



# BRIO

INVESTIMENTOS

**Brio Multiestratégia  
FII (BIME 11)**

Relatório  
Gerencial  
(fevereiro/2023)

**▶ Objetivo e perfil do fundo:**

O Brio Multiestratégia - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo", cujo ticker na B3 é "BIME11") é um fundo constituído sob a forma de condomínio fechado cujo objetivo é proporcionar rentabilidade aos seus cotistas por meio da aquisição preponderante de: i) imóveis; ii) cotas de fundos de investimento imobiliário - FII; iii) cotas ou sociedades de sociedade de propósito específico imobiliárias; iv) ações de empresas imobiliárias; v) certificado de recebíveis imobiliários - CRI; vi) outros ativos financeiros de origem imobiliária.

**▶ Início do fundo:**  
29/10/2021**▶ Público-alvo:**  
Investidores em geral**▶ CNPJ:**  
41.081.356/0001-84**▶ Gestor:**  
Brio Investimentos Ltda.**▶ Administrador:**  
BRL Trust Investimentos Ltda.**▶ Taxa de administração e gestão:**  
1,50% a.a.**▶ Taxa de performance:**  
20% do que exceder IPCA + 5,0% a.a., apurada e paga semestralmente**▶ Patrimônio líquido (28/02/2023):**  
R\$ 52,6 milhões**▶ Data de distribuição:**  
Divulgação: 4º dia útil  
Data ex: 4º dia útil  
Pagamento: 10º dia útil**Comentário Macro | Mensagem do Gestor****Destaques da carteira do Fundo em fevereiro de 2023:**

- **Resultado gerado de R\$ 0,09/cota e distribuição de R\$ 0,08/cota (DY: 0,90% a.m. ou 10,76% a.a.),** com portfólio do Fundo desalavancado (sem uso de operações compromissadas).
- **Reserva de resultados no valor equivalente a R\$ 0,06/cota.**
- **Recebimento de proventos da distribuição do Brio Real Estate III - FII ("BRIPI11"),** no valor equivalente a R\$0,038/cota.
- Taxa ponderada de aquisição da carteira de CRI de IPCA + 7,0% a.a. e a taxa ponderada da carteira global de IPCA + 7,5% a.a..
- *Duration* ponderada da carteira de 3,5 anos.
- Aproximadamente 50,0% do PL alocados em CRI com perfil de risco baixo em momento desafiador para o mercado de crédito privado.

O mês de fevereiro seguiu sem grandes novidades do ponto de vista macroeconômico que pudessem impactar de forma relevante o mercado de renda variável, que seguiu cauteloso e volátil. Os agentes econômicos e investidores permaneceram apreensivos com a perspectiva de baixo crescimento econômico nos próximos trimestres diante dos prováveis baixos (i) investimento público pela falta de espaço no orçamento de todos os entes da federação mas, principalmente, do governo federal, (ii) investimento privado pelo aumento do custo de capital no país e pela crise no mercado de crédito privado acelerada pelo *default* da Americanas S.A. e (iii) consumo das famílias limitado pelo alto e caro endividamento das famílias brasileiras atingindo nesse último mês recorde de inadimplência na série histórica. Nesse contexto, após o anúncio da retomada da tributação sobre combustíveis, o mercado continua aguardando indicações sobre a nova âncora fiscal do governo (cujo anúncio foi prometido para março) em meio à elevação do tom crítico de representantes do Poder Executivo com relação à política monetária adotada pelo Banco Central do Brasil e à defesa de medidas mais expansionistas e, por outro lado, com o Banco Central alertando sobre o risco de desancoragem da inflação e corrosão do poder de compra da (já endividada) população brasileira.

Dados do boletim Focus do Banco Central, de 03/03/2023, apontam para um 2023 com crescimento tímido do PIB de 0,85% e inflação (IPCA) de 5,90%, portanto, em trajetória ascendente. O IPCA de fevereiro divulgado pelo IBGE registrou variação positiva de 0,84%, portanto acima da expectativa do mercado, já a Selic segue mantida em 13,75% a.a. e a expectativa do mercado segundo boletim Focus é que chegue em 12,75% a.a. até o final de 2023. O mercado, portanto, ainda projeta tímida redução em 2023.

**Nesse contexto de grande incerteza e volatilidade, o time de gestão do BIME tem buscado alocação em ativos de risco com cautela. "Entendemos que, por um lado, a rentabilidade corrente tem sido impactada pela exposição do Fundo a ativos de menor risco e retorno, porém, por outro lado, essa posição nos permitirá atravessar essa fase de grandes incertezas, principalmente no mercado de crédito privado, com mais tranquilidade e menor volatilidade".**

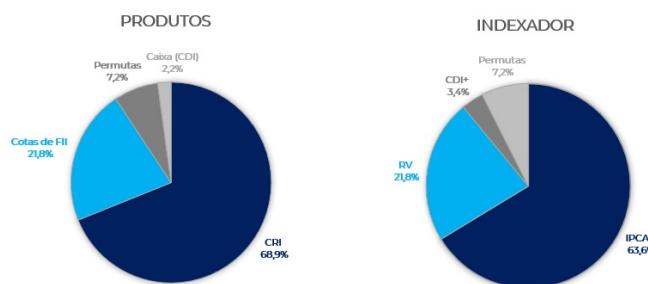
Mesmo assim seguimos focados na capitalização do BIME através da (i) giro da carteira de CRI *high-grade* (sem impacto negativo no valor da cota patrimonial) para aquisição oportuna e cuidadosamente selecionada de CRI *high yield*, em especial os estruturados pela Brio, cujos riscos e governança nos deixam mais confortáveis neste momento, (ii) tomada de recursos via operações compromissadas a termos e condições acretivos para o Fundo e/ou (iii) oferta subsequente de cotas do Fundo. Apesar da recente e significativa abertura da curva de juros estar dificultado a implementação das estratégias de capitalização do Fundo citadas acima, o time de gestão do Fundo permanece constantemente atento a oportunidades para aumento da rentabilidade sem agregar riscos excessivos ao Fundo.

O gestor segue ainda acompanhando o panorama macro: “entendemos que caso o novo plano fiscal consiga ancorar as expectativas do mercado, possivelmente veremos o mercado melhorando e as curvas fechando a partir do meio do ano, o que também poderá ser uma janela para saída dos ativos *high-grade* do portfólio. O BIME segue sendo o nosso único veículo de varejo e o único veículo de acesso aos produtos estruturados pela casa que são amplamente conhecidos e admirados no mercado de investidores institucionais. Estamos alinhados com os cotistas e seguiremos trabalhando para executar bem a estratégia e crescer o Fundo.”

Vale destacar que 13,1% do PL do Fundo está alocado, de forma direta ou indireta, em terrenos adquiridos para permuta em projetos residências de médio e alto-padrão na cidade de São Paulo (“Permutas”), com expectativa de alta rentabilidade, mas que ainda não geram retorno recorrente para compor o rendimento mensal pago aos cotistas. Além disso, o time de gestão optou por acumular reserva de resultados para reduzir a volatilidade de resultados esperada para os próximos meses, conforme detalhamos acima. “Investidores de FII gostam de previsibilidade, e é o que estamos buscando entregar. Temos muito valor a ser destravado, tanto em investimentos já realizados, como nas próprias Permutas residenciais que deverão acelerar as devoluções agora, quanto no pipeline de outros ativos disponíveis para aquisição. Estamos convictos que o Fundo tem grande potencial de crescimento diante da qualidade dos ativos do seu portfólio.”

