



BRIC

INVESTIMENTOS

Brio Real Estate II
(BRIM11)

ATENÇÃO: O Brio Real Estate II – 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:

23/07/2018

Enceramento do fundo:

23/07/2025

CNPJ:

23.964.843/0001-03

Gestor:

Brio Investimentos Ltda.

Administrador:

BRL Trust Investimentos Ltda.

Taxa de administração:

1,7% a.a.

Capital subscrito:

R\$ 148,5 milhões

Capital integralizado:

R\$ 122,9 milhões

VP da cota (em 30/06/25):

R\$ 451,60/cota

Capital devolvido (até junho):

R\$ 146,0 milhões (R\$ 1.176,5/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.

Características do Fundo:

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 12 (doze) ativos investidos, o Fundo detém atualmente 6 (seis) ativos em seu portfólio em processo de desinvestimento, tendo até o momento devolvido cerca de 118,9% do capital investido (o equivalente a R\$ 146,0 milhões).

Ativos	Localização	Lançamento	Parceiro	Área Total Privativa	VG Total	% do Fundo ⁽¹⁾
Mobi One Pinheiros	Pinheiros	jul/19	One DI	6.000 m ²	R\$ 60.000	9,1%
Mobi One Estação Oscar Freire	Pinheiros	out/19	One DI	6.001 m ²	R\$ 47.800	3,6%
Lina jardins	Jardim Paulista	out/19	Paes & Gregory	46.100 m ²	R\$ 79.800	10,4%
AR Ibirapuera	Moema	nov/19	JAL	5.342 m ²	R\$ 56.700	8,2%
Composite Moema	Moema	nov/20	CONX	13.253 m ²	R\$ 136.500	8,9%
Vista Cidade Jardim	Jardim Guedala	out/20	Sinco	4.680 m ²	R\$ 59.600	6,2%
La Casa Brooklin	Brooklin	out/20	Grupo Lar	4.873 m ²	R\$ 47.100	19,2%
La Vida Estilo Barroco	Chácara Sto Antônio	nov/21	Grupo Lar	19.403 m ²	R\$ 170.700	6,0%
La Casa Pássaros e Flores	Jardim das Acácias	jun/21	Grupo Lar	8.020 m ²	R\$ 85.400	2,9%
Reserva Alto de Pinheiros	Alto de Pinheiros	jul/20	Alfa Realty	4.680 m ²	R\$ 12.700	14,4%
Padua 114	Pacaembu	nov/23	Alfa Realty	2.620 m ²	R\$ 60.000	4,5%
Tumiaru 120	Ibirapuera	nov/21	Patrimônio	3.932 m ²	R\$ 91.000	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	06/07/2018	4.665	R\$ 961,40	R\$ 4.484.940
2ª Chamada	03/10/2018	3.094	R\$ 959,92	R\$ 2.970.000
3ª Chamada	07/12/2018	15.309	R\$ 970,02	R\$ 14.850.000
4ª Chamada	28/01/2019	16.754	R\$ 976,78	R\$ 16.364.940
5ª Chamada	08/05/2019	6.716	R\$ 995,00	R\$ 6.682.500
6ª Chamada	06/08/2019	5.940	R\$ 1.000,00	R\$ 5.940.000
7ª Chamada	08/11/2019	3.713	R\$ 1.000,00	R\$ 3.712.500
8ª Chamada	30/03/2020	2.970	R\$ 1.000,00	R\$ 2.970.000
9ª Chamada	29/06/2020	18.563	R\$ 1.000,00	R\$ 18.562.500
10ª Chamada	22/07/2020	8.168	R\$ 1.000,00	R\$ 8.167.500
11ª Chamada	13/08/2020	8.762	R\$ 1.000,00	R\$ 8.761.500
12ª Chamada	27/08/2020	19.008	R\$ 1.000,00	R\$ 19.008.000
13ª Chamada	14/10/2020	10.395	R\$ 1.000,00	R\$ 10.395.000
Total		124.137	R\$ 989,79	R\$ 122.869.380

HISTÓRICO DE DEVOLUÇÕES²:

