



BRIO

INVESTIMENTOS

**Brio Multiestratégia
FII (BIME 11)**

Relatório
Gerencial
(outubro/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 0,45% 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 (31/10/2023):**
R\$ 50,1 milhões**▶ Data de distribuição:**
Divulgação: 4º dia útil
Data ex: 5º dia útil
Pagamento: 10º dia útil**Comentário Macro | Mensagem do Gestor****Destaques da carteira do Fundo em Outubro de 2023:**

- Resultado gerado de R\$ 0,067/cota e **distribuição de R\$ 0,08/cota (DY: 1,11% a.m. ou 13,30% a.a. no valor de mercado ou 0,93% a.m. ou 11,13% a.a. no valor patrimonial¹)**, com portfólio do Fundo desalavancado e alocação em CRI majoritariamente com perfil de baixo risco.
- **Reserva de resultados** atual equivalente a **R\$ 0,019/cota**.
- Taxa ponderada de aquisição da carteira de **IPCA + 7,8% a.a.**
- *Duration* ponderada da carteira de 2,6 anos.
- Visando o aumento da taxa ponderada de aquisição do portfólio, foram realizados **novos aportes nos CRI Essência, Aurora e Sampa com remuneração de IPCA + 9,0% a.a.**
- Novo aporte no FII de Permuta exclusivo da gestora, o Brio Real Estate IV – FII ("BIPD11").

¹ Valor de mercado em 31/10/23 de R\$ 7,30/cota; valor patrimonial em 31/10/23 de R\$ 8,57/cota.

No mês de outubro, o principal destaque foi a continuidade do movimento de abertura de juros americanos, principalmente a parte longa que chegou a testar as máximas desde a grande crise de 2008. O ataque do Hamas a Israel contribuiu de forma significativa para o aumento da percepção de risco nos mercados, em especial em função dos possíveis impactos sobre o preço do petróleo, dada a complexidade geopolítica da região e as complicações potenciais caso uma escalada do conflito na região se intensifique, e de seus reflexos sobre atividade e inflação globais.

Neste contexto, dentre outros fatores, a abertura de juros americanos pressionou de forma importante as condições financeiras, fazendo com que membros do Fed (Banco Central Americano) sinalizassem um tom mais *dovish* na comunicação, sinalizando uma probabilidade maior de que o ciclo de altas tenha terminado. O aperto de condições financeiras já provoca desaceleração da atividade e convergência de inflação, o que pode reduzir a necessidade de uma alta adicional de juros na próxima reunião.

No ambiente local, a atividade vem dando sinais de desaceleração e a inflação sinalizando redução consistente, surpreendendo para baixo a cada informação nova. Esse contexto isolado abre espaço para ao menos uma continuidade do processo de afrouxamento monetário em curso, assim como sinalizado na última reunião do Comitê de Política Monetária (COPOM), com destaque para a manutenção do texto que indica a continuidade do ritmo de cortes para as próximas reuniões (no plural), o que sugere ao menos mais dois cortes de 50 bps antes de uma potencial mudança de postura. Isso foi especialmente importante, dado que, desde a reunião anterior, tínhamos observado (i) piora nos níveis de juros internacionais, o que reduz o diferencial de juros, importante para um equilíbrio da moeda e seus impactos indiretos sobre os índices de inflação e, principalmente, (ii) deterioração das expectativas quanto ao equilíbrio fiscal, visto as recentes indicações do Presidente da República sobre a possibilidade de mudança nas metas de resultado primário em 2024, as quais enfraqueceram o discurso do ministro Fernando Haddad nas negociações por mais fontes de receita no Congresso.

Dito isso, apesar de enxergarmos a atividade econômica nos EUA mais resiliente que nos demais países desenvolvidos, os dados na margem, ainda que seja necessária continuidade das sinalizações nesse sentido para maior clareza, já sugerem desaceleração da atividade, assim como inflação menos pressionada, o que vai ao encontro de uma política monetária mais *dovish*, levando os agentes a reduzirem significativamente a probabilidade de uma última alta de juros nesse ciclo e anteciparem a expectativa do início de corte de juros mais para a metade do ano que vem, ante a expectativa anterior no fim do terceiro trimestre. Isso favorece a continuidade do ciclo de cortes no Brasil, com impactos positivos sobre ativos de risco, em especial ativos defensivos e geradores de caixa como os fundos imobiliários, o que está em linha com nossa cabeça construtiva para o segmento no médio prazo. Em relação ao BIME11, em continuidade à estratégia de giro de sua carteira de ativos, foram realizadas novas aquisições nos CRI Essência, Aurora e Sampa, papéis originados e estruturados pela Brio Investimentos, com remuneração de IPCA + 9,00% a.a.. Os novos aportes levam a exposição do BIME11 a 24,6% do PL alocado em CRI de originação própria (vis-à-vis 22,1% em setembro).

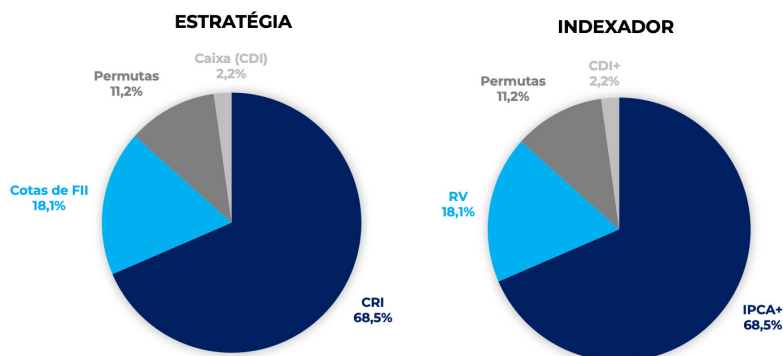
Na estratégia de Permuta, no mês de outubro, o Fundo recebeu parte do lucro de uma nova venda parcelada de unidade no projeto INDI70. O fluxo referente a essa nova venda deve auxiliar a distribuição em proporção semelhante nos próximos meses e pode ser potencializado com parcelas de outras unidades já vendidas ou novas unidades comercializadas. O início do recolhimento dos resultados dos investimentos em Permutas, tanto neste mês e, principalmente, o lucro observado no mês passado demonstram o potencial de geração de resultados com a alocação em Permutas, já que há no portfólio do BIME11, diretamente e indiretamente, unidades à venda em projetos já lançados e a serem lançados. Neste sentido, a gestão realizou no mês de outubro um novo aporte no BIPD11. Essa integralização faz parte do fluxo de chamadas de capital do FII, que se encontra em período de investimentos.

Além disso, foram realizados novos investimentos visando carregos de cotas nos FIIs de recebíveis Kinea Rendimentos Imobiliários – FII (“KNCR11”) e Valora CRI CDI – FII (“VGIR11”), como complemento à estratégia de aumento da taxa ponderada de aquisição.

Por fim, ressaltamos novamente que a carteira se mantém completamente saudável e 100% adimplente, com ativos que são constantemente monitorados e sistematicamente auditados pelo time de gestão do Fundo. Não obstante, em alinhamento com os cotistas, a gestão do BIME11 tem adotado estratégias para amenizar os possíveis impactos do arrefecimento da inflação (observado nos últimos meses), mesmo que isso afete apenas a remuneração nominal da carteira, sem impactos negativos ao yield real da exposição (ou seja, sem inflação). Neste sentido, a manutenção da reserva de resultados e diminuição da taxa de gestão em vigor auxiliam na estabilidade de distribuição dos resultados do Fundo aos cotistas para os próximos meses.

Carteira e Resultado Mensal | BIME11

O Fundo encerrou o mês de outubro com 97,8% do seu patrimônio líquido (“PL”) alocado, sendo 68,5% (R\$ 34,7 milhões) em CRI indexados ao IPCA, 18,1% em cotas de FII (R\$ 9,2 milhões), 11,2% em Permutas (R\$ 5,7 milhões) e 2,2% em caixa (R\$ 1,1 milhão).

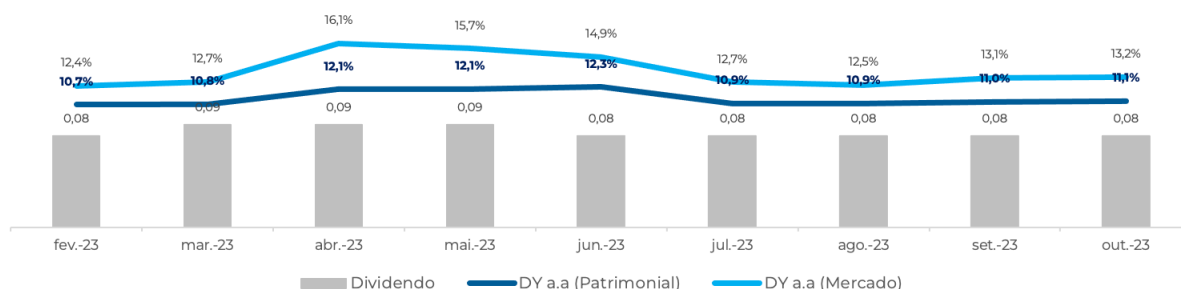


Parte da alocação na estratégia de Permutas considera tanto alocação direta nos projetos Indi-70 e Amyrá, quanto a compra no mercado secundário de cotas do BRIP11 e integralizações de cotas do BIPD11 (FII de Permutas geridos pela Brio). A exposição total do BIME11 a essa estratégia chega a 11,2% do PL, valor que tem sido afetado pelo

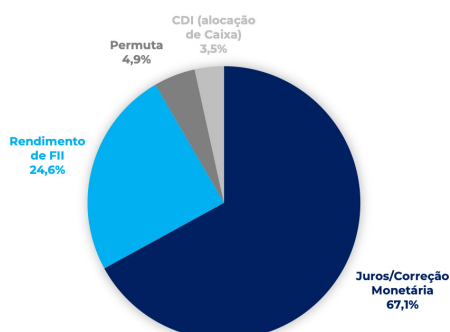
retorno de capital de parte dessa alocação. Com o pagamento das parcelas das recentes vendas de unidades comercializadas no projeto Indi-70, o capital anteriormente investido retorna ao caixa do Fundo, parte como lucro realizado (e distribuível) e parte como principal para novas oportunidades de alocação.

O Fundo gerou no mês de outubro resultado equivalente a R\$ 0,067/cota e anunciou a distribuição de rendimento de R\$ 0,08/cota em novembro (referente ao resultado obtido em outubro), com DY anualizado de 13,3% a.a. (sobre a cota de mercado em 31/10/2023) ou 11,1% a.a. (sobre a cota patrimonial na mesma data). A reserva de resultados para futuras distribuições ao final do mês de outubro ficou em R\$ 0,019/cota.

DIVIDENDOS E DY ANUALIZADO



RESULTADO DISTRIBUÍDO | OUTUBRO



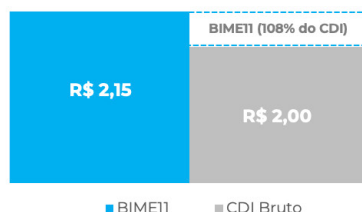
Do resultado gerado pelo Fundo no mês de outubro, 67,1% vieram de rendimentos de CRI (juros e correção monetária), 24,6% de rendimentos de cotas de FII, 4,9% de parcelas recebidas dos investimentos diretos em projetos de Permuta e 3,5% da aplicação do caixa em CDI

A distribuição mensal do Fundo, do início de 2022 até o fechamento de outubro de 2023, ficou 8,0% acima da distribuição bruta de ativos atrelados a 100% do CDI no mesmo período.

RENDIMENTO COMPARATIVO POR COMPÊTENCIA⁽¹⁾⁽²⁾



DISTRIBUIÇÕES ACUMULADAS NO PERÍODO ACIMA



(1) Rendimento por competência trimestral até a jun/23 e, então, a comparação mensal dos meses de jul/23, ago/23, set/23 e out/23.