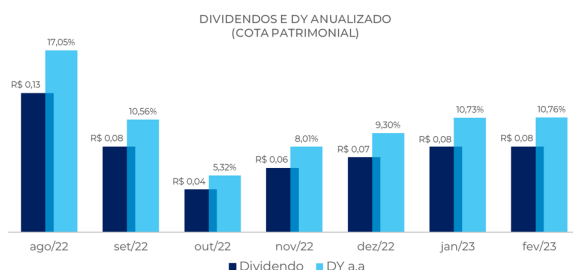
## Carteira e Resultado Mensal | BIME11

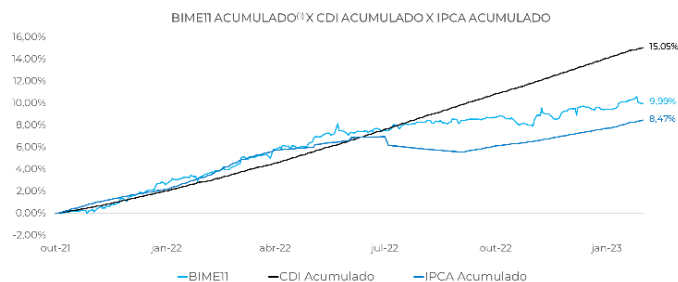
O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 97,8% do seu patrimônio líquido (“PL”) alocado, sendo 68,9% (R\$ 36,3 milhões) em CRI indexados ao IPCA e CDI, 21,8% em cotas de FII (R\$ 11,5 milhões), 7,2% em Permutas (R\$ 3,8 milhões) e 2,2% (R\$ 1,1 milhão) em caixa.



**Observação:** considerando a compra no mercado secundário de cotas do BRIP11 e as integralizações no BIPD11 (FII de Permutas geridos pela Brio Investimentos), a exposição do BIME11 a Permutas chega a 13,1% do PL.

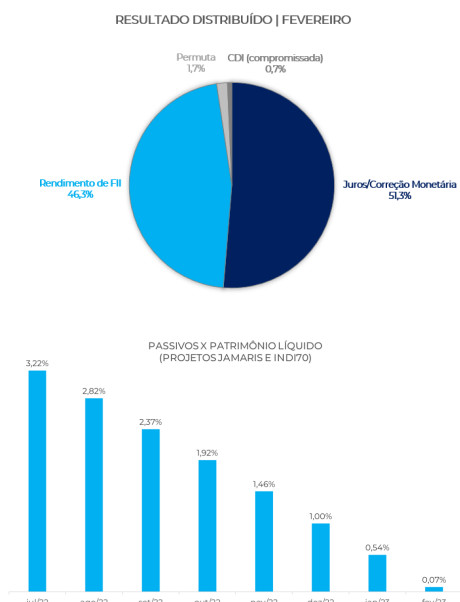
O Fundo gerou no mês de fevereiro resultado equivalente a **R\$ 0,09/cota** e anunciou a distribuição de rendimento de **R\$ 0,08/cota** em março (referente ao resultado obtido fevereiro), com *DY* anualizado de 10,76% a.a. (sobre a cota patrimonial em 28/02/2023). Em decorrência do momento atual de maior volatilidade e incertezas, como comentado na mensagem do gestor, o time de gestão optou por manter R\$ 0,06/cota como reserva de resultados.





<sup>1)</sup> Rentabilidade considera a variação da cota patrimonial líquida de custos do IPO, ajustada conforme distribuições mensais de proventos.

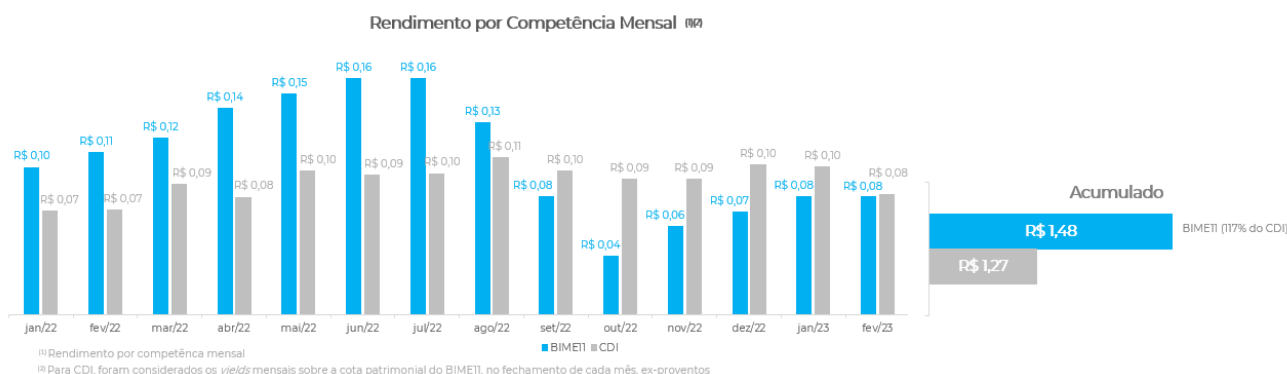
O BIMETI fechou o mês de fevereiro com rentabilidade nominal acumulada de 9,99% desde o IPO (novembro de 2021), contra 15,05% do CDI, 8,47% do IPCA, 5,04% do IFIX e 4,24% do Ibovespa.



Do resultado gerado pelo Fundo no mês de fevereiro, 51,3% vieram de rendimentos de CRI (juros e correção monetária), 46,3% de rendimentos de cotas de FII (impactados positivamente pela distribuição do BRIP11), 1,7% de receitas de vendas dos projetos de Permuta investidos e 0,7% da aplicação do caixa em CDI.

Com relação aos passivos do Fundo (gráfico ao lado), as obrigações apresentadas em suas demonstrações financeiras referem-se exclusivamente aos compromissos de pagamento pelas aquisições de imóveis nas Permutas denominadas Amyrá (antigo Jamaris) e INDI70. Vale esclarecer que o BIMETI não tem em seu passivo operações compromissadas (dívida onerosa) e, como é possível observar, esse passivo é reduzido mensalmente conforme os pagamentos pelas Permutas são realizados.

A distribuição mensal do Fundo, do início de 2022 até o fechamento do mês de fevereiro, é 17% maior que a distribuição bruta de ativos atrelados a 100% do CDI no mesmo período.



## Alocação | CRI

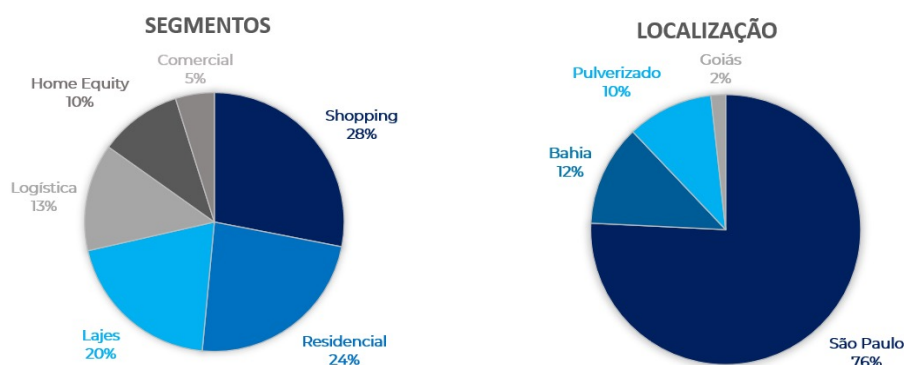
Ao final do mês de fevereiro, a carteira de CRI do Fundo representava 68,9% do PL do Fundo e era composta por 15 papéis (R\$ 36,3 milhões). Os ativos marcados em azul na tabela abaixo são CRI exclusivos, estruturados pelo time da Brio Investimentos.

| Fundo                           | Cetip      | %     | Volume           | Indexador | Tx de Aquisição | Duration | Segmento    | LTV    |
|---------------------------------|------------|-------|------------------|-----------|-----------------|----------|-------------|--------|
| CRI Selenza 465S 4E             | 21G0708865 | 9,87% | R\$ 5.200.147,40 | IPCA+     | 10,50%          | 1,47     | Residencial | 45,00% |
| CRI GSFI True 236S 1E           | 20G0800227 | 9,75% | R\$ 5.137.184,81 | IPCA+     | 5,43%           | 5,20     | Shopping    | 79,40% |
| CRI Airport Town Virgo 338S 4E  | 21H0976574 | 9,24% | R\$ 4.865.325,21 | IPCA+     | 5,90%           | 7,80     | Logístico   | 65,00% |
| CRI JPS Habitasec 259S 1E       | 21F1076965 | 8,38% | R\$ 4.412.868,13 | IPCA+     | 6,25%           | 5,70     | Shopping    | 64,60% |
| CRI Tellus Virgo 226S 4E        | 21C0549648 | 8,30% | R\$ 4.373.718,01 | IPCA+     | 5,70%           | 4,70     | Lajes       | 69,10% |
| CRI Wimo III Virgo 403S 4E      | 21J0856001 | 5,69% | R\$ 2.996.111,76 | IPCA+     | 7,00%           | 5,70     | Home Equity | 34,00% |
| CRI WT Morumbi Opea 132S 1E     | 15L0648443 | 5,44% | R\$ 2.865.842,17 | IPCA+     | 5,60%           | 4,60     | Lajes       | 43,00% |
| CRI HBR Habitasec 148S 1E       | 19G0228153 | 3,33% | R\$ 1.756.273,04 | IPCA+     | 6,15%           | 5,10     | Comercial   | 74,40% |
| CRI Essência Playbanco 1S 1E    | 22J1379218 | 1,98% | R\$ 1.043.625,56 | IPCA+     | 9,00%           | 2,37     | Residencial | 70,00% |
| CRI Aurora Playbanco 1S 2E      | 22J1381567 | 1,96% | R\$ 1.030.513,00 | IPCA+     | 9,00%           | 6,00     | Residencial | 70,00% |
| CRI Credits Vert 63S 2E         | 21K0046865 | 1,43% | R\$ 751.902,16   | IPCA+     | 8,50%           | 2,37     | Home Equity | 37,00% |
| CRI WA379 Canal 1S 13E          | 22J1203611 | 1,33% | R\$ 702.180,51   | IPCA+     | 10,00%          | 2,34     | Residencial | 60,00% |
| CRI Sampa Playbanco 1S 3E       | 22J1381764 | 1,01% | R\$ 531.033,98   | IPCA+     | 9,00%           | 0,19     | Residencial | 70,00% |
| CRI Shopping Sul Planeta 52S 1E | 13D0463613 | 0,81% | R\$ 428.858,45   | CDI+      | 2,60%           | 2,37     | Shopping    | 20,00% |
| CRI Shopping Sul Planeta 53S 1E | 13D0463614 | 0,40% | R\$ 209.897,69   | CDI+      | 2,60%           | 0,19     | Shopping    | 20,00% |

A carteira de CRI do portfólio se mantém pulverizada e lastreada em classes de ativos diversificadas: *shopping centers* (28%), desenvolvimento residencial (24%), lajes (20%), logística (13%), *home equity* (10%) e comercial (5%).

A localização dos ativos que dão lastro/garantia para mais de 75% dos CRI da carteira do Fundo está concentrada no estado de São Paulo. Fora do estado de São Paulo, o Fundo possui o CRI Jequitibá Plaza Shopping Habitasec 259S 1E, cujo lastro é um *shopping center* de 32.000 m<sup>2</sup> de ABL e com 100% de ocupação localizado em Itabuna, BA, e o CRI Shopping Sul Planeta Securitizadora, cujo lastro é um *shopping center* de 31.000 m<sup>2</sup> de ABL com quase 100% de ocupação localizado em Valparaíso-GO (papel em CDI+ com *duration* de 3 meses). O Fundo não tem exposição de crédito, direta ou indireta, à Americanas S.A. (em recuperação judicial). O Fundo é detentor de CRI (conforme mencionado acima) cuja devedora é uma empresa detentora de shopping center na Bahia e do qual a Americanas é locatária com apenas 4,1% do ABL e 4,76% da receita de locação do ativo. O time de gestão tem monitorado o impacto da crise de crédito da Americanas S.A. e de outros varejistas no desempenho desses ativos e não identificou até o momento qualquer deterioração no perfil de risco do ativo.

Contribuem para a pulverização de riscos do Fundo os CRI lastreados em contratos de *home equity* (CRI Wimo III 403S 4E e CRI Credits Vert 63S 2E) que possuem uma parcela pequena de créditos localizados fora do Estado de São Paulo.



A taxa ponderada de aquisição de CRI no final de fevereiro era de IPCA + 7,0% a.a. e a *duration* média ponderada de 4,6 anos.

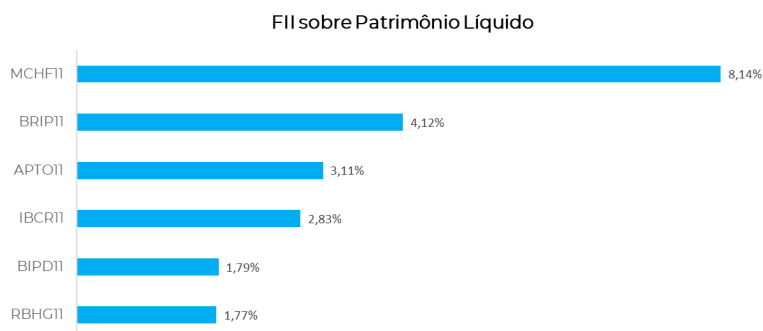
Para análise da rentabilidade da carteira de CRI do BIME11 em diferentes cenários, elaboramos a tabela de sensibilidade<sup>2</sup> abaixo, que compara a taxa média ponderada de rentabilidade em função de variações no preço da cota do Fundo no mercado secundário:

| % PL  | 67,7% | 1,2%  |
|-------|-------|-------|
| Preço | IPCA+ | CDI+  |
| 7     | 8,95% | 3,34% |
| 7,25  | 8,65% | 3,23% |
| 7,5   | 8,36% | 3,12% |
| 7,75  | 8,09% | 3,02% |
| 8     | 7,83% | 2,93% |
| 8,25  | 7,60% | 2,84% |
| 8,5   | 7,37% | 2,75% |
| 8,75  | 7,16% | 2,67% |
| 9,00* | 6,96% | 2,60% |
| 9,25  | 6,78% | 2,53% |

(\*) Valor da cota patrimonial em 28/02/2023

## Alocação | Cotas de FII

O Fundo encerrou o mês de fevereiro com R\$ 11,5 milhões, ou 21,8% do PL, alocados em cotas de 6 diferentes FII, sendo 58,6% em FII de recebíveis, 27,1% em Permutas e 14,3% em híbridos.



O preço médio de aquisição das cotas desses FII desde o IPO (novembro de 2021) ficou em 1,01 P/VP e o DY da carteira em fevereiro de 2023 foi de 3,00% a.m. ou 35,95% a.a., já considerando a distribuição extraordinária de R\$107,00/cota do Brio Real Estate III – FII (“BRIP11”).

O Fundo encerrou o mês com 5,89% do seu PL alocado em cotas dos fundos Brio Real Estate III – FII (“BRIP11”) e Brio Real Estate IV – FII (“BIPD11”). Ambos são FII geridos pela Brio Investimentos, com estratégia de aquisição de Permutas e cujo produto é a venda de unidades residenciais de padrão médio-alto e alto na cidade de São Paulo.

O BRIP11 já encerrou seu período de investimento e recém iniciou seu período de desinvestimento, tendo feito sua primeira devolução de capital aos cotistas em fevereiro, dessa forma não há novos aportes programados neste fundo. Já o BIPD11, no qual o BIME11 comprometeu R\$ 2.820 mil de investimento (2,2% da oferta e 5,3% do PL do BIME11), acabou de iniciar seu período de investimento e seguirá chamando capital dos cotistas até 2024. No mês de fevereiro, o BIME11 realizou um novo aporte de R\$ 200.000,00 no BIPD11, totalizando R\$ 745 mil de capital integralizado, e irá aumentar sua posição no fundo ao longo do tempo.

A alocação nos fundos de Permutas da casa, em complemento aos investimentos diretos realizados nos ativos de Permutas, representa uma importante fonte de rentabilidade adicional para o Fundo no médio-longo prazo.

<sup>2</sup> As projeções são estimativas com base no cenário atual, e possuem caráter meramente informativo.

Com essa primeira devolução, essa classe de ativos, que até então estava contribuindo marginalmente na geração de resultado do BIME, começou a constituir uma fonte de rentabilidade adicional e crescente ao longo do tempo.

Maiores detalhes sobre rentabilidade e alocação do BRIP11 e do BIPD11 encontram-se no anexo “Detalhamento dos Ativos em Carteira”.

## Alocação | Imóveis

O Fundo encerrou o mês de fevereiro com R\$ 3,8 milhões, ou 7,2% do PL do Fundo, alocados diretamente em dois projetos de Permutas. Esses projetos e a alocação do Fundo em cotas dos fundos BRIP11 e BIPD11 levam a exposição direta e indireta a essa tese ao patamar de 13,1% do PL. Conforme amplamente anunciado, nossa estratégia de alocação de capital do BIME11 visa o crescimento gradual da exposição às Permutas ao longo do tempo, mas com bastante ponderação para não impactar o pagamento de rendimentos mensais do Fundo nos curto e médio prazos.

O primeiro projeto de Permuta investido pelo Fundo é o Amyrá (antigo Jamaris), que consiste no empreendimento residencial (a ser lançado ainda no primeiro trimestre) de alto padrão com 36 unidades exclusivas em Moema, bairro nobre da cidade de São Paulo, e no qual o BIME11 investiu 2% do capital necessário para aquisição do terreno (equivalente ao total de R\$ 354.373,27, ou 0,7% do seu PL, 100% já aportado), sendo o BRIP11 responsável pelos 98% restantes do investimento, nos mesmos termos e condições do Fundo.

O segundo projeto investido é o INDI70, através do qual o Fundo adquiriu unidades de empreendimento residencial de alto padrão em construção, com 114 unidades de 1 e 2 dormitórios e situado numa das mais nobres localizações de Moema (frente e vista eterna para o Parque das Bicicletas) na cidade de São Paulo. Neste projeto, o BIME11 é responsável por 14% do capital investido na aquisição das unidades negociadas (equivalente ao total R\$ 3.693.117,96, ou 7,0% do seu PL, do qual R\$ 3.417.000,31 já foram aportados) e o BRIP11 pelos 86% restantes do investimento nos mesmos termos e condições do Fundo. O empreendimento, que já está em fase de obras, já começou a retornar capital para o Fundo.

## Distribuição de Resultados

O Fundo gerou no mês de fevereiro um resultado de R\$ 543.483, equivalente a **R\$ 0,09/cota** e anunciou em 6 de fevereiro de 2023, para pagamento em 14 de março de 2023, rendimentos de **R\$ 0,08/cota** referentes aos resultados apurados no mês de fevereiro de 2022.

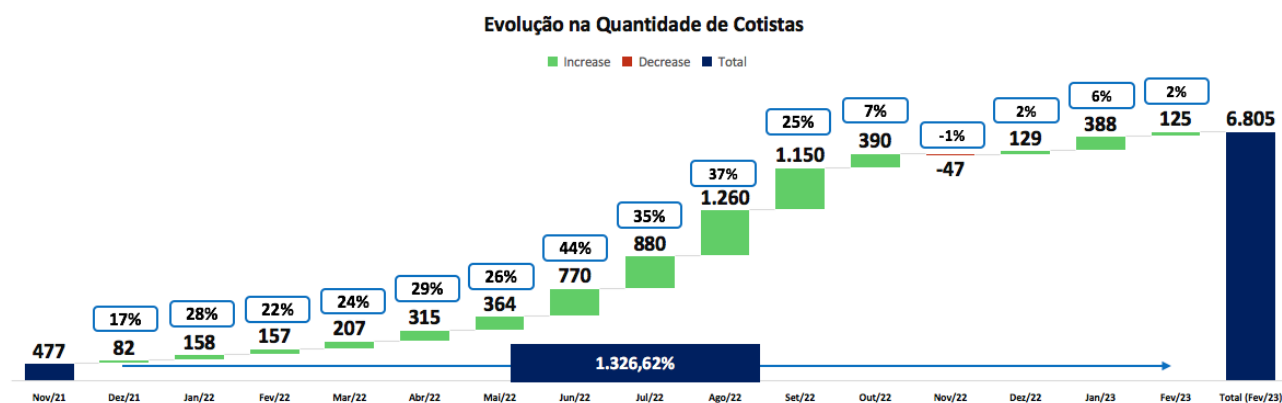
| DRE BIME11 (em R\$)                     | Acumulado 2021 | 1º Trím 2022 | 2º Trím 2022 | 3º Trím 2022 | 4º Trím 2022 | Acumulado 2022 | jan/23  | fev/23  |
|-----------------------------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|---------|---------|
| Receitas (Entradas de Caixa)            | 789.768        | 2.808.434    | 3.181.426    | 1.665.654    | 1.599.982    | 9.196.811      | 493.871 | 701.336 |
| Receitas de CRI                         | 338.323        | 2.186.272    | 2.711.765    | 1.387.982    | 1.226.878    | 7.512.897      | 394.745 | 359.973 |
| Ganhos de Capital                       | 75.170         | 601.293      | 565.201      | 416.226      | 100.800      | 1.683.521      | 0       | 0       |
| Juros e Correção Monetária <sup>1</sup> | 263.153        | 1.584.979    | 2.146.564    | 971.753      | 1.126.078    | 5.829.374      | 394.745 | 359.973 |
| Receitas de FII                         | 232.668        | 493.089      | 376.544      | 195.187      | 255.431      | 1.261.565      | 94.946  | 324.730 |
| Ganhos de Capital                       | 73.847         | 83.044       | -3.152       | -216.475     | -58.685      | -253.952       | 0       | 5.298   |
| Rendimentos                             | 158.821        | 442.443      | 379.694      | 411.662      | 314.116      | 1.547.915      | 94.946  | 319.432 |
| Ajuste IR <sup>2</sup>                  | 0              | -32.399      | 0            | 0            | 0            | -32.399        | 0       | 0       |
| Receita de Permutas                     | 0              | 0            | 6.603        | 28.962       | 27.844       | 63.409         | 1.597   | 11.865  |
| Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido | 218.777        | 129.072      | 86.512       | 53.524       | 89.830       | 358.938        | 2.584   | 4.767   |

|                            |           |           |           |           |           |            |           |            |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|
| Despesas (Saídas de Caixa) | -71.990   | -238.632  | -370.507  | -304.927  | -223.075  | -1.123.832 | -115.257  | -157.852   |
| Resultado (R\$)            | 717.778   | 2.569.803 | 2.810.919 | 1.360.727 | 1.376.907 | 8.072.980  | 378.614   | 543.483    |
| Quantidade de cotas        | 5.845.602 | 5.845.602 | 5.845.602 | 5.845.602 | 5.845.602 | 5.845.602  | 5.845.602 | 5.845.602  |
| Distribuição total (R\$)   | 714.958   | 1.929.049 | 2.630.521 | 2.162.873 | 993.752   | 7.716.195  | 467.648   | 467.648,16 |
| Distribuição/cota (R\$)    | 0,12231   | 0,33000   | 0,45000   | 0,37000   | 0,17000   | 1,13200    | 0,08000   | 0,08000    |

Mais uma vez frisamos que nosso foco permanece no aumento gradativo da distribuição de rendimentos do BIME11 através da implementação da nossa estratégia de investimento baseada no crescimento da alocação de capital em Permutas e, principalmente, em CRI *high-yield/mid-risk* originados pela Brio Investimentos.

