



BRIC

INVESTIMENTOS

Brio Real Estate III
(BRIP11)

ATENÇÃO: O Brio Real Estate III – 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:

23/10/2020

Enceramento do fundo:

16/10/2026 (em desinvestimento)

CNPJ:

34.895.752/0001-80

Gestor:

Brio Investimentos Ltda.

Administrador:

BRL Trust Investimentos Ltda.

Taxa de administração:

2,0% a.a.

Capital subscrito:

R\$ 236,5 milhões

Capital integralizado:

R\$ 215,5 milhões

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

R\$ 793,13/cota

Capital devolvido (até fevereiro):

R\$ 135,2 milhões (R\$ 627,3/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 6 anos, sendo 3 anos de período de investimento e 3 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 12 (doze) ativos investidos, o Fundo detém atualmente 3 ativos em seu portfólio em processo de desinvestimento, tendo até o momento devolvido cerca de 57,2% do capital investido (o equivalente a R\$ 135,2 milhões).

Ativos	Localização	Lançamento	Parceiro	Área Total Privativa	GVV Total	% do Fundo ⁽¹⁾
Villa Perdizes Welconx	Pedizes, SP	out/22	CONX	5.913 m ²	R\$ 80.379	9,1%
Movi Campo Belo	Brooklin, SP	fev/22	AAM	9.138 m ²	R\$ 117.700	3,6%
Sabino	Pinheiros, SP	abr/22	MOS	8.930 m ²	R\$ 97.700	10,4%
Welconx Butantã	Butantã, SP	dez/21	CONX	6.082 m ²	R\$ 58.517	8,2%
Oby Itaim	Itaim Bibi, SP	out/21	RFM & J-VM	2.300 m ²	R\$ 58.872	8,9%
Villa Pompéia Welconx	Pompéia, SP	jun/23	CONX	9.225 m ²	R\$ 122.192	6,2%
Oriz by Plano&Plano	Campo Belo, SP	jun/23	Plano & Plano	11.384 m ²	R\$ 132.419	19,2%
Casa Magnólia	Cidade Jardim, SP	mai/23	Three DI	9.157 m ²	R\$ 147.946	6,0%
Amyrá	Moema, SP	nov/24	JAL-GP	11.031 m ²	R\$ 235.551	2,9%
INDI-70	Moema, SP	mar/22	Gattaz	7.096 m ²	R\$ 127.370	14,4%
Axis	Campo Belo, SP	jun/24	MSB Sanchez	11.921 m ²	R\$ 176.375	4,5%
Lindenberg Guarará	Jardim Paulista, SP	nov/22	Construtora Adolpho Lindenberg	4.810 m ²	R\$ 157.800	6,5%

(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	23/10/2020	35.444	R\$ 1.000,00	R\$ 35.444.000
2ª Chamada	18/12/2020	18.984	R\$ 1.000,00	R\$ 18.984.000
3ª Chamada	30/03/2021	12.838	R\$ 1.000,00	R\$ 12.838.000
4ª Chamada	20/04/2021	23.646	R\$ 1.000,00	R\$ 23.646.000
5ª Chamada	14/05/2021	17.429	R\$ 1.000,00	R\$ 17.429.000
6ª Chamada	21/09/2021	10.133	R\$ 1.000,00	R\$ 10.133.000
7ª Chamada	04/11/2021	17.814	R\$ 1.000,00	R\$ 17.814.000
8ª Chamada	21/12/2021	15.046	R\$ 1.000,00	R\$ 15.046.000
9ª Chamada	08/04/2022	20.068	R\$ 1.000,00	R\$ 20.068.000
10ª Chamada	27/06/2022	35.072	R\$ 1.000,00	R\$ 35.072.000
11ª Chamada	01/12/2022	9.001	R\$ 1.000,00	R\$ 9.001.000
Total		215.475	R\$ 1.000,00	R\$ 215.475.000

HISTÓRICO DE DEVOLUÇÕES:

Data Pagamento	Amortização		Rendimentos		% retornado ⁽¹⁾
	Montante total	Montante por cota	Montante total	Montante por cota	
2023	R\$ -	R\$ -	R\$ 35.544.756	R\$ 164,96	16,5%
15/01/2024	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.001.567	R\$ 13,93	1,3%
16/02/2024	R\$ -	R\$ -	R\$ 2.499.510	R\$ 11,60	1,1%
14/03/2024	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.508.325	R\$ 7,00	0,6%
12/04/2024	R\$ -	R\$ -	R\$ 6.033.300	R\$ 28,00	2,6%
15/05/2024	R\$ -	R\$ -	R\$ 16.365.326	R\$ 75,95	6,9%
29/05/2024	R\$ 12.001.958	R\$ 55,70	R\$ -	R\$ -	5,1%
14/06/2024	R\$ -	R\$ -	R\$ 2.098.727	R\$ 9,74	0,9%
12/07/2024	R\$ -	R\$ -	R\$ 5.395.494	R\$ 25,04	2,3%
14/08/2024	R\$ -	R\$ -	R\$ 2.415.475	R\$ 11,21	1,0%
13/09/2024	R\$ -	R\$ -	R\$ 5.938.491	R\$ 27,56	2,5%
14/10/2024	R\$ -	R\$ -	R\$ 5.615.279	R\$ 26,06	2,4%
14/11/2024	R\$ -	R\$ -	R\$ 6.927.521	R\$ 32,15	2,9%
13/12/2024	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.022.330	R\$ 32,59	3,0%
15/01/2025	R\$ -	R\$ -	R\$ 14.850.537	R\$ 68,92	6,3%
14/02/2025	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.940.254	R\$ 36,85	3,4%
Total	R\$ 12.001.958	R\$ 55,70	R\$ 123.156.891	R\$ 571,56	57,2%

(1) O % de capital retornado é calculado com base no capital total aportado pelos cotistas

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:**Villa Perdizes Welconx | Incorporador: CONX****Endereço**

R. Ministro Ferreira Alves, 298 - Perdizes, SP

Área de Terreno1.199 m²**Área Privativa Total**5.913 m²**Tipologia**

128 aptos. de 2 dorms e 3 lojas

VGv Total

R\$ 80 milhões

Permuta

34,58% da área priv.

Cronologia

Aquisição do Terreno: Nov/20; Lançamento: Out/22 e Conclusão de Obras: Abr/25

Movi Campo Belo | Incorporador: AAM**Endereço**

Av. Padre Antônio, 42 - Brooklin, SP

Área de Terreno1.718 m²**Área Privativa Total**9.138 m²**Tipologia**

262 studios, 27 aptos. de 1 dorm. e 21 aptos. de 2 dorms. e 3 lojas

VGv Total

R\$ 118 milhões

Permuta

38,52% da área priv.

Cronologia

Aquisição do Terreno: Nov/20; Lançamento: Fev/22 e Conclusão de Obras: Jan/25

Sabino | Incorporador: MOS**Endereço**

R. Alves Guimarães, 1318 - Pinheiros, SP

Área de Terreno1.214 m²**Área Privativa Total**8.930 m²**Tipologia**

82 studios, 7 aptos. de 2 dorms., 23 aptos. de 3 dorms. e 3 duplex

VGW Total

R\$ 98 milhões

Permuta

30,61% da área priv.

Cronologia

Aquisição do Terreno: Nov/20; Lançamento: Abr/22 e Conclusão de Obras: Nov/24

Welconx Butantã | Incorporador: CONX**Endereço**

R. Martins, 180 - Butantã, SP

Área de Terreno1.246 m²**Área Privativa Total**6.082 m²**Tipologia**

76 aptos. de 1 dorm. e 95 aptos. de 2 dorms.

VGW Total

R\$ 59 milhões

Permuta

42,23% área priv.

Cronologia

Aquisição do Terreno: Dez/20; Lançamento: Dez/21 e Conclusão de Obras: Fev/25

Oby Itaim | Incorporador: RFM & J-VM**Endereço**

R. Brasília, 80 - Itaim Bibi, SP

Área de Terreno650 m²**Área Privativa Total**2.300 m²**Tipologia**

2 aptos. garden, 8 aptos. De 3 dorms. e 1 cobertura de 3 dorms.

VGW Total

R\$ 59 milhões

Permuta1.070 m² priv.**Cronologia**

Aquisição do Terreno: Mar/21; Lançamento: Out/21 e Conclusão de Obras: Set/24

Villa Pompéia Welconx | Incorporador: CONX**Endereço**

R. Padre Chico, 749 - Pompeia, SP

Área de Terreno1.554 m²**Área Privativa Total**9.225 m²**Tipologia**

19 aptos. de 3 dorms., 183 studios, 1 dorm. e 2 dorms. e 2 lojas

VGW Total

R\$ 122 milhões

Permuta

35,76% da área priv.

Cronologia

Aquisição do Terreno: Abr/21; Lançamento: Jun/23 e Conclusão de Obras: Fev/26

Oriz by Plano&Plano | Incorporador: Plano & Plano**Endereço**

R. Dom Manuel, 33 - Campo Belo, SP

Área de Terreno1.853 m²**Área Privativa Total**11.384 m²**Tipologia**

232 HMPs studio, 1 e 2 dorms., 45 aptos. de 2 dorms., 46 unidades nR e 3 lojas

VGv Total

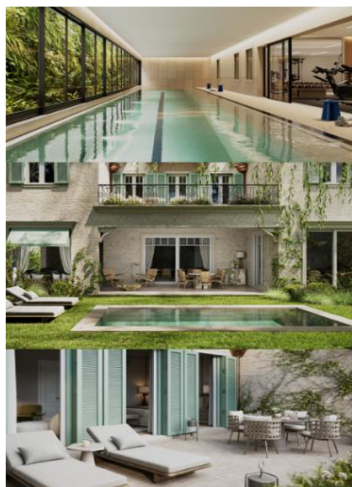
R\$ 132 milhões

Permuta

27,43% da área priv.

Cronologia

Aquisição do Terreno: Mai/21; Lançamento: Jun/23 e Conclusão de Obras: Nov/25

Casa Magnólia | Incorporador: Three DI**Endereço**

Av. das Magnólias, 682 - Cidade Jardim, SP

Área de Terreno6.449 m²**Área Privativa Total**9.157 m²**Tipologia**7 casas de 1.300 m² (8 vagas)**VGv Total**

R\$ 148 milhões

Permuta3.710 m² priv.**Cronologia**

Aquisição do Terreno: Mai/21; Lançamento: Mai/23 e Conclusão de Obras: Jun/25

Amyrá | Incorporador: JAL-GP**DESINVESTIDO****Endereço**

Av. Jamaris, 871 - Moema, SP

Área de Terreno1.720 m²**Área Privativa Total**11.031 m²**Tipologia**

Projeto em revisão

VGv Total

R\$ 236 milhões

Permuta

Projeto em revisão

Cronologia

Aquisição do Terreno: Nov/21; Lançamento: Nov/24 e Conclusão de Obras: Dez/25

INDI-70 | Incorporador: Gattaz**Endereço**

Av. Indianópolis, 70 - Moema, SP

Área de Terreno1.434 m²**Área Privativa Total**7.096 m²**Tipologia**

57 aptos. de 1 dorm., 19 duplex de 1 dorm., 19 duplex de 2 dorms., 16 studios e 3 lojas

VGv Total

R\$ 127 milhões

Permuta2.117 m² priv.**Cronologia**

Aquisição do Terreno: Dez/21; Lançamento: Mar/22 e Conclusão de Obras: Set/23

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

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

Área de Terreno2.303 m²**Área Privativa Total**11.921 m²**Tipologia**

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

VGW Total

R\$ 176 milhões

Permuta

22,39% da área priv.

Cronologia

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

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

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

Área de Terreno1.339 m²**Área Privativa Total**4.810 m²**Tipologia**

5 aptos. de 3 dorms. e de 4 dorms. e 1 lojas

VGW Total

R\$ 158 milhões

Permuta1.095 m² priv.**Cronologia**

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



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