Histórico de Devoluções	Data Anúncio	Data de Pagamento	Amortização		Rendimento		% retornado do total aportado
			Montante total	Montante por cota	Montante total	Montante por cota	
1ª Devolução	23/12/2020	30/12/2020	R\$ 8.500.000	R\$ 68,47			6,9%
2ª Devolução	26/05/2021	28/05/2021	R\$ 2.000.000	R\$ 16,11			1,6%
3ª Devolução	31/08/2021	15/09/2021	R\$ 4.000.000	R\$ 32,22			3,3%
4ª Devolução	30/11/2021	14/12/2021			R\$ 4.000.000	R\$ 32,22	3,3%
5ª Devolução	30/12/2021	14/01/2022			R\$ 950.000	R\$ 7,65	0,8%
6ª Devolução	31/01/2022	14/02/2022			R\$ 5.462.042	R\$ 44,00	4,4%
7ª Devolução	25/02/2022	15/03/2022			R\$ 1.502.061	R\$ 12,10	1,2%
8ª Devolução	31/03/2022	14/04/2022			R\$ 5.958.591	R\$ 48,00	4,8%
9ª Devolução	31/05/2022	14/06/2022	R\$ 5.000.000	R\$ 40,28			4,1%
10ª Devolução	29/07/2022	12/08/2022			R\$ 1.799.991	R\$ 14,50	1,5%
11ª Devolução	31/08/2022	15/09/2022			R\$ 3.351.707	R\$ 27,00	2,7%
12ª Devolução	30/09/2022	14/10/2022			R\$ 1.862.060	R\$ 15,00	1,5%
13ª Devolução	30/11/2022	14/12/2022			R\$ 1.099.857	R\$ 8,86	0,9%
14ª Devolução	31/01/2023	14/02/2023			R\$ 1.351.855	R\$ 10,89	1,1%
15ª Devolução	28/04/2023	15/05/2023			R\$ 4.499.978	R\$ 36,25	3,7%
16ª Devolução	31/05/2023	15/06/2023			R\$ 6.082.728	R\$ 49,00	5,0%
17ª Devolução	30/06/2023	14/07/2023			R\$ 2.500.000	R\$ 20,14	2,0%
18ª Devolução	31/07/2023	14/08/2023			R\$ 1.055.167	R\$ 8,50	0,9%
19ª Devolução	31/08/2023	15/09/2023			R\$ 3.588.810	R\$ 28,91	2,9%
20ª Devolução	29/09/2023	16/10/2023			R\$ 4.435.426	R\$ 35,73	3,6%
21ª Devolução	31/10/2023	16/11/2023			R\$ 511.446	R\$ 4,12	0,4%
22ª Devolução	07/11/2023	24/11/2023	R\$ 1.488.554	R\$ 11,99			1,2%
23ª Devolução	30/11/2023	14/12/2023			R\$ 3.527.982	R\$ 28,42	2,9%
24ª Devolução	28/12/2023	15/01/2024			R\$ 2.500.126	R\$ 20,14	2,0%
25ª Devolução	31/01/2024	15/02/2024			R\$ 7.872.788	R\$ 63,42	6,4%
26ª Devolução	30/04/2024	15/05/2024			R\$ 4.625.345	R\$ 37,26	3,8%
27ª Devolução	28/06/2024	12/07/2024			R\$ 1.612.540	R\$ 12,99	1,3%
28ª Devolução	31/07/2024	14/08/2024			R\$ 5.087.134	R\$ 40,98	4,1%
29ª Devolução	30/08/2024	13/09/2024			R\$ 4.344.795	R\$ 35,00	3,5%
30ª Devolução	30/09/2024	14/10/2024			R\$ 6.976.499	R\$ 56,20	5,7%
31ª Devolução	31/10/2024	14/11/2024			R\$ 5.999.556	R\$ 48,33	4,9%
32ª Devolução	31/01/2025	24/02/2025	R\$ 18.496.495	R\$ 149,00			15,1%
33ª Devolução	31/03/2025	24/04/2025	R\$ 14.000.206	R\$ 112,78			11,4%
Total			R\$ 53.485.256	R\$ 430,86	R\$ 92.558.484	R\$ 745,61	118,9%

- (1) O % de capital retornado é calculado com base no capital total aportado pelos cotistas
(2) Os detalhes de cada distribuição poderão ser acessados diretamente pelo Fundos Net

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:**Mobi One Pinheiros | Incorporador: One DI****Endereço**

R. Alves Guimarães, 251 - Pinheiros, SP

Área de Terreno1.004 m²**Área Privativa Total**6.000 m²**Tipologia**

186 studios, 30 aptos. de 1 dorm. e 1 loja

VGV Total

R\$ 60 milhões

Permuta35,55% do VGV (2.133m² priv.)**Cronologia**

Aquisição do Terreno: Set/18 | Lançamento: Jul/19 | Conclusão de Obras: Dez/21

Mobi One Estação Oscar Freire | Incorporador: One DI**Endereço**

R. Alves Guimarães, 120 - Pinheiros, SP

Área de Terreno1.010m²**Área Privativa Total**6.001 m²**Tipologia**

30 studios e 150 aptos. de 1 dorm.

VGV Total

R\$ 48 milhões

Permuta18,07% do VGV (873 m² priv.)**Cronologia**

Aquisição do Terreno: Set/18 | Lançamento: Out/19 | Conclusão de Obras: Mar/22

Lina jardins | Incorporador: Paes & Gregory**Endereço**

Al. Joaquim E. de Lima, 697 - Jardim Paulista, SP

Área de Terreno878 m²**Área Privativa Total**46.100 m²**Tipologia**

5 studios, 24 aptos. de 3 dorms., 1 loja e 12 salas comerciais

GVV Total

R\$ 80 milhões

Permuta1.646 m² priv.**Cronologia**

Aquisição do Terreno: Jan/19 | Lançamento: Out/19 | Conclusão de Obras: Abr/22

AR Ibirapuera | Incorporador: JAL**Endereço**

Av. Prof. Ascendino Reis, 1260 - Moema, SP

Área de Terreno1.601 m²**Área Privativa Total**5.342 m²**Tipologia**

24 aptos. de 3 dorms.

GVV Total

R\$ 57 milhões

Permuta1.391 m² priv.**Cronologia**

Aquisição do Terreno: Fev/19 | Lançamento: Nov/19 | Conclusão de Obras: Nov/22

Composite Moema | Incorporador: CONX**Endereço**

R. dos Chanés, 63 - Moema, SP

Área de Terreno2.364 m²**Área Privativa Total**13.253 m²**Tipologia**

6 studios, 84 aptos. de 1 dorm., 262 aptos. de 2 dorms. e 3 lojas

VGW Total

R\$ 137 milhões

Permuta15,13% do VGW (2.005 m² priv.)**Cronologia**

Aquisição do Terreno: Jul/19 | Lançamento: Nov/20 | Conclusão de Obras: Jan/24

Vista Cidade Jardim | Incorporador: All'e e Sinco**Endereço**

R. Dr. João Neves Neto, 413 - Jardim Guedala, SP

Área de Terreno3.200 m²**Área Privativa Total**4.680 m²**Tipologia**

12 aptos. de 3 dorms.

VGW Total

R\$ 59,6 milhões

Permuta23,3% do VGW (1.152 m² priv.)**Cronologia**

Aquisição do Terreno: Abr/20 | Lançamento: - | Conclusão de Obras: -

La Casa Brooklin¹ | Incorporador: Grupo Lar**Endereço**

R. Andrea Paulinetti, 241 - Brooklin, SP

Área de Terreno956 m²**Área Privativa Total**4.873 m²**Tipologia**

28 studios, 27 aptos. de 2 dorms. e 27 aptos. de 3 dorms.

VGv Total

R\$ 47 milhões

Permuta30,0% do VGv (1.486 m² priv.)**Cronologia**

Aquisição do Terreno: Jun/20 | Lançamento: Out/20 | Conclusão de Obras: Mai/23

La Vida Estilo Barroco | Incorporador: Grupo Lar**Endereço**

R. Estilo Barroco, 623/665 - Chácara Santo Antônio, SP

Área de Terreno3.019 m²**Área Privativa Total**19.403 m²**Tipologia**

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

VGv Total

R\$ 171 milhões

Permuta31,2% do VGv (5.780 m² priv.)**Cronologia**

Aquisição do Terreno: Jun/20 | Lançamento: Nov/21 | Conclusão de Obras: Jul/24

La Casa Pássaros e Flores¹ | Incorporador: Grupo Lar**DESINVESTIDO****Endereço**

R. Pássaros e Flores, 178 - Jardim das Acácias, SP

Área de Terreno1.497 m²**Área Privativa Total**8.020 m²**Tipologia**

34 studios, 84 aptos. de 3 dorms., 4 aptos. de 4 dorms. e 2 lojas

VGV Total

R\$ 85 milhões

Permuta8,75% do VGV (702 m²)**Cronologia**

Aquisição do Terreno: Jun/20; Lançamento: Jun/21 e Conclusão de Obras: Jan/24

Reserva Alto de Pinheiros | Incorporador: Alfa Realty**Endereço**

R. Andrade Fernandes, 201 - Alto de Pinheiros, SP

Área de Terreno2.126 m²**Área Privativa Total**4.680 m²**Tipologia**

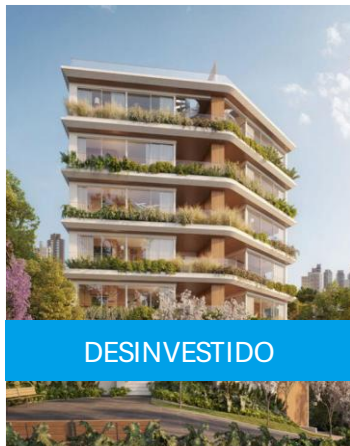
2 coberturas de 3 dorms.

VGV Total

R\$ 13 milhões

Permuta712 m²**Cronologia**

Aquisição do Terreno: Jul/20; Lançamento: Jul/20 e Conclusão de Obras: Jun/21

Padua 114 | Incorporador: Alfa Realty**Endereço**

R. Sen. Pádua Sales, 94/114 - Pacaembu, SP

Área de Terreno882 m²**Área Privativa Total**2.620 m²**Tipologia**

16 aptos. de 3 dorms.

VGv Total

R\$ 60 milhões

Permuta576 m² priv.**Cronologia**

Aquisição do Terreno: Jul/20; Lançamento: - e Conclusão de Obras: -

Tumiaru 120 | Incorporador: Patrimônio**Localização**

R. Tumiaru, 140 - Ibirapuera, SP

Área de Terreno1.240 m²**Área Privativa Total**3.932 m²**Tipologia**

20 aptos. de 3 dorms.

VGv Total

R\$ 91 milhões

Permuta1.455 m² priv.**Cronologia**

Aquisição do Terreno: Ago/20; Lançamento: Nov/21 e Conclusão de Obras: Dez/23



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

