



BRIO

INVESTIMENTOS

**Brio Multiestratégia
FII (BIME 11)**

Relatório
Gerencial
(maio/2023)

▶ Objetivo e perfil do fundo:

O Brio Multiestratégia - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo", cujo ticker na B3 é "BIMET11") 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 efetiva de R\$ 0,86% a.a. após desconto concedido pelo gestor).**▶ Taxa de performance:**
20% do que exceder IPCA + 5,0% a.a., apurada e paga semestralmente**▶ Patrimônio líquido (31/05/2023):**
R\$ 51,4 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 maio de 2023:**

- **Resultado gerado de R\$ 0,08/cota e distribuição de R\$ 0,09/cota (DY: 1,24% a.m. ou 14,90% a.a. no valor de mercado ou 1,02% a.m. ou 12,29% a.a. no valor patrimonial), com portfólio do Fundo desalavancado.**
- **Reserva de resultados no valor equivalente a R\$ 0,04/cota.**
- Taxa ponderada de aquisição da carteira de CRI de IPCA + 7,0% a.a. e a taxa ponderada da carteira global de IPCA + 8,0% a.a..
- *Duration* ponderada da carteira de 3,3 anos.
- Aproximadamente 50,0% do PL alocados em CRI com perfil de risco baixo em momento desafiador para o mercado de crédito privado.
- Nova integralização no Brio Real Estate IV - FII ("BIPD11"), fundo de Permutas, realizada por chamada de capital no mercado primário.

O mês de maio trouxe um pouco de alento para os mercados doméstico e global, com um ensaio de alguma recuperação após toda a incerteza dos últimos meses. No exterior, o risco de recessão, embora ainda presente, diminuiu bastante em relação às expectativas no começo do ano. Se em janeiro, o Banco Mundial previa um crescimento do PIB mundial de 1,7% em 2023, o banco recentemente reviu essa projeção para 2,1%. Nos Estados Unidos, apesar dos juros mais altos, a economia mostra resiliência – com a criação de 339 mil postos de trabalho em maio – mas com uma desaceleração gradual (no mês, o desemprego aumentou de 2bps para 3,7%), o que, de acordo com especialistas, abre espaço para o Federal Reserve suavizar o ritmo de contração da política monetária. Na Europa, embora a recuperação seja mais tímida, a desaceleração da inflação na Zona do Euro em maio superou as expectativas do mercado, com o índice de inflação ao consumidor em 6,1% na comparação com o mesmo mês do ano passado, abaixo da variação de 7,0% observada no mês anterior. As maiores apreensões se voltam, neste momento, para a China, que, no mês, apresentou desaceleração do ritmo de recuperação de sua economia, o que possivelmente levará o governo a aumentar os estímulos à economia, via, principalmente, a flexibilização da política econômica.

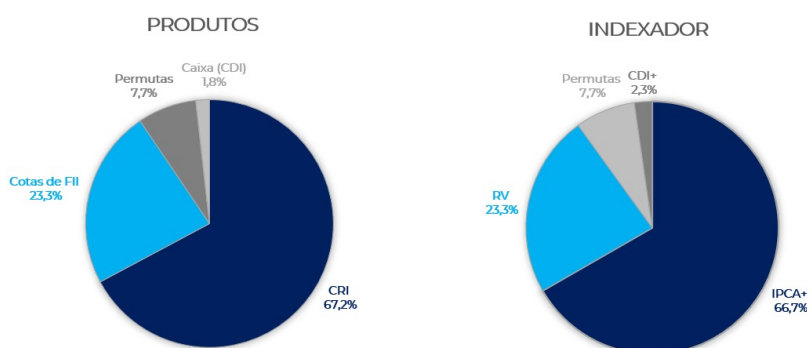
No Brasil, o grande impulso econômico no primeiro trimestre veio do setor primário, que cresceu 22% no período, gerando crescimento anual do PIB de 1,9% no final do trimestre. Houve também boa notícia vinda do mercado de trabalho, com a taxa de desemprego da economia recuando 3 bps de março para abril. Finalmente, o avanço das reformas no Congresso Nacional, tanto a do arcabouço fiscal como a tributária, contribuiu para a melhora das expectativas.

Essa melhora de expectativas pode ser notada nos dados do boletim Focus do Banco Central. O Focus de 02 de junho de 2023 estima crescimento de 1,68% no PIB em 2023, o que equivale ao aumento de 68% com relação à previsão do relatório de 05 de maio de 2023, e forte queda na previsão do IPCA do ano, estimado em 5,69% (em comparação à previsão de 6,02% no relatório de 05/05/23). Embora a Selic siga em 13,75% a.a., forma-se, de modo cada vez mais contundente, a expectativa de que o Banco Central inicie o processo de redução da taxa a partir do 2º semestre, com o mercado prevendo, de acordo com o Focus, que a Selic termine o ano em 12,50%.

Neste cenário de melhora dos fundamentos macroeconômicos, enxergamos a oportunidade de destravar valor através da retomada progressiva do giro da carteira, migrando de CRI *high-grade* para CRI *mid-risk/high-yield* estruturados pela Brio, que hoje conta com um sólido pipeline e uma grande capacidade de originação de novos negócios. Além disso, a partir do giro de carteira e da recuperação das condições de mercado, estamos otimistas com a possibilidade de uma oferta subsequente de cotas do Fundo até o final do ano.

