



# BRIC

INVESTIMENTOS

Brio Real Estate IV  
(BIPD11)

**ATENÇÃO:** O Brio Real Estate IV – 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:**

08/07/2022

**Enceramento do fundo:**

08/07/2029 (em desinvestimento)

**CNPJ:**

42.869.892/0001-01

**Gestor:**

Brio Investimentos Ltda.

**Administrador:**

BRL Trust Investimentos Ltda.

**Taxa de administração:**

2,0% a.a.

**Capital subscrito:**

R\$ 127,0 milhões

**Capital integralizado:**

R\$ 110,4 milhões

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

R\$ 984,70/cota

**Capital devolvido (até junho):**

R\$ 6,3 milhões (R\$ 57,11/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 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 Fundo?:**

De um total de 8 ativos investidos, o Fundo detém atualmente 1 ativos em seu portfólio em processo de desinvestimento, tendo até o momento devolvido cerca de 5,7% do capital investido (o equivalente a R\$ 6,3 milhões).

Ativos	Localização	Lançamento	Parceiro	Área Total Privativa	GVV Total	% do Fundo <sup>(1)</sup>
Axis	Campo Belo, SP	mai/24	MSB Sanches	11.921 m <sup>2</sup>	R\$ 176.375	14,3%
Lindenberg Guarará	Jardim Paulista, SP	nov/22	Construtora Adolpho Lindenberg	4.810 m <sup>2</sup>	R\$ 157.800	8,0%
Simão 717 <sup>m</sup> Pinheiros	Pinheiros, SP	abr/22	WDS	5.182 m <sup>2</sup>	R\$ 106.368	13,8%
Alto de Pinheiros	Alto de Pinheiros, SP	mar/25	Cedro Rosa / Gamboa	7.054 m <sup>2</sup>	R\$ 141.083	17,7%
Guaramomis	Moema, SP	mar/25	JAL-GP	10.868 m <sup>2</sup>	R\$ 212.617	17,9%
Jardim Paulista	Jardins, SP	fev/25	Helbor	33.809 m <sup>2</sup>	R\$ 984.200	20,0%
Maracatins	Moema, SP	ago/25	Exto	17.410 m <sup>2</sup>	R\$ 32.596	6,3%
Franca 615	Jardins, SP	jun/25	JV-M	4.327 m <sup>2</sup>	R\$ 142.820	7,8%

(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	01/07/2022	18.550	R\$ 1.000,00	R\$ 18.550.000
2ª Chamada	01/11/2022	15.055	R\$ 1.000,00	R\$ 15.055.000
3ª Chamada	01/02/2023	9.057	R\$ 1.000,00	R\$ 9.057.000
4ª Chamada	01/05/2023	6.056	R\$ 1.000,00	R\$ 6.056.000
5ª Chamada	01/09/2023	12.062	R\$ 1.000,00	R\$ 12.062.000
6ª Chamada	01/10/2023	13.554	R\$ 1.000,00	R\$ 13.554.000
7ª Chamada	01/04/2024	5.062	R\$ 1.000,00	R\$ 5.062.000
8ª Chamada	01/09/2024	12.002	R\$ 1.000,00	R\$ 12.002.000
9ª Chamada	01/11/2024	19.041	R\$ 1.000,00	R\$ 19.041.000
<b>Total</b>		<b>110.439</b>	<b>R\$ 1.000,00</b>	<b>R\$ 110.439.000</b>

**HISTÓRICO DE DEVOLUÇÕES:**

Data Pagamento	Amortização		Rendimentos		% retornado <sup>(1)</sup>
	Montante total	Montante por cota	Montante total	Montante por cota	
14/08/2023	R\$ 0	R\$ 0,00	R\$ 505.693	R\$ 4,58	0,5%
15/05/2024	R\$ 0	R\$ 0,00	R\$ 5.801.466	R\$ 52,53	5,3%
<b>Total</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 6.307.159</b>	<b>R\$ 57,11</b>	<b>5,7%</b>

(1) Considerando o total de 110.439 cotas integralizadas até a presente data.

