



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

Formulário de Referência - Pessoa Jurídica

CNPJ: 15.050.378/0001-77

Nome do Administrador de Carteira: BRIO INVESTIMENTOS LTDA.

Ano de competência: 2024

2. Histórico da empresa

2.1. Breve histórico sobre a constituição da empresa

Fundada em 2012 por executivos com vasto histórico de investimento e desenvolvimento imobiliário no Brasil e perfis complementares, a Brio Investimentos busca investir em oportunidades selecionadas de forma diligente no mercado imobiliário brasileiro.

Baseada em sólidos valores de ética, disciplina e crescimento sustentável, a Brio tem como principal compromisso entregar valor e garantir uma relação de confiança e respeito com todos os seus stakeholders. Com uma visão ampla das principais classes de ativos imobiliários, a gestora analisa o ciclo imobiliário e os fundamentos de cada classe de ativo para alocar capital em oportunidades com boa relação de risco e retorno, buscando gerar valor de longo prazo para seus investidores, sócios e clientes.

2.2. Descrever as mudanças relevantes pelas quais tenha passado a empresa nos últimos 5 (cinco) anos, incluindo

a. Principais eventos societários tais como incorporações, fusões, cisões, alienações e aquisições de controle societário

Nov/2020: Saída da quotista BRIO CAPITAL IMOBILIÁRIO S.A., sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, 691, conjunto 702, sala B, Itaim Bibi, CEP 04531-011, inscrita perante o CNPJ/ME sob o n.º 23.530.384/0001-50, transferindo 7.500.892 de suas 7.500.897 para a Sociedade SOLLERS INVESTIMENTOS LTDA com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1336, conjunto 22, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 32.485.144/0001-7 que detém o controle societário.

b. Escopo das atividades

Sem mudanças relevantes nos últimos 5 (cinco) anos.

c. Recursos humanos e computacionais

2020: Ingresso dos Sócios PF com 1 cota cada: Odair Garcia Senra, Rodolfo de Souza Senra, Vitor de Souza Senra, Juliana Marcondes de O. Domingos, Juliana A. Setuguti Honda, Michele B. Costa, Maurício P. Muniz e Victor B. G. Moura.

2021: Ingresso do sócio Gustavo H. C. Messerlian com 1 cota e aumento de Capital Social da sócia Juliana Marcondes de O. Domingos que passa a deter 2,0% de participação da Gestora.

2021: Nomeação da Sócia Juliana Marcondes de Oliveira como Diretora de Compliance, Prevenção à Lavagem de Dinheiro e ao Financiamento de Terrorismo.

2022: Nomeação da Sócia Juliana Marcondes de Oliveira como Diretora de Risco.

Investimentos em recursos computacionais que acompanham o crescimento dos colaboradores da Brio, que encerrou o ano de 2022 com 14 integrantes.

2023: Saído sócio Gustavo H. C. Messerlian e Victor B. G. Moura. Entrada do Sócio Jefferson S. Honório com 1% de participação.

2024: Mesmo quadro societário de 2023.

d. Regras, políticas, procedimentos e controles internos

As políticas são revisadas anualmente para que se mantenham aderentes às normas e atividades praticadas na Gestora. A política de segurança da informação passou por um processo de aperfeiçoamento sob a contratação de consultoria especializada para o tema.

3. Recursos Humanos



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

3.1. Descrever os recursos humanos da empresa, fornecendo as seguintes informações:

a. Número de sócios:

7

b. Número de empregados:

9

c. Número de terceirizados:

0

CPF	Nome
286.245.028-61	VITOR DE SOUZA SENRA
396.719.108-74	MAURÍCIO PINTO MUNIZ

4. Auditores

Observação: A empresa deve informar apenas dados relativos à área envolvida na administração de carteiras de valores mobiliários, caso exerça outras atividades.