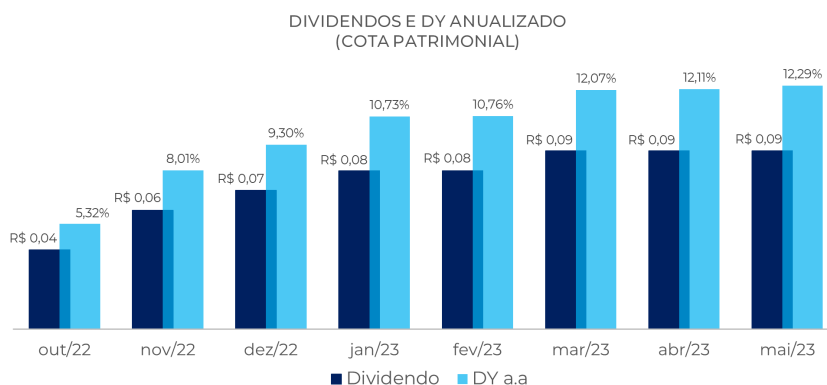
Carteira e Resultado Mensal | BIME11

O Fundo encerrou o mês de maio com 98,2% do seu patrimônio líquido ("PL") alocado, sendo 67,2% (R\$ 34,9 milhões) em CRI indexados ao IPCA e CDI, 23,3% em cotas de FII (R\$ 12,1 milhões), 7,7% em Permutas (R\$ 4,0 milhões) e 1,8% em caixa (R\$ 0,9 milhão).

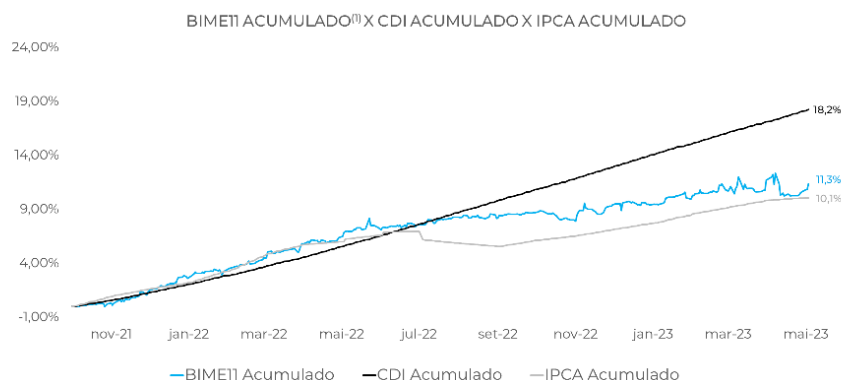


Observação: considerando a compra no mercado secundário de cotas do BRIPI1 e as integralizações no BIPDI1 (FII de Permutas geridos pela Brio), a exposição do BIME11 a Permutas chega a 13,7% do PL.

O Fundo gerou no mês de maio resultado equivalente a **R\$ 0,08/cota** e anunciou a distribuição de rendimento de **R\$ 0,09/cota** em junho (referente ao resultado obtido em maio), com DY anualizado de 12,29% a.a. (sobre a cota patrimonial em 31/05/2023). No mês, utilizamos aproximadamente R\$ 0,01/cota da reserva de resultados, mantendo **R\$ 0,04/cota** para futuras distribuições.

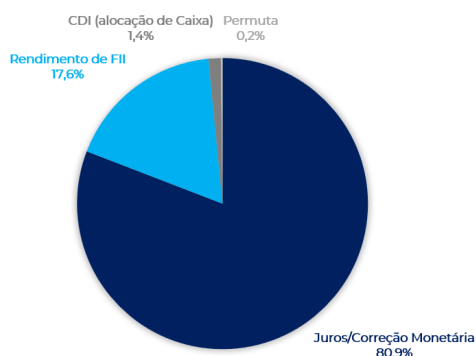


O BIME11 fechou o mês de maio com rentabilidade nominal acumulada de 11,3% desde o IPO (novembro de 2021), contra 18,2% do CDI, 12,1% do IFIX, 10,1% do IPCA e 7,9% do Ibovespa.



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

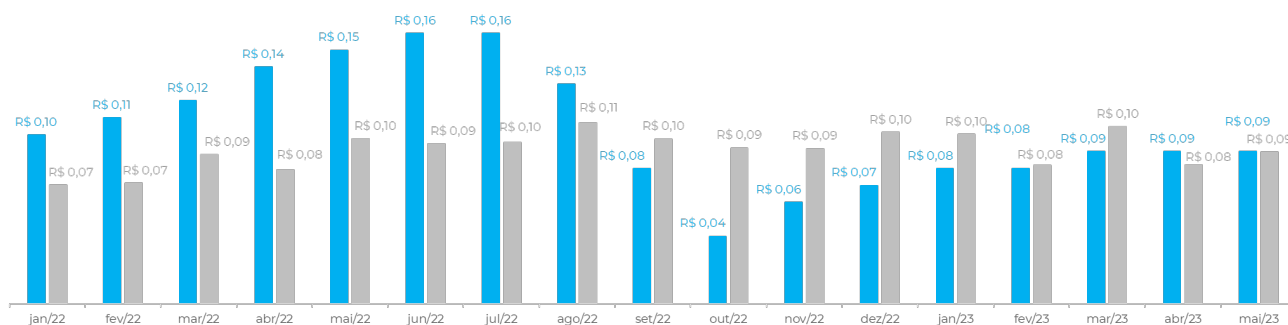
RESULTADO DISTRIBUÍDO | MAIO



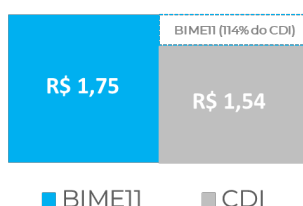
Do resultado gerado pelo Fundo no mês de maio, 80,9% vieram de rendimentos de CRI (juros e correção monetária), 17,6% de rendimentos de cotas de FII, 1,4% da aplicação do caixa em CDI e 0,2% de receitas de vendas dos projetos de Permuta investidos.

