo		63.606	51,90%	42.615	39,08%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		126.260	103,04%	113.750	104,31%
Prejuízos acumulados		(3.724)	(3,04%)	(4.695)	(4,31%)
Total do patrimônio líquido	13	122.536	100,00%	109.055	100,00%
Total do patrimônio líquido e passivo		186.142	151,90%	151.670	139,08%

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 dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Imóveis em estoque			
Receita de vendas de imóveis		33.687	48.333
Custo dos imóveis vendidos		(20.058)	(40.040)
Despesa com resilição de bens		(6.955)	(1.761)
Despesas com descontos concedidos		(3)	
Receita com juros de venda de imóveis e moratórios		500	
Despesas de tributos municipais e federais		(998)	(1.617)
Despesas de comissões		(1.659)	(1.962)
Despesas de condomínio		(723)	(539)
Despesas com manutenção e conservação		(75)	(67)
Resultado líquido de imóveis em estoque		3.716	2.347
Outros ativos financeiros			
Resultado com cotas de fundo de renda fixa		577	150
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	16	(2.478)	(2.891)
Despesas de publicação	16	(1.274)	(1.488)
Despesas legais	16	(129)	(447)
Despesas de emolumentos e cartórios	16	(207)	(264)
Taxa de administração e gestão	11	(155)	(148)
Taxa de fiscalização da CVM	16	(29)	(122)
Despesas de auditoria e custódia	16	(76)	(71)
Despesa com impostos e taxas	16	(9)	(14)
Outras receitas (despesas) operacionais	16	1.035	(15)
		(3.322)	(5.460)
Resultado dos exercícios		971	(2.963)
Quantidade de cotas em circulação		118.736	109.352
Resultado por cota - R\$		8,18	(27,10)
Valor patrimonial da cota - R\$		1.032,00	997,28

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****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Em milhares de reais)**

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2022	14	58.870	(1.732)	57.138
Cotas de investimentos integralizadas		54.880	-	54.880
Resultado do exercício		-	(2.963)	(2.963)
Em 31 de dezembro de 2023	14	113.750	(4.695)	109.055
Cotas de investimentos integralizadas		12.510	-	12.510
Resultado do exercício		-	971	971
Em 31 de dezembro de 2024	14	126.260	(3.724)	122.536

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****Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Em milhares de reais)**

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de adiantamentos por venda de imóvel	12.591	6.244
Recebimentos por venda de imóveis	30.171	23.022
Rendimentos de renda fixa	577	150
Pagamento de imóveis em construção	(39.986)	(71.896)
Pagamento de despesas de consultoria	(2.410)	(2.891)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(207)	(264)
Pagamento de despesas de condomínio	(723)	(539)
Pagamento de de publicação	(1.274)	(1.488)
Pagamento de despesas com manutenção e conservação	(75)	(67)
Pagamento de despesas de comissões	(1.659)	(1.962)
Pagamento de despesas com resilição de bens	(4.259)	(1.761)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(22)	(73)
Pagamento de tributos municipais e federais	(998)	(1.617)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(260)	(140)
Pagamento de taxas e impostos	(18)	(18)
Pagamento de despesas legais	(129)	(447)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(29)	(122)
Pagamentos (recebimentos) diversos	1.313	(405)
Caixa líquido das atividades operacionais	(7.397)	(54.274)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	12.510	54.880
Caixa líquido das atividades de financiamento	12.510	54.880
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	5.113	606
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	981	375
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	6.094	981

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 2024 e 2023

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

1. Contexto operacional

O BRIX Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela resolução CVM nº 175/22, instrução CVM 516/11, alterações posteriores e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993. O Fundo foi constituído em 16 de outubro de 2019 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 8 de novembro de 2019.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) 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) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº4.

A gestão do Fundo é exercida pelo administrador.

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”).

O Fundo conta ainda com os serviços de consultoria especializada prestados pelas Consultoras Especializadas, BRIX Consultoria de Imóveis Ltda e Opportunity Métrica Ltda, em conformidade com as obrigações constantes no Regulamento do Fundo.

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, incluindo a Resolução CVM 175/2022, Instrução CVM 516/2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 28 de março de 2025.

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 2024 e 2023

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

3. Descrição das políticas contábeis materiais

3.1 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.

3.2 Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

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

3.3 Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução dos 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 associadas a ele.

3.4 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e em 31 de dezembro de 2024 e 2023 incluíam títulos e valores mobiliários utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante

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 2024 e 2023

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

conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

As cotas de fundos de investimento de renda fixa são 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”.

3.6 Contas a receber por venda

Apresentadas por valores conhecidos, atualizados monetariamente, limitados ao valor de realização. Os valores referentes ao resultado das vendas de unidades imobiliárias ainda não concluídas são apropriados à receita em conformidade com o progresso físico das obras.

3.7 Estoques de imóveis a comercializar

Imóveis em construção pelo Fundo

Correspondem aos custos incorridos, deduzidos dos valores apropriados referentes aos custos orçados de unidades vendidas.

Imóveis acabados

Correspondem aos custos de aquisição que não excedem ao valor de realização.

Terrenos

Correspondem aos custos de aquisição, acrescidos dos encargos provenientes de obrigações contraídas para suas aquisições.

3.8 Outros ativos circulantes

Demonstrados pelos valores de custo, incluindo os rendimentos e, quando aplicável, reduzidos aos valores de realização.

3.9 Obrigações por construção de imóveis

Registradas pelos valores dos custos orçados a incorrer, deduzidas dos custos pagos e incorridos, caracterizando a responsabilidade pela finalização e entrega das unidades vendidas e ainda não concluídas.

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 2024 e 2023

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

3.10 Outros passivos circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas pro rata dia.

3.11 Avaliação do valor recuperável dos ativos (“impairment”)

A Administradora do Fundo verifica anualmente se os valores registrados dos seus ativos foram impactados em decorrência de eventos ou circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas. Se, em virtude disso, os ativos sofreram perda do valor recuperável, é constituída uma provisão para perda ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os principais ativos sujeitos aos testes de impairment são os estoques imobiliários e as contas a receber de venda de imóveis (vide Notas Explicativas n°s 6 e 7).

3.12 Uso de estimativas e julgamentos

Nas demonstrações financeiras, foram utilizadas algumas estimativas e julgamentos contábeis elaborados a fim de quantificar determinados ativos e passivos. Tais estimativas e julgamentos são continuamente avaliados e baseiam-se em experiência histórica e diversos outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros considerados razoáveis nas circunstâncias atuais.

3.13 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 e globalização–

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

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 2024 e 2023

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

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.

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

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 2024 e 2023

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

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.

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

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 2024 e 2023

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

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.

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 em função da dispensa de registro – As ofertas públicas de valores mobiliários que venham a ser distribuída nos termos da Resolução CVM 160/22, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo administrador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

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 adquiridas com prazo de vencimento igual ou superior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, seguem os valores constantes de depósitos bancários à vista:

	2024	2023
Depósitos bancários	4	51

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 2024 e 2023

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

5.1 Cotas de fundos de investimento de renda fixa

	2024	2023
Cotas de fundos de investimento de renda fixa (a)	6.090	930

- 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 a variação do CDI e possui liquidez diária

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo registrou um ganho de R\$ 577 (R\$ 150 em 2023) na rubrica “Resultados com cotas de fundos de renda fixa”.

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 de Preços para o Consumidor Amplo (“IPCA”) ou do Índice Nacional de Custo da Construção (“INCC”), como segue:

Curto Prazo	2024	2023
Contas a receber por venda de imóveis	8.489	29.332
	8.489	29.332
Longo Prazo	2024	2023
Contas a receber por venda de imóveis	11.335	897
	11.335	897

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	2024	2023
Laranjeiras	-	6.758
Jardim Botânico	-	1.421
Ipanema	38.535	6.706
Botafogo	11.878	19.563
Copacabana	28.970	-
	79.383	34.448

Em 2024, encontram-se em construção 5 empreendimentos, sendo 15% em Botafogo, 49% em Ipanema e 36% em Copacabana, com objetivo principal de construção para venda.

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.

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 2024 e 2023

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

7.2. Estoque de Imóveis Acabados

Referem-se a imóveis acabados próprios nos quais o Fundo atua como investidor dos projetos.

Unidade de Negócio	2024	2023
Botafogo	6.312	-
Ipanema	710	-
Jardim Botânico	2.676	-
Laranjeiras	2.102	-
	11.800	-

7.3. Terrenos

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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	2024	2023
Ipanema	67.752	75.169
Copacabana	-	9.664
	67.752	84.832

8. Adiantamentos a fornecedores

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, essa rubrica está composta por adiantamentos para a aquisição de bens e serviços no montante de R\$ 673 (R\$ 74 em 2023). 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 2024 e 2023 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	2024	2023
Ipanema	26.644	1.185
Copacabana	19.456	-
Botafogo	7.780	11.158
Total	53.880	12.343

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 2024 e 2023

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

10. Obrigação por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 as obrigações representadas pela aquisição de imóveis são demonstradas como se segue:

Obrigação por aquisição de imóveis	2024	2023
Terreno para construção para venda - estoque de imóveis	1.110	22.118
Total	1.110	22.118

11. Adiantamentos de clientes

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023: os adiantamentos de clientes de unidades vendidas dos imóveis em construção são demonstradas como se segue:

Adiantamentos de Clientes	2024	2023
Botafoogo	419	5.595
Copacabana	4.902	-
Ipanema	2.710	2.260
Total	8.031	7.855

12. 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 pagará 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 (dez mil reais), 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 (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 2024 foram provisionadas despesas de taxa de administração e gestão no montante de R\$ de 155 (em 2023 – R\$ 148).

O Fundo paga às consultoras especializadas, na razão de 50% 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\$

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 2024 e 2023

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

5 (cinco mil reais) 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.

O VGV de um empreendimento será apurado através do somatório das vendas das unidades do respectivo empreendimento, atualizadas pelo INCC, deduzido o somatório dos valores correspondentes aos distratos realizados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram provisionadas despesas de taxa de consultoria no montante de R\$ de 2.478 (em 2023 – R\$ 2.891).

13. 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.

Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 20º (vigésimo) 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 no 20º (vigésimo) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

Distribuição de resultados	2024	2023
(=) Resultado líquido do exercício	971	(2.963)
(+/-) Ajuste de lucro na venda de imóveis	(5.323)	(2.370)
Despesas/ (receitas) não pagas/recebidas	2.558	1.497
Resultado ajustado - base para cálculo da distribuição	(1.794)	(3.836)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não foram propostas distribuição de resultados em virtude de o Fundo apresentar resultado em regime de caixa negativo.

14. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2024 está composto de 118.736 (em 2023 – 109.352) cotas escriturais e nominativas, com valor unitário de R\$ 1.032,00000 (em 2023 - R\$ 997,281976) cotas, que representa um patrimônio líquido de R\$ 122.536 (2023 - R\$ 109.055), divididos em classes de cotas conforme quadro abaixo:

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 2024 e 2023

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

Em 31 de dezembro de 2024:

Classes de cotas	Quantidades de cotas por classes	Valor unitário da cota por classes	Patrimônio líquido por classes
Cotas subordinadas	24.471,11	1,000001	24
Cotas mezanino	75.215,74	1.169,47	87.964
Cotas seniores	19.048,86	1.813,66	34.548
Total	118.735,71		122.536

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	1,000008	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

Negociação de cotas

As cotas do Fundo são admitidas à negociação no mercado secundário, única e exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") com os códigos (ticker) BRIX11, BRIX15 e BRIX16.

15. 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 Seniores do Fundo não poderá representar mais de 50% 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. As cotas mezanino terão como objetivo de retorno o rendimento do CDI acrescido de juros de 4,0% ao ano. 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) 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

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 2024 e 2023

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

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 conforme as adaptações necessárias previstas 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 e às cotas mezanino 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 e das cotas mezanino.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não ocorreu evento de amortização de cotas.

Integralizações de cotas

No exercício em 31 de dezembro de 2024, foram integralizados ao Fundo o montante de R\$ 12.510, correspondente a 9.383 cotas escriturais e nominativas de classe mezanino, conforme descrito abaixo:

Classes de cotas	Tipo / natureza	Quantidades cotas emitidas	Valores integralizados
Cotas subordinadas	Escritural /nominativas	-	-
Cotas mezaninos	Escritural /nominativas	9.383,46	12.510
Cotas seniores	Escritural /nominativas	-	-
		9.383,46	12.510

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 2024 e 2023

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

No exercício em 31 de dezembro de 2023, foram integralizados ao Fundo o montante de R\$ 54.880, correspondente a 45.610 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	1.000
Cotas mezaninos	Escritural /nominativas	39.661	49.630
Cotas seniores	Escritural /nominativas	5.198	7.250
		45.610	54.880

16. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a rentabilidade apurada (considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas) foi positiva em 0,89% (em 2023 - negativo em 5,19%).

17. Encargos debitados ao Fundo

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

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valor	% PL Médio	Valor	% PL Médio
Despesas de tributos municipais e federais	998	0,83%	1.617	1,93%
Despesas de condomínio	723	0,60%	539	0,64%
Despesa de comissão	1.659	1,38%	1.962	2,35%
Despesas com manutenção e conservação	75	0,06%	67	0,08%
Despesa de consultoria	2.478	2,05%	2.891	3,46%
Despesas de auditoria	76	0,06%	71	0,08%
Despesas de emolumentos e cartórios	207	0,17%	264	0,32%
Despesas legais	129	0,11%	447	0,53%
Despesas de publicação	1.274	1,06%	1.488	1,78%
Taxa de administração e gestão	155	0,13%	148	0,18%
Taxa de fiscalização da CVM	29	0,02%	122	0,15%
Despesa com impostos e taxas	9	0,01%	14	0,01%
Outras receitas (despesas) operacionais	(1.035)	-0,86%	15	0,01%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de RF	167	0,14%	42	0,05%
Total	6.944	5,76%	9.687	11,57%

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal foi no valor de R\$ 120.607 (em 2023 – R\$ 83.619).

18. 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.

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 2024 e 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 de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a 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 Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

19. Demandas judiciais

As contingências passivas, classificadas com risco possível de perda, baseadas conforme opinião dos consultores jurídicos do Fundo, não foram provisionadas e estão representadas pelo montante de R\$ 41.

20. Serviços de custódia e tesouraria

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

21. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía com a administradora despesas com taxa de administração, mencionadas nas notas explicativas nºs 11 e 16.

22. 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

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 2024 e 2023

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

divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

<u>Ativos</u>	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>TOTAL</u>
Cotas de fundos de renda fixa	-	6.090	-	6.090
<u>Total do ativo</u>	<u>-</u>	<u>6.090</u>	<u>-</u>	<u>6.090</u>

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>

23. Divulgação de informações

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

24. Alterações estatutárias

Em 05 de novembro de 2024, através da Assembleia Geral de Cotistas foi deliberado e aprovado as seguintes matérias:

- (i) A 7ª emissão de cotas do Fundo, com as seguintes características:
 - ✓ A 7ª Emissão será destinada exclusivamente a investidores profissionais;

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 2024 e 2023

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

- ✓ A 7ª Emissão se dará pelo Rito Automático de Distribuição;
- ✓ Quantidade máxima de cotas emitidas: 17.323 novas cotas seniores;
- ✓ Quantidade mínima de cotas emitidas: 100 novas cotas seniores;
- ✓ Valor Máximo: R\$ 30.002;
- ✓ Valor Mínimo: R\$ 173;
- ✓ Preço Unitário: R\$ 1.731,90 (mil, setecentos e trinta e um reais e noventa centavos) por cota sênior;
- ✓ O preço de integralização será o valor da cota sênior de fechamento em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor;
- ✓ Valor mínimo de investimento por investidor: R\$ 2

Em 28 de março de 2024, através da Assembleia Geral de Cotistas foi deliberado e aprovado as seguintes matérias:

- (i) A alteração do caput, Parágrafo 1º e Parágrafo 2º do Artigo 61 do Regulamento do Fundo, que trata da distribuição dos rendimentos auferidos pelo Fundo, bem como a inclusão do Parágrafo 4º ao referido artigo.
- (ii) A 6ª emissão de cotas do Fundo com as seguintes características:
 - ✓ A 6ª Emissão será restrita aos atuais cotistas do Fundo;
 - ✓ A 6ª Emissão não estará sujeita a Regulamentação nos termos do artigo 8º, II da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022;
 - ✓ Quantidade máxima de cotas emitidas: 137.669 novas cotas, sendo 31.244 cotas seniores, 75.181 cotas mezanino e 31.244 cotas subordinadas;
 - ✓ Quantidade mínima de cotas emitidas: 3 (três) novas cotas, sendo 1 (uma) cota sênior; 1 (uma) cota mezanino e 1 (uma) cota subordinada;
 - ✓ Valor máximo: R\$ 200.003;
 - ✓ Valor mínimo: R\$ 4;
 - ✓ Preço unitário: R\$ 1.600,33 (mil e seiscentos reais e trinta e três centavos) por cota sênior, R\$ 1.330,14 (mil, trezentos e trinta reais e catorze centavos) por cota mezanino e R\$ 1.600,33 (mil e seiscentos reais e trinta e três centavos) por cota subordinada; e
 - ✓ Valor mínimo de investimento por investidor: R\$ 1;
- (iii) A inclusão do Anexo VI ao Regulamento do Fundo contendo as características da 6ª Emissão de cotas do Fundo.

25. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

26. Outras informações

Resolução CVM nº 175/2022

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM

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 2024 e 2023

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

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 472/08. Até a data destas demonstrações financeiras, o fundo ainda não estava adaptado, a administradora está avaliando os impactos da nova resolução no fundo.

27. Eventos subsequentes

Em 31 de janeiro de 2025, através da Assembleia Geral de Cotistas foi deliberado e aprovado as seguintes matérias:

- (i) A alteração do escopo de atuação das consultorias especializadas, com a consequente alteração das suas respectivas remunerações, que passam a vigorar a partir de 01 de janeiro 2025.
- (ii) A revisão da política de investimentos do Fundo, para ampliar o rol de Outros Ativos cuja aquisição é permitida ao Fundo, de acordo com a regulamentação em vigor.
- (iii) Nos termos da Resolução CVM nº 175/2022 e seus respectivos Anexos Normativos I e III, conforme alterados (“Resolução”), a promoção das alterações necessárias no regulamento do Fundo, em razão da necessidade de adaptação do Fundo à resolução 175/2022 conforme abaixo:
 - ✓ A adaptação da estrutura do Fundo de forma a prever a existência de uma única classe de cotas e três subclasses.
 - ✓ A adoção do regime de responsabilidade limitada, de forma que a responsabilidade dos cotistas passará a ser limitada ao valor de suas cotas subscritas
 - ✓ A alteração da denominação do Fundo para adaptação aos termos da resolução, passando o mesmo a ser denominado como Brix Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada;
 - ✓ A ratificação da atuação da administradora como prestadores de serviços Essenciais do
 - ✓ A atualização do rol de encargos para contemplar aqueles expressamente previstos na resolução;
 - ✓ A revisão da atribuição das funções do comitê de investimento,
 - ✓ ;A alteração de tudo mais que for necessário para fins de adaptação do Fundo e dos documentos da estrutura à resolução e ao novo padrão adotado pelo administrador e pela gestora
- (iv) A inclusão da possibilidade de que a emissão de novas cotas da classe única do Fundo poderá ocorrer mediante solicitação formal da gestora ao administrador, conforme orientação da Opportunity Métrica Ltda, consultora especializada do Fundo, não havendo necessidade de aprovação em assembleia, até o limite de R\$ 60.000.
- (v) A inclusão da possibilidade da classe única do Fundo realizar amortização de cotas mediante solicitação da gestora ao administrador, conforme orientação da Opportunity Métrica Ltda, consultora especializada do Fundo, não havendo necessidade de aprovação em assembleia.

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 2024 e 2023

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

- (vi) O aprimoramento da redação do público-alvo para deixar claro que a classe também é destinada a fundos de investimento;
- (vii) A segregação da taxa de administração para discriminar as taxas devidas aos prestadores de serviço de Fundo, bem como a alteração da remuneração devida às consultoras especializadas,
- (viii) A autorização da administradora a realizar todos os atos necessários à implementação das deliberações aqui previstas

Luiz Carlos Altemari
Contador - CRC 1SP16561-7

Marcelo Vieira Francisco
Diretor Responsável