4.1. Em relação aos auditores independentes, indicar, se houver:

Nome empresarial	Data da contratação	Descrição
------------------	---------------------	-----------

5. Resiliência Financeira

5.1. Com base nas demonstrações financeiras, ateste:

a. Se a receita em decorrência de taxas com bases fixas a que se refere o item 9.2.a é suficiente para cobrir os custos e os investimentos da empresa com a atividade de administração de carteira de valores mobiliários

Sim

b. Se o patrimônio líquido da empresa representa mais do que 0,02% dos recursos financeiros sob administração de que trata o item 6.3.c e mais do que R\$300.000,00 (trezentos mil reais)

Sim

5.2. Demonstrações financeiras e relatório de que trata o § 5º do art. 1º desta Instrução (A apresentação destas demonstrações financeiras e deste relatório é obrigatória apenas para o administrador registrado na categoria Administrador Fiduciário, subcategoria Capital Mínimo, de acordo com o inciso II do § 2º do art. 1º.):)

Demonstração Financeira: Não se aplica

Relatório: Não se aplica



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

6. Escopo das Atividades

6.1. Descrever detalhadamente as atividades desenvolvidas pela empresa, indicando, no mínimo

a. Tipos e características dos serviços prestados (gestão discricionária, planejamento patrimonial, controladoria, tesouraria, etc.)

Gestão discricionária de carteiras de fundos de investimento, limitados àqueles referidos no item "b" abaixo.

b. Tipos e características dos produtos administrados ou geridos (fundos de investimento, fundos de investimento em participação, fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em direitos creditórios, fundos de índice, clubes de investimento, carteiras administradas, etc.)

Exclusivamente Fundos de Investimento em Participação e Fundos de Investimento Imobiliário, cujos ativos sejam de natureza imobiliária, conforme discriminado no item "c" abaixo.

c. Tipos de valores mobiliários objeto de administração e gestão

Ativos que sejam direta ou indiretamente lastreados em ativos imobiliários tais como imóveis, direitos reais sobre imóveis, cotas de outros FIIs e certificado de recebíveis imobiliários - CRIs.

d. Se atua na distribuição de cotas de fundos de investimentos de que seja administrador ou gestor

Não

6.2. Descrever resumidamente outras atividades desenvolvidas pela empresa que não sejam de administração de carteiras de valores mobiliários, destacando:

a. Os potenciais conflitos de interesses existentes entre tais atividades

A Brio realiza apenas gestão de carteira de valores mobiliários e portanto não há conflito de interesses.

b. Informações sobre as atividades exercidas por sociedades controladoras, controladas, coligadas e sob controle comum ao administrador e os potenciais conflitos de interesses existentes entre tais atividades

Não existem potenciais conflitos de interesses entre as sociedades controladoras, coligadas e sob controle comum da Brio.

6.3. Descrever o perfil dos investidores de fundo e carteiras administradas geridas pela empresa, fornecendo as seguintes informações

	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
a. Número de investidores	589	8583	9172



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

b. Número de investidores, dividido por:	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
i. Pessoas Naturais	390	8567	8957
ii. Pessoas Jurídicas (não financeiras ou institucionais)	31	9	40
iii. Instituições Financeiras	0		0
iv. Entidades Abertas de Previdência Complementar	0		0
v. Entidades Fechadas de Previdência Complementar	1		1
vi. Regimes Próprios de Previdência Social	0	0	0
vii. Seguradoras	0		0
viii. Sociedades de Capitalização e de Arrendamento Mercantil	0		0
ix. Clubes de Investimento	0	0	0
x. Fundos de Investimento	164		164
xi. Investidores não Residentes	3		3

xii. Outros	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
Fundos de Investimento	0	7	7

	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
Total	589	8583	9172

	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
c. Recursos financeiros sob administração	R\$ 995.554.762,40	R\$ 58.648.280,00	R\$ 1.054.203.042,40

d. Recursos financeiros sob administração aplicados em ativos financeiros no exterior

R\$ 0,00

e. Recursos financeiros sob administração de cada um dos 10 (dez) maiores clientes (não é necessário identificar os nomes) Caso deseje identificar o cliente, informe o nome após o valor dos recursos, utilizando o caracter ";" como separador



