Brio Coinvestimento Jardins Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Brio Coinvestimento Jardins Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 51.991.713/0001-03
(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras
Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 06 de outubro de 2023 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2024
com Relatório dos Auditores Independentes

FRM/LA/LRP/DS
REL1652/2025

Brio Coinvestimento Jardins Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Brio Coinvestimento Jardins Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 51.991.713/0001-03

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

Demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 06 de outubro de 2023 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial 7
Demonstrações do resultado 8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 9
Demonstrações dos fluxos de caixa 10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras 11

Rua Castilho, 392 - 3º Andar
Brooklin - São Paulo - SP
CEP 04568-010
São Paulo - Brasil
T: +5511 5102-2510

www.bakertilly.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Cotistas do
Brio Coinvestimento Jardins Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Brio Coinvestimento Jardins Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 51.991.713/0001-03
(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Brio Coinvestimento Jardins Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Brio Coinvestimento Jardins 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 Coinvestimento Jardins Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Brio Coinvestimento Jardins Fundo de Investimento Imobiliário) (Fundo)** 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.

Estoque

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 6, o Fundo mantém em sua carteira saldo referente a aquisição de terrenos oriundos de instrumento de permuta com incorporadoras, para que estas efetuem desenvolvimentos imobiliários e ao final dos projetos, seja realizadas permutas, onde o Fundo irá entregar os imóveis e terrenos e será remunerado com um percentual do total dos imóveis desenvolvidos, que em 30 de junho de 2025 representa o montante de R$ 9.839 mil, correspondente a 95,06% 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 do Instrumento de Permuta firmado entre a incorporadora e o Fundo;
- Análise dos desembolsos do Fundo referente aos custos de aquisição dos terrenos e imóveis;
- Teste por amostragem de pagamentos ocorridos no período; 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 desse investimento 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 a Fundos de Investimento 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;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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 COINVESTIMENTO JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado BRIO COINVESTIMENTO JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
(CNPJ: 51.991.713/0001-03)

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 2024

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	**5**				
Cotas de fundo de renda fixa		541	5,23%	2.268	26,63%
		541	**5,23%**	**2.268**	**26,63%**
Estoque					
Aquisição de terrenos e imóveis	**6**	9.839	95,06%	6.276	73,68%
		9.839	**95,06%**	**6.276**	**73,68%**
Outros valores					
Despesas antecipadas		4	0,04%	3	0,03%
Total do ativo		**10.384**	**100,33%**	**8.547**	**100,34%**

Passivo	Notas explicativas	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Circulante					
Taxa de administração e gestão	**7 e 15**	16	0,15%	15	0,18%
Auditoria e custódia		18	0,18%	14	0,16%
Total do passivo		**34**	**0,33%**	**29**	**0,34%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		10.500	101,45%	8.565	100,55%
Reserva de lucros		(150)	(1,45%)	(47)	(0,55%)
Total do patrimônio líquido	**9**	**10.350**	**100,00%**	**8.518**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**10.384**	**100,33%**	**8.547**	**100,34%**

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

BRIO COINVESTIMENTO JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado BRIO COINVESTIMENTO JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
(CNPJ: 51.991.713/0001-03)

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

Demonstração dos Resultados
Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 06 de outubro de 2023 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Notas	30/06/2025	De 06/10/2023 a 30/06/2024
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**5**	163	189
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	**5 e 11**	(34)	(41)
		129	**148**
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração e gestão	**7, 11 e 15**	(196)	(131)
Despesas de auditoria e custódia	**11**	(18)	(17)
Taxa de fiscalização da CVM	**11**	(6)	(2)
Despesa de consultoria	**11**	-	(20)
Taxa de distribuição	**11**	-	(15)
Outras receitas (despesas) operacionais		(12)	(10)
		(232)	**(195)**
Resultado do exercício/período		**(103)**	**(47)**
Quantidade de cotas em circulação		**10.500**	**8.565**
Resultado por cota - R$		**(9,81)**	**(5,49)**
Valor patrimonial da cota - R$		**985,73**	**994,52**

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

BRIO COINVESTIMENTO JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado BRIO COINVESTIMENTO JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
(CNPJ: 51.991.713/0001-03)

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

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido
Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 06 de outubro de 2023 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
Em 06 de outubro de 2023		**-**	**-**	**-**
Cotas de investimentos integralizadas	**9**	8.565	-	8.565
Resultado do período		-	(47)	(47)
Em 30 de junho de 2024		**8.565**	**(47)**	**8.518**
Cotas de investimentos integralizadas	**9**	1.935	-	1.935
Resultado do exercício		-	(103)	(103)
Em 30 de junho de 2025		**10.500**	**(150)**	**10.350**

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

BRIO COINVESTIMENTO JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado BRIO COINVESTIMENTO JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
(CNPJ: 51.991.713/0001-03)

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)

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 06 de outubro de 2023 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2024
Em milhares de reais

	30/06/2025	De 06/10/2023 a 30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de renda fixa	163	189
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(14)	(3)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(195)	(116)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(34)	(41)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(7)	(5)
Pagamento de taxa de distribuição	-	(15)
Reversão de despesas de consultoria	-	(20)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(12)	(10)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(99)**	**(21)**
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Pagamento de custos de imóveis em construção	(3.563)	(6.276)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	**(3.563)**	**(6.276)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Recebimentos de cotas integralizadas	1.935	8.565
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	**1.935**	**8.565**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(1.727)**	**2.268**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	2.268	-
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício/período	541	2.268
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(1.727)**	**2.268**

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

1. Contexto operacional

O **Brio Coinvestimento Jardins Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Brio Coinvestimento Jardins Fundo de Investimento Imobiliário) ("Fundo")**, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 7 anos contados da data do encerramento da primeira distribuição de suas cotas, que poderá ser prorrogado por até 2 períodos de 1 ano cada, mediante aprovação em Assembleia Geral, constituído em 28 de agosto de 2023 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 06 de outubro de 2023, sendo regido pela instrução CVM nº 175/22 e pela Instrução CVM 516/11 e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.

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) na aquisição do imóvel-alvo; 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 e/ou permuta, 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.

O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das cotas durante o período de investimento objetivando auferir receitas mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos cotistas, de acordo com a legislação vigente:

(i) preponderante e preferencialmente, na aquisição do Imóvel-Alvo a ser permutado com uma ou mais sociedades integrantes do Grupo Econômico Helbor para fins de desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, sendo assegurado ao Fundo uma fração das unidades residenciais e/ou comerciais do Empreendimento Imobiliário e que deverá ser entregue até o término do prazo de duração do Fundo; e
(ii) na aquisição e alienação dos outros ativos.

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.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que são necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. A administradora do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

Em 30 de junho de 2025 e de 2024, o Fundo não possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

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 sujeitas 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 n° 175/2022.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, seguindo a Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável e pela resolução CVM nº 175, de 23 de outubro de 2022.

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

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

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

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

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.

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

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.

V. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

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

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

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

- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da 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 na demonstração do resultado.

3.4. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

3.5. Provisões e ativos e passivos contingentes

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 há 90 dias.

3.6. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.7. Lucro por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

4.1. Riscos Imobiliários

4.1.1. Risco do sucesso do empreendimento imobiliário

O Fundo está exposto ao sucesso do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no imóvel-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 o Grupo Econômico Helbor alienarem unidades em estoque a preços inferiores aos originalmente projetados;

ii. Risco de distrato dos respectivos contratos de compra e venda do empreendimento imobiliário, ocasião em que o Fundo ficará obrigado 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 do grupo econômico Helbor. 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 do grupo econômico Helbor, 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 do Empreendimento Imobiliário, inclusive por conta de atrasos na concessão de “habite-se”/TVO por autoridades governamentais e licenças obrigatórias no Empreendimento Imobiliário desenvolvido pelo Grupo Econômico Helbor. Nesse caso, o tempo decorrido para total alienação das unidades ou repasse dos recebíveis pode comprometer os ganhos do Fundo;

vi. Mudança de zoneamento ou de regulatórios que impactem diretamente o local do Empreendimento Imobiliário, seja causando atrasos no desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, possibilitando a maior oferta de imóveis, e, consequentemente, deprimindo os preços de alienação no futuro, ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do Empreendimento Imobiliário, 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 do Empreendimento Imobiliário o Fundo incorra 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 o Empreendimento Imobiliário que concerne a sua rentabilidade. Adicionalmente, existe a possibilidade de alteração das leis de proteção ambiental após o início do Empreendimento Imobiliário e até mesmo antes do início de referida exploração, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

4.1.2. Risco de desapropriação e de outras restrições

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

4.1.3. Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que 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 do Imóvel-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. Riscos de mercado

4.2.1. 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.

4.2.2. Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir no imóvel alvo, bem como afetaria a valorização das cotas do Fundo, de seus rendimentos, e consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.

4.2.3. 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. Não há qualquer garantia de que os Cotistas farão jus no futuro ao tratamento tributário favorecido referido acima.

4.2.4. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

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

4.2.5. 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.

4.2.6. 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.

4.2.7. 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.

4.2.8. 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.

4.2.9. 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.

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

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

4.2.11. 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.

4.2.12. 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 de 2025, o saldo do grupo “Caixa e equivalentes de caixa” compreende o saldo de aplicações financeiras, e estão apresentadas conforme quadro a seguir:

30 de junho de 2025

	Administradora	Saldo contábil	% sobre PL
FI RF BRL Referenciado DI LP (a)	BRL DTVM S/A	541	5,23%
		541	**5,23%**

Em 30 de junho de 2024, o saldo do grupo “Caixa e equivalentes de caixa” compreende o saldo de aplicações financeiras, e estão apresentadas conforme quadro a seguir:

30 de junho de 2024

	Administradora	Saldo contábil	% sobre PL
FI RF BRL Referenciado DI LP (a)	BRL DTVM S/A	2.268	26,63%
		2.268	**26,63%**

(a) O **Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo CNPJ: 15.348.108/0001-47,** que é administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído em 02 de abril de 2012, sob a forma de condomínio aberto, e iniciou suas atividades em 18 de abril daquele mesmo ano, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a receber aplicações de recursos provenientes exclusivamente de fundos de investimentos administrados pela Administradora, suas controladas, coligadas e/ou afiliadas, funcionários, sócios, diretores e aqueles que tenham vínculo societário familiar. O objetivo do fundo é proporcionar rendimento aos cotistas através da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de abril de 2025, apresentaram o relatório dos auditores independentes emitido de 18 de julho de 2025, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, foram apropriadas receitas de R$ 163 (R$ 189 em 2024), registradas em “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”, e despesa de R$ 34 (R$ 41 em 2024), registradas em “Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa”.

6. Estoque

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o montante total de R$ 9.839 (R$ 6.279 em 2024) referente à aquisição dos terrenos do projeto Pamplona, descrito a seguir:

Projeto Pamplona

O Projeto Pamplona consiste em aquisição de terrenos com permuta ao final do projeto frente a incorporadora envolvida (HESA 200 – Investimentos Imobiliários Ltda.). O Fundo como parte do investimento adquiriu imóveis e terrenos situados na Rua Pamplona, nºs 1.394 a 1.418, Jardim Bela Vista – São Paulo.

Esta 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, celebrado em 10 de outubro de 2023, o Fundo receberá unidades do empreendimento quando finalizado em troca do terreno, conforme percentual estipulado (20,35%) no instrumento de permuta.

Saldos do projeto em 30 de junho de 2025.

Projeto Pamplona	30 de junho de 2025
Saldo inicial	**6.276**
Custos (*)	3.563
Saldo final	**9.839**

Saldos do projeto em 30 de junho de 2024:

Projeto	30 de junho de 2024
Projeto Pamplona	6.276
Total	**6.276**

(*) Pagamento de custos de imóvel em construção

7. Encargos e taxa de administração e gestão

O Fundo paga a título de remuneração dos prestadores de serviços essenciais 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$ 15, que compreenderá a (i) taxa de administração e (ii) 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

A taxa de administração é provisionada à razão de 1/12 avos calculada sobre o valor do patrimônio líquido, conforme o caso, e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º dia útil do mês subsequente à data da 1ª Integralização de cotas.

Para o gestor: 1,88% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 5. 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 Cota

Para o administrador: 0,12% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 10. 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.

A remuneração total deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e pagas mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente à data da 1ª Integralização de cotas.

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

No exercício findo em a 30 de junho de 2025, foi apropriada despesa com taxa de administração e gestão no montante de R$ 196 (R$ 131 em 2024).

8. Política de distribuição dos resultados

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**30/06/2025**	**De 06/10/2023 a 30/06/2024**
Lucro líquido do período	(103)	(47)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	4	29
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**(99)**	**(18)**

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e no período de 06 de outubro de 2023 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2024, não houve distribuição de rendimentos em função de o Fundo não ter auferido lucro caixa.

9. Patrimônio líquido

9.1. Emissões

O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas representativas da primeira emissão, nos termos do suplemento que consta do regulamento.

Em 10 de outubro de 2023 foi aprovada a oferta pública de distribuição primária de 10.500 cotas da primeira emissão do Fundo, ao preço unitário de R$ 1 (mil reais), todas nominativas, escriturais, realizada nos termos da Resolução CVM 160, conforme alterada, perfazendo o montante total de R$ 10.500.

No período de 06 de outubro de 2023 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2024, houve integralização de 8.565 cotas no montante de R$ 10.500.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, houve integralização de 1.935 cotas no montante de R$ 1.935.

9.2. Patrimônio líquido

Em 30 de junho de 2024 o patrimônio líquido do Fundo está composto de 8.565 cotas com valor de R$ 994,52 (novecentos e noventa e quatro reais e cinquenta e dois centavos) cada, totalizando R$ 8.518.

Em 30 de junho de 2025 o patrimônio líquido do Fundo está composto de 10.500 cotas com valor de R$ 985,73 (novecentos e oitenta e cinco reais e setenta e três centavos) cada, totalizando R$ 10.350.

9.3. Gastos com colocação de cotas

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e no período de 06 de outubro de 2023 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2024, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cota.

9.4. Resgate e amortização de cotas

Não haverá resgate de cotas.

Sem prejuízo da distribuição dos rendimentos auferidos pelo Fundo, que deverá ser realizado nos termos do regulamento, a amortização das cotas poderá ser realizada em regime de caixa, desde que observada uma reserva de caixa correspondente aos custos necessários para a manutenção do Fundo pelos 12 (doze) meses imediatamente subsequentes.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e no período de 06 de outubro de 2023 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2024, não houve amortização de cotas.

10. Rentabilidade

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a rentabilidade (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi negativa em (1,01%), (0,72% em 2024).

11. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados no Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio no exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 06 de outubro de 2023 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2024 são os seguintes:

	30/06/2025		De 06/10/2023 a 30/06/2024	
	Valores	% PL médio	Valores	% PL médio
Taxa de administração e gestão	(196)	2,01%	(131)	1,84%
Despesas de auditoria e custódia	(18)	0,18%	(17)	0,24%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(34)	0,35%	(41)	0,58%
Taxa de fiscalização da CVM	(6)	0,06%	(2)	0,03%
Despesa de consultoria	-	0,00%	(20)	0,28%
Taxa de distribuição	-	0,00%	(15)	0,21%
Outras receitas (despesas) operacionais	(12)	0,12%	(10)	0,14%
	(266)	**2,72%**	**(236)**	**3,32%**

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio foi de valor de R$ 9.757 (R$ 7.116 em 2024).

12. Tributação

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

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

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

13. Demandas judiciais

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

14. Serviços de custódia e tesouraria

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

A gestão do Fundo é feita pela Brio Investimentos Ltda.

15. Partes relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Despesas	**Instituição**	**Relacionamento**	**30/06/2025**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	124
Taxa de gestão	Brio Investimentos Ltda.	Gestora	72

Valores a pagar	**Instituição**	**Relacionamento**	**30/06/2025**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	10
Taxa de gestão	Brio Investimentos Ltda.	Gestora	6

Despesas	**Instituição**	**Relacionamento**	**De 06/10/2023 a 30/06/2024**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	88
Taxa de gestão	Brio Investimentos Ltda.	Gestora	44

Valores a pagar	**Instituição**	**Relacionamento**	**30/06/2024**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	10
Taxa de gestão	Brio Investimentos Ltda.	Gestora	5

16. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	541	-	541
Total do ativo	**-**	**541**	**-**	**541**

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.268	-	2.268
Total do ativo	**-**	**2.268**	**-**	**2.268**

17. Divulgação de informações

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

18. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pelo auditor independente do Fundo que não os serviços de auditoria externa referentes a esse Fundo.

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.

19. Deliberações em assembleia

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

O Termo de Apuração da Consulta formal finalizada em 09 de dezembro de 2024, os cotistas aprovaram as demonstrações financeiras do fundo referente ao período de 06 de outubro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024 acompanhada do relatório dos auditores independentes.

20. Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472. O Fundo foi adaptado nos termos da Resolução CVM nº 175 de 18 de junho de 2025.

21. Eventos subsequentes

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

* * * *