



BRIC
INVESTIMENTOS

Brio Real Estate IV
(BIPD11)

ATENÇÃO: O Brio Real Estate IV – FII (“Fundo”) é um veículo de prazo determinado e se encontra em período de desinvestimento com parte do capital dos cotistas tendo sido retornado via rendimentos e amortização de principal. Potenciais adquirentes de cotas do Fundo no mercado secundário devem levar em consideração tais devoluções para devida precificação do ativo. Além disso, o gestor do Fundo poderá fazer jus à taxa de performance que será apurada e, se devida, paga ao final do período de duração do Fundo.

Início do Fundo:

08/07/2022

Enceramento do fundo:

08/07/2029 (em desinvestimento)

CNPJ:

42.869.892/0001-01

Gestor:

Brio Investimentos Ltda.

Administrador:

BRL Trust Investimentos Ltda.

Taxa de administração:

2,0% a.a.

Capital subscrito:

R\$ 127,0 milhões

Capital integralizado:

R\$ 110,4 milhões

VP da cota (em 28/02/25):

R\$ 992,41/cota

Capital devolvido (até fevereiro):

R\$ 6,3 milhões (R\$ 57,1/cota)

Tese do Fundo (em desinvestimento):

Alocação em contratos de permutas de terrenos para desenvolvimento de empreendimentos residenciais de médio-alto e alto padrões na cidade de São Paulo.

Política de Investimento:

Fundo com prazo de duração de 7 anos, sendo 3 anos de período de investimento e 4 anos de período de desinvestimento. Encerrado o período de investimento e conforme os ativos do Fundo são monetizados, os cotistas recebem de volta eventual lucro auferido e o valor principal do capital aportado (através da amortização integral do valor das cotas).

Portfólio do Fundo²:

De um total de 8 ativos investidos, o Fundo detém atualmente 1 ativos em seu portfólio em processo de desinvestimento, tendo até o momento devolvido cerca de 5,7% do capital investido (o equivalente a R\$ 6,3 milhões).

Ativos	Localização	Lançamento	Parceiro	Área Total Privativa	VG Total	% do Fundo ⁽¹⁾
Axis	Campo Belo, SP	mai/24	MSB Sanches	11.921 m²	R\$ 176.375	14,3%
Lindenberg Guarará	Jardim Paulista, SP	nov/22	Construtora Adolpho Lindenberg	4.810 m²	R\$ 157.800	8,0%
Simão 717 ^m Pinheiros	Pinheiros, SP	abr/22	WDS	5.182 m²	R\$ 106.368	13,8%
Alto de Pinheiros	Alto de Pinheiros, SP	mar/25	Cedro Rosa / Gamboa	7.054 m²	R\$ 141.083	17,7%
Guaramomis	Moema, SP	mar/25	JAL-GP	10.868 m²	R\$ 212.617	17,9%
Jardim Paulista	Jardins, SP	fev/25	Helbor	33.809 m²	R\$ 984.200	20,0%
Maracatins	Moema, SP	ago/25	Extó	17.410 m²	R\$ 32.596	6,3%
Franca 615	Jardins, SP	jun/25	JV-M	4.327 m²	R\$ 142.820	7,8%

(1) Percentual Referente ao Capital Comprometido total no fundo
 (2) Os ativos marcados em cinza já foram 100% desinvestidos

HISTÓRICO DE INTEGRALIZAÇÕES:

Histórico de Integralizações	Data	Nº Cotas	Valor por Cota	Valor Integralizado
1ª Chamada	01/07/2022	18.550	R\$ 1.000,00	R\$ 18.550.000
2ª Chamada	01/11/2022	15.055	R\$ 1.000,00	R\$ 15.055.000
3ª Chamada	01/02/2023	9.057	R\$ 1.000,00	R\$ 9.057.000
4ª Chamada	01/05/2023	6.056	R\$ 1.000,00	R\$ 6.056.000
5ª Chamada	01/09/2023	12.062	R\$ 1.000,00	R\$ 12.062.000
6ª Chamada	01/10/2023	13.554	R\$ 1.000,00	R\$ 13.554.000
7ª Chamada	01/04/2024	5.062	R\$ 1.000,00	R\$ 5.062.000
8ª Chamada	01/09/2024	12.002	R\$ 1.000,00	R\$ 12.002.000
9ª Chamada	01/11/2024	19.041	R\$ 1.000,00	R\$ 19.041.000
Total		110.439	R\$ 1.000,00	R\$ 110.439.000

HISTÓRICO DE DEVOLUÇÕES:

Data Pagamento	Amortização		Rendimentos		% retornado ⁽¹⁾
	Montante total	Montante por cota	Montante total	Montante por cota	
14/08/2023	R\$ 0	R\$ 0,00	R\$ 505.693	R\$ 4,58	0,5%
15/05/2024	R\$ 0	R\$ 0,00	R\$ 5.801.466	R\$ 52,53	5,3%
Total	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 6.307.159	R\$ 57,11	5,7%

(1) Considerando o total de 110.439 cotas integralizadas até a presente data.

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:**Axis | Incorporador: MSB Sanches****Endereço**

R. Pascal x R. Sebastião Paes x R. Dr. Jesuíno Arruda - Campo Belo, SP

Área de Terreno

2.303m²

Área Privativa Total

11.921 m²

Tipologia

60 aptos. de 3 dorms., 123 aptos. de 1 dorm. e 2 lojas

VGV Total

R\$ 176 milhões

Permuta

22,39% do VGV

Cronologia

Aquisição do Terreno: Jun/22; Lançamento: Jun/24 e Conclusão de Obras: Abr/26

Lindenberg Guarará | Incorporador: Construtora Adolpho Lindenberg**Endereço**

R. Guarará x Al. Joaquim Eugênio de Lima - Jardim Paulista, SP

Área de Terreno

1.339 m²

Área Privativa Total

4.810 m²

Tipologia

5 unidades de 3 dorms. e 4 dorms. e 1 loja

VGV Total

R\$ 158 milhões

Permuta

1.095 m² priv.

Cronologia

Aquisição do Terreno: Jun/22; Lançamento: Nov/22 e Conclusão de Obras: Jul/25



Simão 717" Pinheiros | Incorporador: WDS

Endereço

Rua Simão Álvares, 717 - Pinheiros, SP

Área de Terreno

1.215 m²

Área Privativa Total

5.182 m²

Tipologia

27 aptos. de 3 dorms. e de 4 dorms.

VGv Total

R\$ 106 milhões

Permuta

1.486 m² priv.

Cronologia

Aquisição do Terreno: Mar/24; Lançamento: Nov/24 e Conclusão de Obras: Dez/25



Alto de Pinheiros | Incorporador: Cedro Rosa / Gamboa

Endereço

Av. Prof. Fonseca Rodrigues x R. Miralta - Alto de Pinheiros, SP

Área de Terreno

3.813 m²

Área Privativa Total

7.054 m²

Tipologia

8 casas de 882 m²

VGv Total

R\$ 141 milhões

Permuta

1.850 m² priv.

Cronologia

Aquisição do Terreno: Nov/23; Lançamento: Mar/25 e Conclusão de Obras: Jun/27



Guaramomis | Incorporador: JAL-GP

Endereço

Al. dos Guaramomis x Av. Jamaris - Moema, SP

Área de Terreno

1.950 m²

Área Privativa Total

10.868 m²

Tipologia

16 aptos. de 4 dorms., 16 studios, 8 salas e 3 lojas

VGV Total

R\$ 213 milhões

Permuta

2.755 m² priv.

Cronologia

Aquisição do Terreno: Dez/22; Lançamento: Mar/25 e Conclusão de Obras: Fev/28



Jardim Paulista | Incorporador: Helbor

Endereço

Al. Lorena x R. Pamplona - Jardins, SP

Área de Terreno

5.345 m²

Área Privativa Total

33.809 m²

Tipologia

62 aptos. de 4 dorms., 4 lajes corporativas, 252 studios

VGV Total

R\$ 984,2 milhões

Permuta

1.646,57 m² priv. do setor residencial
(4,85% da área priv. total)

Cronologia

Aquisição do Terreno: Out/23; Lançamento: Fev/25 e Conclusão de Obras: Jan/28

Maracatins | Incorporador: Extó

**Endereço**

Alameda dos Maracatins x Rua Jandira - Moema, SP

Área de Terreno

2.791 m²

Área Privativa Total

17.410,35 m²

Tipologia

78 studios, 88 unidades de 157 a 236 m², 1 laje e 2 lojas

VGv Total

R\$383,12 milhões

Permuta

13,97% do VGv da torre residencial algo

Cronologia

Aquisição do Terreno: Nov/24; Lançamento: Ago/25 e Conclusão de Obras: Jul/28

Franca 615 | Incorporador: JV-M

**Endereço**

Alameda Franca, 615 - Jardins, SP

Área de Terreno

829,8 m²

Área Privativa Total

4.327,7 m²

Tipologia

2 unidades duplex de 437 m², 12 unidades de 239m² e 2 unidades garden de 270m²

VGv Total

R\$ 142,82 milhões

Permuta

22,88% do VGv Total

Cronologia

Aquisição do Terreno: Nov/24; Lançamento: Jun/25 e Conclusão de Obras: Nov/27



INVESTIMENTOS

Brio Investimentos Ltda.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1336, conj. 22 - São Paulo - SP - Brasil - CEP: 01451-001

ri@brioinvestimentos.com.br

www.brioinvestimentos.com.br