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

Valor	Nome
R\$ 54.000.000,00	
R\$ 46.410.000,00	
R\$ 40.000.000,00	
R\$ 36.930.000,00	
R\$ 29.890.000,00	
R\$ 25.000.000,00	
R\$ 20.000.000,00	
R\$ 13.500.000,00	
R\$ 13.000.000,00	
R\$ 12.000.000,00	

f. Recursos financeiros sob administração, dividido entre investidores:

	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
i. Pessoas Naturais	R\$ 457.091.212,40	R\$ 34.925.930,00	R\$ 492.017.142,40
ii. Pessoas Jurídicas (não financeiras ou institucionais)	R\$ 165.192.000,00	R\$ 156.130,00	R\$ 165.348.130,00
iii. Instituições Financeiras	R\$ 0,00		R\$ 0,00
iv. Entidades Abertas de Previdência Complementar	R\$ 0,00		R\$ 0,00
v. Entidades Fechadas de Previdência Complementar	R\$ 1.000.000,00		R\$ 1.000.000,00
vi. Regimes Próprios de Previdência Social	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
vii. Seguradoras	R\$ 0,00		R\$ 0,00
viii. Sociedades de Capitalização e de Arrendamento Mercantil	R\$ 0,00		R\$ 0,00
ix. Clubes de Investimento	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
x. Fundos de Investimento	R\$ 359.171.550,00		R\$ 359.171.550,00
xi. Investidores não Residentes	R\$ 13.100.000,00		R\$ 13.100.000,00

xii. Outros	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
Fundos de Investimento	R\$ 0,00	R\$ 23.566.220,00	R\$ 23.566.220,00

	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
Total	R\$ 995.554.762,40	R\$ 58.648.280,00	R\$ 1.054.203.042,40

6.4. Fornecer o valor dos recursos financeiros sob administração, dividido entre:



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

a. Ações	R\$ 0,00
b. Debêntures e outros títulos de renda fixa emitidos por pessoas jurídicas não financeira	R\$ 0,00
c. Títulos de renda fixa emitidos por pessoas jurídicas financeiras	R\$ 0,00
d. Cotas de fundos de investimento em ações	R\$ 0,00
e. Cotas de fundos de investimento em participações	R\$ 90.000.000,00
f. Cotas de fundos de investimento imobiliário	R\$ 905.554.762,40
g. Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios	R\$ 0,00
h. Cotas de fundos de investimento em renda fixa	R\$ 0,00
i. Cotas de outros fundos de investimento	R\$ 0,00
j. Derivativos (valor de mercado)	R\$ 0,00
k. Outros valores mobiliários	R\$ 0,00
l. Títulos públicos	R\$ 0,00
m. Outros ativos	R\$ 0,00
Total	R\$ 995.554.762,40

6.5. Descrever o perfil dos gestores de recursos das carteiras de valores mobiliários nas quais o administrador exerce atividades de administração fiduciária:

Ressaltamos que a Brio é credenciada exclusivamente na modalidade "gestor de recursos".

6.6. Fornecer outras informações que a empresa julgue relevantes:

Não há.

7. Grupo Econômico

7.1. Descrever o grupo econômico em que se insere a empresa, indicando:

a. Controladores diretos e indiretos

CPF/CNPJ	Nome
11.207.752/0001-44	Sollers Investimentos e Participações Ltda

b. Controladas e coligadas

CNPJ	Nome
-	Não Informado

c. Participações da empresa em sociedade do grupo

CNPJ	Nome
-	Não Informado

d. Participações de sociedades do grupo na empresa

CNPJ	Nome
-	Não Informado

e. Sociedades sob controle comum



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

CNPJ	Nome
-	Não Informado

7.2. Caso a empresa deseje, inserir organograma do grupo econômico em que se insere a empresa, desde que compatível com as informações apresentadas no 7.1.

Nenhum arquivo selecionado.