**PORTFÓLIO DE ATIVOS:****Axis | Incorporador: MSB Sanches****Endereço**

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

**Área de Terreno**2.303m<sup>2</sup>**Área Privativa Total**11.921 m<sup>2</sup>**Tipologia**

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

**VGV Total**

R\$ 176 milhões

**Permuta**

22,39% do VGV

**Cronologia**

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

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

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**

20 unidades de 3 dorms. e 4 dorms. e 1 loja

**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



### Simão 717" Pinheiros | Incorporador: WDS

**Endereço**

Rua Simão Álvares, 717 - Pinheiros, SP

**Área de Terreno**

1.215 m<sup>2</sup>

**Área Privativa Total**

5.182 m<sup>2</sup>

**Tipologia**

27 aptos. de 3 dorms. e de 4 dorms.

**VGV Total**

R\$ 106 milhões

**Permuta**

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

**Cronologia**

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



### Alto de Pinheiros | Incorporador: Cedro Rosa / Gamboa

**Endereço**

Av. Prof. Fonseca Rodrigues x R. Miralta - Alto de Pinheiros, SP

**Área de Terreno**

3.813 m<sup>2</sup>

**Área Privativa Total**

7.054 m<sup>2</sup>

**Tipologia**

8 casas de 882 m<sup>2</sup>

**VGV Total**

R\$ 141 milhões

**Permuta**

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

**Cronologia**

Aquisição do Terreno: Nov/23; Lançamento: Jun/25 e Conclusão de Obras: Ago/27



## Guaramomis | Incorporador: JAL-GP

### Endereço

Al. dos Guaramomis x Av. Jamaris - Moema, SP

### Área de Terreno

1.950 m<sup>2</sup>

### Área Privativa Total

10.868 m<sup>2</sup>

### Tipologia

16 aptos. de 4 dorms., 16 studios, 8 salas e 3 lojas

### VGV Total

R\$ 213 milhões

### Permuta

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

### Cronologia

Aquisição do Terreno: Dez/22; Lançamento: Jun/25 e Conclusão de Obras: Ago/28



## Jardim Paulista | Incorporador: Helbor

### Endereço

Al. Lorena x R. Pamplona - Jardins, SP

### Área de Terreno

5.345 m<sup>2</sup>

### Área Privativa Total

33.809 m<sup>2</sup>

### Tipologia

62 aptos. de 4 dorms., 4 lajes corporativas, 252 studios

### VGV Total

R\$ 984,2 milhões

### Permuta

1.646,57 m<sup>2</sup> priv. do setor residencial  
(4,85% da área priv. total)

### Cronologia

Aquisição do Terreno: Out/23; Lançamento: Fev/25 e Conclusão de Obras: Jan/28

### Maracatins | Incorporador: Extó

**Endereço**

Alameda dos Maracatins x Rua Jandira - Moema, SP

**Área de Terreno**

2.791 m<sup>2</sup>

**Área Privativa Total**

17.410 m<sup>2</sup>

**Tipologia**

78 studios, 88 unidades de 157 a 236 m<sup>2</sup>, 1 laje e 2 lojas

**VGV Total**

R\$ 396 milhões

**Permuta**

13,97% do VGV da torre residencial

**Cronologia**

Aquisição do Terreno: Nov/24; Lançamento: Ago/25 e Conclusão de Obras: Ago/28

### Franca 615 | Incorporador: JV-M

**Endereço**

Alameda Franca, 615 - Jardins, SP

**Área de Terreno**

829,8 m<sup>2</sup>

**Área Privativa Total**

4.351 m<sup>2</sup>

**Tipologia**

2 unidades duplex de 437 m<sup>2</sup>, 12 unidades de 239m<sup>2</sup> e 2 unidades garden de 270m<sup>2</sup>

**VGV Total**

R\$ 16 milhões

**Permuta**

22,88% do VGV Total

**Cronologia**

Aquisição do Terreno: Nov/24; Lançamento: Jun/25 e Conclusão de Obras: Nov/27



INVESTIMENTOS

**Brio Investimentos Ltda.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1336, conj. 22 - São Paulo - SP - Brasil - CEP: 01451-001

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

[www.brioinvestimentos.com.br](http://www.brioinvestimentos.com.br)

