

Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário
- Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Brio
Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 39.332.032/0001-20
(Administrado por: BRL Trust Investimentos Ltda.)

Demonstrações financeiras

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

**Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário -
Responsabilidade Limitada** (anteriormente denominado Brio Crédito Estruturado -
Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 39.332.032/0001-20

(Administrado por: BRL Trust Investimentos Ltda.)

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.....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	11

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado **Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário**)

CNPJ: 39.332.032/0001-20

(Administrado por: BRL Trust Investimentos Ltda.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada** (anteriormente denominado **Brio Crédito Estruturado - 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 Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada** (anteriormente denominado **Brio Crédito Estruturado - 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

Distribuição de lucros auferidos inferior a legislação vigente

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 8, em 30 de junho de 2025 o Fundo distribuiu rendimentos no montante de R\$ 8.666 mil, equivalente a 94,11% do lucro base apurado pelo regime de caixa. Vale ressaltar que a distribuição mínima, apurada segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 é de 95,00% dos lucros auferidos pelo Fundo. Desta forma, o Fundo não atingiu o percentual mínimo de distribuição de rendimentos estabelecido pelo normativo vigente aplicável aos fundos de investimentos imobiliário. Nossa opinião não está modificada em função desse 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.

Investimentos em certificados de recebíveis imobiliários

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 6, em 30 de junho de 2025, o Fundo possui seu patrimônio líquido substancialmente representado por investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), que estão avaliados pelo montante de R\$ 139.669 mil, correspondente a 99,39% do seu patrimônio líquido. Em virtude do risco de crédito de liquidez da contraparte e a relevância dos investimentos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

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

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria--Continuação

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

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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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;
- 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 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 Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Brio Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ:39.332.032/0001-20

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

Balancos patrimoniais
Em 30 de junho de 2025 de 2024

Em milhares de reais

Ativo	Notas	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa		1.426	1,01%	9.622	9,10%
Cotas de fundo de renda fixa		1.426	1,01%	9.622	9,10%
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL	5	1.426	1,01%	9.622	9,10%
Títulos e valores mobiliários					
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários		139.669	99,39%	96.850	91,62%
Playbanco Sec	6	64.708	46,05%	63.269	59,85%
Virgosec	6	48.999	34,86%	26.192	24,78%
Companhia Provincia de Securitização	6	25.962	18,48%	7.389	6,99%
Despesas antecipadas		21	0,01%	11	0,01%
Taxa de fiscalização CVM		21	0,01%	11	0,01%
Total do ativo		141.116	100,41%	106.483	100,73%
Passivo					
Circulante					
Dividendos a pagar	8	476	0,34%	683	0,65%
Taxa de gestão	7	84	0,06%	62	0,06%
Auditoria e custódia		21	0,01%	15	0,01%
Remuneração do administrador	7	11	0,01%	8	0,01%
Taxa de escrituração		6	0,00%	6	0,01%
Total do passivo		598	0,42%	774	0,73%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		133.414	94,94%	104.852	99,19%
Gastos com colocação de cotas		(3.565)	(2,54%)	(3.560)	(3,37%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(26.476)	(18,84%)	(17.810)	(16,85%)
Reserva de lucros		37.145	26,43%	22.227	21,03%
Total do patrimônio líquido	9	140.518	99,99%	105.709	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		141.116	100,41%	106.483	100,73%

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

Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:39.332.032/0001-20

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações do resultado
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

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária		15.799	11.262
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6	19.537	17.648
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6	158	101
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6	(3.896)	(6.487)
Resultado com ativos financeiros de natureza imobiliária		15.799	11.262
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	632	1.167
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	5	(143)	(263)
		489	904
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de gestão	7 e 11	(956)	(656)
Taxa de administração	7 e 11	(128)	(90)
Despesas de auditoria e custódia	11	(54)	(40)
Taxa de fiscalização da CVM	11	(20)	(17)
Taxa de performance (reversão)	11	-	4
Outras receitas (despesas) operacionais	11	(212)	(89)
		(1.370)	(888)
Lucro líquido do exercício		14.918	11.278
Quantidade de cotas em circulação		133.414	104.852
Lucro por cota - R\$		111,82	107,56
Valor patrimonial da cota - R\$		1.053,25	1.008,17

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

Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:39.332.032/0001-20**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido****Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024**