(2) Para CDI, foram considerados os *yields* mensais sobre a cota patrimonial do BIMEI1 no fechamento de cada mês, ex-proventos.

Alocação | CRI

Ao final do mês de outubro, a carteira de CRI do Fundo representava 68,5% de seu PL e era composta por 13 papéis (R\$ 34,7 milhões). Os ativos marcados em azul na tabela abaixo são CRI originados e estruturados pelo time da Brio Investimentos.

Fundo	Cetip	%	Volume	Indexador	Tx de Aquisição	Duration	Segmento	LTV
CRI Selenza 465S 4E	21G0708865	10,2%	R\$ 5.189.267,52	IPCA+	13,00%	1,5	Residencial	45,00%
CRI GSFI True 236S 1E	20G0800227	8,8%	R\$ 4.451.621,78	IPCA+	5,43%	4,8	Shopping	79,40%
CRI JPS Habitasec 259S 1E	21F1076965	8,6%	R\$ 4.369.524,59	IPCA+	6,25%	3,6	Shopping	64,60%
CRI Airport Town Virgo 338S 4E	21H0976574	7,6%	R\$ 3.864.369,95	IPCA+	5,90%	7,1	Logístico	65,00%
CRI Essência Playbanco 1S 1E	22J1379218	7,6%	R\$ 3.857.208,77	IPCA+	9,00%	1,8	Residencial	70,00%
CRI WT Morumbi Opea 132S 1E	15L0648443	5,7%	R\$ 2.869.240,65	IPCA+	5,60%	3,2	Lajes	43,00%
CRI Wimo III Virgo 403S 4E	21J0856001	5,1%	R\$ 2.566.571,23	IPCA+	7,00%	3,6	Home Equity	34,00%
CRI Tellus Virgo 226S 4E	21C0549648	4,1%	R\$ 2.067.581,14	IPCA+	5,70%	3,1	Lajes	69,10%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	2,8%	R\$ 1.408.125,88	IPCA+	6,15%	4,8	Comercial	74,40%
CRI Sampa Playbanco 1S 3E	22J1381764	2,7%	R\$ 1.344.954,66	IPCA+	9,00%	1,8	Residencial	70,00%
CRI Aurora Playbanco 1S 2E	22J1381567	2,6%	R\$ 1.335.549,38	IPCA+	9,00%	1,8	Residencial	70,00%
CRI WA379 Canal 1S 13E	22J1203611	1,4%	R\$ 718.681,74	IPCA+	10,00%	1,8	Residencial	60,00%
CRI Creditas Vert 63S 2E	21K0046865	1,3%	R\$ 671.713,16	IPCA+	8,50%	5,8	Home Equity	37,00%

A carteira de CRI do portfólio se mantém diversificada e lastreada em diferentes classes de ativos: desenvolvimento residencial (35,9%), shopping centers (25,4%), lajes (14,2%), logística (11,1%), *home equity* (9,3%) e comercial (4,1%).

A localização dos ativos que dão lastro (garantia) para cerca de 78% dos CRI da carteira do Fundo está concentrada no Estado de São Paulo. Contribuem para a pulverização de riscos do Fundo os CRI lastreados em contratos de *home equity* (CRI Wimo III 403S 4E e CRI Creditas Vert 63S 2E) que possuem parcela pequena de créditos localizados fora do Estado de São Paulo. A alocação em CRI na carteira do Fundo está 100% atrelada a IPCA+.

A taxa ponderada de aquisição de CRI no final de outubro era de IPCA + 7,80% a.a. (vis-à-vis IPCA + 7,74% a.a. em setembro) e a *duration* média ponderada, de 3,5 anos. Nessa taxa já consideramos as novas integralizações nos CRI Essência, Aurora e Sampa, realizadas no mês de outubro, que possuem remuneração de IPCA + 9,00% a.a..

