

***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 31/12/24):**

R\$ 835,33/cota

**Capital devolvido (até dezembro):**

R\$ 127,2 milhões (R\$ 590,41/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 investidos, dentre os quais 3 já estão totalmente desinvestidos e o restante em processo de desinvestimento.

**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 59,0% do capital investido o equivalente a R\$ 127,2 milhões.

**Portfólio do Fundo:**

Ativos	Localização	Lançamento	Parceiro	Área Total Privativa	GVV Total	% do Fundo <sup>(1)</sup>
Villa Perdizes Welconx	Pedizes, SP	out/22	CONX	5.913 m <sup>2</sup>	R\$ 80.379	9,1%
Movi Campo Belo	Brooklin, SP	fev/22	AAM	9.138 m <sup>2</sup>	R\$ 117.700	3,6%
Sabino	Pinheiros, SP	abr/22	MOS	8.930 m <sup>2</sup>	R\$ 97.700	10,4%
Welconx Butantã	Butantã, SP	dez/21	CONX	6.082 m <sup>2</sup>	R\$ 58.517	8,2%
Oby Itaim	Itaim Bibi, SP	out/21	RFM & J-VM	2.300 m <sup>2</sup>	R\$ 58.872	8,9%
Villa Pompéia Welconx	Pompéia, SP	jun/23	CONX	9.225 m <sup>2</sup>	R\$ 122.192	6,2%
Oriz by Plano&Plano	Campo Belo, SP	jun/23	Plano & Plano	11.384 m <sup>2</sup>	R\$ 132.419	19,2%
Casa Magnólia	Cidade Jardim, SP	mai/23	Three DI	9.157 m <sup>2</sup>	R\$ 147.946	6,0%
Amyrá	Moema, SP	nov/24	JAL-GP	11.031 m <sup>2</sup>	R\$ 235.551	2,9%
INDI-70	Moema, SP	mar/22	Gattaz	7.096 m <sup>2</sup>	R\$ 127.370	14,4%
Axis	Campo Belo, SP	jun/24	MSB Sanchez	11.921 m <sup>2</sup>	R\$ 176.375	4,5%
Lindenberg Guarará	Jardim Paulista, SP	nov/22	Construtora Adolpho Lindenberg	4.810 m <sup>2</sup>	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
<b>Total</b>		<b>215.475</b>	<b>R\$ 1.000,00</b>	<b>R\$ 215.475.000</b>

### HISTÓRICO DE DEVOLUÇÕES

Data Anúncio	Data Pagamento	Montante total	Montante por cota	% retornado <sup>(1)</sup>
2023	2023	R\$ 35.544.756	R\$ 164,96	16%
08/01/2024	15/01/2024	R\$ 3.001.567	R\$ 13,93	1%
07/02/2024	16/02/2024	R\$ 2.499.510	R\$ 11,60	1%
07/03/2024	14/03/2024	R\$ 1.508.325	R\$ 7,00	1%
08/04/2024	12/04/2024	R\$ 6.033.300	R\$ 28,00	3%
08/05/2024	15/05/2024	R\$ 16.365.326	R\$ 75,95	8%
16/05/2024	29/05/2024	R\$ 12.001.958	R\$ 55,70	6%
07/06/2024	14/06/2024	R\$ 2.098.727	R\$ 9,74	1%
05/07/2024	12/07/2024	R\$ 5.395.494	R\$ 25,04	3%
07/08/2024	14/08/2024	R\$ 2.415.475	R\$ 11,21	1%
06/09/2024	13/09/2024	R\$ 5.938.491	R\$ 27,56	3%
07/10/2024	14/10/2024	R\$ 5.615.279	R\$ 26,06	3%
07/11/2024	14/11/2024	R\$ 6.927.521	R\$ 32,15	3%
06/12/2024	13/12/2024	R\$ 7.022.330	R\$ 32,59	3%
08/01/2025	15/01/2025	R\$ 14.850.537	R\$ 68,92	7%
<b>Total</b>		<b>R\$ 127.218.595</b>	<b>R\$ 590,41</b>	<b>59,0%</b>

(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 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](mailto:ri@brioinvestimentos.com.br).

**PORTFÓLIO DE ATIVOS:****Villa Perdizes Welconx | Incorporador: CONX****Endereço**

R. Ministro Ferreira Alves, 298 - Perdizes, SP

**Área de Terreno**1.199 m<sup>2</sup>**Área Privativa Total**5.913 m<sup>2</sup>**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 Terreno**1.718 m<sup>2</sup>**Área Privativa Total**9.138 m<sup>2</sup>**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 Terreno**1.214 m<sup>2</sup>**Área Privativa Total**8.930 m<sup>2</sup>**Tipologia**

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

**VGV 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 Terreno**1.246 m<sup>2</sup>**Área Privativa Total**6.082 m<sup>2</sup>**Tipologia**

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

**VGV 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 Terreno**650 m<sup>2</sup>**Área Privativa Total**2.300 m<sup>2</sup>**Tipologia**

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

**VGV Total**

R\$ 59 milhões

**Permuta**1.070 m<sup>2</sup> 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 Terreno**1.554 m<sup>2</sup>**Área Privativa Total**9.225 m<sup>2</sup>**Tipologia**

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

**VGV 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 Terreno**1.853 m<sup>2</sup>**Área Privativa Total**11.384 m<sup>2</sup>**Tipologia**

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

**GVV 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 Terreno**6.449 m<sup>2</sup>**Área Privativa Total**9.157 m<sup>2</sup>**Tipologia**7 casas de 1.300 m<sup>2</sup> (8 vagas)**GVV Total**

R\$ 148 milhões

**Permuta**3.710 m<sup>2</sup> 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 Terreno**1.720 m<sup>2</sup>**Área Privativa Total**11.031 m<sup>2</sup>**Tipologia**

Projeto em revisão

**VGW 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 Terreno**1.434 m<sup>2</sup>**Área Privativa Total**7.096 m<sup>2</sup>**Tipologia**

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

**VGW Total**

R\$ 127 milhões

**Permuta**2.117 m<sup>2</sup> 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. Jesuino Arruda - Campo Belo, SP

### Área de Terreno

2.303 m<sup>2</sup>

### Área Privativa Total

11.921 m<sup>2</sup>

### Tipologia

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

### VGV 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 Terreno

1.339 m<sup>2</sup>

### Área Privativa Total

4.810 m<sup>2</sup>

### Tipologia

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

### VGV Total

R\$ 158 milhões

### Permuta

1.095 m<sup>2</sup> priv.

### Cronologia

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