A distribuição mensal do Fundo, do início de 2022 até o fechamento de maio de 2023, ficou 14% acima da distribuição bruta de ativos atrelados a 100% do CDI no mesmo período.

Rendimento por Competência Mensal⁽¹⁾⁽²⁾



Distribuições Acumuladas no Período Acima



(1) Rendimento por competência mensal.

(2) Para CDI, foram considerados os yields mensais sobre a cota patrimonial do BIMET1, no fechamento de cada mês, ex-proventos.

Alocação | CRI

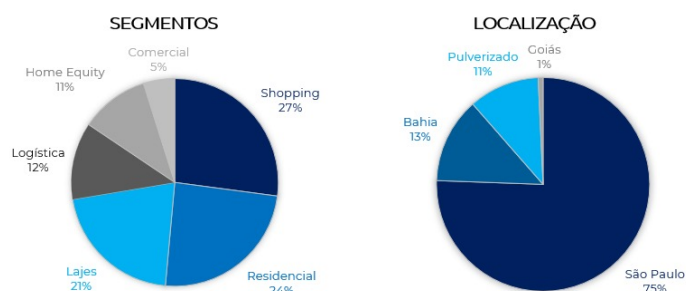
Ao final do mês de maio, a carteira de CRI do Fundo representava 67,2% do PL do Fundo e era composta por 15 papéis (R\$ 34,9 milhões). Os ativos marcados em azul na tabela abaixo são CRI originados e estruturados pelo time da Brio.

Fundo	Cetip	%	Volume	Indexador	Tx de Aquisição	Duration	Segmento	LTV
CRI Selenza 465S 4E	21G0708865	9,9%	R\$ 5.156.168,35	IPCA+	10,50%	1,47	Residencial	45,00%
CRI GSFI True 236S 1E	20G0800227	9,0%	R\$ 4.678.931,35	IPCA+	5,43%	4,99	Shopping	79,40%
CRI JPS Habitasec 259S 1E	21F1076965	8,7%	R\$ 4.526.323,60	IPCA+	6,25%	5,48	Shopping	64,60%
CRI Tellus Virgo 226S 4E	21C0549648	8,5%	R\$ 4.414.971,25	IPCA+	5,70%	4,56	Lajes	69,10%
CRI Airport Town Virgo 338S 4E	21H0976574	8,1%	R\$ 4.189.798,04	IPCA+	5,90%	7,61	Logístico	65,00%
CRI Wimo III Virgo 403S 4E	21J0856001	5,8%	R\$ 3.000.894,28	IPCA+	7,00%	3,73	Home Equity	34,00%
CRI WT Morumbi Opea 132S 1E	15L0648443	5,6%	R\$ 2.895.850,53	IPCA+	5,60%	4,60	Lajes	43,00%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	3,3%	R\$ 1.705.687,96	IPCA+	6,15%	5,02	Comercial	74,40%
CRI Essência Playbanco 1S 1E	22J1379218	2,0%	R\$ 1.056.414,13	IPCA+	9,00%	2,16	Residencial	70,00%
CRI Aurora Playbanco 1S 2E	22J1381567	2,0%	R\$ 1.043.028,76	IPCA+	9,00%	2,16	Residencial	70,00%
CRI Credits Vert 63S 2E	21K0046865	1,4%	R\$ 745.742,25	IPCA+	8,50%	5,92	Home Equity	37,00%
CRI WA379 Canal 1S 13E	22J1203611	1,4%	R\$ 707.661,19	IPCA+	10,00%	2,13	Residencial	60,00%
CRI Sampa Playbanco 1S 3E	22J1381764	1,0%	R\$ 537.473,85	IPCA+	9,00%	2,16	Residencial	70,00%
CRI Shopping Sul Planeta 52S 1E	13D0463613	0,3%	R\$ 173.036,14	CDI+	2,60%	0,06	Shopping	20,00%
CRI Shopping Sul Planeta 53S 1E	13D0463614	0,2%	R\$ 84.845,01	CDI+	2,60%	0,06	Shopping	20,00%

A carteira de CRI do portfólio se mantém pulverizada e lastreada em classes de ativos diversificadas: shopping centers (27,1%), desenvolvimento residencial (24,4%), lajes (20,9%), logística (12,0%), home equity (10,7%) e comercial (4,9%).

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 28.500 m² de ABL com aproximadamente 99% de ocupação localizado em Itabuna, BA, e o CRI Shopping Sul Planeta Securitizadora, cujo lastro é um shopping center de 31.000 m² de ABL localizado em Valparaíso, GO. Ambos papéis são em "CDI+" e estão perto do final do fluxo, com *duration* de 1 mês.