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

% PL	68,5%
Preço (R\$) ⁽¹⁾	IPCA+
6,50	10,28%
6,75	9,90%
7,00	9,54%
7,25	9,21%
7,30 ⁽²⁾	9,15%
7,75	8,62%
8,00	8,35%
8,25	8,10%
8,50	7,86%

8,57 ⁽³⁾	7,80%
9,00	7,42%
9,25	7,22%

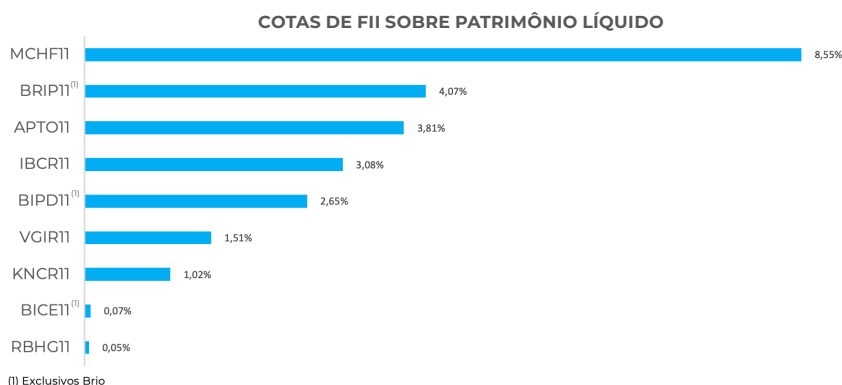
(1) O intervalo de valores da cota é estimado com base no cenário atual e possui caráter meramente informativo.

(2) Valor da cota a mercado no fechamento de 31/10/2023.

(3) Valor da cota patrimonial em 31/10/2023.

Alocação | Cotas de FII

O Fundo encerrou o mês de outubro com R\$ 12,6 milhões, ou 24,8% do PL, alocados em cotas de 9 diferentes FII, sendo 56,5% de recebíveis, 27,3% em Permutas (exclusivos da Brio) e 16,2% em híbridos.



O preço médio de aquisição das cotas desses FII, considerando o VP de cada FII em 31/10/23, equivale a 0,95 P/VP e o DY da carteira em outubro de 2023 foi de 0,88% a.m. ou 10,61% a.a., com base no preço de aquisição de cada um dos ativos. No mês de outubro, foram realizados novos aportes em cotas dos fundos imobiliários KNCR11 e VGIR11. Essas operações geraram ao BIME11 *dividend yield* mensal de 1,18% sobre a parte alocada nesses ativos.

Além disso, conforme já mencionado, nos últimos meses realizamos alocações oportunísticas no Brio Crédito Estruturado – FII (“BICE11”), fundo gerido pela Brio Investimentos 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+10,64% 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, uma vez que o regulamento do Fundo prevê que a parcela do seu PL aplicada em outros fundos geridos pela Brio não comporá base de cálculo para a taxa de gestão.

O Fundo encerrou o mês com 6,7% 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, SP e os permutam, junto a incorporadoras responsáveis por todo desenvolvimento imobiliário, por participação na venda de unidades residenciais de padrão médio-alto e alto a serem construídas nesses terrenos.

Ambos são fundos de prazo determinado, com período de investimento de 3 anos e desinvestimento de 4 anos. Neste sentido, o BRIP11, que já está em período de desinvestimento, realizou uma nova distribuição no mês de outubro no valor equivalente a R\$ 9,28/cota. Não há novos aportes programados nesse fundo, somente o recebimento das devoluções de capital.

Já o BIPD11, no qual o BIME11 comprometeu R\$ 2,82 milhões de investimento (2,2% da oferta e 5,4% do PL do BIME11), realizou sua distribuição mais recente no mês de agosto, no valor equivalente a R\$ 10,38/cota. Por ser um fundo que ainda não encerrou seu período de investimento, teve ainda, no mês de outubro, nova chamada de capital, na qual o BIME11 integralizou R\$ 301.000,00, equivalente a 301 novas cotas. Novas integralizações de capital acontecerão ao longo dos próximos meses até que o fundo integralize a totalidade do capital comprometido pelos cotistas, quando as devoluções de capital deverão acelerar.

