

**Brio Renda Residencial Fundo de Investimento  
Imobiliário - Responsabilidade Limitada  
CNPJ: 55.435.378/0001-00**

(Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda. CNPJ: 39.669.186/0001-01)

**Demonstrações contábeis  
30 de junho de 2024**

**Brio Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 55.435.378/0001-00**

(Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 39.669.186/0001-01)

Demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2024

**Índice**

Balanço Patrimonial.....	3
Demonstração de resultados.....	4
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	5
Demonstração do fluxo de caixa – Método Indireto .....	6
Notas explicativas às demonstrações contábeis.....	7

**Brio Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ: 55.435.378/0001-00**

(Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ: 39.669.186/0001-01)

**Balço Patrimonial**  
**Em 30 de junho de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais)

<b>Ativo</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>% sobre o PL</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>1.000</b>	<b>100,00%</b>
Disponibilidades	1.000	100,00%
<b>Total do ativo</b>	<b>1.000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Passivo</b>		
<b>Total do passivo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Patrimônio líquido (Nota 6.a)</b>	<b>1.000</b>	<b>100,00%</b>
Cotas integralizadas (Nota 8.a)	1.000	100,00%
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>1.000</b>	<b>100,00%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

**Brio Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ: 55.435.378/0001-00**

(Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ: 39.669.186/0001-01)

**Demonstração de Resultados**

**Período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais)

---

	<b>De 28/06 a 30/06/2024</b>
<b>Composição do resultado</b>	<hr/>
<b>Resultado líquido do período</b>	<hr/> <b>-</b> <hr/>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

**Brio Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ: 55.435.378/0001-00**

(Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 39.669.186/0001-01)

**Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido**

**Período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais)

---

	<b>Cotas</b>	
	<b>Integralizadas</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos em 28 de junho de 2024</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
Integralização de cotas no período (Nota 8.a)	1.000	1.000
<b>Saldos em 30 de junho de 2024</b>	<u>-</u>	<u><b>1.000</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

**Brio Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ: 55.435.378/0001-00**

(Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ: 39.669.186/0001-01)

**Demonstração dos Fluxos de Caixa - método indireto**

**Período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<b>De 28/06 a 30/06/2024</b>
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>-</b>
<b>Fluxo das atividades de financiamento</b>	
Integralização de cotas	1.000
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>1.000</b>
<b>Variação de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>1.000</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1.000
<b>Variação de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>1.000</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

**Brio Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 55.435.378/0001-00

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024**

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

---

## **1. Contexto operacional**

O **Brio Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo”)** é um Fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido por seu regulamento, pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo iniciou suas atividades em 28 de junho de 2024 e possui classe única de cotas.

A classe única receberá recursos exclusivamente de um único investidor, de cotistas que possuam vínculo societário familiar ou de cotistas vinculados por interesse único e indissociável, que sejam investidores profissionais, conforme definido na Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, incluindo, mas não se limitando a pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.

O objeto da classe única, é o investimento em ativos imobiliários, objetivando auferir receitas de locação e/ou venda mediante a realização de operações, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos cotistas, de acordo com a legislação vigente.

Os investimentos do Fundo não são garantidos pela Administradora, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

## **2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/2011 da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e as orientações emanadas da CVM.

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 contábeis.

**Brio Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 55.435.378/0001-00

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024**

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

---

### **3. Descrição das principais práticas contábeis**

#### **3.1 Apropriação de receitas e despesas**

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

#### **3.2 Caixa e equivalente de caixa**

O caixa e equivalente de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo, três meses ou menos.

#### **3.3 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**

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

- **Ativos financeiros 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.
- **Custo amortizado:** ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e, para os quais os termos contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente aos pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.



**Brio Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 55.435.378/0001-00

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024**

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

---

**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

**4. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos**

**a) Tipos de risco**

**Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental**

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (i) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (ii) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda

**Brio Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 55.435.378/0001-00

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024**

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

---

Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicadas de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) instabilidade social e política; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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.

Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta, se aplicável, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (i) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (ii) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

**Risco de o Fundo ser genérico**

O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de novos ativos alvo para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado novos ativos alvo dentro do perfil a que se propõe.

**Brio Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 55.435.378/0001-00

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024**

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

**Risco relativo à rentabilidade do Fundo**

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos ativos adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos ativos objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos ativos e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto de eventual oferta de cotas do Fundo e a efetiva data de aquisição dos ativos os recursos obtidos com tal oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**Riscos tributários**

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 estabelece que os fundos de investimento imobiliário ("FII") são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos na alienação das cotas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

- (i) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas pessoas físicas;
- (ii) não será concedido ao cotista, pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII; e
- (iii) não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos FII, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

**Brio Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 55.435.378/0001-00

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024**

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

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas.

A Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda, de acordo com a mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), observado o quanto previsto acima. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

**Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas**

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

**Risco de concentração da carteira do Fundo**

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos ativos alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, de modo que o resultado

**Brio Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 55.435.378/0001-00

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024**

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

do Fundo dependerá integralmente do sucesso da exploração dos ativos alvo e/ou da venda dos Ativos Alvo.

**Risco da administração dos ativos alvo por terceiros**

Considerando que o objetivo do Fundo consiste, majoritariamente, na exploração dos imóveis alvo e/ou comercialização dos ativos alvo, e que a administração dos imóveis alvo poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis alvo que considere adequadas.

**Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário**

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das cotas nos referidos mercados.

**Demais riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. 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. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

**Risco Relativo à Inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimentos**

O Fundo poderá não dispor de ofertas de novos ativos alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da administradora e da gestora, que atendam à política de investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de novos ativos alvo.

**Brio Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 55.435.378/0001-00

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024**

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

A ausência de novos ativos alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, considerando que, enquanto o Fundo não aloque seus recursos em novos ativos alvo, os recursos do Fundo permanecerão aplicados nas aplicações financeiras.

**Risco de aquisição de imóveis alvo em construção**

Como parte de sua política de investimento, o Fundo poderá adquirir imóveis alvo em construção sob a responsabilidade de terceiros, podendo ou não contar com garantia de renda mínima por parte de terceiros. No caso de atrasos na conclusão das obras de construção, o Fundo poderá contar com garantias de performance, outras garantias para a conclusão da obra, e ainda com garantia de renda mínima garantida para o Fundo, caso aplicável, as quais dependerão da capacidade de pagamento da contraparte prestadora da respectiva garantia. Ademais, as indenizações a serem pagas pela garantidora da conclusão da obra poderão ser insuficientes. A ocorrência da interrupção, de atraso na conclusão das obras, ou a incapacidade das garantidoras de arcarem com o compromisso assumido perante o Fundo, podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto desenvolvido, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do projeto, causando um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo com o retardamento do fluxo de recebimento de rendimentos esperados em relação ao respectivo ativo alvo.

**Riscos de influência de mercados de outros países**

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (i) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (ii) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a

**Brio Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 55.435.378/0001-00

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024**

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

perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, a administradora, a gestora e as instituições participantes da oferta, se aplicável, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (i) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (ii) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (iii) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

**Risco de concentração de propriedade de cotas do Fundo**

Conforme o regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, 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 ou da opinião dos cotistas minoritários.

**Risco de diluição decorrentes de novas emissões de cotas**

O Fundo poderá, no futuro, realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos ativos alvo. Neste sentido, os cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de assembleia geral extraordinária, com vistas ao exercício do seu direito de prioridade na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à assembleia geral de cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de prioridade pelos cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas dependem da disponibilidade de recursos por parte do cotista.

**Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora, da Gestora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela administradora e pela gestora para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a

**Brio Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 55.435.378/0001-00

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024**

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

deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos ativos alvo.

**Desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos ativos alvo ou de quaisquer investimentos em que a administradora, a gestora e o coordenador líder tenham de qualquer forma participado, os investidores devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

**Revisões e/ou atualizações de projeções**

O Fundo, a administradora e a gestora não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes de eventuais prospectos e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou de suas ofertas, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data dos prospectos e/ou dos referidos material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

**Riscos de despesas extraordinárias**

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis alvo ou ainda indiretamente dos imóveis titulados pelos ativos alvo, conforme o caso, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias oriundas dos imóveis alvo ou dos imóveis titulados pelos ativos alvo, tais como rateios de obras de expansão e benfeitorias, reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos ativos alvo e dos condomínios em que se situam os imóveis alvo ou os imóveis titulados pelos ativos alvo. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas por locatários, tais como tributos, bem como custos para reforma ou recuperação dos imóveis alvo ou dos imóveis titulados pelos ativos alvo inaptos para locação após despejo ou saída amigável dos locatários. Caso a reserva de contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará nova emissão de cotas com vistas a arcar com estas.

**Riscos ambientais**

Ainda que os imóveis alvo ou os imóveis titulados pelos ativos alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer,



**Brio Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 55.435.378/0001-00

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024**

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

como exemplo vendáveis, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos ativos alvo situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Adicionalmente, as operações nos imóveis-alvo poderão causar impactos ambientais nas regiões em que estes se localizam. Nesses casos, o valor dos imóveis-alvo perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os adquirentes, locatários e/ou o Fundo, caso este seja o proprietário, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

**Risco de desapropriação**

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis alvo ou dos imóveis titulados pelos ativos alvo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, sendo que nestas hipóteses o Fundo e/ou outro proprietário farão jus à indenização a ser paga pelo poder público, a qual poderá ou não refletir o real valor do imóvel alvo objeto de desapropriação.

**Risco de sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis alvo ou dos imóveis titulados pelos ativos alvo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis alvo ou dos imóveis titulados pelos ativos alvo não segurados, a administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

**Riscos de alterações nas práticas contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011 ("Instrução CVM 516"). Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis

**Brio Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 55.435.378/0001-00

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024**(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

atualmente adotadas no Brasil.

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

**Riscos de eventuais reclamações de terceiros**

O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

**Risco relativo a não substituição da administradora**

Durante a vigência do Fundo, a administradora poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela assembleia de cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no regulamento e/ou na resolução CVM 175 e no anexo normativo. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

**Risco de governança**

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do Fundo e a rentabilidade das cotas.

**Brio Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 55.435.378/0001-00

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024**

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

---

**Riscos de desvalorização dos imóveis alvo ou dos imóveis titulados pelos ativos alvo e condições externas**

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a administradora não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis alvo ou dos imóveis titulados pelos ativos alvo de patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis alvo, os rendimentos produzidos por estes 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 com características semelhantes às dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos ativos alvo e à redução do interesse de potenciais locatários em espaços como o disponibilizado pelos imóveis alvo ou dos imóveis titulados pelos ativos alvo.

**Riscos variados associados aos Ativos**

Os ativos alvo estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

**Riscos de Crédito**

Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis Alvo que compõem a carteira do Fundo, este estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis Alvo. A Administradora e/ou Gestora não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis Alvo, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, existe possibilidade de atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) eventualmente, sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos.

**Risco de rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel**

Apesar de os termos e condições dos contratos de locação, eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede

**Brio Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 55.435.378/0001-00

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024**

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

eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os seguintes aspectos: **(i)** rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel alvo objeto do contrato. Embora possa constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e **(ii)** revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas na Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza do contrato, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

**Riscos socioambientais**

Os ativos imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo podem estar sujeitos a risco de contingências socioambientais do terreno, como, por exemplo, podas indevidas de vegetação, embargo, contaminação, tombamento, localização em terras de ocupação indígena ou quilombola e outras restrições de uso, podendo acarretar a perda de substância econômica de tais ativos imobiliários.

**Valor dos imóveis da carteira do fundo não necessariamente estão apreçados a valor de mercado**

Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo são avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do custodiante. Todavia, os Imóveis Alvo são avaliados pelo custo de aquisição e deduzido da depreciação acumulada, calculada consistentemente à taxa compatível com a vida remanescente útil dos respectivos bens, a partir do mês subsequente ao da aquisição. Além disso, a administradora e a gestora podem ajustar a avaliação dos ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos imóveis constantes no relatório da administradora e nas notas explicativas das demonstrações financeiras, não necessariamente o valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo estarão apreçados a valor de mercado.

**Risco de vacância**

Tendo em vista que o fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis alvo pertencentes à carteira do Fundo, a rentabilidade do fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

**Risco de discricionariedade de investimento pela gestora e pela administradora**

A aquisição de ativos alvo é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo

**Brio Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 55.435.378/0001-00

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024**

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

a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do regulamento, existe o risco de não se encontrar novos ativos alvo para a destinação de recursos da oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os ativos alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela administradora e geridos pela gestora, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da gestora e da administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos ativos alvo, na manutenção dos ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de ativos alvo, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus cotistas.

**Risco do estudo de viabilidade**

As estimativas do estudo de viabilidade que sejam elaborados para aquisição de ativos alvo pela gestora e não serão necessariamente objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no estudo de viabilidade derivam da opinião da gestora e serão baseadas em dados que não foram submetidos a verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O estudo de viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o estudo de viabilidade a ser elaborado em relação aos ativos alvo da carteira do Fundo não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do estudo de viabilidade serão alcançadas.

**Risco de crédito dos arrendatários/parceiros rurais dos imóveis alvo**

O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos arrendatários/parceiros rurais dos contratos de locação, arrendamento ou parceria rural dos imóveis alvo que componham a carteira do Fundo. Encerrado cada contrato de arrendamento/parceria rural, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por arrendamento ou parceria rural dos imóveis alvo. A administradora e a gestora não são responsáveis pela solvência dos arrendatários e parceiros rurais dos imóveis alvo, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e

## **Brio Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 55.435.378/0001-00

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024**

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

---

modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas cotas.

### **Riscos relacionados à potencial venda de imóveis e demais ativos pelo Fundo e risco de liquidez da carteira do Fundo**

Eventual venda dos ativos alvo e imóveis alvo pelo Fundo a terceiros poderá ocorrer em condições desfavoráveis para o Fundo, o que pode gerar prejuízo aos cotistas. Ainda, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

### **Risco de alteração do zoneamento**

Existe a possibilidade de as leis de zoneamento serem alteradas após a aquisição de determinado imóvel alvo. Tais alterações estão essencialmente sujeitas ao ambiente sociopolítico do respectivo município no qual o imóvel alvo é localizado, dependendo, principalmente, da vontade política do poder legislativo e do poder executivo do respectivo município. ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela prefeitura dos municípios nos quais estão localizados os imóvel alvo poderá ser alterada durante o prazo de duração do Fundo. Tais fatores poderão acarretar atrasos e/ou modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado imóvel alvo e/ou suas expansões. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

## **5. Instrumentos financeiros derivativos**

É vedado à administradora e à gestora, utilizando os recursos da classe única realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe única.

No período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024 a classe não operou com derivativos.

## **6. Patrimônio Líquido**

### **a) cotas integralizadas**

Em 30 de junho de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está composto de 1.000.000,00 cotas com valor unitário de R\$ 1 cada, totalizando R\$ 1.

**Brio Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 55.435.378/0001-00

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024**

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

**b) Reserva de contingência**

O regulamento estabelece a criação de reserva de contingência para arcar com despesas extraordinárias, se houver. O valor da reserva de contingência será correspondente a 1% do total dos ativos da classe única, sendo constituído e mantido mediante a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

**c) Gastos com colocação de cotas**

Durante o período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

**7. Evolução da cota e rentabilidade**

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foram a seguinte:

<u>Período</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Rentabilidade (%)</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>
De 28 (*) a 30 de junho de 2024	1.000,00	-	1.000

(\*) Data de início das atividades

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

**8. Emissões, amortizações e resgate de cotas****a) Emissões e integralizações de cotas**

A administradora aprovou a 1ª emissão de cotas da classe única, no total de até 1.000 cotas de classe única, com preço de emissão de R\$ 1 (mil reais), no montante de até R\$ 1.000, observados características da emissão e as condições de subscrição descritas no suplemento.

Após encerrada a primeira emissão, a administradora poderá realizar novas emissões de cotas da classe única, para atender à política de investimentos da classe única, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (i) consideradas em conjunto, estejam limitadas ao montante máximo de R\$ 500.000; (ii) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; e (iii) não impliquem a criação de classes de cotas com direitos patrimoniais, políticos e/ou econômicos distintos.

O valor de cada nova cota será fixado conjuntamente pela administradora e pela gestora, tendo em vista, preferencialmente: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da classe única e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade da classe única, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas.

**Brio Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 55.435.378/0001-00

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024**

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

---

Fica vedada a integralização em bens e direitos.

No período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024 o Fundo emitiu 1.000,00 cotas no montante de R\$ 1.000.

**b) Amortização e resgate de cotas**

A classe única poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

No período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024 não houve amortização de cotas.

**9. Política de distribuição dos resultados**

A classe única deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido em determinado período poderá ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 10º dia útil, podendo o saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo, em aplicações financeiras ou para composição ou recomposição da reserva de contingência, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Para arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída, pela classe única, sob orientação da gestora, uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos ativos alvo. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados nas aplicações financeiras.

O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% do total dos ativos da classe única, sendo constituído e mantido mediante a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

No período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024 não houve distribuição de resultados.

**10. Negociação das cotas**

As cotas emitidas pela classe única poderão ser depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA") administrado e operacionalizado pela B3, e no ambiente do escriturador; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das cotas realizadas na B3. Adicionalmente, uma vez admitidas à negociação em mercado organizado, a administradora fica, autorizada a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da



**Brio Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 55.435.378/0001-00

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024**

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

---

assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

**11. Serviços de tesouraria, custódia escrituração e gestão**

Administração:	Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Brio Investimentos Ltda.
Consultoria imobiliário:	TPA – Desenvolvimento Imobiliário Ltda.
Custódia:	Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Tesouraria:	Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Escrituração de cotas:	Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Controladoria:	Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

**12. Encargos do Fundo**

**a) Taxa de administração e gestão**

A administradora e a gestora recebem por seus serviços, respectivamente, uma taxa composta: (i) pelo valor equivalente a 0,15% ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15 durante 12 meses contados da primeira integralização de cotas, e a partir do mês subsequente, inclusive, o mínimo mensal passará a ser de R\$ 20, atualizado anualmente segundo a variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Pesquisa (“IPCA-IBGE”), pro rata die, até ao 5º dia útil do mês subsequente à data da primeira integralização na classe única; (ii) 0,50% ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15, até que o patrimônio líquido da classe única seja de R\$ 100.000, inclusive, e 0,85% uma vez que o patrimônio líquido da classe única supere R\$ 100.000, relativo à prestação de serviços de gestão da carteira de valores mobiliários da classe única pela gestora.

A taxa de administração deverá ser calculada sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total da classe única, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração; e que deverá ser pago diretamente à administradora ou à gestora, conforme aplicável.

No período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024 não houve despesa com taxa de administração e gestão.

**b) Taxa de performance**

Será devida pela classe única à gestora uma taxa de performance, equivalente a 20% do rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre corrigido pelo IPCA/IBGE (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Índice de correção), a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de

**Brio Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 55.435.378/0001-00

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024**

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

---

cotas da classe única, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º dia útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente para a gestora.

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

A taxa de performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da classe única, inclusive da taxa de administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

No período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024 não houve despesa com taxa de performance.

**13. Alterações estatutárias**

Não houve alterações estatutárias durante o período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024.

**14. Divulgação de informações**

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

**15. Legislação tributária**

**a) Tratamento tributário do Fundo**

O Fundo é isento de tributos, tais como PIS/COFINS e imposto de renda, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8.668/93. O Fundo, porém, é obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10.

Para isenção acima mencionada o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- i. O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- ii. O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas do Fundo.

**Brio Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 55.435.378/0001-00

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024**

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

---

**b) Tratamento tributário do cotista**

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de imposto de renda na fonte.

**c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

- i. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- ii. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
- iii. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas. No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

**16. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Conforme dispõe o artigo 69, parágrafo único, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, a auditoria das demonstrações contábeis não é obrigatória para fundos e classes em atividade há menos de 90 dias.

Considerando que o início operacional do Fundo ocorreu em 28 de junho de 2024 e o encerramento do exercício social em 30 de junho de 2024 há dispensa de apresentação de parecer de auditoria sobre as demonstrações contábeis.

**17. Demandas judiciais**

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

**18. Partes relacionadas**

Adicionalmente às despesas mencionadas na nota explicativa nº 12 o Fundo não realizou operações com partes relacionadas.

**19. Eventos subsequentes**

**Assembleia de cotistas**

No dia 15 de julho de 2024 foi deliberado e aprovado por meio de assembleia geral de cotistas

**Brio Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 55.435.378/0001-00

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 28 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024**

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

---

a 2ª emissão de cotas da classe única do Fundo.

**Aquisição de imóveis**

Em 22 de julho de 2024 por meio da escritura de venda e compra de bem imóvel e cessão dos direitos da incorporação imobiliário, o Fundo adquiriu o imóvel objeto da matrícula 92.855, situado na Rua Aurora, nº 1.011, consolação, cidade de São Paulo, com área de 1.120,00m<sup>2</sup>, pelo preço certo e ajustado no valor de R\$ 6.500 relativos ao imóvel e R\$ 1,00 (um real) relativos à cessão dos direitos relativos à incorporação imobiliária.

**20. Diretor e contador**

Alsimar da Costa Nesi  
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes  
Contador CRC RJ – 124459/O