

O fundo se encontra em período de desinvestimento, tendo já retornado parte do capital dos cotistas via rendimentos e parte via amortização de principal. Tais devoluções devem ser devidamente consideradas para fins de definição do preço alvo para negociação no secundário. A performance é apurada e paga ao final do fundo, após o atingimento do hurdle (IPCA + 7%.a.a.)

Início do Fundo:

23/07/2018

Enceramento do fundo:

23/07/2025 (em desinvestimento)

CNPJ:

23.964.843/0001-03

Gestor:

Brio Investimentos Ltda.

Administrador:

BRL Trust Investimentos Ltda.

Taxa de administração:

1,7% a.a.

Capital subscrito:

R\$ 148,5 milhões

Capital integralizado:

R\$ 122,8 milhões

VP da cota (em 30/09/24):

R\$ 754,06/cota

Capital devolvido (até 30/10/24):

R\$ 107,5 milhões (R\$ 866,36/cota)

Tese do Fundo (em desinvestimento):

Fundo de Permutas focado em desenvolvimento residencial de médio-alto e alto padrão na cidade de São Paulo. Atualmente com 12 projetos entre investidos e desinvestidos.

Política de Investimento:

O fundo investe em permutas imobiliárias na cidade de São Paulo, possui prazo determinado de 7 anos, sendo 3 de investimento e 4 de desinvestimento, e após a devolução de todo o lucro auferido nos investimentos e do capital aportado pelos cotistas (através da amortização integral do valor das cotas) procederá para seu encerramento. Atualmente o Fundo se encontra em desinvestimento, tendo até o momento devolvido cerca de 87,6% do capital investido o equivalente a R\$ 107,5 milhões.

Portfólio do Fundo:

Ativo	Localização	Lançamento	Parceiro	Área Total (Privativa)	GVG Total	% do Fundo ¹
Mobi One Pinheiros	Pinheiros, SP	jul/19	One	6.000 m ²	60,0 MM	9,1%
Mobi One Estação Oscar Freire	Pinheiros, SP	out/19	One	6.001 m ²	47,8 MM	3,6%
Lina Jardins	Jardim Paulista, SP	out/19	P&G	4.610 m ²	79,8 MM	10,4%
AR Ibirapuera	Moema, SP	nov/19	JALGP	5.342 m ²	56,7 MM	8,2%
Composite Moema	Moema, SP	nov/20	Conx	13.253 m ²	136,5 MM	8,9%
Vista Cidade Jardim	Cidade Jardim, SP	out/20	Sinco, All'e	4.680 m ²	59,6 MM	6,2%
La Vida Estio Barroco	Chácara Sto Antônio, SP	nov/21	Grupo Lar	19.403 m ²	170,7 MM	19,2%
La Casa Brooklin	Brooklin, SP	out/20	Grupo Lar	4.873 m ²	47,1 MM	6,0%
La Casa Pássaro e Flores	Jardim das Acácias, SP	jun/21	Grupo Lar	8.020 m ²	85,4 MM	2,9%
Tumiáru 120	Jardim Paulista, SP	nov/21	Patrimônio	3.932 m ²	91,0 MM	14,4%
Pádua 114	Pacaembu, SP	nov/23	Alfa Realty	2.620 m ²	60,0 MM	4,5%
Reserva Alto de Pinheiros	Alto de Pinheiros, SP	jul/20	Alfa Realty	4.680 m ²	12,7 MM	6,5%

1) Percentual referente ao capital comprometido total no fundo

2) Os ativos marcados em azul claro já foram 100% desinvestidos

HISTÓRICO DE INTEGRALIZAÇÃO

Histórico de Integralizações	Data	Nº Cotas	Valor por Cota	Valor Integralizado
1ª Chamada	06/07/2018	4.665	R\$ 961,40	R\$ 4.484.940,00
2ª Chamada	03/10/2018	3.094	R\$ 959,92	R\$ 2.970.000,00
3ª Chamada	07/12/2018	15.309	R\$ 970,02	R\$ 14.850.000,00
4ª Chamada	28/01/2019	16.754	R\$ 976,78	R\$ 16.364.940,00
5ª Chamada	08/05/2019	6.716	R\$ 995,00	R\$ 6.682.500,00
6ª Chamada	06/08/2019	5.940	R\$ 1.000,00	R\$ 5.940.000,00
7ª Chamada	08/11/2019	3.713	R\$ 1.000,00	R\$ 3.712.500,00
8ª Chamada	30/03/2020	2.970	R\$ 1.000,00	R\$ 2.970.000,00
9ª Chamada	29/06/2020	18.563	R\$ 1.000,00	R\$ 18.562.500,00
10ª Chamada	22/07/2020	8.168	R\$ 1.000,00	R\$ 8.167.500,00
11ª Chamada	13/08/2020	8.762	R\$ 1.000,00	R\$ 8.761.500,00
12ª Chamada	27/08/2020	19.008	R\$ 1.000,00	R\$ 19.008.000,00
13ª Chamada	14/10/2020	10.395	R\$ 1.000,00	R\$ 10.395.000,00
Total		124.137	R\$ 989,79	R\$ 122.869.380

HISTÓRICO DE DEVOLUÇÕES

Data	Montante total	Montante por cota	% retornado do total aportado
2020	R\$ 8.500.000	R\$ 68,47	7%
2021	R\$ 10.000.000	R\$ 80,56	8%
2022	R\$ 26.986.309	R\$ 217,39	22%
2023	R\$ 29.041.947	R\$ 233,95	24%
15/01/2024	R\$ 2.500.126	R\$ 20,14	2%
15/02/2024	R\$ 7.872.788	R\$ 63,42	6%
15/05/2024	R\$ 4.625.345	R\$ 37,26	4%
12/07/2024	R\$ 1.612.540	R\$ 12,99	1%
14/08/2024	R\$ 5.087.134	R\$ 40,98	4%
13/09/2024	R\$ 4.344.795	R\$ 35,00	4%
14/10/2024	R\$ 6.976.499	R\$ 56,20	6%
Total	R\$ 107.547.482	R\$ 866,4	87,5%

Este material foi elaborado pela Brio Investimentos ("Brio") e é de caráter exclusivamente informativo, não devendo ser considerado uma oferta para compra de cotas do **Fundo**. A Brio não comercializa e nem distribui cotas de fundos de investimentos. Leia o regulamento e demais documentos legais do **Fundo** antes de investir. Os fundos da Brio são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo fundo Garantidor de Créditos – FGC. As projeções utilizam dados históricos e premissas, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. A Brio não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material e de seu conteúdo. Este material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Brio. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o **Fundo** poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail ri@brioinvestimentos.com.br.

PORTFÓLIO DE ATIVOS



DESINVESTIDO

Mobi One Pinheiros (Incorporadora: One)

Localização:
Pinheiros

Data de Aquisição:
Setembro/2018

Endereço:
R. Alves Guimarães, 251

VGV Total:
R\$ 60,0 milhões

Área do Terreno:
1.004 m²

Permuta:
35,55% do VGV (2.133 m² priv.)

Área Privativa Total:
6.000 m²

Lançamento:
Julho/2019

Tipologia:
186 studios, 30 aptos. de 1 dorm. e 1 loja



DESINVESTIDO

Mobi One Oscar Freire (Incorporadora: One)

Localização:
Pinheiros

Data de Aquisição:
Setembro/2018

Endereço:
R. Alves Guimarães, 120

VGV Total:
R\$ 48 milhões

Área do Terreno:
1.010 m²

Permuta:
18,07% do VGV (873 m² priv.)

Área Privativa Total:
6.001 m²

Lançamento:
Outubro/2019

Tipologia:
30 studios e 150 aptos. de 1 dorm.



Lina Jardins (Incorporador: Paes e Gregori)

Localização:
Jardim Paulista

Data de Aquisição:
Janeiro/2019

Endereço:
Al. Joaquim E. de Lima, 697

VGV Total:
R\$ 80 milhões

Área do Terreno:
878 m²

Permuta:
1.646 m² priv.

Área Privativa Total:
4.610 m²

Lançamento:
Outubro/2019

Tipologia:
5 studios, 24 aptos. de 3 dorms., 1 loja e 12 salas comerciais



AR Ibirapuera (Incorporadora: JALGP)	
Localização: Moema	Data de Aquisição: Fevereiro/2019
Endereço: Av. Prof. Ascendino Reis, 1260	VGV Total: R\$ 57 milhões
Área do Terreno: 1.601 m ²	Permuta: 1.391 m ² priv.
Área Privativa Total: 5.342 m ²	Lançamento: Novembro/2019
Tipologia: 24 aptos. de 3 dorms.	



Composite Moema (Incorporador: Conx)	
Localização: Moema	Data de Aquisição: Julho/2019
Endereço: R. dos Chanés, 63	VGV Total: R\$ 137 milhões
Área do Terreno: 2.364 m ²	Permuta: 15,13% do VGV (2.005 m ² priv.)
Área Privativa Total: 13.253 m ²	Lançamento: Novembro/2020
Tipologia: 6 studios, 84 aptos. de 1 dorm., 262 aptos. de 2 dorms. e 3 lojas	



Vista Cidade Jardim (Incorporador: All'e e Sinco)	
Localização: Moema	Data de Aquisição: Abril/2020
Endereço: R. Dr. João Neves Neto, 413	VGV Total: R\$ 59,6 milhões
Área do Terreno: 3.200 m ²	Permuta: 23,3% do VGV (1.152 m ² priv.)
Área Privativa Total: 4.680 m ²	Lançamento: Outubro/2020
Tipologia: 12 aptos. de 3 dorms.	



La Casa Brooklin (Incorporador: Grupo Lar)

Localização: Brooklin	Data de Aquisição: Junho/2020
Endereço: R. Andrea Paulinetti, 241	VGV Total: R\$ 47 milhões
Área do Terreno: 956 m ²	Permuta: 30,0% do VGV (1.486 m ² priv.)
Área Privativa Total: 4.873 m ²	Lançamento: Outubro/2020
Tipologia: 28 studios, 27 aptos. de 2 dorms. e 27 aptos. de 3 dorms.	



La Vida Estilo Barroco (Incorporador: Grupo Lar)

Localização: Chácara Santo Antônio	Data de Aquisição: Junho/2020
Endereço: R. Estilo Barroco, 623/665	VGV Total: R\$ 171 milhões
Área do Terreno: 3.019 m ²	Permuta: 31,2% do VGV (5.780 m ² priv.)
Área Privativa Total: 19,403 m ²	Lançamento: Novembro/2021
Tipologia: 97 studios, 43 aptos. de 1 dorm., 331 aptos. de 2 dorms. e 3 lojas	



La Casa Pássaros e Flores (Incorporador: Grupo Lar)

Localização: Jd. das Acácias	Data de Aquisição: Junho/2020
Endereço: R. Pássaros e Flores, 178	VGV Total: R\$ 85 milhões
Área do Terreno: 1.497 m ²	Permuta: 8,75% do VGV (702 m ² priv.)
Área Privativa Total: 8.020 m ²	Lançamento: Junho/2021
Tipologia: 34 studios, 84 aptos. de 3 dorms., 4 aptos. de 4 dorms. e 2 lojas	

Este material foi elaborado pela Brio Investimentos ("Brio") e é de caráter exclusivamente informativo, não devendo ser considerado uma oferta para compra de cotas do **Fundo**. A Brio não comercializa e nem distribui cotas de fundos de investimentos. Leia o regulamento e demais documentos legais do **Fundo** antes de investir. Os fundos da Brio são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo fundo Garantidor de Créditos – FGC. As projeções utilizam dados históricos e premissas, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. A Brio não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material e de seu conteúdo. Este material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Brio. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o **Fundo** poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail ri@brioinvestimentos.com.br.



Reserva Alto de Pinheiros (Incorporador: Alfa Realty)

Localização: Alto de Pinheiros	Data de Aquisição: Julho/2020
Endereço: R. Andrade Fernandes, 201	VGV Total: R\$ 13 milhões
Área do Terreno: 2.126 m ²	Permuta: 712 m ² priv.
Área Privativa Total: 4.680 m ²	Lançamento: Maio/2018
Tipologia: 2 coberturas de 3 dorms.	



Pádua 114 (Incorporador: Alfa Realty)

Localização: Pacaembu	Data de Aquisição: Julho/2020
Endereço: R. Sem. Pádua Sales, 94/114	VGV Total: R\$ 60,0 milhões
Área do Terreno: 882 m ²	Permuta: 576 m ² priv.
Área Privativa Total: 2.620 m ²	Lançamento: Novembro/2023
Tipologia: 16 aptos. de 3 dorms.	

DESINVESTIDO



Tumiaru 120 (Incorporador: Patrimônio)

Localização: Ibirapuera	Data de Aquisição: Agosto/2020
Endereço: R. Tumiaru, 140	VGV Total: R\$ 91, milhões
Área do Terreno: 1.240 m ²	Permuta: 1.455 m ² priv.
Área Privativa Total: 3.932 m ²	Lançamento: Novembro/2021
Tipologia: 20 aptos. de 3 dorms.	

Este material foi elaborado pela Brio Investimentos ("Brio") e é de caráter exclusivamente informativo, não devendo ser considerado uma oferta para compra de cotas do **Fundo**. A Brio não comercializa e nem distribui cotas de fundos de investimentos. Leia o regulamento e demais documentos legais do **Fundo** antes de investir. Os fundos da Brio são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo fundo Garantidor de Créditos - FGC. As projeções utilizam dados históricos e premissas, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. A Brio não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material e de seu conteúdo. Este material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Brio. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o **Fundo** poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail ri@brioinvestimentos.com.br.