8. Estrutura Operacional e Administrativa

8.1. Descrever a estrutura administrativa da empresa, conforme estabelecido no seu contrato ou estatuto social e regimento interno, identificando:

a. Atribuições de cada órgão, comitê e departamento técnico

(i) Conselho Consultivo: Formado por 2 (dois) conselheiros externos. Este conselho possui caráter consultivo, e não deliberativo/decisório.

(ii) Diretoria: Formada por 2 (dois) Sócios do Grupo A e 1 (um) Sócio do Grupo B.

(iii) Comitê Executivo: Formado por 2 (dois) Sócios do Grupo A e 3 (três) Sócios do Grupo B. Esse comitê é responsável pelo direcionamento estratégico da Brio.

(iv) Comitê de Investimento: O comitê de Investimento é estabelecido para cada veículo gerido pela Brio, obedece ao disposto no regulamento de cada Fundo e é composto por até 05 (cinco) membros, todos pessoas naturais e sendo 3 (três) membros votantes indicados pelo Gestor, e 2 (dois) membros consultivos indicados pelos Cotistas em Assembleia Geral.

(v) Comitê de Risco e Compliance: formado pelos integrantes da área de risco e Diretoria, com participação eventual de membros de outras áreas, de caráter consultivo, e não deliberativo/decisório.

(vi) Comitê de ESG: Formado pelos 2 (dois) Sócios do Grupo A e 3 (três) do Grupo B. Esse comitê foi tem como objetivo estabelecer as normas e diretrizes da gestora nas frentes Social, Ambiental e de Governança.

b. Em relação aos comitês, sua composição, frequência com que são realizadas suas reuniões e a forma como são registradas suas decisões

Os comitês estratégicos se reúnem mensalmente e quando existe a necessidade de registro das decisões, ele é feito por e-mail. O Comitê de Investimento se reúne para contribuir com a discussão de cada novo negócio a ser investido, por decisão do Gestor, pelos veículos geridos pela Brio.

c. Em relação aos membros da diretoria, suas atribuições e poderes individuais

Rodolfo de Souza Senra (Grupo A)

Vitor de Souza Senra (Grupo A)

Juliana Marcondes de Oliveira (Grupo B e Diretora de Compliance, Risco e PLDFT)

Michele B. Costa (Grupo B)

Maurício P. Muniz (Grupo B)

Juliana A. Setuguti Honda (Grupo B)

Jefferson S. Honório (Grupo B)

8.2. Caso a empresa deseje, inserir organograma da estrutura administrativa da empresa, desde que compatível com as informações apresentadas no item anterior.

Nenhum arquivo selecionado

8.3. Em relação a cada um dos membros de comitês da empresa relevantes para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, indicar:



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

CPF	Nome	Idade	Profissão	Cargo	Data da posse	Prazo do mandato	Outros cargos
-----	------	-------	-----------	-------	---------------	------------------	---------------

8.4. a 8.7. Em relação a cada um dos diretores, indicar:

Qualificação	CPF	Nome	Idade	Profissão	Cargo	Data da posse	Prazo do mandato	Outros cargos	Cursos concluídos	Certificação profissional
8.4 (GESTÃO DE CARTEIRA)	286.245.028-61	VITOR DE SOUZA SENRA	45	Engenheiro Civil	Sócio Fundador	24/10/2016	INDETERMINADO		Engenharia Civil - Universidade Mackenzie MBA - Columbia Business School	CGA
8.6 (GESTÃO DE RISCO)	335.316.478-22	JULIANA MARCONDES DE OLIVEIRA	37	Contadora	Diretora	11/04/2022	INDETERMINADO		Ciências Contábeis - Universidade Mackenzie Certificado in Financial Management - INSPER	N/A
8.5 (COMPLIANCE)	335.316.478-22	JULIANA MARCONDES DE OLIVEIRA	37	Contadora	Diretora	08/09/2021	INDETERMINADO		Ciências Contábeis - Universidade Mackenzie Certificado in Financial Management - INSPER	N/A

8.4. a 8.7. Em relação a cada um dos diretores, fornecer principais experiências profissionais durante os últimos cinco anos, indicando:



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

CPF do Diretor	Nome do Diretor	Nome da Empresa	Cargo	Atividade principal	Data de Entrada	Data de Saída
286.245.028-61	VITOR DE SOUZA SENRA	Brio Investimentos Ltda.	Diretor de Gestão	O Sr. Vitor de Souza Senra é responsável perante a CVM pela administração de recursos de terceiros.	24/10/2016	
335.316.478-22	JULIANA MARCONDES DE OLIVEIRA	Brio Investimentos Ltda	Diretora de Compliance	A Sra. Juliana Marcondes de Oliveira Domingos é responsável perante a CVM pelo (i) cumprimento das regras, políticas, procedimentos e controles internos da Brio; e (ii) pela política de prevenção à "lavagem" de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores da Gestora.	16/10/2020	

8.8 Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a gestão de recursos, incluindo:

a. Quantidade de profissionais

16

b. Natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes

1 Gestor credenciado na CVM

1 CIO

2 Portfolio Managers (Sócios)

1 Sócia de Property Management

1 Sócia Relações com investidores e FP&A.

1 Sócia Diretora de Operações, Controladoria, Risco, Compliance e PLDFT.

9 Analistas

c. Os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

Geoimovel, Órulo, Ao Cubo e Plataforma de Vendas: Ferramentas de pesquisa imobiliária com instrumentos de análise mercadológica utilizadas pelas equipes de originação e monitoração dos ativos dos fundos geridos pela Brio Investimentos. Google Earth, Google Maps e visualizador de CAD.

Pacote Office e Power BI.

Quantum Axis: Consulta aos ativos disponíveis no mercado nacional, monitoramento de ativos e consolidação de carteiras, lâminas, gráficos e série de dados diversos.

Neoway: Software de big data focado em informações vinculadas aos devedores (Vínculos societários, indícios de patrimônio, passivos ajuizados, bens e ativos vinculados, dados básicos etc.)

Datasef: Consolidado de crawlers e robôs para obtenção de informações em bases públicas.

MZ Wordpress: para gestão e atualização do website da Brio Investimentos e dos fundos geridos MZiQ: para controle de cotistas (IRM), gestão de informações dos fundos, conteúdos, etc

8.9. Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a verificação do permanente atendimento às normas legais e regulamentadores aplicáveis à atividade e para a fiscalização dos serviços prestados pelos terceiros contratados, incluindo:

a. Quantidade de profissionais

1

b. Natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes

Nos termos do Código de Ética, a principal função da equipe de controles internos e da Diretora de Compliance é dar o suporte a todas as áreas da Brio no que concerne a esclarecimentos de todos os controles e regulamentos internos (compliance), bem como no acompanhamento de conformidade das operações e atividades da Brio com as normas regulamentares (internas e externas) em vigor, definindo os planos de ação, monitorando o cumprimento de prazos e do nível excelência dos trabalhos efetuados e assegurando que quaisquer desvios identificados possam ser prontamente corrigidos (enforcement).

c. Os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos

Nos termos da regulamentação em vigor e das melhores práticas do mercado, a área de administração de recursos de terceiros da Brio é completamente segregada das demais áreas da Brio, tanto física (controle de acesso) quanto eletronicamente (usuários individualizados).

A Brio informa que cada Colaborador possui um código de usuário e senha para acesso à rede individualizado, com acesso restrito a área que poderão ter acesso. Ainda, a rede de computadores da Brio permite a criação de usuários com níveis de permissão diferentes, por meio de uma segregação lógica nos servidores que garantem que cada departamento conte com uma área de armazenamento de dados distinta no servidor com controle de acesso por usuário.

Cada Colaborador possuirá microcomputador e telefone de uso exclusivo, de modo a evitar o compartilhamento do mesmo equipamento e/ou a visualização de informações de outro Colaborador.

Para maiores informações, vide o Manual de Compliance, disponível no website da Brio.

d. A forma como a empresa garante a independência do trabalho executado pelo setor

A área de controles internos atua de forma independente, sem qualquer ingerência ou subordinação por parte da área de gestão de recursos.

Para maiores informações, vide os manuais e políticas internas da Brio, especialmente o Manual de Compliance e o Código de Ética da Brio.

8.10. Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a gestão de riscos, incluindo:

a. Quantidade de profissionais *

1

b. Natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

Tendo em vista o tipo de ativo gerido, conforme item 6.1 "c" deste Formulário, os riscos relevantes são jurídico, ambiental, de legalização de projetos, de engenharia, de crédito e operacional.

Um dos riscos mais relevantes na gestão de ativos imobiliários é o risco jurídico, consubstanciado na possibilidade de determinado imóvel a ser adquirido, direta ou indiretamente, pelos FIIs ou FIPs geridos, ser objeto de disputa que pode culminar, em última análise, em sua perda, ou apresentar problemas, que incluem sem limitação aspectos regulatórios ambientais e urbanísticos, que impeçam ou tornem mais custosa sua utilização para os fins pretendidos.

Para minimizar tais riscos, todas as aquisições de imóveis são precedidas de uma ampla diligência jurídica, que inclui sem limitação a contratação de escritório de advocacia especializado, que deve analisar todas matrículas, certidões, ações judiciais e outras informações relevantes dos potenciais vendedores e seus antecessores, e gerar um relatório que será analisado e discutido pela Brio.

Para minimizar o risco ambiental, todas as aquisições são precedidas de uma ampla diligência ambiental que inclui, sem limitação, a contratação de técnicos especializados que realizará levantamento do histórico do imóvel junto a fontes de informações competentes, revisão de documentos disponibilizados relacionados ao imóvel, inclusive de fotos multitemporais, levantamento da legislação ambiental pertinente e inspeção do imóvel e seu entorno.

Para minimizar o risco de legalização de projetos, todas as aquisições são precedidas de uma ampla diligência técnica que inclui, sem limitação, a contratação de arquiteto especializado para elaborar projeto arquitetônico que esteja em consonância com toda a legislação pertinente e que, ao mesmo tempo, ofereça oferta imobiliária adequada ao público que se pretende atingir.

Para minimizar o risco de engenharia, todas as aquisições são precedidas de uma ampla diligência técnica que inclui, sem limitação, a contratação de engenheiro especializado para verificar viabilidade físico-econômica de todo o projeto, incluindo a verificação do tipo de fundação escolhida, entre outros procedimentos descritos na Política de Gestão de Risco, que se encontra no website da Brio.

O risco de crédito é minimizado de duas formas, tanto analisando o risco de crédito de carteira de recebíveis da venda de unidades imobiliárias autônomas; como o risco de crédito de locatários de bens imóveis. O risco de crédito é acompanhado semanalmente através de relatório contendo informações sobre eventuais atrasos/inadimplência nos pagamentos de valores de aluguel ou venda de imóveis a terceiros, e de informações sobre ações de cobrança realizadas.

O risco operacional é mitigado através do armazenamento de dados relativos a clientes e fornecedores em sistema de nuvem com backup diário. Ademais a Brio separa cada ativo imobiliário em uma sociedade de propósito específico (SPE). Os riscos de liquidez e de concentração não são relevantes para as atividades da Brio.

c. Os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos

As rotinas e procedimentos envolvidos na gestão de controle de risco das carteiras dos fundos podem ser compreendidos da seguinte forma:

- (i)Pré-aquisição de ativos: a equipe de gestão de risco participa no processo de seleção de novos ativos e contribui na elaboração da seção de riscos do memorando de investimento que é objeto de análise da equipe de gestão; e
- (ii)Pós-aquisição: revisões semanais da performance dos ativos imobiliários, e elaboração de lista de recomendações para mitigar ou eliminar os riscos identificados.

São utilizados laudos técnicos ambientais (qualidade do solo e da água superficial e subterrânea, fauna e flora) e urbanísticos (legislação de uso e ocupação de solo), mercadológicos e de avaliação de imóvel, preparados por empresas especializadas no respectivo ramo de atuação, e parecer jurídico para apreciar os riscos envolvidos.

d. A forma como a empresa garante a independência do trabalho executado pelo setor

A área de controles internos atua de forma independente, sem qualquer ingerência ou subordinação em relação à área de gestão de recursos.

8.11. Fornecer informações sobre a estrutura mantida para as atividades de tesouraria, de controle e de processamento de ativos e da escrituração da emissão e resgate de cotas, incluindo:

a. Quantidade de profissionais

0



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

b. Os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos

A Brio não exerce a atividade de tesouraria, controle e processamento de ativos e escrituração de cotas.

c. A indicação de um responsável pela área e descrição de sua experiência na atividades

N/A

8.12. Fornecer informações sobre a área responsável pela distribuição de cotas de fundos de investimento, incluindo:

a. Quantidade de profissionais

0

b. Natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes

A Brio não atua na distribuição de cotas de fundos de investimento geridos.

c. Programa de treinamento dos profissionais envolvidos na distribuição de cotas

N/A

d. Infraestrutura disponível, contendo relação discriminada dos equipamentos, programas e serviços utilizados na distribuição

N/A

e. Os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos

N/A

8.13. Fornecer outras informações que a empresa julgue relevantes

N/A

9. Remuneração da Empresa

9.1. Em relação a cada serviço prestado ou produto gerido, conforme descrito no item 2.1. do anexo 15-I, indicar as principais formas de remuneração que pratica:

As principais formas de remuneração que a Brio pratica são: (i) taxa de gestão cobrada sobre o patrimônio líquido dos Fundos geridos pela Brio e (ii) taxa de performance cobrada sobre recursos que excedam uma taxa que vier a ser determinada.

9.2. Indicar, exclusivamente em termos percentuais sobre a receita total aferida nos 36 (trinta e seis) meses anteriores à data base deste formulário, a receita proveniente dos clientes, durante o mesmo período, em decorrência de:

a. Taxa com bases fixas (%):

99,00

b. Taxa de performance (%):

1,00

c. Taxa de ingresso (%):

0,00



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

d. Taxa de saída (%):

0,00

e. Outras taxas (%):

0,00

Total (%):

100,00

9.3. Fornecer outras informações que julgue relevantes:

10. Regras Procedimentos e Controles Internos

10.1. Descrever a política de seleção, contratação e supervisão de prestadores de serviços

A Brio adota as melhores práticas para a gerência de seu negócio. Assim, os terceiros que realizam negócios com a Brio devem observar as mesmas regras, normas e políticas, buscando fazer os negócios com integridade, honestidade, com sinceridade e de forma justa.

A Brio não faz negócios com pessoas ou entidades se tais pessoas ou entidades não se comprometem a fazer negócios com integridade, livres de suborno e corrupção, ou qualquer atividade suspeita e/ou ilícita. Assim, antes de qualquer início de contratação do terceiro, a Brio deve fazer uma verificação básica do fornecedor, verificando a idoneidade deste.

A verificação básica consiste na consulta em plataforma específica de compliance.

10.2. Descrever como os custos de transação de valores mobiliários são monitorados e minimizados

Acompanhamos e revisamos periodicamente os custos de transação incorridos com corretoras e distribuidores, sempre buscando a melhor relação custo/benefício para os fundos geridos pela Brio.

10.3. Descrever as regras para o tratamento de soft dollar, tais como recebimento de presentes, cursos, viagens, etc

A prática de soft dollar é proibida.

10.4. Descrever os planos de contingência, continuidade de negócios e recuperação de desastres adotados

Em casos de contingências na sede da Brio, dispomos de toda a nossa estrutura de rede e sistemas necessários para gestão armazenados remotamente que podem ser acessados pelos usuários através da internet.

10.5. Descrever as políticas, as práticas e controles internos para a gestão do risco de liquidez das carteiras de valores mobiliários

Tendo em vista o tipo de ativos geridos, conforme item 6.1. "c" deste Formulário, o risco de liquidez não é material.

10.6. Descrever as políticas, as práticas e controles internos para o cumprimento das normas específicas de que trata o inciso I do art. 30, caso decida atuar na distribuição de cotas de fundos de investimento de que seja administrador ou gestor

A Brio não atua na distribuição de cotas de fundos de investimento de que seja gestor.

10.7. Endereço da página do administrador na rede mundial de computadores na qual podem ser encontrados os documentos exigidos pelo art. 14 desta Instrução



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

<http://www.brioninvestimentos.com.br>

11. Contingências

Importante: Não é necessário avaliação do administrador a respeito da chance de perda ou do valor que acredita ser efetivamente devedor em caso de eventual condenação.

11.1. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a empresa figure no polo passivo, e sejam relevantes para seu patrimônio pessoal, incluindo:

a. Principais fatos *

A Brio não figura no polo passivo em processos judiciais, administrativos ou arbitrais que não estejam sob sigilo, e que sejam relevantes para os negócios da Brio.

b. Valores, bens ou direitos envolvidos

N/A

11.2. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que o diretor responsável pela administração de carteira de valores mobiliários figure no polo passivo e que afetem o seus negócios ou sua reputação profissional, incluindo:

a. Principais fatos

A Brio não figura no polo passivo em processos judiciais, administrativos ou arbitrais que não estejam sob sigilo, que afetem seus negócios ou sua reputação profissional.

b. Valores, bens ou direitos envolvidos

N/A

11.3. Descrever outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores:

Não há.

11.4. Descrever condenações judiciais, administrativas ou arbitrais, transitadas em julgado, prolatadas no últimos 5 (cinco) anos em processos que não estejam sob sigilo, em que tenha figurado no polo passivo, indicando:

a. Principais fatos

A Brio não foi condenada em processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que foram transitadas em julgada, nos últimos 5 (cinco) anos, que não estejam sob sigilo e que a Brio figure no polo passivo.

b. Valores, bens ou direitos envolvidos

N/A

11.5. Descrever condenações judiciais, administrativas ou arbitrais, transitadas em julgado, prolatadas nos últimos 5 (cinco) anos em processos que não estejam sob sigilo, em que o diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários tenha figurado no polo passivo e tenha afetado seus negócios ou sua reputação profissional, indicando:



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

a. Principais fatos

A Brio não foi condenada em processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que foram transitadas em julgada, nos últimos 5 (cinco) anos, que não estejam sob sigilo e que a Brio figure no polo passivo e tenha afetado seus negócios ou reputação profissional.

b. Valores, bens ou direitos envolvidos

N/A

12. Declarações

Declaração do administrador, atestando:

Que reviu o formulário de referência

Marcado

Que o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo de seus negócios (PF) ou da estrutura, dos negócios, das políticas e das práticas adotadas pela empresa (PJ)

Marcado

Declarações adicionais do administrador, informando sobre

Acusações decorrentes de processos administrativos, bem como punições sofridas, nos últimos 5 (cinco) anos, em decorrência de atividade sujeita ao controle e fiscalização da CVM, Banco Central do Brasil, Superintendência de Seguros Privados - SUSEP ou da Superintendência Nacional de Previdência Complementar - PREVIC, incluindo que não está inabilitado ou suspenso para o exercício de cargo em instituições financeiras e demais entidades autorizadas a funcionar pelos citados órgãos

Nada a declarar

Marcado

Condenações por crime falimentar, prevaricação, suborno, concussão, peculato, "Lavagem" de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, contra a economia popular, a ordem econômica, as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade pública, o sistema financeiro nacional, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, por decisão transitada em julgado, ressalvada a hipótese de reabilitação

Nada a declarar

Marcado

Impedimentos de administrar seus bens ou deles dispor em razão de decisão judicial e administrativa

Nada a declarar

Marcado

Inclusão em cadastro de serviços de proteção ao crédito

Nada a declarar



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

Mercado

Inclusão em relação de comitentes inadimplentes de entidade administradora de mercado organizado

Nada a declarar

Mercado

Títulos contra si levados a protesto

Nada a declarar

Mercado

Data de envio: 25/02/2025 - 18:12:00

Data de impressão: 25/02/2025

Hora de impressão: 18:13:32