



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

CNPJ: 41.081.356/0001-84

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

CNPJ: 41.081.356/0001-84

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

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 Multiestratégia - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Brio Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 41.081.356/0001-84

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

São Paulo – SP

Opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”)

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

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Investimentos em certificados de recebíveis imobiliários

Conforme descrito na nota explicativa nº 6.i, em 30 de junho de 2025, o Fundo possui investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), que estão avaliados pelo montante de R\$ 30.880 mil, correspondente a 62,92% do seu patrimônio líquido. Em virtude do risco de crédito de liquidez da contraparte e a relevância dos investimentos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

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

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

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”)--Continuação

Investimentos em cotas de fundos imobiliários

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 6.ii, em 30 de junho de 2025, o Fundo possui investimentos em Cotas de Fundos Imobiliários (FIIs) listados na bolsa de valores que estão avaliados pelo montante de R\$ 16.084 mil, correspondente a 32,78% do seu patrimônio líquido. Devido a relevância dos valores envolvidos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

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

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

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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

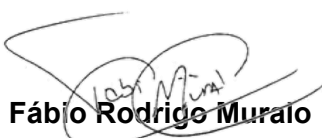
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, 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 MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
(CNPJ MF n ° 41.081.356/0001-84)

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

Balanços patrimoniais
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		1.777	3,62%	1.479	2,95%
Disponibilidades	5	1	0,00%	2	0,00%
Depósitos à vista - Brl Trust DTVM		1	0,00%	1	0,00%
Depósitos à vista - Itaú Unibanco		-	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5	1.776	3,62%	1.477	2,95%
Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI FIF CIC RL		1.776	3,62%	1.477	2,95%
Títulos e valores mobiliários		16.084	32,78%	11.671	23,29%
Aplicações em cotas de fundos imobiliários		16.084	32,78%	11.671	23,29%
FII Brio IV	6.ii	2.700	5,50%	1.940	3,87%
Brio Real Estate III	6.ii	1.782	3,63%	1.878	3,75%
Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário	6.ii	1.129	2,30%	1.800	3,59%
Brio Credito Estruturado - FII - Única	6.ii	686	1,40%	536	1,07%
Real Estate V FII	6.ii	1.107	2,26%	-	-
Capitânia Securities II FII	6.ii	132	0,27%	-	-
Cyrela Crédito FII	6.ii	564	1,15%	-	-
Mauá Capital Real Estate FII	6.ii	2.592	5,28%	-	-
TRX Real Estate FII	6.ii	5.057	10,31%	-	-
XP Crédito Imobiliário FII	6.ii	335	0,68%	-	-
FI Imobiliario Maua Capital High Yield FII	6.ii	-	0,00%	3.147	6,28%
Kinea Indices Preços FII	6.ii	-	0,00%	2.291	4,57%
Kinea Rendimentos Imobiliários FII	6.ii	-	0,00%	79	0,16%
Mauá Capital Hedge FII	6.ii	-	0,00%	-	-
CRI Integral Brei	6.ii	-	0,00%	-	-
Rio Bravo Credito Imobiliario High Grade FII	6.ii	-	0,00%	-	-
Direitos sobre empreendimentos imobiliários					
Incorporações em andamento	7	611	1,25%	991	1,98%
Projeto Indianápolis		611	1,25%	624	1,25%
Projeto Jamaris		-	0,00%	367	0,73%
Despesas antecipadas		10	0,02%	13	0,02%
Taxa de fiscalização CVM		6	0,01%	6	0,01%
Anuidade da B3		4	0,01%	7	0,01%
Outros créditos a receber		368	0,76%	107	0,21%
Venda de imóveis a receber		82	0,17%	75	0,15%
Vendas de cotas de FII a receber		283	0,58%	32	0,06%
Outros créditos		3	0,01%	-	0,00%
Não circulante					
Títulos e valores mobiliários		30.880	62,92%	37.570	75,01%
Títulos de renda fixa		30.880	62,92%	37.570	75,01%
Certificados de recebíveis imobiliários		30.880	62,92%	37.570	75,01%
Playbanco Sec.	6.i	16.787	34,21%	14.741	29,43%
Virgo Companhia de Sec.	6.i	6.066	12,36%	11.117	22,19%
Privíncia Sec.	6.i	7.005	14,27%	2.037	4,07%
Habitasec Sec. S.A.	6.i	1.022	2,08%	3.124	6,24%
True Sec. S.A.	6.i	-	0,00%	3.329	6,65%
Vert Companhia Sec.	6.i	-	0,00%	582	1,16%
Opea Sec.	6.i	-	0,00%	2.640	5,27%
Total do ativo		49.730	101,35%	51.831	103,46%
Passivo					
Circulante					
Demais obrigações		657	1,35%	1.739	3,46%
Distribuição de rendimentos aos cotistas		526	1,09%	468	0,92%
Cotas de FII a pagar		-	0,00%	1.121	2,23%
Taxa de administração	8	21	0,04%	20	0,04%
Taxa de gestão	8	11	0,02%	39	0,08%
Taxa de performance	8	76	0,15%	73	0,15%
Auditoria e custódia		23	0,05%	18	0,04%
Total do passivo		657	1,35%	1.739	3,46%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		58.456	119,12%	58.456	116,70%
(-) Custos de emissões de cotas		(3.052)	(6,22%)	(3.052)	(6,09%)
(-) Distribuição de rendimentos a cotistas		(23.226)	(47,33%)	(17.024)	(33,99%)
Reserva de lucros		16.895	34,43%	11.712	23,38%
Total do patrimônio líquido		49.073	100,00%	50.092	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		49.730	101,35%	51.831	103,46%

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

BRIO MULTIESTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado BRIO MULTIESTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
(CNPJ MF n ° 41.081.356/0001-84)

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

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 30 de junho de 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
Resultado líquido de imóveis em estoque		223	542
Imóveis em estoque		223	542
Ganho na venda de imóveis		232	542
Despesas de condomínio	13	(9)	-
Renda fixa e outros títulos e valores mobiliários		5.730	4.204
Rendas de aplicações em fundos de investimentos		798	1.587
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.ii	(753)	184
Resultado nas negociações de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.ii	(391)	(448)
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	110	209
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	13	(25)	(48)
Rendimentos dividendos fundos imobiliários (FII)		1.857	1.690
Títulos de renda fixa		4.932	2.617
Apropriações de rendimentos de certificados de créditos imobiliários (CRI)	6.i	4.987	3.894
Ajuste a mercado de certificados de créditos imobiliários (CRI)	6.i	(1.685)	(1.223)
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.i	1.630	(54)
Receitas (despesas) operacionais		(770)	(769)
Taxa de gestão	8, 13 e 17	(125)	6
Despesas de consultorias e assessorias	13	(72)	(232)
Taxa de administração	8, 13 e 17	(253)	(243)
Despesas de auditoria e custódia	13	(38)	(42)
Corretagens e emolumentos	13	3	-
Anuidade B³	13	(10)	(13)
Taxa de performance	8, 13 e 17	(247)	(176)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(13)	(12)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(15)	(57)
Lucro líquido do exercício		5.183	3.977
Quantidades de cotas emitidas		5.845.602	5.845.602
Lucro por cota - R\$		0,89	0,68
Valor patrimonial da cota - R\$		8,39	8,57

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

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
(CNPJ MF n ° 41.081.356/0001-84)

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024
Em milhares de reais

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Distribuição de rendimentos	Reserva de lucros	Patrimônio líquido
Saldos em 30 de junho 2023	10	55.404	(11.412)	7.735	51.727
Distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo	9	-	(5.612)	-	(5.612)
Resultado do exercício		-	-	3.977	3.977
Saldos em 30 de junho 2024	10	55.404	(17.024)	11.712	50.092
Distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo	9	-	(6.202)	-	(6.202)
Resultado do exercício		-	-	5.183	5.183
Saldos em 30 de junho 2025	10	55.404	(23.226)	16.895	49.073

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

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

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto)
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024
Em milhares de reais

	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de gestão	(153)	-
Pagamento de taxa de administração	(252)	(243)
Pagamento de taxa de performance	(244)	(103)
Pagamentos de despesas de consultoria e assessoria	(72)	(245)
Pagamento de taxas de auditoria e custódia	(33)	(44)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(25)	(48)
Pagamento de despesas de condomínio	(9)	-
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(13)	(12)
Pagamento de anuidade B ³	(7)	(13)
Pagamento de despesas (receitas) diversas	(13)	(57)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(821)	(765)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de terrenos	-	(31)
Venda de terrenos	605	3.499
Custos de terrenos em construção	(2)	-
Aplicações de cotas de fundos imobiliários	(15.151)	(5.457)
Resgates de cotas de fundos imobiliários	8.222	6.808
Compras de certificados de recebíveis imobiliários	(14.764)	(14.236)
Vendas de certificados de recebíveis imobiliários	21.323	3.397
Recebimentos de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	2.448	3.645
Rendimentos de renda fixa	110	209
Recebimentos de dividendos de fundos imobiliários	1.857	1.690
Recebimentos de juros de certificados de recebíveis imobiliários	2.615	4.995
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	7.263	4.519
Caixa líquido das atividades de financiamentos		
Pagamentos de distribuições de rendimentos	(6.144)	(5.612)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	(6.144)	(5.612)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	298	(1.858)
Caixa e equivalente de caixa - início do exercício	1.479	3.337
Caixa e equivalente de caixa - fim do exercício	1.777	1.479
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	298	(1.858)

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

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

1. Contexto operacional

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

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 indeterminado, mediante aprovação em assembleia geral, regido pelo regulamento e seu(s) suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM nº 175/22 e nº 516/11 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio da realização de investimentos imobiliários, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em "ativos alvo", sendo esses:

- (i) Cotas de outros FII ("cotas de FII");
- (ii) Imóveis em geral, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- (iii) Cotas ou ações de sociedades cujo propósito específico se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("SPE");
- (iv) Ações de sociedades de capital aberto listadas em mercados organizados autorizados pela CVM cujo propósito específico se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (v) Certificados de potencial adicional de construção ("CEPAC"), emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- (vi) Certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em créditos imobiliários oriundos de Imóveis performados ("CRI performados"), ou certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em créditos imobiliários oriundos de imóveis não performados ("CRI Não performados" e, em conjunto com os CRI performados, "CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (vii) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

- (viii) Debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos do Anexo Normativo III da Resolução 175, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (“debêntures imobiliárias”);
- (ix) Letras hipotecárias (“LH”);
- (x) Letras de crédito imobiliário (“LCI”);
- (xi) Letras imobiliárias garantidas (“LIG”); e
- (xii) Outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos do anexo normativo III da Resolução 175 (“outros ativos” e, em conjunto com Cotas de FII, Sociedades por Ações, CEPAC, CRI performados, debêntures imobiliárias, LH, LCI e LIG, “Ativos líquidos”).

O objetivo da Classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da Classe ou de seus prestadores de serviços essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

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.

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.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

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

3. Resumo das principais políticas contábeis materiais e critério de apuração

Apuração do resultado

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

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

Caixa e equivalentes de caixa

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

Instrumentos financeiros

- **Data do reconhecimento**

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

- **Reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros**

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

Mensuração dos ativos financeiros

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

Ativo financeiro para negociação (mensurado ao valor justo por meio do resultado): Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

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

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

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

Investimento mantido até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

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

Cotas de fundo de investimento

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

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

Provisões e ativos e passivos contingentes

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

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo.

Partes relacionadas

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

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

4. Riscos associados ao Fundo

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

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

- I. Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo:** Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.
- II. Fatores macroeconômicos relevantes:** Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os cotistas do Fundo, a administradora e os coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:
 - a. taxas de juros;
 - b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
 - c. flutuações cambiais;

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

III. Risco de alteração nos mercados de outros países: O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

IV. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas: A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

V. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: Embora as

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

- VI. Riscos 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.
- VII. Risco de crédito** – Os cotistas do Fundo poderão fazer jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos eventuais locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais ativos. Assim, por todo tempo em que os referidos ativos estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.
- VIII. Riscos de liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo se admitida a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, se as cotas do Fundo forem distribuídas nos termos da Instrução CVM 175, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

- IX. Risco tributário** – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).
- X. Riscos jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- XI. Risco relacionado ao mercado imobiliário:** A performance da Política de Investimento do Fundo depende basicamente das condições observadas no mercado imobiliário. Nos últimos anos, esse setor tem registrado crescimento moderado, o que tem favorecido a manutenção do volume de suas operações. Essa tendência, pode não se manter no futuro, o que representa um risco em relação à efetivação da Política de Investimento do Fundo. Eventual deterioração desse setor, com impactos no valor de mercado dos imóveis e das locações, poderá afetar a efetivação da Política de Investimento do Fundo e a rentabilidade das Cotas.
- XII. Risco de desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis alvo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

- XIII. Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.
- XIV. Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis alvo que integrarão, direta ou indiretamente, o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis alvo e à redução do interesse de potenciais locatários em espaços como o disponibilizado pelos imóveis alvo.
- XV. Risco em função da dispensa de registro:** As ofertas públicas de cotas que venham a ser realizadas, por meio do registro automático nos termos da Resolução CVM 160 estarão automaticamente dispensadas de análise da CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.
- XVI. Risco de cancelamento da distribuição:** Existe a possibilidade de o Fundo não vir a entrar em funcionamento caso não seja subscrito o montante mínimo das cotas objeto da 1ª emissão do Fundo, nos termos do suplemento. 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.
- XVII. 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.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

- XVIII. 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.
- XIX. Riscos operacionais:** Os resultados do Fundo dependem da atuação dos prestadores de serviço essenciais e dos demais prestadores de serviço, de modo que eventuais falhas no desempenho e/ou performance dos prestadores de serviço essenciais e dos demais prestadores de serviço seja pela operação dos equipamentos selecionados, erros de especificação, planejamento de operação e manutenção inadequados, entre outros, pode afetar negativamente os retornos esperados pelo Fundo
- XX. 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 pelo saldo em conta corrente na administradora no valor de R\$ 1 (R\$ 1 em 2024), em conta corrente no Banco Itaú zero (R\$ 1 em 2024).

As aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem à aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do certificado de depósito bancário ("CDI") em 30 de junho de 2025 e 2024 são compostas conforme as seguintes aplicações financeiras:

	Administradora	Saldo contábil	
		30/06/2025	30/06/2024
Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI FIF CIC RL (a)	Itaú Unibanco	1.776	1.477
		1.776	1.477

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

- (a) O **Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI FIF CIC Responsabilidade Limitada – CNPJ: 05.902.521/0001-58**, foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 26/01/2005, destina-se a investidor não qualificado e recebe recursos de fundos de investimento, fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, pessoas físicas e/ou jurídicas, clientes do administrador, do gestor ou de controladas, direta ou indiretamente, pela Itaú Unibanco Holding S.A. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “referenciado DI”, os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário (“CDI”) ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro. A estratégia adotada decorre e reflete a política de investimento do Itaú Top conforme descrito no seu regulamento/prospecto.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2024, apresentaram o relatório dos auditores independentes emitido de 27 de setembro de 2024, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, foi reconhecido no resultado do Fundo, o montante de R\$ 110 (R\$ 209 em 2024) de receitas com cotas de fundos de investimentos e estão sendo apresentadas nas demonstrações do resultado do exercício na rubrica de “Receitas com cotas de fundos de renda fixa”.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

6. Títulos e valores mobiliários

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

Em 30 de junho de 2025, a carteira do Fundo é composta por 10 papéis, totalizando R\$ 30.880 que representa 62,92% do patrimônio do Fundo conforme quadro abaixo:

Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Series	Data de vencimento	Remuneração	Segmento	Duration	Saldo contábil
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	4	Sem Rating	(c),(a),(b),(g),(m)	148/1	26/07/2034	IPCA+6,00%	Híbrido	3,50	1.022
CRI Selenza 465S 4E	21G0708865	3	Sem Rating	(c),(i)	289/4	17/11/2021	IPCA+10,50%	Residencial	1,00	1.647
CRI Essência Playbanco 1S 1E	22J1379218	4	Sem Rating	(c), (e), (l),(g), (m)	1/1	24/10/2025	IPCA+9,00%	Residencial	0,30	3.891
CRI Aurora Playbanco 1S 2E	22J1381567	4	Sem Rating	(c), (e), (l),(g), (m)	2/1	24/10/2025	IPCA+9,00%	Residencial	0,30	5.040
CRI Sampa Playbanco 1S 3E	22J1381764	4	Sem Rating	(c), (e), (l),(g), (m)	3/1	24/10/2025	IPCA+9,00%	Residencial	0,30	4.982
CRI Telar C290 Província 1S 41E	23L2517577	4	Sem Rating	(b), (c), (j),(m), (o)	41/1	29/12/2026	IPCA+11,25%	Residencial	1,20	2.509
CRI Jacarezinho Província 1S 52E	24D1511073	4	Sem Rating	(b), (c), (j),(m), (o)	52/1	31/05/2027	IPCA+11,00%	Residencial	1,20	4.376
CRI Selenza Virgo 500S 4E	21G1034873	1	Sem Rating	(a), (b), (c), (h), (i)	500/4	22/09/2026	IPCA+13,00%	Residencial	1,00	4.419
CRI SWA Patriarca PlaySec 5S 5E	24G1627395	5	Sem Rating	(b), (c), (j),(g), (o), (g), (m)	5/1	22/07/2027	IPCA + 10,90%	Residencial	1,70	2.874
CRI Açaí Província 1S 51E	24I2111545	4	Sem Rating	(b), (c), (j), (l), (g), (i)	51/1	28/09/2028	IPCA + 11,00%	Residencial	3,00	120
Total										30.880

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

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

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

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

Legendas**Lastro**

- (1) – CCB
- (2) - Debêntures
- (3) - Contratos de locação
- (4) - Créditos imobiliários
- (5) - Direitos creditórios imobiliários

Regime de Garantias

- (a) - Alienação fiduciária de ações
- (b) - Cessão Fiduciária de direitos creditórios
- (c) - Alienação Fiduciária de imóvel
- (d) - Instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos
- (e) - Cessão fiduciária de recebíveis
- (f) - Cessão de direito de uso
- (g) - Fundo de reserva
- (h) – Fundo de Fiança
- (i) – Seguros
- (j) - Aval
- (l) - Alienação fiduciária das cotas
- (m) - Fundo de despesas
- (o) - Alienação fiduciária de participações

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

Saldo final em 30/06/2023	32.754
Compras no exercício	14.236
Vendas no exercício	(3.397)
Resultado das vendas do exercício	(54)
Rendimento do exercício	3.894
Ajuste a mercado	(1.223)
Amortização	(3.645)
Juros recebidos	(4.995)
Saldo final em 30/06/2024	37.570
Compras no exercício	14.764
Vendas no exercício	(21.323)
Resultado das vendas do exercício	1.630
Rendimento do exercício	4.987
Ajuste a mercado	(1.685)
Amortização	(2.448)
Juros recebidos	(2.615)
Saldo final em 30/06/2025	30.880

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

CRI HBR Habitasec 148S 1E | 19G0228153

CRI estruturado para reforço de caixa da HBR Realty utilizando três imóveis comerciais como lastro para a emissão. Dois desses imóveis estão localizados na cidade Santo André, SP, somando áreas de aproximadamente 45 mil m², e um imóvel de 11 mil m², localizado em Alphaville, na cidade de Barueri, SP.

CRI Selenza Virgo 265S 4E | 21G0708865

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

CRI Essência Playbanco 1S 1E | 22J1379218

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

CRI Aurora Playbanco 1S 2E | 22J1381567

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

CRI Sampa Playbanco 1S 3E | 22J1381764

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

CRI Telar C290 Província 1S 41E | 23L2517577

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

CRI Jacarezinho Província 1S 52E | 24D1511073

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

CRI Selenza Virgo 500S 4E | 21G1034873 Se refere a uma operação de financiamento à Desenvolvimento (conclusão das obras) do Selenza Anhanguera Park”.

CRI SWA Patriarca PlaySec 5S 5E | 24G1627395

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão localizado na Cidade Patriarca na cidade de São Paulo.

CRI Açaí Província 1S 51E | 24I2111545

Se refere a operação de financiamento para Construção ou reforma do The Club Brooklin - Açaí Clube localizado na Rua Pensilvânia, nº 886, Cidade Monções, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

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

Em 30 de junho de 2025, a composição de cotas de fundos de investimentos imobiliários negociados na B³, estão assim representados:

	Fundo	Quantidade	% das cotas detidas	Saldo contábil
APTO11	Navi Residencial FII	134.047	2,91%	1.129
BICE11	Brio Crédito Estruturado - FII	762	0,57%	686
BIPD11	Brio Real Estate IV	2.732	2,47%	2.700
BRIP11	Brio Real Estate III	2.214	1,03%	1.782
BIPE11	Real Estate V FII	1.107	2,60%	1.107
CPTS11	Capitânia Securities II FII	17.655	0,01%	132
CYCR11	Cyrela Crédito FII	62.882	0,17%	564
MCRE11	Mauá Capital Real Estate FII	304.966	0,27%	2.592
TRXF19	TRX Real Estate FII	49.264	0,25%	5.057
XPCI11	XP Crédito Imobiliário FII	4.126	0,05%	335
	Total	579.755		16.084

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

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

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

As movimentações ocorridas no exercício estão apresentadas no quadro abaixo:

Saldo final em 30/06/2023	12.186
Compras do exercício	5.457
Vendas do exercício	(6.808)
Resultado das vendas do exercício	(448)
Cotas de FII a pagar/receber	1.100
Ajuste a mercado	184
Saldo final em 30/06/2024	11.671
Compras do exercício	15.151
Vendas do exercício	(8.222)
Resultado das vendas do exercício	(391)
Cotas de FII a pagar/receber	(1.372)
Ajuste a mercado	(753)
Saldo final em 30/06/2025	16.084

7. Terrenos para desenvolvimento empreendimentos imobiliários**Projeto Indianópolis**

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

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

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

DI/FGV), tendo-se como data base o mês de dezembro de 2021 e como data final o mês anterior ao da parcela devida.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, o Fundo não possui dívida sobre a obrigações por aquisições de imóveis.

O projeto possui as seguintes características:

Tipologia: Residencial – apartamento

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

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

A Incorporadora é a única e exclusiva responsável pela construção e entrega do empreendimento, se comprometendo a entregar as obras do empreendimento até 31/03/2023, já estando incluído em tal prazo o prazo de carência de incorporação de até 180 (cento e oitenta dias), bem como quaisquer atrasos que sejam fixados em relação aos adquirentes de unidades (art. 43-A da Lei 4.591/64). Para os devidos fins, considerar-se-ão concluídas e entregues as obras do empreendimento e, bem assim, das unidades Brio e das unidades permuta Brio, por ocasião da conclusão de todos os seguintes elementos: (i) conclusão física das obras; (ii) obtenção do habite-se do empreendimento, com a averbação de sua construção no cartório de registro de imóveis competente; (iii) instituição do condomínio; e (iv) individualização e abertura de matrículas específicas para as unidades Brio e as unidades permuta Brio, que deverão estar livres e desembaraçadas de quaisquer ônus e gravames, inclusive em função de eventual financiamento à produção (“conclusão das obras”).

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

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

Projeto Jamaris

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

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

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

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

Em 13 de setembro de 2024, o Fundo em conjunto com Brio Real Estate III – Fundo de Investimento Imobiliário (BRIP11), mediante aprovação de seu Comitê de Investimentos, firmou a Escritura Pública de Aditamento à Escritura Pública de Confissão de Dívida, por meio da qual os Fundos Brio cederam ao Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, gerido pela Inter Asset Gestão de Recursos Ltda. os direitos reais de aquisição de 1.798,00 m² da área privativa total que detinham em permuta no empreendimento residencial de alto padrão (“Projeto Jamaris”) situado na Av. Jamaris, nºs 855, 871 e 889, Moema, São Paulo, SP, a ser desenvolvido pela Jgp5 Incorporadora SPE Ltda., pelo valor de R\$ 29.500 a ser pago em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas de R\$ 2.458 cada uma, reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA-IBGE desde maio de 2024 até a data de pagamento de cada parcela. O Fundo recebeu o valor correspondente a sua participação pro-rata de 2% no projeto, o que equivale a R\$ 590.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

As movimentações dos investimentos ocorridos nos exercícios estão assim representadas:

	30/06/2025	30/06/2024
Saldo inicial	991	4.023
Vendas no exercício	(605)	(3.499)
Venda de imóveis a receber	(7)	(75)
Ganho na venda	232	542
Saldo final	611	991

Projeto Indianópolis

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

Jamaris 889 - Lote 18 - Clínica

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

Jamaris 879 - Lote 17 - Kottke

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

Jamaris 871 - Lote 14 – Luar

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

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

Jamaris 865 - Lote 7 – Castanha

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

8. Taxa de administração e performance

A taxa de administração é equivalente à 0,12% ao ano aplicado sobre a base de cálculo da Taxa máxima de administração e gestão, e observado o mínimo mensal de R\$18., atualizado anualmente segundo a variação do IPCA/IBGE, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo

Pelos serviços de escrituração de cotas, é devido ao escriturador das cotas o equivalente a 0,02% ao ano, calculada mensalmente sobre a base de cálculo da taxa de administração; observado o valor mínimo mensal de R\$ 3, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA/IBGE, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento da classe, a ser deduzido da Taxa de administração.

O gestor recebe como remuneração o total que existir após o pagamento da taxa de administração, sendo certo que, para fins de cálculo exclusivamente da parcela da taxa de administração a qual o gestor faz jus a título de gestão, não é considerada a parcela do patrimônio do Fundo que estiver aplicada em quaisquer fundos investidos que sejam geridos pelo gestor.

A taxa máxima de administração e gestão é equivalente à 1,00% ao ano, calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); observado o valor mínimo mensal de R\$ 18, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA/IBGE, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido unicamente mediante a multiplicação do percentual previsto acima, à razão de 1/252, 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.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

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

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

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

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no resultado do Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2025, foi de R\$ 378, sendo R\$ 253 referente a taxa de administração efetiva e R\$ 125 referente a taxa de gestão (no exercício findo em 30 de junho de 2024, foi de R\$ 237, sendo R\$ 246 referente a despesa com taxa de administração efetiva e houve o estorno de taxa de gestão de R\$ 6)

No exercício findo em 30 de junho de 2025, houve despesas com taxa de performance no montante de R\$ 247 (R\$ 176 em 2024).

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

No exercício findo em 30 de junho de 2025, foram pagos a títulos de distribuição de rendimentos o montante de R\$ 6.144 (R\$ 5.612 em 2024).

Rendimentos	2025	2024
Lucro líquido do exercício	5.183	3.977
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	753	(184)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	1.685	1.223
Ajuste de lucro na venda de imóveis	(31)	-
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	(1.153)	671
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(271)	50
Lucro base caixa - art. 10,p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	6.166	5.737
Rendimentos retidos no exercício	36	(125)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	36	(125)
Rendimentos apropriados	6.202	5.612
Rendimentos a distribuir	(526)	(468)
Rendimentos pagos referente a períodos anteriores	468	468
Rendimentos líquido pagos no exercício	6.144	5.612

No exercício findo em 30 de junho de 2025 a distribuição de rendimentos do Fundo ficou em 100,58% (97,82% em 2024), acima do mínimo obrigatório de 95% estipulado pela lei nº 8.668/93.

10. Patrimônio líquido

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está composto de 5.845.602,000 cotas escriturais e nominativas, com valor unitário de R\$ 8,39491174 que representam um montante de R\$ 49.073 (em 30 de junho de 2024 está composto de 5.845.602,000 cotas escriturais e nominativas, com valor unitário de R\$ 8,56907075, que representam um montante de R\$ 50.092).

11. Emissões e resgates de cotas

a) Emissões de cotas

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

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

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

Data	Cotação de fechamento	Data	Cotação de fechamento
31/07/2024	7,31	31/07/2023	7,45
30/08/2024	7,35	31/08/2023	7,09
30/09/2024	7,25	29/09/2023	7,12
31/10/2024	7,19	31/10/2023	7,05
29/11/2024	6,73	30/11/2023	7,07
30/12/2024	6,69	28/12/2023	7,06
31/01/2025	6,90	31/01/2024	7,16
28/02/2025	6,89	29/02/2024	7,09
31/03/2025	7,02	28/03/2024	7,05
30/04/2025	7,12	30/04/2024	7,05
30/05/2025	7,10	31/05/2024	7,04
30/06/2025	6,99	28/06/2024	7,07

b) Resgates de cotas

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

12. Rentabilidade do Fundo

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

Exercício	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Valor da cota teórica
30 de junho de 2025	49.558	8,39	11,94
30 de junho de 2024	51.043	8,57	10,75

Exercício	Rentabilidade pela cota contábil	Rentabilidade pela cota teórica
30 de junho de 2025	(2,03%)	11,04%
30 de junho de 2024	(3,16%)	8,11%

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

13. Encargos debitados ao Fundo

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

	30/06/2025		30/06/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	(253)	(0,50%)	(243)	(0,48%)
Taxa de performance	(247)	(0,48%)	(176)	(0,34%)
Taxa de gestão	(125)	(0,25%)	6	(0,01%)
Despesas de consultorias e assessorias	(72)	(0,14%)	(232)	(0,45%)
Despesas de auditoria e custódia	(38)	(0,07%)	(42)	(0,08%)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(25)	(0,05%)	(48)	(0,09%)
Taxa de fiscalização da CVM	(13)	(0,03%)	(12)	(0,02%)
Anuidade B ³	(10)	(0,02%)	(13)	(0,03%)
Despesas de condomínio	(9)	(0,02%)	-	(0,00%)
Corretagens e emolumentos	3	(0,01%)	-	(0,00%)
Outras receitas (despesas) operacionais	(15)	(0,03%)	(57)	(0,11%)
	(804)	(1,58%)	(817)	(1,59%)

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido médio foi de R\$ 49.577 (R\$ 51.043 em 2023).

14. Gestão, escrituração, consultoria e serviços terceirizados

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

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

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

15. Tributação

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

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

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

Lei nº 14.754/2023

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

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

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

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

16. Demandas judiciais

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

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

17. Partes relacionadas

As transações com partes relacionadas dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 estão relacionadas abaixo:

30/06/2025			
Natureza da transação	Parte relacionada	Provisão	Despesa
Administração	BRL Trust DTVM S.A.	21	(253)
Gestão	Brio Investimentos Ltda.	11	(125)
Performance	Brio Investimentos Ltda.	76	(247)

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

18. Alteração estatutária

Em 23 de junho de 2025, por meio do Instrumento Particular de Deliberação de Alteração do Regulamento o administrador alterou:

- (a) O Regulamento do Fundo ao que dispõe a parte geral e o anexo normativo III, da Resolução CVM 175, passando a ser um fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas; e
- (b) A instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, conforme previsto na Resolução CVM 175, de modo a alterar a denominação do Fundo para “Brio Multiestratégia - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”

Em 18 de novembro de 2024, por meio da assembleia geral de cotistas, houve deliberação e aprovação das Demonstrações Financeiras do Fundo acompanhadas do Relatório do Auditor Independente referente ao exercício findo 30 de junho de 2024.

19. Demonstrativo ao valor justo

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

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

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 e 2024:

Em 30 de junho de 2025	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de investimentos RF	-	1.776	-	1.776
Cotas de fundos de investimentos FII	16.084	-	-	16.084
Certificados de recebíveis imobiliários	-	30.880	-	30.880
Total do ativo	16.084	32.656	-	48.740

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

20. Divulgação de informações

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

BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 41.081.356/0001-84)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pelos auditores independentes relacionados aos fundos de investimento por ela administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Outras informações

A 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.

23. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

Roger Vicente Lima
Contador CRC- 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável
