

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BRIO MULTIFAMILY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

ALERTAS			
Risco de	<input checked="" type="checkbox"/>	perda do principal	O investimento nas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input type="checkbox"/>	responsabilidade ilimitada	N/A.
	<input checked="" type="checkbox"/>	falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/>	produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta.
Há restrições à revenda das cotas.

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, em classe única.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 100,00 (cem reais) cada.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais).	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Não.	Capa do Prospecto



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”).	Capa do Prospecto
Código de negociação	6368125UN1.	Capa do Prospecto
B. Outras informações	N/A.	
Emissor	BRIO MULTIFAMILY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ: 62.959.750/0001-42 Classe de Cotas: Única	Capa do Prospecto
Administrador	HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ: 39.669.186/0001-01 Página Eletrônica: https://hemeradtvm.com.br/	Capa do Prospecto
Gestor	BRIO INVESTIMENTOS LTDA. CNPJ: 15.050.378/0001-77 Página Eletrônica: https://brioinvestimentos.com.br/	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição dos ativos Aurora 965 e Sampa, conforme descritos no item 3.1 do Prospecto.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a gestora	A BRIO INVESTIMENTOS LTDA. , autorizada pela CVM (Ato Declaratório nº 15.318/2016), é uma gestora fundada em 2012 por executivos com ampla experiência em investimentos e desenvolvimento imobiliário. Atua de forma diligente no mercado imobiliário brasileiro, pautada em ética, disciplina e sustentabilidade. Seu objetivo é gerar valor de longo prazo, alocando capital em oportunidades com boa relação risco-retorno e mantendo relações de confiança com investidores, sócios e clientes.	Seção 16 do Prospecto
Informações sobre a administradora	A HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , autorizada pela CVM (Ato Declaratório nº 19.131/2021), atua na distribuição e administração de carteiras. Formada por sócios e equipe qualificada, oferece soluções sofisticadas, integradas e personalizadas para o mercado de capitais. Seu diferencial é a capacidade de adaptação para atender demandas específicas de um setor exigente, com serviços que vão além do convencional.	Seção 16 do Prospecto



Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
Risco de Não Concretização da Oferta: Caso o montante mínimo da oferta não seja atingido, as cotas poderão ser canceladas e os valores devolvidos aos investidores, deduzidos de tributos. Isso pode gerar prejuízo financeiro ou atrasos no pagamento, especialmente se houver inadimplência dos ativos do fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco Relacionado à Recuperação Extrajudicial da Holding: A recuperação extrajudicial da TPA Holding pode afetar indiretamente as SPEs investidas, reduzindo ou atrasando retornos. Garantias cedidas a credores podem consumir recursos excedentes, diminuindo o fluxo de caixa disponível ao fundo e a distribuição de rendimentos aos cotistas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco Relativo à Concentração e Pulverização: Um cotista com participação majoritária pode influenciar decisões em benefício próprio, prejudicando minoritários e a governança do fundo. A concentração excessiva de cotas torna o fundo vulnerável a interesses individuais e reduz a representatividade dos demais investidores.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco da Não Aquisição dos Ativos Alvo: A aquisição dos ativos depende de negociações e condições futuras. Caso não se concretizem ou ocorram em termos menos favoráveis, a rentabilidade do fundo pode ser comprometida, prejudicando os cotistas e alterando o plano previsto no estudo de viabilidade.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco Relativo ao Desenvolvimento Imobiliário e de Construção: O setor imobiliário está sujeito a atrasos, aumento de custos, exigências legais e riscos de construção. Esses fatores podem reduzir a rentabilidade dos empreendimentos e impactar negativamente o desempenho e os resultados do fundo.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	<p>As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas do Fundo.</p> <p>Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.</p>	Seção 2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	Indeterminado.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	Não há.	Seção 7 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input type="checkbox"/> Público em Geral.	Seção 8.2 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª Emissão de Cotas do Fundo, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	01 Cota, totalizando R\$ 100,00 (cem reais).	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar os seus Documentos de Aceitação, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo Inicial), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8 do Prospecto
Como será feito o rateio?	De forma discricionária.	Seção 8.5 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder aos Investidores nos endereços e formas de comunicação indicados pelo Investidor nos Documentos de Aceitação da Oferta.	Seção 8.5 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 16 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administradora/Coordenador Líder: https://hemeradtvm.com.br (neste <i>website</i> acessar “Fundos”, clicar na caixa de pesquisa e escrever “Brio”, selecionar o Fundo e, então, clicar na opção desejada);</p> <p>Gestora: https://brioinvestimentos.com.br.com.br (neste <i>website</i> acessar “Atuação”, selecionar o Fundo e, então, clicar na opção desejada);</p> <p>CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Brio Multifamily Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada);</p>	Seção 5.1 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
	<p>Fundos.NET:</p> <p>https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Brio Multifamily Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada); e</p> <p>B3:</p> <p>www.b3.com.br (neste <i>website</i> clicar em ”Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Rendas Variáveis”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Brio Multifamily Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	Capa do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	Não.	Seção 8.5 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores Esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	22 a 29/10/2025.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	10 de outubro de 2025, qual seja, data do ato de aprovação da Oferta.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	30/10/2025.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	30/10/2025.	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Após divulgação do anúncio de encerramento.	Seção 8.5 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Após divulgação do anúncio de encerramento.	Seção 7.1 do Prospecto