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 maio 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 abaixo, que compara a taxa média ponderada de rentabilidade em função de variações no preço da cota do Fundo no mercado secundário:

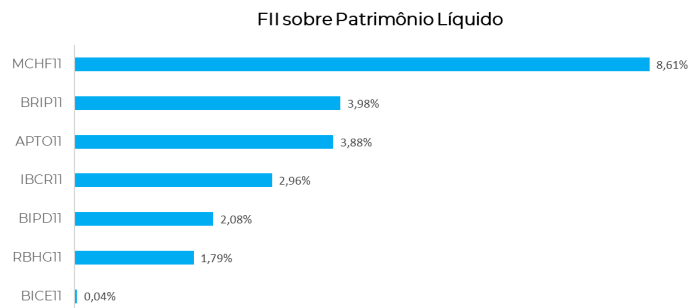
% PL	66,7%	0,5%
Preço (R\$) ⁽¹⁾	IPCA+	CDI+
6,50	9,56%	3,55%
6,75	9,21%	3,42%
7,00	8,88%	3,30%
7,25	8,57%	3,18%
7,50	8,29%	3,08%
7,75	8,02%	2,98%
8,00	7,77%	2,89%
8,25	7,53%	2,80%
8,50	7,31%	2,72%
8,88 ⁽²⁾	7,00%	2,60%
9,00	6,91%	2,57%
9,25	6,72%	2,50%

(1) O intervalo de valores da cota é estimado com base no cenário atual e possui caráter meramente informativo.

(2) Valor da cota patrimonial em 31/05/2023.

Alocação | Cotas de FII

O Fundo encerrou o mês de maio com R\$ 12,1 milhões, ou 23,3% do PL, alocados em cotas de 7 diferentes FII, sendo 57,4% em FII de recebíveis, 26,0% em Permutas e 16,6% em híbridos.



O preço médio de aquisição das cotas desses FII em 1,01 P/VP, considerando-se nesse cálculo que houve queda no valor patrimonial (VP) da cota de alguns dos fundos investidos desde a data de aquisição, e o DY da carteira em maio de 2023 foi de 0,77% a.m. ou 9,24% a.a.

Durante o mês de maio, a gestão realizou aporte, via mercado secundário, no Brio Crédito Estruturado – FII (“BICE11”), fundo da Brio com alocação em CRI *mid-risk/high-yield*, que atualmente possui em sua carteira os mesmos 5 CRI estruturados pela Brio que já estão no portfólio do BIME11. Além de serem CRI com boa relação risco-retorno e remuneração média de IPCA+10% a.a., a aquisição no mercado secundário se justifica pelos valores de entrada oportunos. Importante ressaltar que, como em qualquer caso de investimentos do BIME11 em outros fundos da casa, não há a cobrança de taxa de gestão em duplicidade.

Além disso, o Fundo encerrou o mês com 6,0% 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 com estratégia de investimento em Permutas, ou seja, projetos imobiliários em que esses fundos adquirem terrenos na cidade de São Paulo e os permutam, junto a incorporadoras responsáveis por todo desenvolvimento imobiliário, por participação na venda de unidades residenciais de padrão médio-alto e alto nos empreendimentos a serem construídos nesses terrenos.

O BRIP11 já encerrou seu período de investimento e recentemente iniciou seu período de desinvestimento, tendo feito sua primeira devolução de capital aos cotistas em fevereiro de 2023. Assim, 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 5,4% do PL do BIME11), está em período de investimento e, no mês de maio, o Fundo realizou uma nova integralização via chamada de capital, no valor de R\$ 134 mil. O fluxo de chamadas de capital do BIPD11 seguirá até 2024.

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 nos prazos médio e longo. Esta estratégia visa o ganho de capital e traz resultados recorrentes ao Fundo. Conforme evolução na curva de vendas dos projetos investidos, o potencial de retorno desse tipo de ativo é crescente.

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 maio com R\$ 4,0 milhões, ou 7,7% 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 13,7% 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, que consiste no empreendimento residencial (lançado em maio de 2023) de alto padrão com 36 unidades exclusivas em Moema, bairro nobre da cidade de São Paulo, e no qual o BIME11 investiu 2,0% 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 98,0% 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 14,0% 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\$ 3.633.271,90 já foram aportados) e o BRIP11 pelos 86,0% restantes do investimento nos mesmos termos e condições do Fundo. O empreendimento já começou a retornar capital para o Fundo.

Distribuição de Resultados

O Fundo gerou no mês de maio um resultado de R\$ 484.468,15, equivalente a **R\$ 0,08/cota** e anunciou em 6 de junho de 2023, para pagamento em 15 de junho de 2023, rendimentos de **R\$ 0,09/cota** referentes aos resultados apurados no mês de maio de 2023.

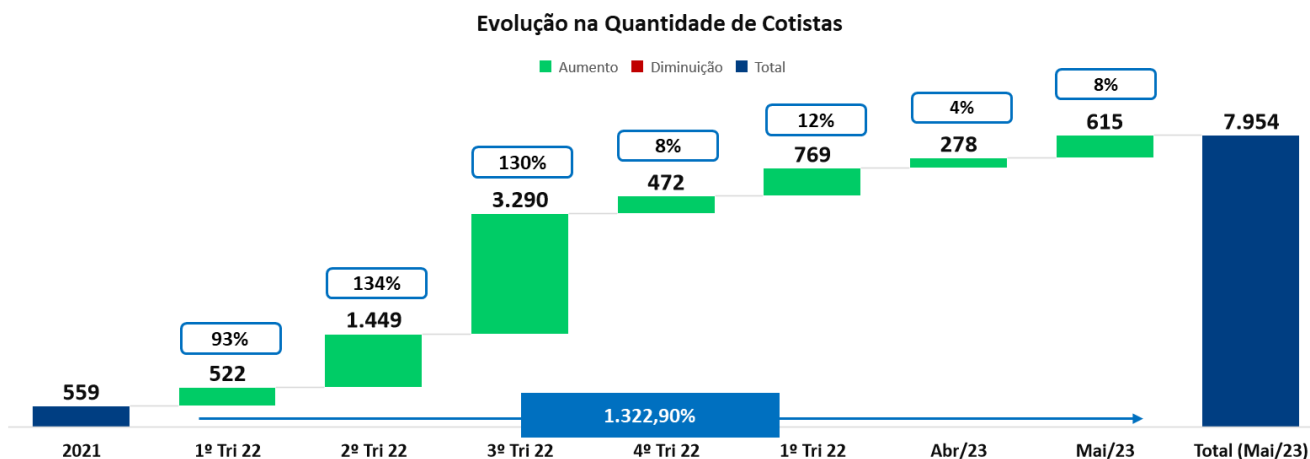
DRE BIME11 (em R\$)	Acumulado 2022	jan/23	fev/23	mar/23	1º Trim 2023	abr/23	mai/23
Receitas (Entradas de Caixa)	9.255.491	493.871	701.336	610.824	1.806.031	538.920	577.575,18
Receitas de CRI	7.512.895	394.745	359.973	497.118	1.251.836	424.997	467.009
Ganhos de Capital	1.683.521	0	0	0	0	0	0
Juros e Correção Monetária¹	5.829.374	394.745	359.973	497.118	1.251.836	424.997	467.009
Receitas de FII	1.320.249	94.946	324.730	100.664	520.339	102.714	101.703
Ganhos de Capital	-195.267	0	5.298	0	5.298	5.954	0
Rendimentos	1.547.915	94.946	319.432	100.664	515.041	96.760	101.703
Ajuste IR²	-32.399	0	0	0	0	0	0

Receita de Permutas	63.409	1.597	11.865	5.219	18.681	5.194	1.016
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	358.938	2.584	4.767	7.824	15.175	6.015	7.847
Despesas (Saídas de Caixa)	-1.137.140	-115.257	-157.852	-76.484	-349.594	-80.087	-93.107
Resultado (R\$)	8.118.356	378.614	543.483	534.340	1.456.437	458.833	484.468
Quantidade de cotas	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602
Distribuição total (R\$)	7.716.195	467.648	467.648	526.104	1.461.401	526.104	526.104
Distribuição/cota (R\$)	1,32000	0,08000	0,08000	0,09000	0,25000	0,09000	0,09000

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.

Negociação na B3

O volume de negociações ultrapassou a marca de R\$ 46,5 milhões desde o início das operações na B3. O BIME11 terminou o mês com 7.954 investidores (+1.568% na comparação com a data do IPO e +1.323% na comparação com o primeiro trimestre de negociação do Fundo). A liquidez média diária de negociação foi de R\$ 120,7 mil até 31 de maio de 2023, com 5.803 negócios diários em média ⁽¹⁾.



(1) Fonte: Quantum Axis

Detalhamento dos Ativos em Carteira



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

LTV:
45%

Vencimento:
23/07/2025

Taxa de Emissão:
IPCA + 10,50% a.a.

Duration:
1,5 ano

Taxa de aquisição:
IPCA + 10,50% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

- **Descrição:** Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona norte da cidade de São Paulo com 224 unidades de 70 e 100 m² privativos.
- **Governança:** Além dos *servicers* convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI 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, alienação fiduciária de recebíveis, cessão fiduciária dos futuros compromissos de venda e compra de unidades, alienação fiduciária das cotas da SPE, 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, cessão fiduciária de dividendos de outro projeto, carta fiança de performance, seguro de riscos de engenharia e responsabilidade civil e aval da holding e sócios.



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

LTV:
60%

Vencimento:
27/10/2025

Taxa de Emissão:
IPCA + 10,00% a.a

Duration:
2,1 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 10,00% a.a

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

- **Descrição:** Operação de financiamento à aquisição de terreno de 4.797 m² para desenvolvimento de um empreendimento de casas de alto padrão no bairro Cidade Jardim na zona sul da cidade de São Paulo com 10 unidades de 680 m² privativos.
- **Governança:** Além dos *servicers* convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI 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 imóvel, cessão fiduciária de recebíveis, alienação fiduciária de quotas da SPE, fundos de despesas e reserva, seguros de performance, de riscos de engenharia e responsabilidade civil e aval da holding.



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

LTV:
70%

Vencimento:
24/10/2025

Taxa de Emissão:
IPCA + 9,00% a.a.

Duration:
2,2 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 9,00% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

- **Descrição:** Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona central da cidade de São Paulo que está 100% vendido para a Brookfield Properties (contrato *turn-key*).
- **Governança:** Além dos *servicers* convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI 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 Aurora e CRI Sampa.



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

LTV:
70%

Vencimento:
24/10/2025

Taxa de Emissão:
IPCA + 9,00% a.a.

Duration:
2,2 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 9,00% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

- **Descrição:** Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona central da cidade de São Paulo que está 100% vendido para a Brookfield Properties (contrato *turn-key*).
- **Governança:** Além dos *servicers* convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI 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 sistema.
- **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.



5. CRI SAMPA PLAYBANCO 1S 3E | 22JI381764

LTV:
70%

Vencimento:
25/10/2025

Taxa de Emissão:
IPCA + 9,00% a.a.

Duration:
2,2 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 9,00% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

- **Descrição:** Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona central da cidade de São Paulo que está 100% vendido para a Brookfield Properties (contrato *turn-key*).
- **Governança:** Além dos *servicers* convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI 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 sistema.
- **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:
15/07/2032

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,00% a.a.

Duration:
5,0 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 5,43% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

- **Descrição:** CRI estruturado para reforço de caixa do FII GSFI11, fundo que possui em seu portfólio 4 shoppings e 5 outlets. São eles: Parque Shopping Barueri, Parque Shopping Sulacap, Shopping Bonsucesso e Unimart Shopping Campinas, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium São Brasília, Outlet Premium Salvador, Outlet Premium Rio de Janeiro e Outlet Premium Grande São Paulo.
- **Garantias:** O CRI possui alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária de direitos creditórios em *cash sweep* e *fundo de despesas*.



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

LTV:
65%

Vencimento:
27/08/2041

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,50% a.a.

Duration:
7,6 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 5,90% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

- **Descrição:** Fundado em 1986, o Grupo Airport Town possui sede na cidade de Guarulhos-SP e, com um *land bank* de aproximadamente 1.000.000 m², possui 7 empreendimentos logísticos localizados nos principais corredores de São Paulo. O CRI foi estruturado para financiamento de construção e *retrofit* de imóveis do grupo.
- **Garantias:** O CRI possui alienação fiduciária dos imóveis Airport Town II Business Park, Bonsucesso e Parque Novo Mundo; alienação fiduciária de cotas do FII ATWN11, e cessão fiduciária de direitos creditórios do FII ATWN11 em *cash sweep*.



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

LTV:
64,60%

Vencimento:
15/06/2036

Taxa de Emissão:
IPCA + 6,50% a.a.

Duration:
5,5 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 6,25% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

- **Descrição:** CRI estruturado para reforço de caixa da operação da JPS no pós-pandemia. A JPS é proprietária do único shopping center da região de Itabuna e Ilhéus, no estado da Bahia, que possui 28,5 mil m² de ABL.
- **Garantias:** Alienação fiduciária do imóvel (Jequitibá Plaza Shopping em Itabuna, BA), cessão fiduciária de direitos creditórios da operação em *cash sweep*, fundo de reserva, fiança dos sócios controladores e coobrigação da devedora e fiadores.



9. CRI Tellus 226S 4E | 21C0549648

LTV:
69,1%.

Vencimento:
09/03/2033

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,75% a.a.

Duration:
4,6 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 5,70% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

- **Descrição:** CRI estruturado para financiamento de aquisição de duas lajes no Condomínio São Luiz na cidade de São Paulo pelo fundo TEPP11. O FII também possui participação nos edifícios comerciais Torre Sul, Passarelli, Fujitsu e Timbaúba, todos na cidade de São Paulo.
- **Garantias:** Alienação fiduciária das lajes, cessão fiduciária dos recebíveis dos aluguéis em *cash sweep*, e fundo de reserva.



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

LTV:
34%.

Vencimento:
25/08/2036

Taxa de Emissão:
IPCA + 7,0% a.a.

Duration:
3,7 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 7,0% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

- **Descrição:** A Wimo é a linha de *home equity* da Wiz. O CRI foi estruturado para securitização dos recebíveis dos contratos de empréstimo de parte da operação da Wimo.
- **Garantias:** Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de recebíveis e apólices de seguros MIP e DFI contratado pelos devedores.



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

LTV:
43%

Vencimento:
12/11/2031

Taxa de Emissão:
IPCA + 6,00% a.a.

Duration:
4,6 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 5,60% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

- **Descrição:** CRI estruturado para financiamento de compra de aproximadamente 75% da ala B do empreendimento comercial WT Morumbi na cidade de São Paulo-SP pelo FII SARE11. A área adquirida na operação corresponde à aproximadamente 35 mil m².
- **Garantias:** Alienação fiduciária da área detida pelo FII SARE11, alienação fiduciária de cotas do FII SARE11, e cessão fiduciária dos contratos de locação da operação.



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

LTV:
74,40%

Vencimento:
26/07/2034

Taxa de Emissão:
IPCA + 6,00% a.a.

Duration:
5,0 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 6,15% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

- **Descrição:** CRI estruturado para reforço de caixa da HBR Realty utilizando três imóveis comerciais como lastro para a emissão. Dois desses imóveis estão localizados na cidade Santo André, SP, somando áreas de aproximadamente 45 mil m², e um imóvel de 11 mil m², localizado em Alphaville, na cidade de Barueri, SP.
- **Garantias:** Alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária dos direitos creditórios da operação em *cash sweep*, fundos de despesas e reserva, e aval da HBR Realty.



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

LTV:
37%

Vencimento:
20/02/2042

Taxa de Emissão:
IPCA + 8,5% a.a.

Duration:
5,9 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 8,5% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

- **Descrição:** CRI estruturado para securitização dos recebíveis dos contratos de empréstimo de parte da operação de *home equity* da Creditas. O BIME11 possui a série mezanino da emissão.
- **Garantias:** Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de recebíveis e apólices de seguros MIP e DFI contratado pelos devedores.



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:
0,1 ano

Taxa de aquisição:
CDI + 2,6% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

- **Descrição:** CRI estruturado para reforço de caixa da operação do Shopping Sul que está localizado em Valparaíso de Goiás, GO. Inaugurado em 1993, esse shopping possui 130 lojas e mais de 30 mil m² de ABL.
- **Garantias:** Alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária das ações da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis do shopping em *cash sweep*, coobrigação da administradora do shopping e dos novos locatários, e fundo de reserva.

Exclusivo
BRIO



15. Amyrá (Incorporadora: JALGP)

Localização:
Moema - SP

Data de Aquisição:
Novembro/2021

Endereço:
Av. Jamaris, 871

VGTV Total:
R\$ 103,6 milhões

Área do Terreno:
1.720 m²

Permuta:
1.762 m² priv.

Área Privativa Total:
6.067 m²

Lançamento:
Maio/2023

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

Exclusivo
BRIO



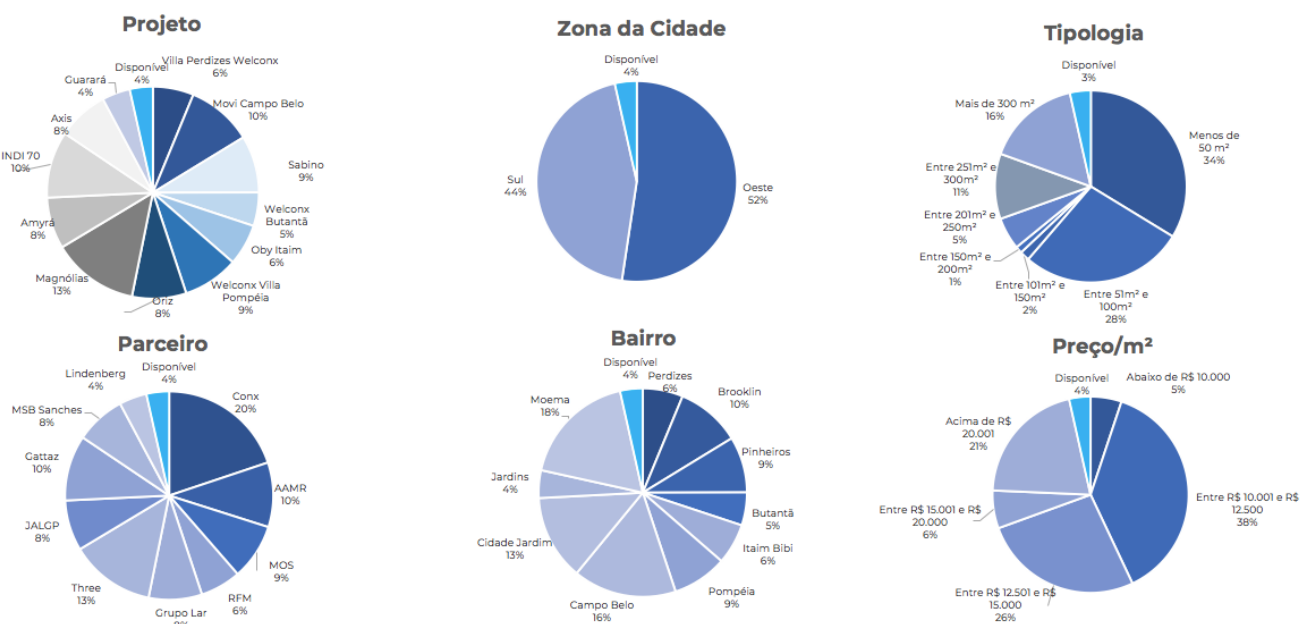
16. INDÍ 70 (Incorporadora: Gattaz Engenharia Ltda.)

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

17. Cotas de FII: BRIP11 (Em Desinvestimento)

O BRIP11 é um fundo de prazo determinado gerido pela Brio, 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



Villa Perdizes Welconx (Antigo Ministro Ferreira Alves - Incorp.: Conx)

Localização: Perdizes - SP	Data de Aquisição: Novembro/2020
Endereço: R. Ministro Ferreira Alves, 298	VGW Total: R\$ 80,4 milhões
Área do Terreno: 1.199 m ²	Permuta: 34,6% do VGW (2.088 m ² priv)
Área Privativa Total: 6.954 m ²	Lançamento: Novembro/2022
Tipologia: 107 aptos. de 2 dorms., 21 aptos. de 1 dorm. e 2 lojas	

Exclusivo
BRIO



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

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

Exclusivo
BRIO



DESINVESTIDO

Sabino (Alves Guimarães - Incorporadora: MOS) - DESINVESTIDO

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

Exclusivo
BRIO



Welconx Butantã (Antigo Projeto Martins - Incorporadora: Conx)

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

Exclusivo
BRIO



Oby Itaim (Antigo Projeto Brasília - Incorporadora: RFM)

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

Exclusivo
BRIO



Welconx Villa Pompéia (Antigo Padre Chico - Incorporadora: Conx)

Localização: Pompéia - SP	Data de Aquisição: Abril/2021
Endereço: R. Padre Chico, 749	VGW Total: R\$ 97,0 milhões
Área do Terreno: 1.554 m ²	Permuta: 43,37% do VGW
Área Privativa Total: 9.177,66 m ²	Lançamento: Junho/2023
Tipologia: 19 aptos. de 3 dorms., 105 aptos. de 2 dorms., 96 aptos de 1 dorm., 28 <i>studios</i> e 2 lojas	

Exclusivo
BRIO



Oriz by Plano e Plano (Incorporadora: Plano e Plano)

Localização: Campo Belo - SP	Data de Aquisição: Maio/2021
Endereço: R. Dom Manuel, 33	VGW Total: R\$ 111,3 milhões
Área do Terreno: 1.853 m ²	Permuta: 33,71% do VGW.
Área Privativa Total: 11.165,65 m ²	Lançamento: Julho/2023
Tipologia: 92 aptos. de 2 dorms., 95 aptos. de 1 dorm., 137 studios e 3 lojas	

Exclusivo
BRIO



Magnólias (Incorporadora: Three)

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

Exclusivo
BRIO



Axis (Incorporadora: MSB Sanches)

Localização: Campo Belo - SP	Data de Aquisição: Junho/2022
Endereço: R. Pascal x R. Sebastião Paes x R. Dr. Jesuino Arruda	VGW Total: R\$ 147,1 milhões
Área do Terreno: 2.303 m ²	Permuta: 22,39% do VGW
Área Privativa Total: 11.893 m ²	Lançamento: Agosto/2023
Tipologia: 50 aptos de 3 dorms., 40 aptos. de 2 dorms., 126 studios e 2 lojas	

Comentários Gerais

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

Exclusivo
BRIO



LindenberG Guarará (Incorporadora: Adolpho LindenberG)

Localização:
Jardim Paulista - SP

Data de Aquisição:
Junho/2022

Endereço:
R. Guarará x Al. Joaquim Eugênio de Lima

VGV Total:
R\$ 129,0 milhões

Área do Terreno:
1.339 m²

Permuta:
1.095 m² priv.

Área Privativa Total:
4.690 m²

Lançamento:
Novembro/2022

Tipologia:

20 aptos. de 3 dorms., 1 cobertura de 4 dorms. e 2 lojas

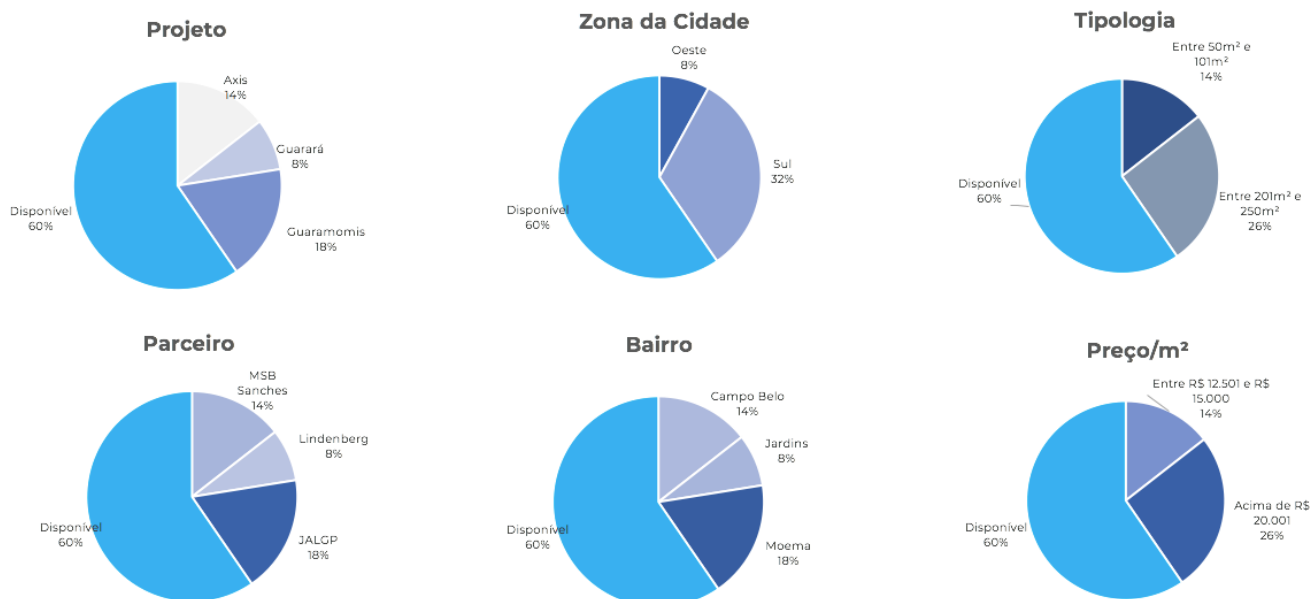
Comentários Gerais

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

O BIPD11 é um fundo de prazo determinado gerido pela Brio, que investe em Permutas em projetos residenciais de 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 BRIP11

Ao final do 1º trimestre de 2023, o Brio Fundo IV já havia comprometido 40% de seu capital em 3 projetos residenciais de alto padrão na cidade de São Paulo. Dos projetos investidos, 2 (Lindemberg Guarará e Axis, que apresentamos na seção anterior) são co-investimentos realizados pari-passu, nos mesmos termos, condições e proporção com o Brio Real Estate III (Brio Fundo III). O terceiro projeto é:

Exclusivo
BRIO



Guaramomis (Incorporadora: JAL-GP)

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: Dezembro/2022
Endereço: Al. Dos Guararmomis 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: Dezembro/2023
Tipologia: 16 aptos. de 4 dorms., 16 studios, 8 salas comerciais e 3 lojas	

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.



Brio Investimentos Ltda.

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

ri@brioinvestimentos.com.br

www.brioinvestimentos.com.br