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gasto com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Reserva de lucros	Patrimônio líquido
Saldos em 30 de junho 2023		78.299	(3.470)	(9.098)	10.949	76.680
Cotas de investimentos integralizadas	9	26.553	-	-	-	26.553
Gastos com colocação de cotas	9	-	(90)	-	-	(90)
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(8.712)	-	(8.712)
Resultado do exercício		-	-	-	11.278	11.278
Saldos em 30 de junho 2024		104.852	(3.560)	(17.810)	22.227	105.709
Cotas de investimentos integralizadas	9	28.562	-	-	-	28.562
Gastos com colocação de cotas	9	-	(5)	-	-	(5)
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(8.666)	-	(8.666)
Resultado do exercício		-	-	-	14.918	14.918
Saldos em 30 de junho 2025		133.414	(3.565)	(26.476)	37.145	140.518

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

Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Brio Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:39.332.032/0001-20**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstrações dos fluxo de caixa (método direto)****Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024**

Em milhares de reais

	30/06/2024	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de renda fixa	632	1.167
Pagamento de taxa de administração efetiva	(125)	(88)
Pagamento de taxa gestão	(934)	(638)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(30)	(21)
Pagamento de auditoria e custódia	(48)	(43)
Pagamentos de despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(143)	(263)
Pagamento de despesas diversas	(212)	(89)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(860)	25
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Compras de certificados de recebíveis imobiliários	(47.551)	(54.984)
Vendas de certificados de recebíveis imobiliários	5.742	25.001
Recebimentos de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	6.677	11.494
Recebimentos de juros de certificados de recebíveis imobiliários	8.112	8.493
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(27.020)	(9.996)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimentos de integralizações de cotas	28.562	26.553
Gastos com colocação de cotas	(5)	(90)
Pagamentos de distribuições de rendimentos	(8.873)	(8.812)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	19.684	17.651
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(8.196)	7.680
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	9.622	1.942
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.426	9.622
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(8.196)	7.680

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

BRIO Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado BRIO Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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 Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada** (anteriormente denominado **Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário**) ("**Fundo**"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pelas instruções CVM nº 516/11 e CVM 175/22, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 28 de setembro de 2020, tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 22 de fevereiro 2021.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 07 (sete) anos contados do encerramento da oferta pública de distribuição de cotas.

O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objetivo deste Fundo, que estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário, sendo certo que até que o Fundo seja objeto de oferta pública sob o rito ordinário, nos termos da resolução CVM 160, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas, os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021. Adicionalmente, para fins do regulamento, considerar-se-á também como investidores profissionais os sócios ou empregados da gestora, conforme artigo 112, § 1º e § 2º, I, da resolução CVM 175.

O objetivo do Fundo é proporcionar rentabilidade aos seus cotistas por meio da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem imobiliária, conforme permitido pelo Art. 40 do anexo normativo III da Resolução CVM 175, principalmente em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") que atendam aos critérios de elegibilidades estabelecidos no Art. 5º do regulamento.

O Fundo deverá manter, no mínimo, 67% e, no máximo, 100% do seu patrimônio líquido investido em CRI, e até 33% do seu patrimônio líquido investido nos demais ativos, devendo estes critérios de concentração serem observados pela gestora previamente a cada aquisição de ativos pelo Fundo.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 4.

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui suas cotas negociadas na B³ S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão, sob o código BICE11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de junho de 2025, com o valor de R\$ 896,43 (oitocentos e noventa e seis reais e quarenta e três centavos) (R\$ 980,00 (novecentos e oitenta reais) em 30 de junho de 2024).

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 Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado BRIO Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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)

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 exercício 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 em 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 Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado BRIO Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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)

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.

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

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

Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado BRIO Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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)

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.

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.

Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado BRIO Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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)

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 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.

3.4 Apuração de resultado

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

3.5 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.

Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado BRIO Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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)

3.6 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".

3.7 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. 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;

Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado BRIO Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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)

- 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, depressindo os preços de alienação no futuro, ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos, limitando sua valorização ou potencial de venda;
- vii. Eventos da natureza como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, podem ocorrer, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes;
- viii. O risco arqueológico consiste na descoberta de fósseis e/ou sítios arqueológicos não previamente detectados, que podem impedir ou atrasar a execução das obras ou, até 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.

Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado BRIO Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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)

4.1.1. 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.

4.1.2. Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão 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.

4.1.3. 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.

4.1.4. Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador e o gestor do Fundo não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o valor dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços residenciais com características semelhantes às dos imóveis-alvo e à redução do interesse de potenciais compradores.

Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado BRIO Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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)

4.1.5. Riscos relativos à aquisição dos ativos imobiliários

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

4.2. Risco de o fundo ser genérico

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

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

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

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.

Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado BRIO Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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)

4.5. Risco tributário

No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas e criou tributos e modificou o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar 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.

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

Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado BRIO Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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)

4.10. Risco em função da dispensa de registro

As ofertas públicas de cotas que venham a ser realizadas nos termos da Instrução CVM 476 estarão automaticamente dispensadas de registro perante a Anbima ou a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

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. Negociação das cotas no mercado secundário

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

4.14. 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.

4.15. 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.

Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado BRIO Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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)

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho de 2025 e de 2024, o saldo do grupo “Caixa e equivalentes de caixa” compreende o saldo mantido em aplicações financeiras de curto prazo e alta liquidez alocadas em cotas de fundo de renda fixa conforme tabela abaixo:

Denominação social	Administradora	30 de junho de 2025		30 de junho de 2024	
		Quantidades	Saldo contábil	Quantidades	Saldo contábil
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL	Itaú Unibanco	18.748,45	1.426	141.836,786	9.622
		18.748,45	1.426	141.836,786	9.622

- a) O **Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF da CIC Responsabilidade Limitada**, CNPJ: 06.175.696/0001-73, foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 29/12/2004, destina-se a investidores não qualificados e recebe recursos de fundos de investimento, fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, pessoas físicas e/ou jurídicas, clientes do Administrador, do Gestor ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding S.A. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa”, os quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais. A estratégia adotada decorre e reflete a política de investimento do Fundo conforme descrito no seu regulamento/prospecto.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de outubro de 2024, apresentaram o relatório dos auditores independentes emitido de 21 de janeiro de 2025, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 632 (R\$ 1.167 em 30 de junho de 2024), registradas na rubrica de “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

6. Títulos e valores mobiliários

6.1. Certificados de recebíveis imobiliários

Em 30 de junho de 2025 o Fundo possui 131.616 de certificados de recebíveis imobiliários, que montam R\$ 139.669 (91.375 no montante de R\$ 96.850 em 30 de junho de 2024). Os papéis contam com alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de recebíveis, cessão fiduciária dos futuros compromissos de venda e compra de unidades, alienação fiduciária das cotas da SPE e aval da holding e sócios.

Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado BRIO Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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)

Em 30 de junho de 2025 as principais características dos ativos estão abaixo representadas:

Emissor	Cód. Papel	Vencimento	Duration	LTV:V	Remuneração	Qtde. Total	Saldo contábil
Virgosec	21G0708865	22/09/2026**	1,9	45%	IPCA + 13,00% a.a*	13.711	16.134
Virgosec	21G1034873	22/09/2026**	1,9	45%	IPCA + 13,00% a.a*	18.501	21.246
Virgosec	24H2169780	22/09/2026	1,9	45%	IPCA + 10,00% a.a*	10.755	11.618
Playbanco Sec.	22J1379218	24/10/2025	2,2	70%	IPCA + 9,00% a.a	21.771	17.812
Playbanco Sec.	22J1381567	24/10/2025	2,2	70%	IPCA + 9,00% a.a	18.484	20.873
Playbanco Sec.	22J1381764	24/10/2025	2,2	70%	IPCA + 9,00% a.a	23.045	26.023
Cia Provincia Sec.	23L2517577	29/12/2026	2,0	57%	IPCA + 11,25% a.a	16.143	16.569
Cia Provincia Sec.	24D1511073	31/05/2027	3,0	40%	IPCA + 11,00% a.a	5.995	6.064
Cia Provincia Sec.	24I2111545	28/09/2028	3,0	40%	IPCA + 11,00% a.a	3.211	3.330
Total						131.616	139.669

Em 30 de junho de 2024 as principais características dos ativos estão abaixo representadas:

Emissor	Cód. Papel	Vencimento	Duration	LTV:	Remuneração	Qtde. Total	Saldo Contábil
Virgosec	21G0708865	22/09/2026*	1,9	45%	IPCA + 13,00% a.a*	9.867	10.114
Virgosec	21G1034873	22/09/2026*	1,9	45%	IPCA + 13,00% a.a*	15.709	16.078
Playbanco Sec.	22J1379218	24/10/2025	2,2	70%	IPCA + 9,00% a.a	21.771	23.550
Playbanco Sec.	22J1381567	24/10/2025	2,2	70%	IPCA + 9,00% a.a	18.484	19.989
Playbanco Sec.	22J1381764	24/10/2025	2,2	70%	IPCA + 9,00% a.a	18.245	19.730
Cia Provincia Sec.	23L2517577	29/12/2026	2,0	57%	IPCA + 11,25% a.a	6.849	6.941
Cia Provincia Sec.	24D1511073	31/05/2027	3,0	40%	IPCA + 11,00% a.a	450	448
Total	-	-	-	-	-	91.375	96.850

*Por meio do 4º aditamento do termo de securitização de créditos imobiliários houve a alteração da remuneração que até 30 de julho de 2023 era IPCA + 10,50% e da data de vencimento que era de 23 de julho de 2025.

As operações contam com fundos de despesas e reserva, ambos os fundos terão 3 meses de custos de manutenção dos CRI e serviço da dívida depositados a cada liberação. O CRI possui diversas travas para controle das liberações dos recursos e conta com um serviço especializado (OGFI) para aprovação e efetivação das chamadas de capital e controle minucioso das despesas (realizadas e orçadas).

Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado BRIO Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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)

No exercício findo em 30 de junho de 2025 a movimentação está assim representada:

Emissor	Saldo em 30/06/2024	Compras	Vendas	Valorização	Amortizações	Juros recebidos	Saldo em 30/06/2025
Virgosec ⁽¹⁾	10.114	4.244	-	1.886	-	(110)	16.134
Playbanco Sec. ⁽³⁾	23.550	-	-	2.674	(6.677)	(1.735)	17.812
Playbanco Sec. ⁽⁴⁾	19.989	-	-	2.652	-	(1.768)	20.873
Playbanco Sec. ⁽⁵⁾	19.730	5.265	-	3.114	-	(2.086)	26.023
Virgosec ⁽⁶⁾	16.078	6.924	(4.242)	2.702	-	(216)	21.246
Cia Provincia Sec. ⁽⁷⁾	6.941	11.187	(1.500)	1.333	-	(1.392)	16.569
Cia Provincia Sec. ⁽⁸⁾	448	5.735	-	205	-	(324)	6.064
Virgosec ⁽⁹⁾	-	10.933	-	685	-	-	11.618
Canal Companhia de Sec. ⁽¹⁰⁾	-	3.263	-	548	-	(481)	3.330
Total	96.850	47.551	(5.742)	15.799	(6.677)	(8.112)	139.669

No exercício findo em 30 de junho de 2024 a movimentação está assim representada:

Emissor	Saldo em 30/06/2023	Compras	Vendas	Valorização	Amortizações	Juros recebidos	Saldo em 30/06/2024
Virgosec ⁽¹⁾	27.972	1.828	(20.098)	2.151	(89)	(1.650)	10.114
Canal Companhia de Sec. ⁽²⁾	11.226	-	-	717	(11.405)	(538)	-
Playbanco Sec. ⁽³⁾	15.846	6.974	-	2.439	-	(1.709)	23.550
Playbanco Sec. ⁽⁴⁾	12.757	6.581	-	2.171	-	(1.520)	19.989
Playbanco Sec. ⁽⁵⁾	7.791	11.388	-	1.882	-	(1.331)	19.730
Virgosec ⁽⁶⁾	-	17.653	(1.700)	997	-	(872)	16.078
Cia Provincia Sec. ⁽⁷⁾	-	10.110	(3.203)	758	-	(724)	6.941
Cia Provincia Sec. ⁽⁸⁾	-	450	-	147	-	(149)	448
Total	75.592	54.984	(25.001)	11.262	(11.494)	(8.493)	96.850

As principais características do certificado de recebíveis imobiliários estão abaixo detalhadas:

	21G0708865 ⁽¹⁾	22J1203611 ⁽²⁾	22J1379218 ⁽³⁾	22J1381567 ⁽⁴⁾
Número de emissão:	4	13	1	2
Número da série:	265	1	1	1
Data de emissão:	23/07/2021	24/10/2022	14/10/2022	14/10/2022
Data final de distribuição:	23/07/2025	27/10/2025	24/10/2025	24/10/2025
Volume da emissão:	55.000	11.500	41.000	36.000
Quantidade emitida:	55.000	11.500	41.000	36.000
Código do ISIN:	BRIMWLCRI864	BRCASCCRI075	N/A	N/A
Esforço restrito:	Sim	Sim	Sim	Sim
Registro na CVM:	Dispensa ICVM 476/09	Dispensa ICVM 476/09	Dispensa ICVM 476/09	Dispensa ICVM 476/09
Data de registro na CVM:	13/08/2021	N/A	N/A	N/A
Agente fiduciário:	Oliveira Trust DTVM	Oliveira Trust DTVM	Oliveira Trust DTVM	Oliveira Trust DTVM
Rating:	N/A	N/A	N/A	N/A

Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado BRIO Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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)

	22J1381764 ⁽⁵⁾	21G1034873 ⁽⁶⁾	23L2517577 ⁽⁷⁾	22J1381764 ⁽⁸⁾
Número de emissão:	3	4	41	52
Número da série:	1	500	1	1
Data de emissão:	14/10/2022	23/07/2021	28/12/2023	24/04/2023
Data vencimento:	24/10/2025	23/07/2025	29/12/2026	31/05/2027
Volume da emissão:	39.000	28.000	28.500	16.000
Quantidade emitida:	39.000	28.000	28.500	16.000
Código do ISIN:	N/A	BRIMWLCRI864	BRPVSCCRI3F1	BRPVSCCRI487
Esforço restrito:	Sim	Sim	Não	Não
Registro na CVM:	Dispensa ICVM 476/09	Dispensa ICVM 476/09	Sim	Sim
Data de registro na CVM:	N/A	13/08/2021	08/01/2024	10/05/2024
Agente fiduciário:	Oliveira Trust DTVM	Oliveira Trust DTVM	Oliveira Trust DTVM	Oliveira Trust DTVM
Rating:	N/A	N/A	N/A	N/A

	24H2169780 ⁽⁹⁾	24I2111545 ⁽¹⁰⁾
Número de emissão:	4	51
Número da série:	505	1
Data de emissão:	23/07/2021	23/07/2021
Data vencimento:	22/09/2026	28/09/2028
Volume da emissão:	30.000	58.500
Quantidade emitida:	1.500	58.500
Código do ISIN:	BRIMWLCRIJN7	BRPVSCCRI4U8
Esforço restrito:	Sim	Sim
Registro na CVM:	Dispensa	Sim
Data de registro na CVM:	N/A	23/07/2021
Agente fiduciário:	Vórtx DTVM S.A	Oliveira Trust DTVM
Rating:	N/A	N/A

Garantias:

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- Alienação Fiduciária de Ações;
- Alienação Fiduciária de Quotas;
- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Fiança; e
- Fundo.

Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado BRIO Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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)

7. Encargos e taxa de administração

7.1. Taxa de administração e gestão

O Fundo terá uma taxa máxima de administração e gestão equivalente a 0,90% ao ano, calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

O Administrador, em razão dos serviços de administração, controladoria e custódia do Fundo, receberá uma remuneração total de 0,10% ao ano aplicado sobre a base de cálculo das taxas.

A gestora irá receber como remuneração o remanescente da taxa máxima de administração e gestão após o pagamento da taxa de administração

Pelos serviços de escrituração de cotas do Fundo, será devido ao escriturador das cotas do Fundo o valor mensal de R\$ 5, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA/IBGE, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, a ser deduzido da Taxa de administração.

Para fins de clareza, a taxa máxima de administração e gestão será calculada mensalmente por período vencido unicamente mediante a multiplicação do percentual previsto na tabela acima, à razão de 1/12, pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, devendo ser quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados

No exercício social encerrado em 30 de junho de 2025, foi contabilizado a título de despesas com taxa de administração e gestão o montante de R\$ 1.084 sendo R\$ 128 referente à taxa de administração e R\$ 956 referente a taxa de gestão (R\$ 746 sendo R\$ 90 referente à taxa de administração e R\$ 656 referente a taxa de gestão no exercício findo em 30 de junho de 2024).

Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado BRIO Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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)

7.2. Taxa de performance

Após o pagamento ou distribuição aos cotistas do valor integralizado correspondente à quantidade de Cotas subscritas e efetivamente integralizadas por meio de chamadas de capital multiplicada pelo respectivo preço de integralização de cada cota corrigido pela variação do IPCA/IBGE acrescida de 6% (seis por cento) ao ano, calculada pro rata temporis (“*Benchmark*”) desde a respectiva data de integralização, quaisquer montantes adicionais pagos aos Cotistas resultantes de distribuições de rendimentos, de resultado e/ou de amortização de Cotas deverão observar ser pagos na seguinte proporção:

- I. 80% serão entregues aos cotistas a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização de Cotas, conforme o caso; e
- II. 20% serão pagos pelo Fundo diretamente à gestora a título de taxa de performance (“taxa de performance”).

No exercício social encerrado em 30 de junho de 2025, não houve despesa com taxa de performance (houve a reversão de R\$ 4 no exercício findo em 30 de junho de 2024)

8. Política de distribuição dos resultados

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

Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado BRIO Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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)

No exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo pagou a título de distribuição de rendimentos, o montante de R\$ 8.873 (R\$ 8.812 no exercício findo em 30 de junho de 2024).

Rendimento	30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido do exercício	14.918	11.278
(-) Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	(9.637)	(9.044)
Ajuste ao valor justo com certificados de recebíveis imobiliários	3.896	6.487
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	31	13
Lucro base caixa - art.10, p.u, da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	9.208	8.734
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(542)	(22)
Rendimentos apropriados	8.666	8.712
Rendimentos a pagar em exercícios subsequentes	(476)	(683)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	683	783
Rendimentos líquidos pagos no exercício	8.873	8.812
% do resultado do exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	94,11%	99,75%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	542	22

9. Patrimônio líquido

9.1. Emissões

O Fundo é 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.

9.2. Cotas integralizadas

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o patrimônio do Fundo é de R\$ 140.518, representado por 133.414 cotas escriturais e nominativas, com valor unitário por cota patrimonial de R\$ 1.053,25 (patrimônio de R\$ 105.709 representado por 104.852 cotas, com cota patrimonial de R\$ R\$ 1.008,17 em 30 de junho de 2024).

No exercício findo em 30 de junho de 2025, foram emitidas 28.562 novas cotas, que representam a uma integralização em cotas de R\$ 28.562 (emissão de 26.553 novas cotas com integralização de R\$ 26.553 em 30 de junho de 2024).

Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado BRIO Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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)

9.3. 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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, não foram constituídas reservas de contingência.

9.4. Gastos com colocação de cotas

O Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no exercício findo em 30 de junho de 2025, no montante de R\$ 5 (R\$ 90 no exercício findo em 30 de junho de 2024), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

10. Rentabilidade

No exercício social encerrado em 30 de junho de 2025, a rentabilidade apurada foi de 11,11% (apurada considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) (10,92% no exercício findo em 30 de junho de 2024).

11. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados no Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 são os seguintes:

	30/06/2025		30/06/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de gestão	(956)	(0,74%)	(656)	(0,72%)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(143)	(0,11%)	(263)	(0,29%)
Taxa de administração	(128)	(0,10%)	(90)	(0,10%)
Despesas de auditoria e custódia	(54)	(0,04%)	(40)	(0,04%)
Taxa de fiscalização da CVM	(20)	(0,02%)	(17)	(0,02%)
Outras receitas (despesas) operacionais	(212)	(0,17%)	(89)	(0,10%)
	(1.513)	(1,18%)	(1.155)	(1,27%)

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio diário no valor de R\$ 91.462 (R\$ 44.147 no exercício findo em 30 de junho de 2023).

Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado BRIO Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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)

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, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

13. Demandas judiciais

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

14. Serviços de custódia e tesouraria

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

A gestão do Fundo é feita pela Brio Investimentos Ltda.

15. Partes relacionadas

Foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme mencionado na nota explicativa nº 7.

Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado BRIO Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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)

16. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				-
Cotas de fundos de renda fixa	-	1.426	-	1.426
Certificados de recebíveis imobiliários	-	139.669	-	139.669
	-	141.095	-	141.095

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				-
Cotas de fundos de renda fixa	-	9.622	-	9.622
Certificados de recebíveis imobiliários	-	96.850	-	96.850
	-	106.472	-	106.472

Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado BRIO Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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)

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. 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.

19. Alterações estatutárias

Em 23 de junho de 2025 por meio do Instrumento Particular de Deliberação 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 Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada e demais adaptações necessárias para aderência à Resolução CVM 175, bem como a consolidação do regulamento.

Em 18 de novembro de 2024 por meio da assembleia geral de cotistas, houve deliberação e aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 30 de junho de 2024.

Em 04 de setembro de 2024 por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, houve deliberação considerando o início do período de desinvestimento, nos termos do regulamento, por meio do qual dispõe que o Fundo interromperá todo e qualquer investimento em ativos, nesse sentido houve aprovação, em caráter excepcional, pela aquisição, pelo Fundo, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização, que deverá ter preferência para integral pagamento de juros e amortização de principal com relação às séries anteriormente emitidas com o mesmo lastro ("CRI sênior") no montante total de até R\$ 15.000.

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 em 23 de junho de 2025.

Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado BRIO Crédito Estruturado FII - Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 39.332.032/0001-20)

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)

21. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2025 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Roger Vicente Lima
Contador CRC- 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável