

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:

23/10/2020

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 30/09/24):

R\$ 977,85/cota

Capital devolvido (até outubro):

R\$ 98,4 milhões (R\$ 456,8/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, dentre os quais 5 estão desinvestidos.

Política de Investimento:

O fundo investe em permutas imobiliárias na cidade de São Paulo, possui prazo determinado de 6 anos, sendo 3 de investimento e 3 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 45,7% do capital investido o equivalente a R\$ 98,4 milhões.

Portfólio do Fundo:

Ativos	Localização	Lançamento	Parceiro	Área Total Privativa	VGV Total	% do Fundo ⁽¹⁾
Villa Perdizes Welconx	Pedizes, SP	out/22	CONX	5.913 m ²	R\$ 80.379	9,1%
Movi Campo Belo Sabino	Brooklin, SP Pinheiros, SP	fev/22 abr/22	AAM MOS	9.138 m ² 8.930 m ²	R\$ 117.700 R\$ 97.700	3,6% 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	Lindenberg	4.810 m ²	R\$ 157.800	6,5%

(1) Percentual Referente ao Capital Comprometido total no fundo

(2) Os ativos marcados em azul já foram 100% desinvestido

HISTÓRICO DE INTEGRALIZAÇÃO

Histórico de Integralizações	Data	Nº Cotas	Valor por Cota	Valor Integralizado
1ª Chamada	23/10/2020	35.444	R\$ 1.000,00	R\$ 35.444.000,00
2ª Chamada	18/12/2020	18.984	R\$ 1.000,00	R\$ 18.984.000,00
3ª Chamada	30/03/2021	12.838	R\$ 1.000,00	R\$ 12.838.000,00
4ª Chamada	20/04/2021	23.646	R\$ 1.000,00	R\$ 23.646.000,00
5ª Chamada	14/05/2021	17.429	R\$ 1.000,00	R\$ 17.429.000,00
6ª Chamada	21/09/2021	10.133	R\$ 1.000,00	R\$ 10.133.000,00
7ª Chamada	04/11/2021	17.814	R\$ 1.000,00	R\$ 17.814.000,00
8ª Chamada	21/12/2021	15.046	R\$ 1.000,00	R\$ 15.046.000,00
9ª Chamada	08/04/2022	20.068	R\$ 1.000,00	R\$ 20.068.000,00
10ª Chamada	27/06/2022	35.072	R\$ 1.000,00	R\$ 35.072.000,00
11ª Chamada	01/12/2022	9.001	R\$ 1.000,00	R\$ 9.001.000,00
Total		215.475	R\$ 1.000,00	R\$ 215.475.000

HISTÓRICO DE DEVOLUÇÕES

Data	Montante total	Montante por cota	% retornado ⁽¹⁾
2023	R\$ 35.544.756	R\$ 164,96	16,5%
07/01/2024	R\$ 3.001.567	R\$ 13,93	1,4%
07/02/2024	R\$ 2.499.510	R\$ 11,60	1,2%
14/03/2024	R\$ 1.508.325	R\$ 7,00	0,7%
14/04/2024	R\$ 6.033.300	R\$ 28,00	2,8%
15/05/2024	R\$ 16.365.326	R\$ 75,95	7,6%
29/05/2024	R\$ 12.001.958	R\$ 55,70	5,6%
14/06/2024	R\$ 2.098.727	R\$ 9,74	1,0%
12/07/2024	R\$ 5.395.494	R\$ 25,04	2,5%
14/08/2024	R\$ 2.415.475	R\$ 11,21	1,1%
06/09/2024	R\$ 5.938.491	R\$ 27,56	2,8%
07/10/2024	R\$ 5.615.279	R\$ 26,06	2,6%
Total	R\$ 98.418.207	R\$ 456,75	45,7%

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****Localização**

Perdizes, SP

Data de Aquisição:

novembro/20

Endereço

R. Ministro Ferreira Alves, 298

VGV Total

R\$ 80 milhões

Área de Terreno1.199 m²**Permuta**

34,58% da área priv.

Área Privativa Total:5.913 m²**Lançamento:**

outubro/22

Tipologia:

128 aptos. De 2 dorms e 3 lojas

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

Brooklin, SP

Data de Aquisição:

novembro/20

Endereço

Av. Padre Antônio, 42

VGV Total

R\$ 118 milhões

Área de Terreno1.718 m²**Permuta**

38,52% da área priv.

Área Privativa Total:9.138 m²**Lançamento:**

fevereiro/22

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

Sabino | Incorporador: MOS**Localização**
Pinheiros, SP**Data de Aquisição:**
novembro/20**Endereço**
R. Alves Guimarães, 1318**VGV Total**
R\$ 98 milhões**Área de Terreno**
1.214 m²**Permuta**
30,61% da área priv.**Área Privativa Total:**
8.930 m²**Lançamento:**
abril/22**Tipologia:**82 studios, 7 aptos. de 2 dorms., 23
aptos. de 3 dorms. e 3 duplex**Welconx Butantã | Incorporador: CONX****Localização**
Butantã, SP**Data de Aquisição:**
dezembro/20**Endereço**
R. Martins, 180**VGV Total**
R\$ 59 milhões**Área de Terreno**
1.246 m²**Permuta**
42,23% da área priv.**Área Privativa Total:**
6.082 m²**Lançamento:**
dezembro/21**Tipologia:**76 aptos. de 1 dorm. e 95 aptos. de 2
dorms.

Oby Itaim | Incorporador: RFM & J-VM

Localização Itaim Bibi, SP	Data de Aquisição: março/21
Endereço R. Brasília, 80	VGV Total R\$ 59 milhões
Área de Terreno 2.364 m ²	Permuta 1.070 m2 priv.
Área Privativa Total: 2.300 m ²	Lançamento: outubro/21
Tipologia: 2 aptos. garden, 8 aptos. e 1 cobertura de 3 dorms.	

Villa Pompéia Welconx | Incorporador: CONX

Localização Pompeia, SP	Data de Aquisição: abril/21
Endereço R. Padre Chico, 749	VGV Total R\$ 122 milhões
Área de Terreno 1.554 m ²	Permuta 35,76% da área priv.
Área Privativa Total: 9.225 m ²	Lançamento: junho/23
Tipologia: 19 aptos. de 3 dorms., 106 aptos. de 2 dorms., 90 studios e 2 lojas	

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

Campo Belo, SP

Data de Aquisição:

maio/21

Endereço

R. Dom Manuel, 33

VGV Total

R\$ 132 milhões

Área de Terreno1.853 m²**Permuta**

27,43% da área priv.

Área Privativa Total:11.384 m²**Lançamento:**

junho/23

Tipologia:226 aptos. de 2 dorms., 40 unidades
nR e 3 lojas**Casa Magnólia | Incorporador: Three DI****Localização**

Cidade Jardim, SP

Data de Aquisição:

maio/21

Endereço

Av. das Magnólias, 682

VGV Total

R\$ 148 milhões

Área de Terreno6.449 m²**Permuta**3.710 m² priv.**Área Privativa Total:**9.157 m²**Lançamento:**

maio/23

Tipologia:97 studios, 43 aptos. de 1 dorm., 331
apts. de 2 dorms. e 3 lojas

Amyrá | Incorporador: JAL-GP

Localização Moema, SP	Data de Aquisição: novembro/21
Endereço Av. Jamaris, 871	VGV Total R\$ 236 milhões
Área de Terreno 1.720 m ²	Permuta Projeto em revisão (detalhes abaixo)
Área Privativa Total: 11.031 m ²	Lançamento: novembro/24
Tipologia: Projeto em revisão (detalhes abaixo)	

INDI-70 | Incorporador: Gattaz

Localização Moema, SP	Data de Aquisição: dezembro/21
Endereço Av. Indianópolis, 70	VGV Total R\$ 127 milhões
Área de Terreno 2.126 m ²	Permuta 2.117 m ² priv.
Área Privativa Total: 7.096 m ²	Lançamento: março/22
Tipologia: 57 aptos. de 1 dorm., 19 duplex de 1 dorm., 19 duplex de 2 dorms., 16	

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

Campo Belo, SP

Data de Aquisição:

junho/22

Endereço

R. Pascal x R. Sebastião Paes x R. Dr. Je

VGV Total

R\$ 176 milhões

Área de Terreno2.303 m²**Permuta**

22,39% da área priv.

Área Privativa Total:11.921 m²**Lançamento:**

junho/24

Tipologia:

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

Estoque:

0

Lindenberg Guarará | Incorporador: Lindenberg**Localização**

Jardim Paulista, SP

Data de Aquisição:

junho/22

Endereço

R. Guarará x Al. Joaquim Eugênio de Li

VGV Total

R\$ 158 milhões

Área de Terreno1.339 m²**Permuta**1.095 m² priv.**Área Privativa Total:**4.810 m²**Lançamento:**

novembro/22

Tipologia:20 aptos. de 3 dorms.,
1 apto. de 4 dorms. e 3 lojas