FATOS RELEVANTES

BRIO CRÉDITO ESTRUTURADO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 39.332.032/0001-20
Código BICE11

A **BRIO INVESTIMENTOS LTDA.** ("Gestor") e a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** ("Administrador"), nas qualidades de, respectivamente, gestor e administrador do **BRIO CRÉDITO ESTRUTURADO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 39.332.032/0001-20 ("Fundo" ou "BCE"), em cumprimento ao disposto nos termos da instrução CVM 472/08, vêm comunicar aos cotistas e ao mercado em geral as seguintes transações ("Transações"):

(i) o CRI WA379, emitido pela Canal Securitizadora (Canal 13E/S1), foi integralmente amortizado em 20 de dezembro de 2023 pela devedora **WA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** O pagamento foi feito em uma única parcela de R$ 11.404.451,17 (onze milhões, quatrocentos e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e um reais e dezessete centavos) para o Fundo, que é equivalente a R$ 1.055,00 (um mil e cinquenta e cinco reais) de preço unitário do papel e que gerou uma taxa interna de retorno (TIR) nominal de 17,0% a.a. para o BCE ("Transação 1"); e

(ii) os membros do Comitê de Investimentos do Fundo reuniram-se no dia 27 de dezembro de 2023 e aprovaram a aquisição de até R$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais) de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") de emissão da Companhia Provincia de Securitização para financiamento à construção do projeto residencial denominado C290, situado no bairro Vila Santa Catarina, na cidade de São Paulo ("Projeto"). Desenvolvido pela Telar Empreendimentos e Participações Ltda. (empresa ligada à Telar Engenharia e Comércio S.A.), o Projeto possui 98 unidades residenciais, sendo 36 delas com 63 m² privativos, 36 unidades com 86 m² privativos, 4 unidades *garden* de 122 a 144 m² privativos, 22 unidades de 41 a 64 m² privativos e uma loja de 137 m² privativos ("Transação 2", que em conjunto com Transação 1 serão denominadas "Transações").

Os CRI a serem adquiridos possuem as seguintes características:

a) **Volume de emissão total**: R$ 28.500.000,00 (vinte e oito milhões e quinhentos mil reais);
b) **Lastro**: nota comercial emitida pela TDI 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. ("Devedora");
c) **Remuneração**: IPCA + 11,25% a.a. com *upfront fee* de 2,0% sobre o valor total da emissão (taxa interna de retorno estimada em IPCA + 13,15% a.a.);
d) **Prazo**: 36 meses;
e) **Periodicidade de pagamento da remuneração**: mensal (juros);
f) **Periodicidade de amortização**: em uma única parcela na data de vencimento dos CRI ou conforme disponibilidade de caixa da SPE por meio do sistema de *cash sweep*;
g) **Destinação dos recursos**: os recursos do CRI serão utilizados para financiar a construção do Projeto; e
h) **Garantias**: avais de sócios incluindo pessoas naturais e jurídicas, cessão fiduciária de 100% dos direitos creditórios, alienação fiduciária dos imóveis da Devedora, alienação fiduciária de 100% das cotas da Devedora, fundos de obras, despesas e reserva, seguro de *performance* com valor de 20% do valor total de obra e seguros de riscos de engenharia e responsabilidade civil.

Após a conclusão das Transações, o Fundo passará a ter 77% do seu capital total comprometido com os 5 CRI remanescentes no portfólio, todos tendo como lastro imóveis localizados na cidade de São Paulo, salientando-se, entretanto, que, considerando o investimento no CRI WA 379, o capital comprometido do Fundo equivale a 84% do total.

Por fim, tendo em vista a aprovação da Transação 2, cuja primeira integralização de capital deverá acontecer nas próximas semanas, e as integralizações de capital previstas para janeiro e fevereiro de 2024 para os demais CRI que compõem o portfólio do Fundo, os recursos recebidos na Transação 1 serão mantidos em caixa para reduzir a necessidade imediata de novas chamadas de capital.

O Gestor fica à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais pelo e-mail ri@brioinvestimentos.com.br.

São Paulo, 04 de janeiro de 2024.

BRIO INVESTIMENTOS LTDA.
e
BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.