

**Brio Real Estate IV - Fundo De Investimento Imobiliário -
Responsabilidade Limitada** (anteriormente denominado Brio Real
Estate IV – Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 42.869.892/0001-01
(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
S.A.)

Demonstrações financeiras

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

**Brio Real Estate IV - Fundo De Investimento Imobiliário -
Responsabilidade Limitada** (anteriormente denominado Brio Real Estate IV – Fundo
de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 42.869.892/0001-01

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

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras3

Demonstrações financeiras auditadas

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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Brio Real Estate IV - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Brio Real Estate IV – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 42.869.892/0001-01

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Brio Real Estate IV - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Brio Real Estate IV – Fundo de Investimento Imobiliário) (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Brio Real Estate IV - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Brio Real Estate IV – 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.

Terrenos - permuta a comercializar

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 7.1, em 30 de junho de 2025 o Fundo mantém em sua carteira saldo referente a aquisição de terrenos no montante de R\$ 41.880 mil, equivalente a 36,99% do seu patrimônio líquido, os quais o Fundo tem a intenção de comercialização por permuta junto a incorporadoras interessadas na construção do empreendimento imobiliário, com o objetivo de ao final do empreendimento receber um percentual de unidades. Em virtude da representatividade dos saldos, 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 dos instrumentos de compra dos terrenos;
- Análise das movimentações financeiras ocorridas no exercício;
- Análise da adequação dos registros contábeis; 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 e reconhecimento dos terrenos no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)–Continuação

Estoque de imóveis em permuta

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 7.2, o Fundo mantém em sua carteira saldo referente a aquisição de terrenos e imóveis oriundos de instrumento de permuta celebrados junto a incorporadoras, com o objetivo de realização de empreendimentos imobiliários que ao final dos projetos, o Fundo receberá em forma de permuta um percentual do total dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos. Em 30 de junho de 2025 o saldo proveniente desta operação está registrado pelo montante de R\$ 40.815 mil, equivalente a 36,05% do seu patrimônio líquido. Em virtude das particularidades dessas negociações e do montante significativo envolvido desses 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:

- Análise da documentação suporte relacionada a compra dos terrenos e imóveis;
- Análise dos instrumentos de permuta firmados entre as incorporadoras e o Fundo;
- Análise dos desembolsos do Fundo referente aos custos de aquisição dos terrenos e imóveis;
- Teste por amostragem de pagamentos ocorridos no exercício; 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 da operação no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- 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.

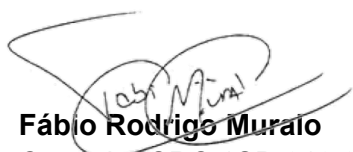
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, 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 REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanço patrimonial
Em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

Ativo	Notas	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa		7.304	6,45%	12.433	15,53%
Disponibilidades	5	2	0,00%	2	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5	7.302	6,45%	12.431	15,53%
Valores a receber		28.238	24,94%	10.129	12,65%
Valores a receber por venda de terrenos	6	28.238	24,94%	10.129	12,65%
Estoque		82.695	73,04%	67.021	83,72%
Imóveis em construção	7.1	41.880	36,99%	41.467	51,80%
Estoque de imóveis em permuta	7.2	40.815	36,05%	25.554	31,92%
Despesas antecipadas a apropriar		21	0,02%	13	0,02%
Total do ativo		118.258	104,45%	89.596	111,92%
Passivo					
	Notas	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	10	2.361	2,09%	21	0,03%
Taxa de administração e gestão	11 e 15	178	0,16%	130	0,17%
Auditoria e custódia		43	0,04%	34	0,04%
Provisões e contas a pagar		-	0,00%	24	0,03%
Adiantamentos recebidos na venda de imóveis		2.035	1,80%	-	0,00%
Obrigações por aquisição de imóveis	7	417	0,37%	9.329	11,65%
		5.034	4,46%	9.538	11,92%
Total do passivo		5.034	4,46%	9.538	11,92%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	8.2	110.439	97,54%	79.396	99,17%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(257)	(0,23%)	(153)	(0,19%)
Distribuição de rendimentos a cotistas	10	(8.647)	(7,64%)	(6.307)	(7,88%)
Lucros (prejuízos) acumulados		11.689	10,32%	7.122	8,90%
Total do patrimônio líquido	8	113.224	99,99%	80.058	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		118.258	104,45%	89.596	111,92%

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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações do resultado**Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024**

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

	<u>Notas</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
Imóveis em estoque			
Lucro da venda de imóveis	6	-	5.761
Receita de permuta financeira	6	4.464	2.158
Indenização em operações imobiliárias		(281)	(248)
Ajuste a valor justo	6	2.361	833
Despesas com corretagem	11.1	(235)	-
Resultado líquido de imóveis em estoque		6.309	8.504
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		810	1.140
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	11.1	(177)	(257)
	5	633	883
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	11.1	(220)	(1.077)
Despesas de auditoria e custódia	11.1	(61)	(57)
Despesas com advogados	11.1	(21)	(28)
Despesas de emolumentos e cartórios	11.1	-	(1)
Taxa B3	11.1	(7)	(13)
Taxa de administração e gestão	11.1 e 15	(2.012)	(1.408)
Taxa de fiscalização da CVM	11.1	(22)	(13)
Outras despesas operacionais	11.1	(32)	(30)
		(2.375)	(2.627)
Lucro líquido do exercício		4.567	6.760
Quantidade de cotas em circulação		110.439	79.396
Lucro contábil por cota - R\$		41,35	85,14
Valor patrimonial da cota - R\$		1.025,21	1.008,34

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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

	Notas	Cotas integralizadas	Custos de emissão	Distribuição de rendimentos	Reserva de lucros	Total
Saldos em 30 de junho de 2023	8.2	48.718	(142)	-	362	48.938
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	30.678	-		-	30.678
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(11)		-	(11)
Distribuição de rendimentos		-	-	(6.307)	-	(6.307)
Lucro líquido do exercício		-	-		6.760	6.760
Saldos em 30 de junho de 2024	8.2	79.396	(153)	(6.307)	7.122	80.058
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	31.043	-		-	31.043
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(104)		-	(104)
Distribuição de rendimentos		-	-	(2.340)	-	(2.340)
Lucro líquido do exercício		-	-		4.567	4.567
Saldos em 30 de junho de 2025	8.2	110.439	(257)	(8.647)	11.689	113.224

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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto)

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

Fluxo de caixa das atividades operacionais	30/06/2025	30/06/2024
Rendimentos de renda fixa	810	1.140
Pagamento de taxa administração e gestão	(1.964)	(1.367)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(20)	(21)
Pagamento de despesas de B3	(16)	(13)
Pagamento de despesas anbima	(3)	(2)
Pagamento de honorários advocatícios	(21)	(28)
Pagamento de despesas de cartório	-	(1)
Pagamentos de despesas de consultoria	(220)	(1.077)
Pagamento de despesa com coretagem	(235)	
Pagamentos de despesas com auditoria e custódia	(52)	(87)
Pagamento de indenizações referentes a operações imobiliárias	(281)	(248)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(177)	(257)
Pagamento de outras despesas operacionais	(20)	(28)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(2.199)	(1.989)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisições de imóveis para venda	(8.912)	(6.795)
Custos - Terrenos - permuta a comercializar	(111)	(5.697)
Custos - Estoque de imóveis em permuta	(31.242)	(25.550)
Recebimentos da venda de imóveis	6.396	22.285
Recebimentos da venda de terrenos	-	2.158
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(33.869)	(13.599)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	31.043	30.678
Gastos com colocação de cotas	(104)	(11)
Rendimentos pagos	-	(6.286)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	30.939	24.381
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(5.129)	8.793
Caixa e equivalente de caixa - início do período	12.433	3.640
Caixa e equivalente de caixa - fim do período	7.304	12.433
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(5.129)	8.793

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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

1. Contexto operacional

O **Brio Real Estate IV - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Brio Real Estate IV – Fundo de Investimento Imobiliário) (“Fundo”)**, é um fundo de investimento imobiliários, é regido pela instrução CVM nº 175 e pela Instrução CVM nº 516/11 e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 20 de julho de 2021 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 25 de julho de 2022.

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

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 7 (sete) anos contados da data do encerramento da primeira distribuição de suas Cotas, que poderá ser prorrogado por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, mediante aprovação em Assembleia Geral, regido pelo regulamento e seu(s) Suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 175 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

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

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

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui suas cotas listadas na B3, sob o código BIPD11, porém não são negociadas.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento. O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/2022.

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Valores a receber: representam os valores a receber sobre a venda de imóveis, à prazo.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Estoques

Imóveis para venda

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

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

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

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

3.6 Apuração de resultado

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

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

- i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 6.

3.9 Lucro por cota

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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

4. Riscos associados ao Fundo

4.1. Riscos imobiliários

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

4.1.1. Risco do sucesso do empreendimento imobiliário

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

- i. Incapacidade de comercializar o produto imobiliário conforme originalmente imaginado, causada, por exemplo, por conceito inadequado do produto, precificação incorreta, concorrência de produtos semelhantes na mesma região ou ausência de demanda na região ou ainda elevada exposição de capital no investimento, entre outros, levando a necessidade de o Fundo e/ou as Sociedades Elegíveis alienarem unidades em estoque a preços inferiores aos originalmente projetados;
- ii. Risco de distrato dos respectivos contratos de compra e venda dos Empreendimentos Imobiliários, ocasião em que o Fundo ou as Sociedades Elegíveis integrantes de sua carteira, conforme o caso, ficarão obrigadas a devolver parte dos recursos já pagos aos compradores, o que poderá gerar um efeito adverso relevante nos resultados do Fundo;
- iii. Inexistência de instituições interessadas na aquisição dos recebíveis imobiliários decorrentes da alienação de unidades imobiliárias detidas pelo Fundo, diretamente ou por meio de Sociedades Elegíveis. Nesse caso, os recebíveis podem ser cedidos mediante desconto maior do que o projetado, reduzindo ganhos ou até causando prejuízo, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo;
- iv. Dificuldades financeiras da incorporadora/loteadora que venha a desenvolver o empreendimento imobiliário, inclusive por conta de problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto desenvolvido, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do projeto;
- v. Atraso na conclusão dos empreendimentos imobiliários, inclusive por conta de atrasos na concessão de “habite-se” / TVO por autoridades governamentais e licenças obrigatórias em empreendimentos desenvolvidos pelo Fundo ou Sociedades Elegíveis;

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

- vi. Mudança de zoneamento ou de regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja causando atrasos no desenvolvimento dos empreendimentos, possibilitando a maior oferta de imóveis, e, conseqüentemente, depressindo os preços de alienação no futuro, ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos, limitando sua valorização ou potencial de venda;
- vii. Eventos da natureza como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, podem ocorrer, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes;
- viii. O risco arqueológico consiste na descoberta de fósseis e/ou sítios arqueológicos não previamente detectados, que podem impedir ou atrasar a execução das obras ou, até exigir alterações nos projetos.
- ix. Leis e regulamentos ambientais que podem acarretar atrasos ou fazer com que no âmbito de desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários o Fundo e/ou as Sociedades Elegíveis incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a exploração econômica de determinada atividade em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais (tais como multas e indenizações). As leis e regulamentos ambientais podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os empreendimentos imobiliários que concerne a sua rentabilidade. Adicionalmente, existe a possibilidade de alteração das leis de proteção ambiental após o início dos empreendimentos imobiliários e até mesmo antes do início de referida exploração, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

4.1.2. Risco de desapropriação e de outras restrições

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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

4.1.3. Risco de sinistro

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

4.1.4. Riscos de despesas extraordinárias

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

4.1.5. Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

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

4.1.6. Riscos relativos à aquisição dos ativos imobiliários

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

4.2. Risco de o Fundo ser genérico

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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

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

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

4.4. Riscos de liquidez da carteira e das cotas

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

4.5. Risco tributário

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

4.6. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

4.7. Risco de concentração da carteira do Fundo

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

4.8. Riscos jurídicos

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

4.9. Propriedade das cotas e não dos imóveis

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

4.10. Risco em função da dispensa de registro

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

4.11. Risco de cancelamento da distribuição

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

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

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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

4.13. Negociação das cotas no mercado secundário

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

4.14. Risco relativo à concentração e pulverização

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

4.15. Riscos relacionados à responsabilidade dos cotistas

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

4.16. Demais riscos

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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

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 de R\$ 1 (R\$ 1 em 2024) e aplicações financeiras em cotas de fundos de renda fixa conforme quadro abaixo:

30 de junho de 2025

	Administrador	Saldo contábil	% sobre PL
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL	Itaú Unibanco	7.302	6,45%
		7.302	6,45%

30 de junho de 2024

	Administrador	Saldo contábil	% sobre PL
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL	Itaú Unibanco	12.431	15,53%
		12.431	15,53%

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

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

No exercício findo em 30 de junho de 2025, foram apropriadas receitas líquidas de imposto de receita no montante de R\$ 633 (R\$ 883 em 2024), registradas na rubrica de “Outros ativos financeiros”.

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

6. Valores a receber por venda de terrenos

O Fundo adquiriu imóveis que foram negociados, onde o Fundo cedeu parte dos seus imóveis/terrenos a uma incorporadora em contrapartida dos recebíveis decorrentes das vendas destes imóveis pela incorporadora. Sendo assim este grupo de contas apresenta as movimentações dos imóveis/terrenos adquiridos pelo Fundo e que foram posteriormente negociados, cujos contratos foram firmados durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, conforme apresentado a seguir:

Projeto	Saldo em 30/06/2024	Custos ativados (**)	Ajuste a valor justo	Saldo em 30/06/2025
Projeto Guarará (*)	10.129	243	(1.121)	9.251
Projeto Simão Alvares	-	15.505	3.482	18.987
Total	10.129	15.748	2.361	28.238

Projeto	Saldo em 30/06/2023	Ajuste a valor justo	Saldo em 30/06/2024
Projeto Guarará (*)	9.296	833	10.129
Total	9.296	833	10.129

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

(**) O Fundo faz aquisições no decorrer do exercício e registra tais aquisições no estoque; após haver a permuta financeira com as incorporadoras, o valor que anteriormente foi gasto com os projetos (custos) são ativados e integrados no saldo total, conforme acordado em contrato.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo incorreu em Receita de permuta financeira no montante de R\$ 4.464 (R\$ 2.158 em 2024)

7. Estoque

O Fundo adquiriu terrenos com intenção de realizar permuta, onde o Fundo pretende ceder terrenos a uma incorporadora e em contrapartida receber um percentual dos empreendimentos imobiliários finalizados pela construtora. Sendo assim este grupo de contas apresenta as movimentações dos terrenos adquiridos pelo Fundo, cujos contratos de compra e venda foram firmados durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, conforme apresentado a seguir:

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

7.1. Terrenos - permuta a comercializar

Projeto	Tipo	Saldo em 30/06/2024	Vendas	Custos	Saldo em 30/06/2024
Projeto Guaramomis (*)	Em construção	21.320	-	-	21.320
Projeto Fonseca Rodrigues (*)	Em construção	20.147	-	413	20.560
Total		41.467	-	413	41.880

Projeto	Tipo	Saldo em 30/06/2023	Compra	Vendas	Custos	Lucro na Venda	Saldo em 30/06/2024
Projeto Guaramomis (*)	Em construção	21.305	-	-	15		21.320
Projeto Fonseca Rodrigues (*)	Em construção	-	15.000	-	5.147	-	20.147
Projeto Sebastião Paes (*)	Em construção	15.829	160	(22.285)	535	5.761	-
Total		37.134	15.160	(22.285)	5.697	5.761	41.467

(*) Projetos que se caracterizam-se por Imóvel ou terreno.

Em 30 de junho de 2025 não houve receita com venda de imóveis (R\$ 5.761 em 30 de junho de 2024).

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

Projeto	Projeto Guaramomis (*)
Endereço:	Alameda dos Guaramoris x Av. Jamaris
Estágio do projeto:	Desenvolvimento de projeto para lançamento
Características do empreendimento:	Residencial alto padrão, torre única de apartamentos conceituais de 259m ² (4 dormitórios / 4 suítes / 3 vagas) e cobertura duplex de 413m ² (4 dormitórios / 4 suítes / 3 vagas).
Valor contábil em 30/06/2025:	21.320
Valor contábil em 30/06/2024:	21.320

Projeto	Projeto Fonseca Rodrigues (*)
Endereço:	Professor Fonseca Rodrigues nº 197
Estágio do projeto:	Desenvolvimento de projeto para lançamento
Características do empreendimento:	Residencial alto padrão.
Valor contábil em 30/06/2025:	20.560
Valor contábil em 30/06/2024:	20.147

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

A movimentação da conta de obrigação por aquisição de imóveis está assim representada:

Saldo final 30/06/2023	964
Entrada de imóveis a pagar	15.160
Pagamentos efetuados	(6.795)
Saldo final 30/06/2024	9.329
Pagamentos efetuados	(8.912)
Saldo final em 30/06/2025	417

As obrigações por aquisição de imóveis a pagar em 30 de junho de 2025 totalizaram em R\$ 417 (R\$ 9.329 em 2024).

7.2. Estoque de imóveis em permuta

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o montante total de R\$ 40.815 (R\$ 25.554 em 2024) referente à aquisição de terrenos e imóveis de diversos projetos.

O investimento consiste em aquisição de terrenos e imóveis com permuta ao final do projeto frente a incorporadora envolvida.

A incorporadora será responsável pelo desenvolvimento do projeto imobiliário, abrangendo todas as fases de planejamento arquitetônico e estrutural, além de assumir integralmente os riscos relacionados à construção até o fim do projeto.

Como parte da operação de permuta, instituído pelo Instrumento Particular de Promessa de Permuta de Imóveis e Outras Avenças, o Fundo receberá unidades dos empreendimentos quando finalizados em troca do terreno, conforme percentual estipulado no Instrumento de Permuta.

i) Projeto Osório Duque Estrada

O Fundo tem desembolso referente à custos de aquisição como avaliação imobiliária, honorários advocatícios e despesas similares em 30 de junho de 2025 no montante de R\$ 31 (R\$ 31 em 2024), todavia, a aquisição do imóvel, até a data deste relatório, não ocorreu.

ii) Projeto Alameda Franca

O Fundo tem desembolso referente à custos de aquisição como construção, avaliação imobiliária, honorários advocatícios e despesas similares em 30 de junho de 2025 no montante de 9.177 (R\$ 259 em 2024), todavia, a aquisição do imóvel.

Em 04 de dezembro de 2024 o Fundo conclui a aquisição do terreno para desenvolvimento de projeto residencial vertical de alto padrão, situado no bairro paulistano Jardim Paulista, composto por uma torre puramente residencial com apartamento de 239 a 437 m² privativos (4 dormitórios e 3 a 4 vagas cada), através da celebração de contratos de permuta imobiliária entre o Fundo e uma SPE1 controlada pela J-VM Incorporadora Ltda.

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

iii) Projeto Guarará

O Fundo não teve desembolso referente à custos de aquisição como avaliação imobiliária, honorários advocatícios e despesas similares em 30 de junho de 2025 (R\$ 12 em 2024), todavia, a aquisição do imóvel, até a data deste relatório, não ocorreu.

iv) Projeto Iguatemi

O Fundo tem desembolso referente à custos de aquisição como avaliação imobiliária, honorários advocatícios e despesas similares em 30 de junho de 2025 no montante de R\$ 7 (R\$ 7 em 2024), todavia, a aquisição do imóvel, até a data deste relatório, não ocorreu

v) Projeto Lira

O Fundo tem desembolso referente à custos de aquisição como avaliação imobiliária, honorários advocatícios e despesas similares em 30 de junho de 2025 no montante de R\$23 (R\$ 23 em 2024), todavia, a aquisição do imóvel, até a data deste relatório, não ocorreu.

vi) Projeto Madre Cabrini

O Fundo tem desembolso referente à custos de aquisição como avaliação imobiliária, honorários advocatícios e despesas similares em 30 de junho de 2024 no montante de R\$40 (R\$ 40 em 2024), todavia, a aquisição do imóvel, até a data deste relatório, não ocorreu.

vii) Projeto Pamplona

O Fundo como parte do investimento adquiriu imóveis e terrenos situados na Rua Pamplona, Jardim Bela Vista – São Paulo.

Conforme Instrumento Particular de Promessa de Permuta de Imóveis e Outras Avenças, celebrado em 10 de outubro de 2023, o Fundo receberá partes do empreendimento quando finalizado em troca do terreno, conforme percentual estipulado de 49,22% no instrumento de permuta frente ao total do empreendimento. Em 30 de junho de 2025 o saldo do projeto é de R\$23.842 (R\$ 15.222 em 2024).

viii) Projeto Simão Álvares

O Fundo como parte do investimento adquiriu imóveis e terrenos situado na Rua Simão Álvares, nºs 707 a 731, Pinheiros – São Paulo.

Conforme Instrumento Particular de Promessa de Permuta de Imóveis e Outras Avenças, celebrado em 14 de março de 2024, o fundo receberá partes do empreendimento quando finalizado em troca do terreno, conforme percentual estipulado de 94,70% no instrumento de permuta. Em 30 de junho de 2025 o Fundo não possui saldo no projeto (R\$ 9.947 em 2024).

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

ix) Projeto Maracatins

Em 04 de dezembro de 2024 o Fundo realizou a aquisição de terreno para desenvolvimento de projeto residencial vertical de alto padrão denominado “Maracatins”, situado no bairro paulistano de Moema, composto por: (i) uma torre residencial com apartamento de 157 m² privativos (3 e 4 dormitórios com 2 a 3 vagas) e unidades duplex de 236 m² privativos (com 3 vagas); e, (ii) uma torre de uso misto com laje corporativa, 78 estúdios e duas lojas, através da celebração de contratos de permuta imobiliária entre o Fundo e uma SPE2 controlada pela Exto Construtora e Incorporadora. Em 30 de junho de 2025 o saldo do projeto é de R\$ 7.686

Abaixo está a relação dos projetos em 30 de junho de 2025 e de 2024.

Projetos	30 de junho de 2025	30 de junho de 2024
Custos proj. Osório Duque Estrada	31	31
Projeto Alameda Franca	9.177	259
Custos proj. Guarará	-	12
Custos proj. Iguatemi	7	7
Custos proj. Lira	23	23
Custos proj. Madre Cabrini	40	40
Projeto Pamplona	23.842	15.222
Projeto Simão Álvares	-	9.947
Projeto Maracatins	7.686	-
Custos diversos dos projetos	9	13
Total	40.815	25.554

8. Patrimônio Líquido

8.1. Emissões

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

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

8.2. Cotas integralizadas

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido do Fundo estava dividido em 110.439 (79.396 em 2024) cotas com preço unitário de R\$ 1.025,211501 (R\$ 1.008,335953 em 2024) cada, totalizando o montante de R\$ 113.224 (R\$ 80.058 em 2024).

No exercício findo em 30 de junho de 2025, houve emissões de 31.043 (30.678 em 2024) cotas no montante de R\$ 31.043 (R\$ 30.678 em 2024).

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

8.3. Reserva de contingência

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

8.4. Gastos com colocação de cotas

No exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 104 (R\$ 11 em 2024), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

9. Rentabilidade

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a rentabilidade apurada foi positiva em 4,11% (8,49% em 2024), cujo valor é apurado considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo, adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorridos no período.

10. Política de distribuição dos resultados

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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

Rendimentos	30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido do exercício	4.567	6.760
Ajuste a valor justo dos imóveis	(2.361)	(833)
Despesas operacionais não transítadas pelo caixa	57	9
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	2.263	5.936
Rendimentos retidos no exercício	77	(52)
Complemento de rendimento a distribuir	-	423
(-) Parcela dos rendimentos antecipados/retidos	77	371
Rendimentos apropriados	2.340	6.307
Rendimentos a distribuir	(2.361)	(21)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	21	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	-	6.286
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	103,40%	106,25%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	77	423

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

Os encargos debitados ao Fundo, compreendem gastos necessários para manutenção das operações do fundo. O Fundo obteve os seguintes encargos:

Encargos debitados ao Fundo	30/06/2025		30/06/2024	
	Valores	% PL médio	Valores	% PL médio
Taxa de administração e gestão	(2.012)	(2,06%)	(1.408)	(2,12%)
Despesas com corretagem	(235)	(0,24%)	-	(0,00%)
Despesa de consultoria	(220)	(0,22%)	(1.077)	(1,62%)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(177)	(0,18%)	(257)	(0,39%)
Despesas de auditoria e custódia	(61)	(0,06%)	(57)	(0,09%)
Taxa de fiscalização da CVM	(22)	(0,02%)	(13)	(0,02%)
Despesas com advogados	(21)	(0,02%)	(28)	(0,04%)
Taxa B3	(7)	(0,01%)	(13)	(0,02%)
Despesas de emolumentos e cartórios	-	(0,00%)	(1)	(0,00%)
Outras receitas (despesas) operacionais	(32)	(0,03%)	(30)	(0,05%)
Total	(2.787)	(2,84%)	(2.884)	(4,35%)

O patrimônio líquido médio calculado para o exercício findo em 30 de junho de 2025, foi de R\$ 97.874 (R\$ 66.528 em 2024).

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

12. Taxa de administração e gestão

O Fundo pagará a título de remuneração dos prestadores de serviços o valor correspondente a 2% ao ano sobre (i) o patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado em qualquer um dos casos o valor mínimo mensal de R\$ 70, calculada sobre o Valor de Mercado, que compreenderá (i) a Taxa de Administração e (ii) a taxa de gestão. O valor mínimo mensal acima será atualizado anualmente de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE no período, sendo a primeira atualização realizada ao final do 12º (décimo segundo) mês contado da data da 1ª Integralização de cotas.

Pela prestação dos serviços de administração, custódia, escrituração e controladoria do Fundo, o Administrador fará jus a uma remuneração de 0,12% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 14. O valor mínimo mensal ora previsto será atualizado anualmente de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE no período, sendo a primeira atualização realizada ao final do 12º (décimo segundo) mês contado da data da 1ª Integralização de Cotas.

Pela prestação de serviço de gestão de carteira, o gestor fará jus a uma remuneração de 1,88% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 56. O valor mínimo mensal ora previsto será atualizado anualmente de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE no período, sendo a primeira atualização realizada ao final do 12º (décimo segundo) mês contado da data da 1ª Integralização de Cotas.

O administrador e o gestor podem estabelecer que parcelas da remuneração total sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da remuneração total devida pelo Fundo

O Fundo não cobrará taxa de ingresso ou taxa de saída.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 182 (R\$ 175 em 2024) de taxa de administração e R\$ 1.830 (R\$ 1.233 em 2024) de taxa de gestão.

Em 30 de junho de 2025, a posição financeira a pagar à administradora e à gestora somaram R\$ 178 (R\$ 130 em 2024).

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo pagou taxa de administração e gestão no montante de R\$ 1.964 (R\$ 1.367 em 2024).

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

13. Tributação

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

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

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.

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

14. Demandas judiciais

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

15. Serviços de custódia, tesouraria e gestão

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

A gestão do Fundo é feita Brio Investimentos Ltda.

16. Partes relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou partes a elas relacionadas no período, nos montantes abaixo relacionados:

Posição ativa

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

Posição passiva

Descrição da transação	Instituição	Relacionamento	30/06/2025	30/06/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	15	15
Taxa de gestão	Brio Investimentos	Gestora	163	115
Total			178	130

Despesas

Descrição da transação	Instituição	Relacionamento	30/06/2024	30/06/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	182	175
Taxa de gestão	Brio Investimentos	Gestora	1.830	1.233
Total			2.012	1.408

17. Hierarquia dos instrumentos financeiros

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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos 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.

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

Posição financeira em 30/06/2025	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	7.302	-	7.302
Total do ativo	-	7.302	-	7.302

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

Posição financeira em 30/06/2024	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	12.431	-	12.431
Total do ativo	-	12.431	-	12.431

18. Divulgação de informações

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

19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

20. Alterações estatutárias

Em 16 de junho de 2025 por meio do Instrumento Particular de Deliberação de Alteração do Regulamento o administrador alterou o regulamento do Fundo, bem como seu anexo I referente à Classe Única de cotas do Fundo, para aderência ao disposto na Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, assim ocorrendo a consequente limitação da responsabilidade dos cotistas perante o Fundo, a alteração da denominação do Fundo para BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA e demais adaptações necessárias para aderência à Resolução CVM 175, bem como a consolidação do regulamento.

Em 09 de dezembro de 2024 por meio da assembleia geral de cotistas, houve deliberação e aprovação das demonstrações financeiras do Fundo acompanhada do Relatório do Auditor Independente referente ao exercício social findo em 30 de junho de 2024 e período de 25 de julho de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023.

Em 04 de dezembro de 2024 por meio do fato relevante o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral, a aquisição de terreno para desenvolvimento de projeto residencial vertical de alto padrão denominado “Franca 615”, situado no bairro paulistano Jardim Paulista, composto por uma torre puramente residencial com apartamento de 239 a 437 m² privativos (4 dormitórios e 3 a 4 vagas cada), através da celebração de contratos de permuta imobiliária entre o Fundo e uma SPE1 controlada pela J-VM Incorporadora Ltda e a aquisição de terreno para desenvolvimento de projeto residencial vertical de alto padrão denominado “Maracatins”, situado no bairro paulistano de Moema, composto por: (i) uma torre residencial com apartamento de 157 m² privativos (3 e 4 dormitórios com 2 a 3 vagas) e unidades duplex de 236 m² privativos (com 3 vagas); e, (ii) uma torre de uso misto com laje corporativa, 78 estúdios e duas lojas, através da celebração de contratos de permuta imobiliária entre o Fundo e uma SPE2 controlada pela Exto Construtora e Incorporadora.

Em 10 de julho de 2024 por meio do fato relevante o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral, a aquisição de terreno para desenvolvimento de projeto residencial de alto padrão denominado “Jardins”, situado no bairro paulistano Jardim Paulista, através da celebração de contratos de permuta imobiliária entre o Fundo e uma SPE controlada por incorporador(es) parceiro(s). O projeto consistirá em empreendimento residencial de alto padrão e torre separada de uso misto sendo que o componente não-residencial será operado pelo incorporador parceiro. A Transação está pendente do cumprimento de condições resolutivas contratuais.

21. 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 16 de junho de 2025.

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ:42.869.892/0001-01

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

22. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2025, não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

Roger Vicente Lima
Contador CRC- 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável