

**Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário -
Responsabilidade Limitada** (anteriormente denominado Brio Real
Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 34.895.752/0001-80
(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
S.A.)

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024
com Relatório dos Auditores Independentes

**Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário -
Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Brio Real Estate III
- Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 34.895.752/0001-80

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

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços 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 Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.895.752/0001-80

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário) (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025, 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 Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)** em 30 de junho de 2025, 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.

Ênfase

Valores a receber por vendas de terrenos

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 7, o Fundo mantém em sua carteira, saldo referente a contas a receber com vendas de terrenos oriundos de contratos firmados com incorporadoras, para que estas efetuem desenvolvimentos imobiliários para venda e remunerem o Fundo com base em um percentual determinado do Valor Geral de Vendas (VGV) do empreendimento. Devido à natureza da operação, os saldos quando de sua efetiva realização, poderão ser diferentes dos constantes nas demonstrações financeiras de 30 de junho de 2025. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

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.

Valores a receber por venda de terrenos

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 7, o Fundo mantém em sua carteira o saldo referente a valores a receber por vendas de terrenos oriundos de contratos firmados com incorporadoras, para que estas efetuem desenvolvimentos imobiliários para venda e remunerem o Fundo com base em um percentual determinado do Valor Geral de Vendas (VGV) do empreendimento, que em 30 de junho de 2025 representa o montante de R\$ 148.265 mil, correspondente a 100,04% do seu patrimônio líquido. Em virtude das particularidades dessas negociações e do grau significativo de julgamento e estimativa para precificação desses investimentos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

- Análise da documentação suporte relacionada a compra dos terrenos;
- Obtenção dos contratos de cessão dos terrenos firmados entre as incorporadoras e o Fundo;
- Análise da atualização do valor justo do investimento e consequente Valor Geral de Vendas, com o envolvimento de especialistas para auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado nessa valorização, incluindo a razoabilidade das premissas atualizadas;
- Teste por amostragem de recebimentos de saldos em período subsequente; 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 valores a receber por vendas de terrenos 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.

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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

Fornecemos também aos responsáveis pela governança 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 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, 25 de setembro de 2025.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo

Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi

Contador CRC 1SP-255.559/O-5

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.895.752/0001-80

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanço Patrimonial
Em 30 de junho de 2025 e de 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Notas	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa		23.096	15,58%	6.659	2,87%
Disponível	5	4	0,00%	66	0,03%
Cotas de fundo de renda fixa com liquidez imediata	5	23.092	15,58%	6.593	2,84%
Valores a receber		148.806	100,41%	226.546	97,71%
Valores a receber por venda de terrenos	7	148.265	100,04%	225.992	97,47%
Outros créditos	6	541	0,37%	554	0,24%
Despesas antecipadas a apropriar		19	0,01%	16	0,01%
		171.921	116,00%	233.221	100,59%
Total do ativo		171.921	116,00%	233.221	100,59%
Passivo					
	Nota	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Circulante					
Amortização de cotas a pagar	8.5 e 21	23.000	15,51%	-	0,00%
Impostos e contribuições a recolher		-	0,00%	5	0,00%
Taxa de administração e gestão	11 e 15	245	0,17%	317	0,14%
Auditoria e custódia		63	0,04%	55	0,02%
Provisões e contas a pagar		-	0,00%	221	0,10%
Obrigações por aquisição de imóveis	7	408	0,28%	774	0,33%
		23.716	16,00%	1.372	0,59%
Total do passivo		23.716	16,00%	1.372	0,59%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		215.475	145,39%	215.475	92,94%
Amortização de cotas		(34.887)	(23,54%)	(11.887)	(5,13%)
Gastos com colocação de cotas		(208)	(0,14%)	(208)	(0,09%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(138.829)	(93,67%)	(67.167)	(28,97%)
Reserva de lucros		106.654	71,96%	95.636	41,25%
Total do patrimônio líquido	8	148.205	100,00%	231.849	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		171.921	116,00%	233.221	100,59%

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

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.895.752/0001-80

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações dos resultados
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

	Notas	30/06/2025	30/06/2024
Imóveis em Estoque			
Despesas de tributos municipais e federais	11	(12)	-
Despesas de condomínio	11	(409)	-
Despesas financeiras juros passivos		-	2
Indenização em operações imobiliárias		(231)	(178)
Lucro na venda de imóveis		77.663	51.670
Comissão sobre a venda de imóveis		(1.038)	(206)
Ajuste a valor justo de imóveis	7	(60.598)	(13.635)
Resultado líquido de imóveis em estoque		15.375	37.653
Resultado Líquido dos investimentos de natureza imobiliária		15.375	37.653
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	1.012	553
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	11	(228)	(125)
		784	428
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	11	(979)	(2.056)
Despesas de auditoria e custódia	11	(33)	(61)
Despesas de emolumentos e cartórios	11	(4)	(2)
Taxa B3	11	(7)	(13)
Taxa de administração e gestão	11 e 15	(3.769)	(4.685)
Taxa de fiscalização da CVM	11	(28)	(30)
Outras despesas operacionais	11	(321)	(221)
		(5.141)	(7.068)
Lucro líquido do exercício		11.018	31.013
Quantidade de cotas em circulação		215.475	215.475
Lucro contábil por cota - R\$		51,13	143,93
Valor patrimonial da cota - R\$		687,81	1.075,99

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

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.895.752/0001-80

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

Em milhares de reais

	Notas	Cotas integralizadas	Custos de emissão	Amortização de cotas	Distribuição de rendimentos	Reservas de lucros	Total
Saldos em 30 de junho 2023		215.475	(208)	-	(25.060)	64.623	254.830
Amortização de cotas		-	-	(11.887)	-	-	(11.887)
Distribuição de rendimentos	10	-	-	-	(42.107)	-	(42.107)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	31.013	31.013
Saldos em 30 de junho 2024		215.475	(208)	(11.887)	(67.167)	95.636	231.849
Amortização de cotas	8.5	-	-	(23.000)	-	-	(23.000)
Distribuição de rendimentos	10	-	-	-	(71.662)	-	(71.662)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	11.018	11.018
Saldos em 30 de junho 2025		215.475	(208)	(34.887)	(138.829)	106.654	148.205

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

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.895.752/0001-80**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)**
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

Em milhares de reais

Fluxo de caixa das atividades operacionais	30/06/2025	30/06/2024
Rendimentos de renda fixa	1.012	553
Pagamento de taxa administração e gestão	(3.841)	(4.712)
Pagamento de despesas de comissão	(1.038)	(206)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(21)	(31)
Pagamento de despesas de B3	(17)	(13)
Pagamento de tributos municipais e federais	(12)	-
Pagamento de despesas anbiima	(4)	(4)
Pagamento de despesas de cartório	(4)	(2)
Pagamento de despesas de condomínio	(409)	-
Pagamentos de despesas de consultoria	(979)	(2.056)
Pagamentos de despesas com auditoria e custódia	(25)	(36)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(228)	(125)
Pagamento de outras despesas operacionais	(495)	(215)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(6.061)	(6.847)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisições de imóveis para venda - Estoque	-	(195)
Custos incrementais (benfeitorias e imobilização)	(401)	(1.416)
Entrada de imóveis terreno	(193)	-
Valores a receber por venda de imóveis	94.985	67.943
Pagamento de indenização referente a operações imobiliárias	(231)	(178)
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	94.160	66.154
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimento aos cotistas	(71.662)	(44.106)
Amortização de cotas	-	(11.887)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(71.662)	(55.993)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	16.437	3.314
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	6.659	3.345
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	23.096	6.659
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	16.437	3.314

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

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:34.895.752/0001-80

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

1. Contexto operacional

O **Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)** ("**Fundo**"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pelas instruções CVM nº 516/11, Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 10 de setembro de 2020 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 23 de outubro 2020.

O Fundo possui uma classe de cotas única ("Classe"), a qual se regerá pelo disposto no regulamento e pela instrução CVM nº 175 de 2022.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 6 (seis) anos contados da data do encerramento da primeira distribuição de suas cotas, que poderá ser prorrogado por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, mediante aprovação em Assembleia Geral, regido pelo regulamento e seu(s) Suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objetivo do Fundo, que estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) em ativos imobiliários; e (ii) em outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários; (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

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

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código BRIP11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 28 de junho de 2024 com o valor de R\$ 688,61 (seiscentos e oitenta e oito reais e sessenta e um centavos) e em 30 de junho de 2024 foi de R\$ 874,17 (oitocentos e setenta e quatro reais e dezessete centavos).

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. O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/2022.

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.895.752/0001-80

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

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

As demonstrações financeiras de 30 de junho de 2025 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 25 de setembro de 2025.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.895.752/0001-80

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.895.752/0001-80

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.895.752/0001-80

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

3.3. Estoques

Imóveis para venda

Os saldos em imóveis para venda (edificações, terrenos e benfeitorias) estão avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, estão também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

3.4. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de impairment)

A administração revisa tempestivamente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar se há eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável do imóvel. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável, após a aprovação em ata de assembleia de cotistas.

3.5. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

3.6. Apuração de resultado

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

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.895.752/0001-80

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

3.7. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.8. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.9. Lucro por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

4.1. Riscos imobiliários

O Fundo investirá seus recursos em Imóveis-Alvo, diretamente ou por meio de Sociedades Elegíveis, para o desenvolvimento de projetos e empreendimentos imobiliários, incluindo aqueles em fase de aquisição de terreno. Esta atividade está exposta aos seguintes fatores de risco:

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.895.752/0001-80

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

4.1.1. Risco do sucesso do empreendimento imobiliário

O Fundo está exposto ao sucesso dos empreendimentos imobiliários que venham a ser desenvolvidos nos Imóveis-Alvo podendo nesses casos, o investimento apresentar retornos baixos ou mesmo negativos. Tais riscos incluem, entre outros:

- i. Incapacidade de comercializar o produto imobiliário conforme originalmente imaginado, causada, por exemplo, por conceito inadequado do produto, precificação incorreta, concorrência de produtos semelhantes na mesma região ou ausência de demanda na região ou ainda elevada exposição de capital no investimento, entre outros, levando a necessidade de o Fundo e/ou as Sociedades Elegíveis alienarem unidades em estoque a preços inferiores aos originalmente projetados;
- ii. Risco de distrato dos respectivos contratos de compra e venda dos Empreendimentos Imobiliários, ocasião em que o Fundo ou as Sociedades Elegíveis integrantes de sua carteira, conforme o caso, ficarão obrigadas a devolver parte dos recursos já pagos aos compradores, o que poderá gerar um efeito adverso relevante nos resultados do Fundo;
- iii. Inexistência de instituições interessadas na aquisição dos recebíveis imobiliários decorrentes da alienação de unidades imobiliárias detidas pelo Fundo, diretamente ou por meio de Sociedades Elegíveis. Nesse caso, os recebíveis podem ser cedidos mediante desconto maior do que o projetado, reduzindo ganhos ou até causando prejuízo, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo;
- iv. Dificuldades financeiras da incorporadora/loteadora que venha a desenvolver o empreendimento imobiliário, inclusive por conta de problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto desenvolvido, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do projeto;
- v. Atraso na conclusão dos empreendimentos imobiliários, inclusive por conta de atrasos na concessão de “habite-se” / TVO por autoridades governamentais e licenças obrigatórias em empreendimentos desenvolvidos pelo Fundo ou sociedades elegíveis.
- vi. Mudança de zoneamento ou de regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja causando atrasos no desenvolvimento dos empreendimentos, possibilitando a maior oferta de imóveis, e, conseqüentemente, deprimindo os preços de alienação no futuro, ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos, limitando sua valorização ou potencial de venda;
- vii. Eventos da natureza como exemplo vendáveis, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, podem ocorrer, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes;

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.895.752/0001-80

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

- viii. O risco arqueológico consiste na descoberta de fósseis e/ou sítios arqueológicos não previamente detectados, que podem impedir ou atrasar a execução das obras ou, até exigir alterações nos projetos.
- ix. Leis e regulamentos ambientais que podem acarretar atrasos ou fazer com que no âmbito de desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários o Fundo e/ou as Sociedades Elegíveis incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a exploração econômica de determinada atividade em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais (tais como multas e indenizações). As leis e regulamentos ambientais podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os empreendimentos imobiliários que concerne a sua rentabilidade. Adicionalmente, existe a possibilidade de alteração das leis de proteção ambiental após o início dos empreendimentos imobiliários e até mesmo antes do início de referida exploração, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

4.1.2. Risco de desapropriação e de outras restrições

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Nesse caso, a indenização a ser recebida pelo Fundo poderá ser inferior ao valor de mercado dos ativos, acarretando perdas ao Fundo. Outras restrições a tais imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada a referidos imóveis, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros;

4.1.3. Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, poderá não haver cobertura de seguro para tais riscos. Havendo cobertura, o efetivo recebimento da indenização securitária dependerá da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. A ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas acima poderá gerar perdas relevantes para o Fundo;

4.1.4. Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário direto ou indireto de imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejará uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Ainda, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de contratos de compra e venda inadimplidos, incluindo ações judiciais.

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.895.752/0001-80

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

4.1.5. Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador e o gestor do Fundo não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o valor dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo e, 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 residenciais com características semelhantes às dos Imóveis-Alvo e à redução do interesse de potenciais compradores.

4.1.6. Riscos relativos à aquisição dos ativos imobiliários

A existência de ônus ou pendências relacionadas aos ativos imobiliários e não reveladas ao gestor quando da respectiva aquisição desses ativos pelo Fundo poderá impactar o exercício dos direitos do Fundo em relação aos Ativos Imobiliários, podendo até mesmo resultar na perda da propriedade pelo Fundo.

4.2. Risco de o Fundo ser genérico

O Fundo não possui como objetivo adquirir um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários, os quais deverão ser de natureza preponderantemente residencial, para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderão não ser encontrados ativos imobiliários e/ou outros ativos em condições atrativas.

4.3. Risco de mercado e relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a 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.

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.895.752/0001-80

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

4.4. Riscos de liquidez da carteira e das cotas

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

4.5. Risco Tributário

No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar novos tributos incidentes nas operações do Fundo, a situação financeira do Fundo, bem como seus resultados operacionais poderão ser prejudicados. Adicionalmente, caso não sejam cumpridos os requisitos necessários para a obtenção de tratamento tributário mais benéfico aos cotistas previsto no artigo 71(I)(C)(i) e (ii) do regulamento, os cotistas ali referidos não farão jus aos benefícios tributários ali previstos. Não há qualquer garantia de que os cotistas farão jus no futuro ao tratamento tributário favorecido referido acima.

4.6. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

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

4.7. Risco de concentração da carteira do Fundo

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

4.8. Riscos jurídicos

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

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.895.752/0001-80

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

4.9. Propriedade das cotas e não dos imóveis

Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas, propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

4.10. Risco em função da dispensa de registro

As ofertas públicas de C###otas que venham a ser realizadas pelo rito de registro automático nos termos da Resolução CVM 160 não terão suas informações analisadas pela CVM ou pela ANBIMA.

4.11. Risco de cancelamento da distribuição

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

4.12. Riscos da não colocação do volume total da oferta de cotas

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

4.13. Risco relativo à concentração e pulverização

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

4.14. Riscos relacionados à responsabilidade dos cotistas

Em que pese a previsão de limitação de responsabilidade dos cotistas, trata-se de alteração legal e regulatória recente, sem histórico de precedentes e jurisprudência. Nesse sentido, não há como garantir que os cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes no Fundo nas hipóteses de o Fundo incorrer em perdas que tornem o seu patrimônio líquido negativo. Ainda, na hipótese de insuficiência do patrimônio dos fundos de investimento com limitação de responsabilidade para responder por suas dívidas, a legislação e a regulamentação preveem a aplicação das regras de insolvência civil previstas no Código Civil. Não há precedentes concretos sobre o funcionamento de tal mecanismo.

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.895.752/0001-80

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

4.15. Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é composto pela conta corrente no Banco Itaú e BRL DTVM de R\$ 3 e R\$ 1, respectivamente (R\$ 66 e zero em 2024) e aplicações financeiras em cotas de fundos de renda fixa conforme quadro abaixo:

30 de junho de 2025

	Administrador	Saldo contábil	% sobre PL
Itaú Corp Federal Plus RF CP FIF CIC RL	Itaú Unibanco	23.092	15,58%
		23.092	15,58%

30 de junho de 2024

	Administrador	Saldo contábil	% sobre PL
Itaú Corp Federal Plus RF CP FIF CIC RL	Itaú Unibanco	6.593	2,84%
		6.593	2,84%

- (a) O **Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo FIF CIC Resp Limitada CNPJ: 03.557.198/0001-05**, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa - Curto Prazo”, os quais investem em títulos públicos federais ou privados prefixados ou indexados à taxa SELIC ou a outra taxa de juros, ou títulos indexados a índices de preços, com prazo máximo a decorrer de 375 (trezentos e setenta e cinco) dias e prazo médio da carteira do Fundo inferior a 60 (sessenta) dias.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, foram apropriadas receitas líquidas de imposto de renda no montante de R\$ 784 (R\$ 428 em 2024), registradas na rubrica de “Outros ativos financeiros”.

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.895.752/0001-80

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

6. Outros créditos

Em 30 de junho de 2025 os valores que compõem a rubrica de Outros Valores a Receber no montante de R\$ 541 (R\$ 554 em 2024), são custos a ativar referentes aos empreendimentos ainda não incorporados ao ativo do Fundo por estarem em fase de estruturação.

Os valores que compõem o montante estão de acordo com a tabela a seguir:

Discriminação dos Projetos	30/06/2025	% s/ PL	30/06/2024	% s/ PL
Projeto Alvarenga	98	0,07%	98	0,04%
Projeto Sebastião Paes	-	0,00%	-	0,00%
Projeto Guarará	-	0,00%	-	0,00%
Projeto Pamplona	39	0,03%	39	0,02%
Projeto José Maria Lisboa	3	0,00%	3	0,00%
Projeto Jorge Americano	3	0,00%	3	0,00%
Projeto Roma	6	0,00%	6	0,00%
Projeto Augusto Vidigal	-	0,00%	-	0,00%
Projeto Onze de Junho	78	0,05%	78	0,03%
Projeto Barão do Triunfo	12	0,01%	12	0,01%
Projeto Canário	20	0,01%	20	0,01%
Projeto João Moura	50	0,03%	50	0,02%
Projeto Madre Cabrini	138	0,09%	138	0,06%
Outros	94	0,06%	107	0,05%
Total	541	0,37%	554	0,24%

7. Estoques de imóveis e contas a receber

O Fundo adquiriu imóveis que foram negociados, onde o Fundo cedeu o seu imóvel/terreno a uma incorporadora em contrapartida dos recebíveis decorrentes das vendas destes imóveis pela incorporadora. Sendo assim este grupo de contas menciona sobre as movimentações dos imóveis do Fundo, bem como de suas vendas destes imóveis/terrenos negociados, firmados durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, conforme apresentado abaixo:

7.1. Estoque de imóveis

No exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo não possui valores a receber em relação ao projeto Sebastião Paes.

Em 30 de junho de 2024

Projeto	Saldo em 30/06/2023	Custos	Vendas	Ganho na venda	Saldo em 30/06/2024	% s/ PL
Projeto Sebastião Paes (*)	15.674	651	(22.285)	5.960	-	0,0%
Total	15.674	651	(22.285)	5.960	-	0,0%

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

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.895.752/0001-80

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

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

Projeto	Projeto Sebastião Paes (*)
Endereço:	Rua Sebastião Paes, Campo Belo-SP
Estágio do projeto:	Desenvolvimento de projeto para lançamento
Características do empreendimento:	Residencial alto padrão, torre única de apartamentos de 350m² a 692m² com 4 dormitórios de 7 a 10 vagas.
Valor contábil em 30/06/2024:	-
Valor contábil em 30/06/2023:	15.674

7.2. Contas a receber**Em 30 de junho de 2025****Vendas de terrenos**

Projeto	Saldo em 30/06/2024	Entrada	Ajuste ao valor justo	Ganho na venda	Recebimento	Saldo em 30/06/2025	% s/ PL
Projeto Padre Antônio (**)	27.767	-	(4.952)	2.477	(2.477)	22.815	15,39%
Projeto Martins (**)	16.015	-	(6.176)	3.308	(7.308)	5.839	3,94%
Projeto Rua Brasília (**)	17.491	128	(4.310)	4.120	(4.250)	13.179	8,89%
Projeto Indianópolis (**)	23.119	-	(8.857)	9.841	(10.871)	13.232	8,93%
Projeto Dom Manuel - Terreno (**)	24.518	-	419	2.980	(3.360)	24.557	16,57%
Projeto Min Ferreira Alves (**)	16.957	-	(3.787)	4.574	(4.574)	13.170	8,89%
Projeto Padre Chico (**)	25.990	-	(650)	4.057	(4.734)	24.663	16,64%
Projeto Jamaris (**)	29.040	-	(17.233)	17.232	(24.911)	4.128	2,79%
Projeto Magnólias (**)	35.594	-	(16.940)	26.842	(28.065)	17.431	11,76%
Projeto Guarará (**)	9.501	65	1.888	2.232	(4.435)	9.251	6,24%
	225.992	193	(60.598)	77.663	(94.985)	148.265	100,04%

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.895.752/0001-80

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

Em 30 de junho de 2024**Vendas de terrenos**

Projeto	Saldo em 30/06/2023	Entrada	Ajuste ao valor justo	Ganho na venda	Recebimento	Saldo em 30/06/2024	% s/ PL
Projeto Padre Antônio (**)	29.745	-	(1.978)	3.527	(3.527)	27.767	11,98%
Projeto Martins (**)	15.856	-	159	3.776	(3.776)	16.015	6,91%
Projeto Rua Brasília (**)	22.704	-	(5.274)	7.066	(7.005)	17.491	7,54%
Projeto Indianópolis (**)	25.709	-	(2.590)	4.691	(4.691)	23.119	9,97%
Projeto Dom Manuel - Terreno (**)	24.712	-	(194)	1.677	(1.677)	24.518	10,57%
Projeto Min Ferreira Alves (**)	18.695	-	(1.738)	4.274	(4.274)	16.957	7,31%
Projeto Padre Chico (**)	26.578	-	(588)	5.920	(5.920)	25.990	11,21%
Projeto Jamaris (**)	25.868	-	3.172	-	-	29.040	12,53%
Projeto Magnólias (**)	40.381	-	(4.787)	12.630	(12.630)	35.594	15,35%
Projeto Guarará (**)	9.327	-	183	2.149	(2.158)	9.501	4,10%
Projeto Sebastião Paes (*)	-	22.285	-	-	(22.285)	-	0,00%
	239.575	22.285	(13.635)	45.710	(67.943)	225.992	97,47%

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

Projeto	Projeto Padre Antônio (**)
Endereço:	Avenida Santo Amaro 3576 a 3608 – Brooklin.
Estágio do projeto:	Desenvolvimento de Projeto para Lançamento.
Características do empreendimento:	Residencial, composto por 264 unidades residenciais entre 23 5m² e 56m², 48 unidades não residenciais de 24m² e lojas térreas totalizando 866m².
Valor contábil em 30/06/2025:	22.815
Valor contábil em 30/06/2024:	27.767

Projeto	Projeto Martins (**)
Endereço:	Rua Martins 168 a 194 – Butantã.
Estágio do projeto:	Desenvolvimento de Projeto para Lançamento.
Características do empreendimento:	Residencial de médio padrão, composto por 95 unidades de 40m² de 2 dormitórios e 76 unidades de 29 m² de 1 dormitório.
Valor contábil em 30/06/2025:	5.839
Valor contábil em 30/06/2024:	16.015

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.895.752/0001-80

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

Projeto	Projeto Rua Brasília (**)
Endereço:	Rua Brasília 80 - Itaim Bibi
Estágio do projeto:	Desenvolvimento de Projeto para Lançamento.
Características do empreendimento:	Residencial de alto padrão, composto por apenas 11 exclusivas idades, sendo 2 gardens de 214m ² e 260m ² , 8 apartamentos de 182m ² e 1 cobertura de 357m.
Valor contábil em 30/06/2025:	13.179
Valor contábil em 30/06/2024:	17.491

Projeto	Projeto Indianópolis (**)
Endereço:	Avenida Indianópolis, nºs 68 e 46 e na Avenida Açocê, nº 71
Estágio do projeto:	
Características do empreendimento:	Construção de área privativa total de 7.096,10m ² (sete mil, noventa e seis metros quadrados e dez centímetros quadrados) caracterizados por apartamentos residenciais.
Valor contábil em 30/06/2025:	13.232
Valor contábil em 30/06/2024:	23.119

Projeto	Projeto Dom Manuel (**)
Endereço:	Rua Dom Manuel 33 a 37 - Campo Belo.
Estágio do projeto:	Desenvolvimento de Projeto para Lançamento.
Características do empreendimento:	Residencial de médio padrão, composto por 226 unidades residenciais de 39m ² a 41m ² (2 dormitórios.), 40 unidades não residenciais de 39m ² a 46m ² e 3 lojas térreas que somam 390m ² .
Valor contábil em 30/06/2025:	24.557
Valor contábil em 30/06/2024:	24.518

Projeto	Projeto Ministro Ferreira Alves (**)
Endereço:	Rua Ministro Ferreira Alves 294 a 318 – Perdizes.
Estágio do projeto:	Desenvolvimento de Projeto para Lançamento.
Características do empreendimento:	Residencial de médio-alto padrão, composto por 136 unidades residenciais de 41 m ² , 21 unidades não residenciais de 41 m ² e lojas térreas totalizando 515 m ² .
Valor contábil em 30/06/2025:	13.170
Valor contábil em 30/06/2024:	16.957

Projeto	Projeto Padre Chico (**)
---------	--------------------------

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.895.752/0001-80

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

Endereço:	Rua Padre Chico 749 a 781 – Pompeia.
Estágio do projeto:	Desenvolvimento de Projeto para Lançamento.
Características do empreendimento:	Residencial de médio padrão, composto por 95 unidades de 40 m ² (2 dormitórios) e 76 unidades de 29m ² (1 dormitório).
Valor contábil em 30/06/2025:	24.663
Valor contábil em 30/06/2024:	25.990

Projeto	Projeto Jamaris (**)
Endereço:	- Av. Jamaris, 865, Av. Jamaris, 871, Av. Jamaris, 879 e Av. Jamaris, 889.
Estágio do projeto:	Desenvolvimento de Projeto para Lançamento.
Características do empreendimento:	O projeto Jamaris é composto pela aquisição de 4 lotes conforme relação abaixo: - Lote 07, nº 865: Imóvel situado na Av. Jamaris, em Indianópolis - Lote 14, nº 871: Prédio e respectivo terreno, do lote 14, da quadra 5-H, situado na Avenida Jamaris, antiga Avenida Inajá, nº 871, no 24º Subdistrito, distante 40,00m do alinhamento da Alameda dos Tupiniquins, medindo 10,00m de frente, 50,00 m da frente aos fundos, formando uma área de 500,00m², confrontando de um lado com propriedade de Vicente Deodato e outro, de outro lado com Benedito Piciscelini e pelos fundos com propriedade de João Pergonie, – Indianópolis, Município de e Estado de São Paulo - Lote 15, nº 879: Imóvel situado na Av. Jamaris, parte do lote 15 da quadra 5-H, em Indianópolis. - Lote 18, nº 889: Uma casa e respectivo terreno, medindo 7,00m de frente por 30,00m da frente aos fundos, confrontando atualmente pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o prédio 895, pelo lado esquerdo com o prédio nº 879 e pelos fundos com o prédio nº 388 da Alameda Guaramomis.
Valor contábil em 30/06/2025:	4.128
Valor contábil em 30/06/2024:	29.040

Projeto	Projeto Magnólias (**)
Endereço:	Av das Magnólias, nºs 682 e 874
Estágio do projeto:	Desenvolvimento de projeto para lançamento
Características do empreendimento:	Um prédio com a área construída de 1.915,97m ² e respectivo terreno, figurada na planta de arruamento do Bloco 02, dos terrenos da Cia. Cidade Jardim, formada pela Rua Resedá, Avenida das Magnólias e Rua das Begônias, constituído

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.895.752/0001-80

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

	pelos lotes 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 e 12 da quadra 10, bloco 02 no 13º Subdistrito – Butantã
Valor contábil em 30/06/2025:	17.431
Valor contábil em 30/06/2024:	35.594

Projeto	Projeto Guarará (**)
Endereço:	R. Guarará
Estágio do projeto:	Desenvolvimento de projeto para lançamento
Características do empreendimento:	Residencial de alto padrão de torre única de 201m² (3 dormitórios / 3 suítes / 3 vagas).
Valor contábil em 30/06/2024:	9.251
Valor contábil em 30/06/2024:	9.501

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

Saldo em 30/06/2023	255.249
Aquisições de imóveis para venda – Estoque	195
Custos incrementais (benfeitorias e imobilização)	1.416
Aumento/redução das obrigações por aquisição de imóveis	(323)
Venda de imóveis	(67.943)
Custo incrementais pagos não ativados	(637)
Ajuste ao valor justo (estorno)	(13.635)
Lucro na venda de imóveis	51.670
Saldo em 30/06/2024	225.992
Custos incrementais (benfeitorias e imobilização)	401
Venda de imóveis	(94.985)
Custo incrementais pagos não ativados	(208)
Ajuste ao valor justo (estorno)	(60.598)
Lucro na venda de imóveis	77.663
Saldo em 30/06/2025	148.265

As obrigações por aquisição de imóveis a pagar em 30 de junho de 2025 somaram em R\$ 408 (R\$ 774 em 2024).

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.895.752/0001-80

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

8. Patrimônio Líquido

8.1. Emissões

O Fundo será formado por cotas de classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento e no respectivo Suplemento. Todas as cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Não haverá limite à subscrição por um mesmo investidor de cotas emitidas pelo Fundo.

O Fundo realizou oferta de distribuição pública da 1ª emissão de cotas, destinada à investidores profissionais, composta por até 300.000 (trezentas mil) cotas, perfazendo o montante total de R\$ 300.000, e mínimo de 50.000 (cinquenta mil) cotas, perfazendo o montante total de a R\$ 50.000, pelo valor unitário na data de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) nos termos da Instrução CVM nº 476, sendo encerrada em 16 de outubro de 2021, com a subscrição de 236.490 cotas, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), totalizando o montante de R\$ 236.490.

8.2. Cotas integralizadas

Em 21 de setembro de 2021 foram integralizadas 10.133 cotas, correspondente ao montante de R\$ 10.133.

Em 25 de abril de 2022 foram integralizadas 52.928 cotas, correspondente ao montante de R\$ 52.928.

Em 30 de junho de 2022 foram integralizadas 35.072 cotas, correspondente ao montante de R\$ 35.072.

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

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido do Fundo estava dividido em 215.475 cotas com preço unitário de R\$ 687,81 cada, totalizando o montante de R\$ 148.205. (Em 30 de junho de 2024, estava dividido em 215.475 cotas com preço unitário de R\$ R\$ 1.075,99 cada, totalizando o montante de R\$ 231.849.).

8.3. Reserva de contingência

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

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.895.752/0001-80

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

8.4. Gastos com colocação de cotas

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

8.5 Amortização de cotas

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo deliberou e provisionou no passivo circulante o montante de R\$ 23.000 proveniente de amortização de cotas. Este montante foi devidamente liquidado em evento subsequente no dia 25 de julho de 2025.

No exercício findo em 30 de junho de 2024 houve amortização de cotas no montante de R\$ 11.887.

9. Rentabilidade

A evolução das cotas nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, está assim apresentada:

Exercício	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade (%)
30 de junho de 2025	188.867	687,81	(21,32)
30 de junho de 2024	236.962	874,17	(7,98)

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

10. Política de distribuição dos resultados

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

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.895.752/0001-80

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024 o Fundo distribuiu rendimentos conforme apresentado abaixo:

Rendimentos	30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido do exercício	11.018	31.013
Ajuste a valor justo com imóveis	60.598	13.635
Despesas operacionais não transidas pelo caixa	13	(2)
Lucro/(Prejuízo) base caixa - Art.10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	71.629	44.646
Rendimentos retidos no exercício	33	(2.539)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	33	(2.539)
Rendimentos apropriados	71.662	42.107
Rendimentos a distribuir	-	-
Rendimentos pagos do exercício anterior		1.999
Rendimentos líquidos pagos no exercício	71.662	44.106
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,05%	94,31%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	33	(2.539)

Os rendimentos que foram distribuídos durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024 foram comunicados pela gestão em conjunto com a administração, através de comunicados ao mercado, que estão disponíveis na CVM após o período de sua apuração.

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

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

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.895.752/0001-80

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

11. Encargos e taxa de administração**11.1. Encargos debitados no Fundo**

Os encargos debitados ao Fundo, compreendem gastos necessários para manutenção das operações do fundo. Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024 o fundo obteve os seguintes encargos:

Encargos debitados ao Fundo	30/06/2025		30/06/2024	
	Valores	% PL Médio	Valores	% PL Médio
Taxa de administração e gestão	(3.769)	(2,00%)	(4.685)	(1,98%)
Despesa de consultoria	(979)	(0,52%)	(2.056)	(0,87%)
Despesas de auditoria e custódia	(33)	(0,02%)	(61)	(0,03%)
Despesas de emolumentos e cartórios	(4)	(0,00%)	(2)	(0,00%)
Taxa B3	(7)	(0,00%)	(13)	(0,01%)
Taxa de fiscalização da CVM	(28)	(0,01%)	(30)	(0,01%)
Outras receitas (despesas) operacionais	(321)	(0,17%)	(221)	(0,09%)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(228)	(0,12%)	(125)	(0,05%)
Despesas de condomínio	(409)	(0,22%)	-	
Despesas de tributos municipais e federais	(12)	(0,01%)	-	(0,00%)
Total	(5.790)	(3,07%)	(7.193)	(3,04%)

O patrimônio líquido médio calculado para o exercício findo em 30 de junho de 2025 foi de R\$ 188.867 (R\$ 236.962 para o exercício findo em 30 de junho de 2024).

11.2. Remuneração da administração e gestão**(i) Taxa de Administração**

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão de Ativos Imobiliários e Outros Ativos, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de carteira, escrituração da emissão e distribuição de suas cotas, é devido pelo Fundo ao Administrador o valor correspondente a 2% ao ano sobre (i) o patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado em qualquer um dos casos o valor mínimo mensal de R\$ 60. O valor mínimo mensal será atualizado anualmente de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE no período, sendo a primeira atualização realizada ao final do 12º (décimo segundo) mês contado da data da 1ª Integralização de cotas.

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.895.752/0001-80

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

Para o Administrador: 0,10% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12. O valor mínimo mensal acima será atualizado anualmente de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE no período, sendo a primeira atualização realizada ao final do 12º (décimo segundo) mês contado da data da 1ª Integralização de Cotas

Para o Gestor: 1,90% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 48. O valor mínimo mensal acima será atualizado anualmente de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE no período, sendo a primeira atualização realizada ao final do 12º (décimo segundo) mês contado da data da 1ª Integralização de cotas

As remunerações previstas acima deverão ser provisionadas diariamente (em base de 252 Dias Úteis por ano) sobre o valor do patrimônio líquido, conforme o caso, 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.

O Fundo não cobrará taxa de ingresso ou taxa de saída

No exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo reconheceu o montante de R\$ 203 (R\$ 234 em 2024) de taxa de administração e R\$ 3.566 (R\$ 4.451 em 2024) de taxa de gestão.

Em 30 de junho de 2025 a posição financeira a pagar à Administradora e à Gestora somaram R\$ 245 (R\$ 317 em 2024).

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo pagou taxa de administração e gestão no montante de R\$ 3.841 (R\$ 4.712 em 2024).

12. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.895.752/0001-80

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

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.

13. Demandas judiciais

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

14. Serviços de custódia, tesouraria escrituração e gestão

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

A gestão do Fundo é feita pela Brio Investimentos Ltda.

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.895.752/0001-80

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

15. Partes relacionadas

Foram realizadas transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou partes a elas relacionadas no período, nos montantes abaixo relacionados:

Posição ativa

Natureza da transação	Instituição	Relacionamento	30/06/2025	30/06/2024
Conta corrente	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	1	-
Total			1	-

Posição passiva

Descrição da transação	Instituição	Relacionamento	30/06/2025	30/06/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	16	16
Taxa de gestão	Brio Investimentos	Gestora	229	301
Total			245	317

Despesas

Descrição da transação	Instituição	Relacionamento	30/06/2025	30/06/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	203	234
Taxa de gestão	Brio Investimentos	Administradora	3.566	4.451
Total			3.769	4.685

16. Hierarquia dos instrumentos financeiros

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

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

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

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.895.752/0001-80

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(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.

Em 30 de junho de 2025 e 2024 o Fundo apresentou a seguinte classificação dos seus instrumentos financeiros:

Posição financeira em 30/06/2025	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	23.092	-	23.092
Total do ativo	-	23.092	-	23.092

Posição financeira em 30/06/2024	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	6.593	-	6.593
Total do ativo	-	6.593	-	6.593

17. Divulgação de informações

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

18. Alterações estatutárias

Em 18 de junho de 2025 por meio do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento o administrador alterou o regulamento do Fundo, bem como seu anexo I referente à Classe Única de cotas do Fundo, para aderência ao disposto na Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, assim ocorrendo a consequente limitação da responsabilidade dos cotistas perante o Fundo, a alteração da denominação do Fundo para Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada e demais adaptações necessárias para aderência à Resolução CVM 175, bem como a consolidação do regulamento.

Em 09 de dezembro de 2024 por meio da assembleia geral de cotistas houve deliberação e aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, referente ao exercício social findo em 30 de junho de 2024 e 2023.

19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Real Estate III - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.895.752/0001-80

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

20. Outras informações

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 31 de dezembro de 2024, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472. O Fundo foi adaptado nos termos da Resolução CVM nº 175 de 18 de junho de 2025

21. Eventos subsequentes

Em 25 de julho de 2025 o Fundo realizou o pagamento de R\$ 23.000 a título de amortização de cotas que estava provisionado no passivo circulante em 30 de junho de 2025.

Roger Vicente Lima
Contador CRC- 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável