

BRIO REAL ESTATE III – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

34.895.752/0001-80

PERFIL DO FUNDO 27/01/2021

Código de Negociação	BRIP11
Local de Atendimento aos Cotistas	Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar (parte), Itaim Bibi fii@brltrust.com.br
Data da Constituição do Fundo	10/09/2019
Quantidade de cotas emitidas	54.428
Data do registro na CVM	08/07/2020

Código ISIN	BRBRIPCTF001
Jornal para publicações legais	n/a
Patrimônio (R\$)	54.428.000,00
Valor da cota (R\$)	R\$1.000,00
Código CVM	0320050

Administrador
BRL TRUST DTVM S.A. Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar (parte), Itaim Bibi fii@brltrust.com.br (11) 3133-0350

Diretor Responsável
DANILO CRISTÓFARO BARBIERI Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar (parte), Itaim Bibi dbarbieri@brltrust.com.br (11) 3133-0350

Características do Fundo**CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES**

Artigo 1. O BRIO REAL ESTATE III - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 6 (seis) anos contados da data do encerramento da primeira distribuição de suas Cotas, que poderá ser prorrogado por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, mediante aprovação em Assembleia Geral, regido pelo presente Regulamento e seu(s) Suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Artigo 2. O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objetivo deste Fundo, que estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário, sendo certo que: (i) até que o Fundo seja objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 400, ou (ii) até que o Fundo apresente Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM 476, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas, os investidores qualificados, conforme definido no

artigo 9º-B da Instrução da CVM 539. Adicionalmente, para fins desse Regulamento, considerar-se-á também como investidores profissionais os sócios ou empregados do Gestor, conforme artigo 128, I da Instrução CVM 555.

Objetivo e Política de Investimento do Fundo

CAPÍTULO V - DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 21. É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) em Ativos Imobiliários; e (ii) em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante

(a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários; (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

CAPÍTULO VI - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E CO-INVESTIMENTO

Artigo 22. O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas durante o Período de Investimento objetivando auferir receitas mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

1) Investimentos diretos pelo Fundo ou por meio de Sociedade Elegíveis cujas cotas e/ou ações serão integralmente (100%) detidas pelo Fundo, observarão as seguintes regras:

(a) aquisição de Imóveis-Alvo que sejam terrenos para posterior venda para incorporadores (renomados e experientes conforme selecionados pelo Gestor) para fins de exploração de um empreendimento imobiliário observado ainda que;

i. o investimento pelo Fundo e/ou pelas Sociedades Elegíveis em cada projeto deverá ser limitado a até 20% (vinte por cento) do Capital Comprometido do Fundo;

ii. para fins de aumento do potencial construtivo dos Imóveis-Alvo, visando um maior valor de venda dos Imóveis-Alvo o Fundo e/ou as Sociedades Elegíveis poderão adquirir CEPACs e/ou outorgas onerosas no município de São Paulo;

iii. a venda dos Imóveis-Alvo para os incorporadores dar-se-á por meio de contrato de permuta física (entrega física de unidades) e/ou permuta financeira (entrega de percentual do VGV do empreendimento);

iv. os empreendimentos imobiliários deverão: (i) ser direcionados para os segmentos de média e alta renda; (ii) apresentar quantidade de unidades relativamente menor do que o potencial identificado para o produto/região, de tal maneira que o risco associado aos lançamentos seja diluído; e (iii) observar as seguintes características: (iii.a) ser preponderantemente residenciais, admitindo-se componentes comerciais por questões de zoneamento/mercadológica; e (iii.b.) não terão restrição em relação à tipologia das unidades (de studio a apartamentos de 4 ou 5 dormitórios); e

v. o Gestor fará gestão ativa dos empreendimentos imobiliários por meio da coordenação da gestão econômico-financeira e do acompanhamento junto aos parceiros incorporadores de todas as etapas de desenvolvimento do empreendimento, incluindo, mas não se limitando a, aprovação de projeto (se necessário), lançamento das unidades à venda (estratégia de marketing e comercialização do empreendimento), obra (qualidade e prazo) e regularização do empreendimento após conclusão de obras;

(b) aquisição de Imóveis-Alvo que sejam unidades residenciais (a serem construídas, em construção ou prontas) no município de São Paulo de incorporadores (renomados e experientes definidas pelo Gestor) para posterior venda no mercado ao consumidor final;

(c) os Imóveis-Alvo mencionados nesse item (1) deverão estar localizados dentro da Cidade de São Paulo, exclusivamente nos bairros com IDH superior a 0,80 (de acordo com dados da Prefeitura de São Paulo para cada uma de suas Subprefeituras), visando a demanda orgânica e regional de cada bairro, sem a tentativa de estimular fluxos migratórios; e

(d) os investimentos mencionados em conjunto nesse item (1) poderão representar até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo;

2) Investimentos por meio de Sociedade Elegíveis cujas cotas e/ou ações não serão integralmente (100%) detidas pelo Fundo, observarão as seguintes regras:

(a) aquisição pelas Sociedades Elegíveis de Imóveis-Alvo que sejam terrenos para fins de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, ou ainda a aquisição de imóveis antigos (preferencialmente vazios e de proprietário único) para retrofit e conversão em empreendimentos imobiliários, observado ainda que:

i. os Imóveis-Alvo mencionados acima deverão estar localizados dentro da Cidade de São Paulo, exclusivamente nos bairros com IDH superior a 0,80 (de acordo com dados da Prefeitura de São Paulo para cada uma de suas Subprefeituras), visando a demanda orgânica e regional de cada bairro, sem a tentativa de estimular fluxos migratórios;

ii. o investimento pelas Sociedades Elegíveis em cada projeto deverá ser limitado a até 20% (vinte por cento) do Capital Comprometido do Fundo;

iii. para fins de aumento do potencial construtivo dos Imóveis-Alvo as Sociedades Elegíveis poderão adquirir CEPACs e/ou outorgas onerosas no município de São Paulo;

iv. os empreendimentos imobiliários deverão: (i) ser direcionados para os segmentos de média e alta renda; (ii) apresentar quantidade de unidades relativamente menor do que o potencial identificado para o produto/região, de tal maneira que o risco associado aos lançamentos seja diluído; e (iii) observar as seguintes características: (iii.a) ser preponderantemente residenciais, admitindo-se componentes comerciais por questões de zoneamento/mercadológica; e (iii.b.) não terão restrição em relação à tipologia das unidades (de studio a apartamentos de 4 ou 5 dormitórios); e

(b) desenvolvimento pelas Sociedades Elegíveis de loteamento residencial, observado ainda que:

i. os loteamentos deverão estar localizados no interior do Estado de São Paulo;

ii. o investimento pelas Sociedades Elegíveis em cada projeto deverá ser limitado a até 20% (vinte por cento) do Capital Comprometido do Fundo;

iii. o Fundo somente poderá adquirir cotas ou ações das Sociedades Elegíveis após o loteamento alvo da referida Sociedade Elegíveis ter sido objeto de registro e alvará para lançamento a mercado dos lotes, conforme expedidos pelos órgãos competentes;

iv. os loteamentos deverão: (i) ter perfil para serem destinados para 1ª moradia; (ii) poderão ser fechados ou abertos; (iii) estar localizados em municípios com (iii.a) população superior a 100.000 habitantes de acordo com os dados publicados periodicamente pelo IBGE; e (iii.b) IDH-M superior a 0,70 (classificação: alto e muito- alto) conforme publicado pelo Programa das Nações Unidas para Desenvolvimento - PNUD no ano de 2010;

(c) Os investimentos nesse item (2) deverão ser realizados pelas Sociedades Elegíveis que deverão ter como sócios incorporadoras e/ou loteadoras renomadas e experientes (conforme definidas pelo Gestor), observado ainda que:

i. o Fundo buscará ter participação relevante (acima de 20%) no capital social das Sociedades Elegíveis;

ii. as Sociedades Elegíveis serão regidas por acordos de sócios e/ou de acionistas que proverão ao Fundo (i) controle da sociedade ou, no mínimo, (ii) proteções relevantes enquanto minoritário, que podem incluir direitos de veto de matérias estratégicas (quórum qualificado para decisões estratégicas das Sociedades Elegíveis);

iii. quando as Sociedades Elegíveis possuírem Conselho de Administração instalado, o Fundo poderá ter direito a indicar um número de membros compatível com a sua

participação do Fundo no capital social, sem prejuízo do exercício de eventuais direitos de veto previstos em acordo de sócios e/ou de acionistas; e

iv. o Gestor fará gestão ativa das Sociedades Elegíveis por meio da coordenação da gestão econômico-financeira e do acompanhamento junto aos sócios, com acompanhamento e fiscalização de todas as atividades elencadas no parágrafo acima, acrescidas de acompanhamento e gerenciamento de todas as contratações, da fiscalização da execução do cronograma físico-financeiro de obra, de auditoria das demonstrações contábeis, livro razão e extratos bancários das Sociedades Elegíveis, entre outras atividades;

(d) os investimentos mencionados em conjunto nesse item (2) poderão representar até 30% (trinta por cento) do Capital Comprometido do Fundo; e

(e) os investimentos mencionados no item (2) (b) poderão representar até 10% (dez por cento) do Capital Comprometido do Fundo.

.

Parágrafo 1º: O Administrador pode adiantar quantias para projetos de construção desenvolvidos diretamente pelo Fundo, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, aprovação dos projetos legais, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Parágrafo 2º: Excepcionalmente, o Fundo poderá realizar Chamadas de Capital para integralização de Cotas após o final do Período de Investimento, sem necessidade de obtenção de aprovação prévia dos Cotistas, desde que essas chamadas de capital: (i) sejam decorrentes de obrigações assumidas pelo Fundo antes do término do Período de Investimento, mas cujos desembolsos não tenham sido totalmente efetuados até o encerramento do Período de Investimento; ou (ii) cujos desembolsos não tenham sido efetuados até o encerramento do Período de Investimento em razão de não atenderem a condição específica que venha a ser atendida após o encerramento do Período de Investimento.

Parágrafo 3º: O Administrador, mediante aprovação dos Cotistas por meio de Assembleia Geral, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação e/ou arrendamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

Parágrafo 4º: O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravame, desde que informado e previamente aprovado pelo Comitê de Investimento.

Parágrafo 5º: Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Artigo 23. Além das hipóteses de Conflito de Interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem e/ou sejam proprietários, conforme o caso:

I. o Administrador, o Gestor e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social das Sociedades Elegíveis;

II. o Administrador, o Gestor e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) dos direitos de propriedade ou outros direitos reais sobre Imóveis-Alvo; ou

III. quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

Artigo 24. Sempre que o Fundo tiver a oportunidade mas não possa ou não deseje, seja em função das limitações previstas neste Regulamento, seja por uma decisão estratégica do Gestor e/ou do Comitê de Investimento, realizar a totalidade do investimento disponível em um determinado Ativo Imobiliário, o Gestor deverá oferecer as oportunidades de investimento nos Ativos Imobiliários para os Cotistas, em igualdade de condições, na proporção das Cotas subscritas e, havendo sobras, a outros investidores selecionados pelo Gestor, devendo tal opção ser exercida pelos Cotistas e/ou demais investidores, conforme o caso, em até 10 (dez) dias úteis contados da sua comunicação pelo Gestor.

Da Política de Distribuição de Resultados

CAPÍTULO XV - DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 65. Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento. O resultado auferido num determinado período poderá ou não ser distribuído, a critério do Administrador e conforme orientação do Gestor, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 12º (décimo segundo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter

outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Parágrafo 2º. O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo 3º. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo, devidamente subscritas e integralizadas, no fechamento do 5º (quinto) último Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, exclusive, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Parágrafo 4º. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento:(a) de rendimentos dos Ativos Alvo; (b) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva de Contingência, conforme abaixo definido, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

Parágrafo 5º: É vedado ao Administrador, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas.

Artigo 66. O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas e custear a manutenção e/ou melhorias aos imóveis integrantes da carteira do Fundo, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 31 de agosto e 28 de fevereiro de cada ano.