## Negociação na B3

O volume de negociações ultrapassou a marca de R\$ 40,8 milhões desde o início das operações na B3. O BIME11 terminou o mês com 6.680 investidores (+1.300% na comparação com a data do *IPO*). A liquidez média diária de negociação foi de R\$ 129,5 mil até 28 de fevereiro de 2023, com 550 negócios diários em média.



<sup>3</sup> Fonte: Quantum Axis

## Detalhamento dos Ativos em Carteira



Exclusivo  
BRIO

### 1. CRI Selenza Virgo 265S 4E | 21G0708865

**LTV:**  
45%

**Vencimento:**  
23/07/2025

**Taxa de Emissão:**  
IPCA + 10,50% a.a.

**Duration:**  
1,5 anos

**Taxa de aquisição:**  
IPCA + 10,50% a.a.

**Tipo de oferta:**  
ICVM 476

#### Comentários Gerais

A operação conta com fundos de despesas e reserva, ambos os fundos terão 3 meses de custos de manutenção dos CRI e serviço da dívida depositados a cada liberação. O CRI possui diversas travas para controle das liberações dos recursos e conta com um *servicer* especializado (OGFI) para aprovação e efetivação das chamadas de capital e controle minucioso das despesas (realizadas e orçadas). O papel conta com alienação fiduciária de imóvel, cessão/alienação fiduciária de atuais e futuros recebíveis, alienação fiduciária das cotas da SPE, carta fiança de performance, seguro de riscos de engenharia e responsabilidade civil e aval da holding e sócios.



Exclusivo  
BRIO

### 2. CRI WA379 Canal 1S 12E | 22J1203611

**LTV:**  
60%

**Vencimento:**  
27/10/2025

**Taxa de Emissão:**  
IPCA + 10,00% a.a.

**Duration:**  
2,3 anos

**Taxa de aquisição:**  
IPCA + 10,00% a.a.

**Tipo de oferta:**  
ICVM 476

#### Comentários Gerais

A operação conta com fundos de despesas e reserva para financiar a aquisição de um terreno de 4.797,2 m<sup>2</sup>, localizado no bairro Cidade Jardim, São Paulo, SP, para desenvolvimento de um projeto residencial de casas de alto padrão pela Three Desenvolvimento Imobiliário Ltda., a qual também figura como avalista do CRI. O papel conta com alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de recebíveis, alienação fiduciária de quotas da SPE e seguros de *performance* e de riscos de engenharia e responsabilidade civil.



Exclusivo  
BRIO

### 3. CRI ESSÊNCIA PLAYBANCO 1S 1E | 22J1379218

**LTV:**  
70%

**Vencimento:**  
24/10/2025

**Taxa de Emissão:**  
IPCA + 9,00% a.a.

**Duration:**  
2,4 anos

**Taxa de aquisição:**  
IPCA + 9,00% a.a.

**Tipo de oferta:**  
ICVM 476

#### Comentários Gerais

- **Governança:** Além dos *servicers* convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI Essência conta com um *servicer* especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistemas.
- **Garantias:** alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária do recebível da Brookfield Properties, alienação fiduciária das cotas da SPE, aval solidário da holding e sócios/espousas, fundos de despesas e reserva de 3 meses, seguros de *performance*, de riscos de engenharia e responsabilidade civil e garantias cruzadas com as garantias do CRI Aurora e CRI Sampa.



Exclusivo  
BRIO

#### 4. CRI AURORA PLAYBANCO 1S 2E | 22J1381567

**LTV:**  
70%

**Vencimento:**  
24/10/2025

**Taxa de Emissão:**  
IPCA + 9,00% a.a.

**Duration:**  
2,4 anos

**Taxa de aquisição:**  
IPCA + 9,00% a.a.

**Tipo de oferta:**  
ICVM 476

#### Comentários Gerais

- **Governança:** Além dos *servicers* convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI Aurora conta com um *servicer* especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistemas.
- **Garantias:** alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária do recebível da Brookfield Properties, alienação fiduciária das cotas da SPE, aval solidário da holding e sócios/esposas, fundos de despesas e reserva de 3 meses, seguros de *performance*, de riscos de engenharia e responsabilidade civil e garantias cruzadas com as garantias do CRI Essência e CRI Sampa.



Exclusivo  
BRIO

#### 5. CRI SAMPA PLAYBANCO 1S 3E | 22J1381764

**LTV:**  
70%

**Vencimento:**  
25/10/2025

**Taxa de Emissão:**  
IPCA + 9,00% a.a.

**Duration:**  
2,4 anos

**Taxa de aquisição:**  
IPCA + 9,00% a.a.

**Tipo de oferta:**  
ICVM 476

#### Comentários Gerais

- **Governança:** Além dos *servicers* convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI Sampa conta com um *servicer* especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistemas.
- **Garantias:** alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária do recebível da Brookfield Properties, alienação fiduciária das cotas da SPE, aval solidário da holding e sócios/esposas, fundos de despesas e reserva de 3 meses, seguros de *performance*, de riscos de engenharia e responsabilidade civil e garantias cruzadas com as garantias do CRI Essência e CRI Aurora.



#### 6. CRI GSFI True 236S 1E | 20G0800227

**LTV:**  
79,4%

**Vencimento:**  
19/07/2023

**Taxa de Emissão:**  
IPCA + 5,00% a.a.

**Duration:**  
5,2 anos

**Taxa de aquisição:**  
IPCA + 5,43% a.a.

**Tipo de oferta:**  
ICVM 476

#### Comentários Gerais

O CRI possui rating AA pelo S&P e lastro em 4 shoppings e 4 outlets possuindo *cash sweep* (Parque Shopping Barueri, Parque Shopping Sulacap, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Outlet Premium Salvador, Outlet Premium Rio, Shopping Bonsucesso e Unimart Shopping Campinas. Possui alienação fiduciária dos imóveis e os recebíveis.



**7. CRI Airport Town Virgo 338S 4E | 21H0976574**

**LTV:**  
65%

**Vencimento:**  
27/08/2041

**Taxa de Emissão:**  
IPCA + 5,80% a.a.

**Duration:**  
7,8 anos

**Taxa de aquisição:**  
IPCA + 5,90% a.a.

**Tipo de oferta:**  
ICVM 476

**Comentários Gerais**

O Grupo Airport Town possui sede na cidade de Guarulhos-SP. O CRI possui alienação fiduciária dos dois imóveis em construção (Bonsucesso e Parque Novo Mundo) e do imóvel performado e 100% locado Airport Town Business Tower que gera mensalmente R\$ 1,47 milhão por mês e possui um aluguel por m² médio de R\$ 29,6 reais. Prazo médio dos contratos é de 5 anos, com boa pulverização dos inquilinos.



**8. CRI JPS Habitasec 259S 1E | 21F1076965**

**LTV:**  
38,2%

**Vencimento:**  
15/06/2036

**Taxa de Emissão:**  
IPCA + 6,50% a.a.

**Duration:**  
5,7 anos

**Taxa de aquisição:**  
IPCA + 6,25% a.a.

**Tipo de oferta:**  
ICVM 476

**Comentários Gerais**

O CRI conta com alienação fiduciária de 100% do imóvel (Jequitibá Plaza Shopping em Itabuna/BA), 100% dos recebíveis, fundo de obra, fundo de reserva de 2 PMTs, fiança e coobrigação da cedente. Único shopping da região de Itabuna e Ilhéus, possui 22 mil metros de ABL e atualmente está com 100% de taxa de ocupação. A operação possui rating A pela S&P.



**9. CRI Tellus 226S 4E | 21C0549648**

**LTV:**  
72,1%.

**Vencimento:**  
09/03/2033

**Taxa de Emissão:**  
IPCA + 5,75% a.a.

**Duration:**  
4,7 anos

**Taxa de aquisição:**  
IPCA + 5,70% a.a.

**Tipo de oferta:**  
ICVM 476

**Comentários Gerais**

O CRI foi emitido para a aquisição de duas lajes no condomínio São Luiz em São Paulo pelo fundo TEPP11. A operação possui alienação fiduciária das lajes e cessão dos recebíveis dos aluguéis. As lajes estão 100% locadas com o aluguel por m² médio na faixa dos R\$ 85 reais, e contratos vigentes com vencimentos maiores do que a própria *duration* da operação.



**10. CRI Wimo III 403S 4E | 21J0856001**

|                                               |                                    |
|-----------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>LTV:</b><br>34%.                           | <b>Vencimento:</b><br>27/10/2036   |
| <b>Taxa de Emissão:</b><br>IPCA + 7,0% a.a.   | <b>Duration:</b><br>4,7 anos       |
| <b>Taxa de aquisição:</b><br>IPCA + 7,0% a.a. | <b>Tipo de oferta:</b><br>ICVM 476 |

**Comentários Gerais**

A Wimo é a linha de home equity da Wiz. A operação possui alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de recebíveis e obrigação de recompra dos créditos inadimplentes (90 dias) do devedor (FIDC Wimo). A emissão possui rating A- pela Liberum. Além da alienação, a emissão conta com apólice de seguros contratado pelos próprios devedores.



**11. CRI WT Morumbi 132S 1E | 15L0648443**

|                                                |                                    |
|------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>LTV:</b><br>43%                             | <b>Vencimento:</b><br>12/10/2031   |
| <b>Taxa de Emissão:</b><br>IPCA + 5,67% a.a.   | <b>Duration:</b><br>4,6 anos       |
| <b>Taxa de aquisição:</b><br>IPCA + 5,67% a.a. | <b>Tipo de oferta:</b><br>ICVM 476 |

**Comentários Gerais**

CRI possui alienação fiduciária de, aproximadamente, 35 mil m<sup>2</sup> (75% da ala B do imóvel) do edifício WT Morumbi (AAA). Ativo com bons inquilinos. O papel possui cessão dos contratos de locação e alienação fiduciária das cotas do FII proprietário do empreendimento. LTV atual é de 43%.



**12. CRI HBR Habitasec 148S 1E | 19G0228153**

|                                                |                                    |
|------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>LTV:</b><br>74%                             | <b>Vencimento:</b><br>26/07/2034   |
| <b>Taxa de Emissão:</b><br>IPCA + 6,00% a.a.   | <b>Duration:</b><br>5,1 anos       |
| <b>Taxa de aquisição:</b><br>IPCA + 6,15% a.a. | <b>Tipo de oferta:</b><br>ICVM 476 |

**Comentários Gerais**

O CRI é lastreado por três contratos de locação firmados com Decathlon, Tim e a Pirelli. Conta, também, com aval da HBR Realty, alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária de recebíveis, um fundo de reserva para uma PMT e um fundo de despesas de R\$ 1,7MM.



**13. CRI Creditas Vert 63S 2E | 21K0046865**

**LTV:**  
37%

**Vencimento:**  
20/02/2042

**Taxa de Emissão:**  
IPCA + 8,5% a.a.

**Duration:**  
6,0 anos

**Taxa de aquisição:**  
IPCA + 8,5% a.a.

**Tipo de oferta:**  
ICVM 476

**Comentários Gerais**

CRI série mezanino da Creditas conta com alienação fiduciária de imóveis e cessão dos contratos *Home Equity*. Os recursos líquidos captados pela emissora serão destinados para o pagamento do valor da cessão, e para a composição do fundo de despesas.



**14. CRI Shopping Sul Planeta Sec 52S e 53S 1E | 13D0463613 e 13D0463614**

**LTV:**  
20%

**Vencimento:**  
14/07/2023

**Taxa de Emissão:**  
CDI + 4,5 a.a.

**Duration:**  
0,2 ano

**Taxa de aquisição:**  
CDI + 2,6% a.a.

**Tipo de oferta:**  
ICVM 476

**Comentários Gerais**

O Shopping Sul está localizado em Valparaíso de Goiás – GO, foi inaugurado em 1993 e possui mais de 130 lojas e mais de 30 mil m² de ABL. A operação é lastreada pelos recebíveis do imóvel e possui 0,6 ano de *duration*.

Exclusivo  
BRIO



**15. Amyrá (Incorporadora: JALGP)**

**Localização:**  
Moema - SP

**Data de Aquisição:**  
Novembro/2021

**Endereço:**  
Av. Jamaris, 871

**GVV Total:**  
R\$ 103,6 milhões

**Área do Terreno:**  
1.720 m²

**Permuta:**  
1.762 m² priv.

**Área Privativa Total:**  
6.067 m²

**Lançamento:**  
Março/2023

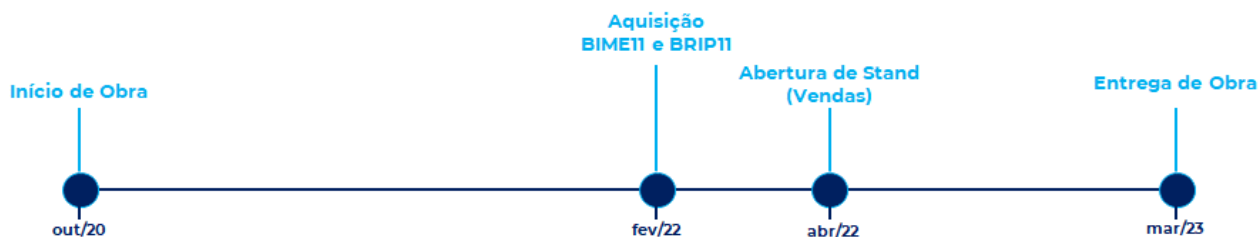
**Tipologia:**  
17 apts (4 dorms), 17 studios,  
1 unid. não-residencial e 1 loja

Exclusivo  
BRIO



#### 16. INDI 70 (Incorporadora: Gattaz Engenharia Ltda.)

|                                                                                                             |                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Localização:</b><br>Moema - SP                                                                           | <b>Data de Aquisição:</b><br>Dezembro/2021    |
| <b>Endereço:</b><br>Av. Indianópolis, 70                                                                    | <b>VGTV Total:</b><br>R\$ 127,4 milhões       |
| <b>Área do Terreno:</b><br>1.343 m <sup>2</sup>                                                             | <b>Permuta:</b><br>2.117 m <sup>2</sup> priv. |
| <b>Área Privativa Total:</b><br>7.096 m <sup>2</sup>                                                        | <b>Lançamento:</b><br>Abril/2022              |
| <b>Tipologia:</b><br>57 apts (1 dorm), 19 duplex (1 dorm), 19 duplex (2 dorms), 16 <i>studios</i> e 3 lojas |                                               |

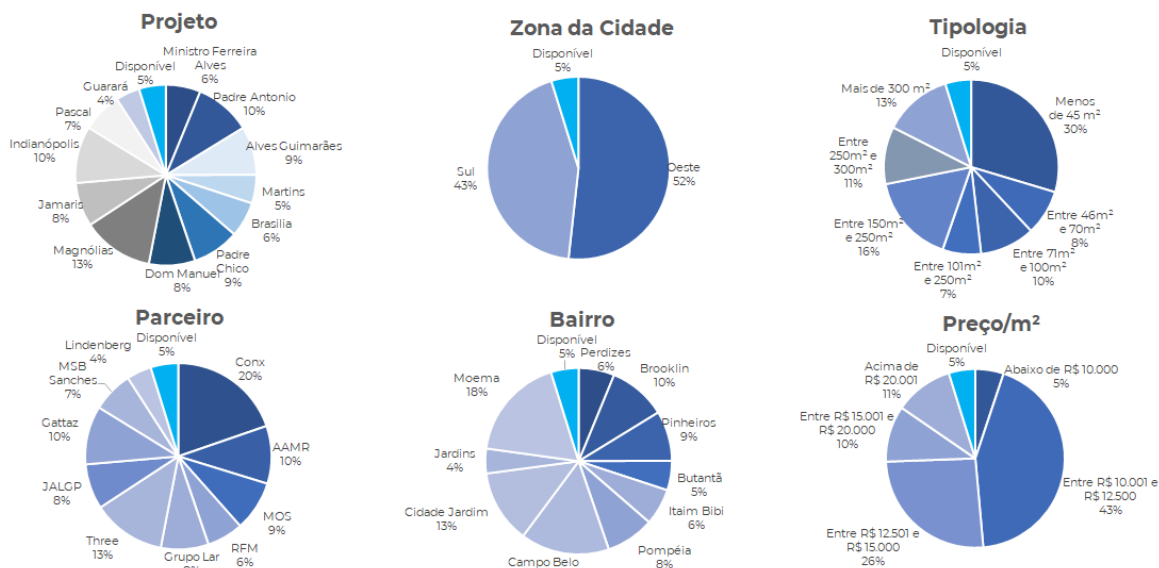


A *timeline* visa facilitar a compreensão das etapas do projeto Indianópolis. É possível observar o início das obras em outubro de 2020, quando a Gattaz (incorporador que está desenvolvendo o projeto) iniciou a construção do empreendimento ainda sem a participação da Permuta dos veículos da Brio Investimentos. Em fevereiro de 2022, BIME11 e BRIP11 realizam os primeiros aportes e em abril de 2022 foi feita a abertura do stand de vendas. O projeto INDI70 segue em fase de comercialização e tem como previsão de término das obras em maio do 2023.

#### 17. Cotas de FII: BRIP11 (Em Desinvestimento)

O BRIP11 é um fundo de prazo determinado gerido pela Brio Investimentos, que investe em Permutas em projetos residenciais de médio-alto e alto padrão na cidade de São Paulo, cuja primeira e única oferta de emissão de cotas do BRIP11 foi encerrada em outubro de 2020, via oferta ICVM 476.

O portfólio do Fundo está financeiramente desalavancado (100% financiado com capital próprio) e não está exposto diretamente aos principais riscos associados ao desenvolvimento imobiliário, entre eles, o de variação do custo de obra.



## 17.1. Detalhamento dos Ativos que Compõem a Carteira do BRIPII

Exclusivo  
BRIO



### Ministro Ferreira Alves (Incorporadora: Conx)

|                                                     |                                                 |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Localização:</b><br>Perdizes - SP                | <b>Data de Aquisição:</b><br>Novembro/2020      |
| <b>Endereço:</b><br>R. Ministro Ferreira Alves, 298 | <b>VGv Total:</b><br>R\$ 80,4 milhões           |
| <b>Área do Terreno:</b><br>1.199 m²                 | <b>Permuta:</b><br>34,6% do VGv (2.088 m² priv) |
| <b>Área Privativa Total:</b><br>6.954 m²            | <b>Lançamento:</b><br>Novembro/2022             |
| <b>Tipologia:</b><br>128 apts de 2 dorms e 3 lojas  |                                                 |

Exclusivo  
BRIO



### Movi Campo Belo (Antigo Projeto Padre Antônio - Incorporadora: AAM)

|                                                                                    |                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Localização:</b><br>Brooklin - SP                                               | <b>Data de Aquisição:</b><br>Novembro/2020        |
| <b>Endereço:</b><br>Av. Pe. Antônio, 42                                            | <b>VGv Total:</b><br>R\$ 117,7 milhões            |
| <b>Área do Terreno:</b><br>1.718 m²                                                | <b>Permuta:</b><br>38,52% do VGv (3.556 m² priv.) |
| <b>Área Privativa Total:</b><br>9.230 m²                                           | <b>Lançamento:</b><br>Fevereiro/2022              |
| <b>Tipologia:</b><br>262 studios, 27 apts de 1 dorm e 21 apts de 2 dorms e 3 lojas |                                                   |

Exclusivo  
BRIO



**Sabino (Alves Guimarães - Incorporadora: MOS) - DESINVESTIDO**

|                                                                                               |                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Localização:</b><br>Pinheiros - SP                                                         | <b>Data de Aquisição:</b><br>Novembro/2020                    |
| <b>Endereço:</b><br>R. Alves Guimarães, 1318                                                  | <b>VGW Total:</b><br>R\$ 97,7 milhões                         |
| <b>Área do Terreno:</b><br>1.214 m <sup>2</sup>                                               | <b>Permuta:</b><br>30,61% do VGW (2.734 m <sup>2</sup> priv.) |
| <b>Área Privativa Total:</b><br>6.740 m <sup>2</sup>                                          | <b>Lançamento:</b><br>Abril/2022                              |
| <b>Tipologia:</b><br>82 studios, 7 apts de 2 dorms,<br>23 apts de 3 dorms e 3 unidades duplex |                                                               |

Exclusivo  
BRIO



**Welconx Butantã (Antigo Projeto Martins - Incorporadora: Conx)**

|                                                                |                                                               |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Localização:</b><br>Butantã - SP                            | <b>Data de Aquisição:</b><br>Dezembro/2020                    |
| <b>Endereço:</b><br>R. Martins, 180                            | <b>VGW Total:</b><br>R\$ 58,5 milhões                         |
| <b>Área do Terreno:</b><br>1.246 m <sup>2</sup>                | <b>Permuta:</b><br>42,23% do VGW (2.543 m <sup>2</sup> priv.) |
| <b>Área Privativa Total:</b><br>6.020 m <sup>2</sup>           | <b>Lançamento:</b><br>Dezembro/2021                           |
| <b>Tipologia:</b><br>76 apts de 1 dorm e<br>95 apts de 2 dorms |                                                               |

Exclusivo  
BRIO



**Oby Itaim (Antigo Projeto Brasília - Incorporadora: RFM)**

|                                                                        |                                              |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Localização:</b><br>Itaim Bibi - SP                                 | <b>Data de Aquisição:</b><br>Março/2021      |
| <b>Endereço:</b><br>R. Brasília, 80                                    | <b>VGW Total:</b><br>R\$ 55,2 milhões        |
| <b>Área do Terreno:</b><br>650 m <sup>2</sup>                          | <b>Permuta:</b><br>1.070 m <sup>2</sup> priv |
| <b>Área Privativa Total:</b><br>2.300,25 m <sup>2</sup>                | <b>Lançamento:</b><br>Outubro/2021           |
| <b>Tipologia:</b><br>2 apts garden, 8 apts e<br>1 cobertura de 3 dorms |                                              |

Exclusivo  
BRIO



## Villa Pompéia (Padre Chico - Incorporadora: Conx)

|                                                                                     |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Localização:</b><br>Pompéia - SP                                                 | <b>Data de Aquisição:</b><br>Abril/2021 |
| <b>Endereço:</b><br>R. Padre Chico, 749                                             | <b>VGv Total:</b><br>R\$ 97,0 milhões   |
| <b>Área do Terreno:</b><br>1.554 m <sup>2</sup>                                     | <b>Permuta:</b><br>43,37% do VGv        |
| <b>Área Privativa Total:</b><br>9.177,66 m <sup>2</sup>                             | <b>Lançamento:</b><br>Abril/2023        |
| <b>Tipologia:</b><br>19 apts (3 dorms), 106 apts (2 dorms),<br>90 studios e 2 lojas |                                         |

Exclusivo  
BRIO



## La Vida Campo Belo (Dom Manuel - Incorporadora: Grupo Lar)

|                                                                  |                                        |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Localização:</b><br>Campo Belo - SP                           | <b>Data de Aquisição:</b><br>Maio/2021 |
| <b>Endereço:</b><br>R. Dom Manuel, 33                            | <b>VGv Total:</b><br>R\$ 111,3 milhões |
| <b>Área do Terreno:</b><br>1.853 m <sup>2</sup>                  | <b>Permuta:</b><br>33,71% do VGv.      |
| <b>Área Privativa Total:</b><br>11.165,65 m <sup>2</sup>         | <b>Lançamento:</b><br>Maio/2023        |
| <b>Tipologia:</b><br>226 apts (2 dorms), 40 apts NR<br>e 3 lojas |                                        |

Exclusivo  
BRIO



## Magnólias (Incorporadora: Three)

|                                                                |                                              |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Localização:</b><br>Cidade Jardim - SP                      | <b>Data de Aquisição:</b><br>Maio/2021       |
| <b>Endereço:</b><br>Av. das Magnólias, 682                     | <b>VGv Total:</b><br>R\$ 127,2 milhões       |
| <b>Área do Terreno:</b><br>6.449 m <sup>2</sup>                | <b>Permuta:</b><br>3.158 m <sup>2</sup> priv |
| <b>Área Privativa Total:</b><br>9.070 m <sup>2</sup>           | <b>Lançamento:</b><br>Fevereiro/2023         |
| <b>Tipologia:</b><br>7 casas de 1.300 m <sup>2</sup> (8 vagas) |                                              |

Exclusivo  
BRIO



**Pascal (Incorporadora: MSB Sanches)**

|                                                                                            |                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Localização:</b><br>Campo Belo - SP                                                     | <b>Data de Aquisição:</b><br>Junho/2022 |
| <b>Endereço:</b> R. Pascal x R. Sebastião Paes x<br>R. Dr. Jesuino Arruda                  | <b>GVV Total:</b><br>R\$ 147,1 milhões  |
| <b>Área do Terreno:</b><br>2.303 m <sup>2</sup>                                            | <b>Permuta:</b><br>22,39% do GVV        |
| <b>Área Privativa Total:</b><br>11.893 m <sup>2</sup>                                      | <b>Lançamento:</b><br>Junho/2023        |
| <b>Tipologia:</b><br>50 apts (3 dorms), 40 apts (2 dorms),<br>126 <i>studios</i> e 2 lojas |                                         |

**Comentários Gerais**

Projeto estruturado com co-investimento entre os fundos BRIP11 (50%) e BIPD11 (50%).

Exclusivo  
BRIO



**Guarará (Incorporadora: Adolpho Lindemberg)**

|                                                                       |                                               |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Localização:</b><br>Jardim Paulista - SP                           | <b>Data de Aquisição:</b><br>Junho/2022       |
| <b>Endereço:</b><br>R. Guarará x Al. Joaquim Eugênio de Lima          | <b>GVV Total:</b><br>R\$ 129,0 milhões        |
| <b>Área do Terreno:</b><br>1.339 m <sup>2</sup>                       | <b>Permuta:</b><br>547,5 m <sup>2</sup> priv. |
| <b>Área Privativa Total:</b><br>4.690 m <sup>2</sup>                  | <b>Lançamento:</b><br>Novembro/2022           |
| <b>Tipologia:</b><br>20 apts (3 dorms), 1 apt (4 dorms),<br>e 3 lojas |                                               |

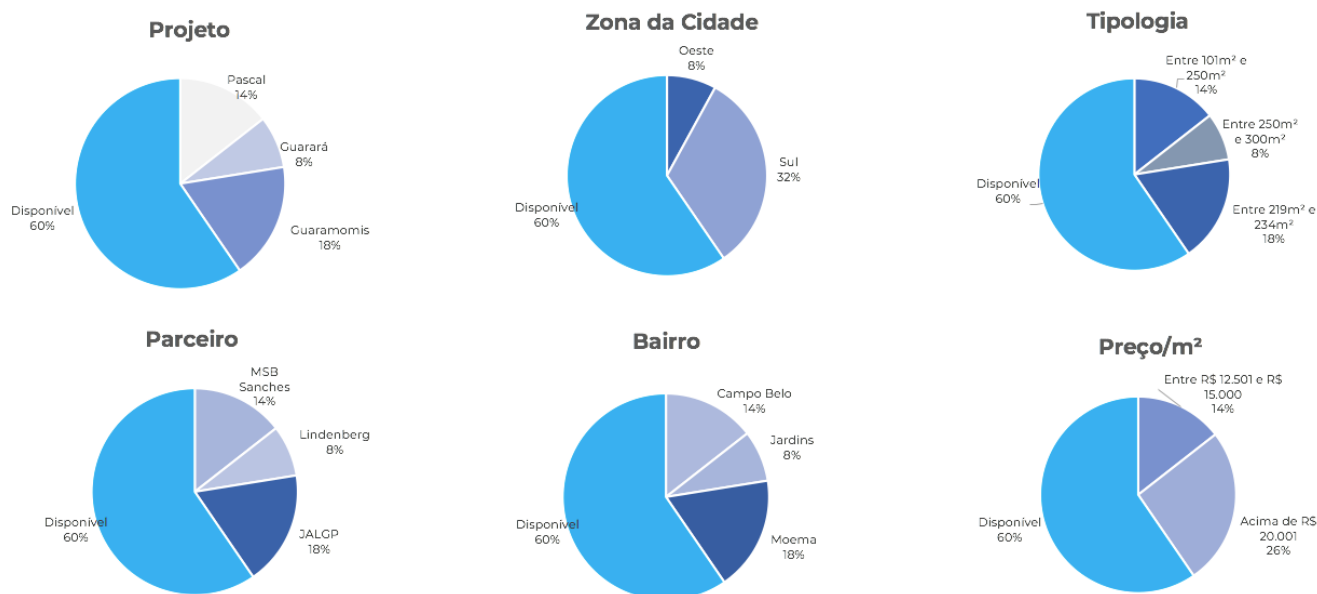
**Comentários Gerais**

Projeto estruturado com co-investimento entre os fundos BRIP11 (50%) e BIPD11 (50%).

Além dos projetos acima, fazem também parte do portfólio do BRIP11 os projetos investidos em conjunto com o BIME11, Amyrá e INDI70, detalhados anteriormente.

## 18. Cotas de FII: BIPD11<sup>4</sup>

O BIPD11 é um fundo de prazo determinado gerido pela Brio Investimentos, que investe em Permutas em projetos residenciais de médio-alto e alto padrão na cidade de São Paulo, cuja primeira e única oferta de emissão de cotas foi encerrada em julho de 2022, via oferta ICVM 476.



O portfólio do Fundo está financeiramente desalavancado (100% financiado com capital próprio) e não está exposto diretamente aos principais riscos associados ao desenvolvimento imobiliário, entre eles, o de variação do custo de obra.

### 18.1 Detalhamento dos Ativos que Compõem a Carteira do BIPD11

Ao final do 4º trimestre de 2022, o Brio Fundo IV já havia comprometido 40% de seu capital em 3 projetos residenciais de médio-alto e alto padrão na cidade de São Paulo. Dos projetos investidos, 2 (Guarará e Pascal) são co-investimentos realizados pari-passu, nos mesmos termos, condições e proporção, com o Brio Real Estate III (Brio Fundo III).

Exclusivo  
BRIO



#### Guaramomiz (Incorporadora: JAL-GP)

**Localização:**  
Moema - SP

**Data de Aquisição:**  
Dezembro/2022

**Endereço:**  
Al. Dos Guararmomiz x Av. Jamaris

**VGV Total:**  
R\$ 101,2 milhões

**Área do Terreno:**  
1.700 m²

**Permuta:**  
2.044 m² priv

**Área Privativa Total:**  
5.233 m²

**Lançamento:**  
Setembro/2023

**Tipologia:**  
16 apts. de 4 dorms, 16 apt. *studio*,  
8 salas e 3 lojas

<sup>4</sup> Dados até o 4T22, as informações até o 1T23 serão divulgadas em breve pelo time de gestão do fundo

Ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,  
**Brio Investimentos Ltda.**



Sigam-nos no LinkedIn  
Brio Investimentos



Sigam-nos no Instagram  
@brioinvestimentos

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



**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)