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 médio e longo prazos. Essa 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 outubro com R\$ 2,2 milhões, ou 4,4% 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 11,2% do PL. Com o fluxo observado nos últimos meses, referente à venda de unidades do portfólio de Permutas, o retorno de capital alocado no investimento direto nos projetos de Permuta resultou na diminuição da exposição do Fundo a esse tipo de investimentos em comparação aos últimos meses.

Um dos projetos de Permuta investidos pelo Fundo é o INDI70, através do qual o Fundo adquiriu unidades de empreendimento residencial de alto padrão em etapa final de construção em Moema (frente e vista eterna para o Parque das Bicicletas) em São Paulo, SP. Neste projeto, o BIME11 é responsável por 14,0% do capital investido na aquisição das unidades negociadas (equivalente a 7,0% do seu PL, sendo que 98% desse valor já foi aportado) e o BRIP11 pelos 86,0% restantes do investimento nos mesmos termos e condições do Fundo. Conforme mencionado anteriormente, o BIME11 já recebe resultado proveniente das vendas de unidades comercializadas nesse projeto, tendo recebido, no mês de outubro, o valor parcial de uma nova venda de unidade do INDI70 (distribuíveis aos cotistas). Essa distribuição de lucro, que deve continuar conforme fluxo de pagamento pela unidade, juntamente ao montante recebido nos últimos meses, evidencia a estratégia de ganho de capital que buscamos na Permuta.

O outro projeto de Permuta do BIME11 é o Amyrá, empreendimento residencial de alto padrão, lançado em maio de 2023, com 36 unidades exclusivas em Moema, São Paulo, SP, 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.

Distribuição de Resultados

O Fundo gerou no mês de outubro R\$ 393.298,00 de resultado, equivalente a R\$ 0,067/cota e anunciou em 7 de novembro de 2023, para pagamento em 16 de novembro de 2023, rendimentos de **R\$ 0,08/cota** referentes aos resultados apurados no mês de outubro de 2023.

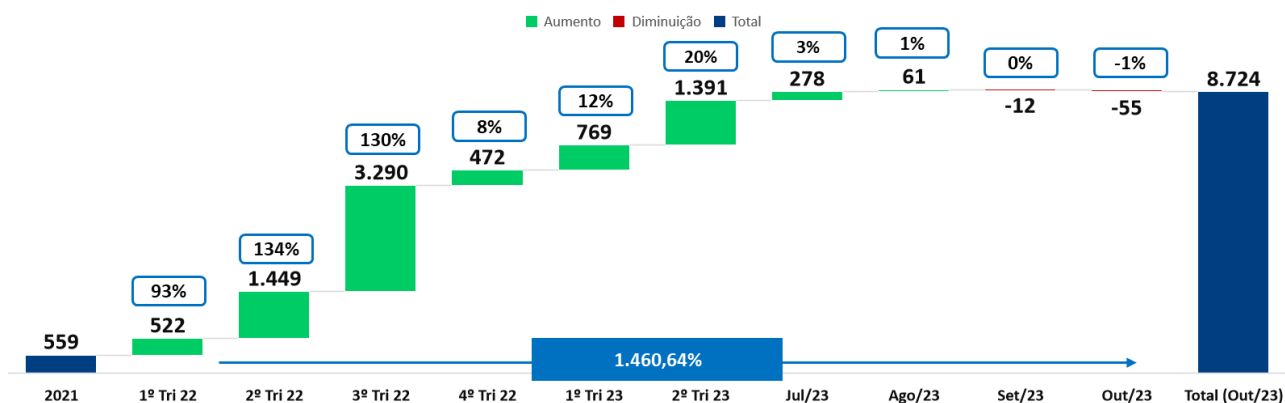
DRE BIMEI1 (em R\$)	Acumulado 2022	1º Trim 2023	2º Trim 2023	Jul./23	Ago./23	Set./23	3º Trim 2023	Out./23
Receitas (Entradas de Caixa)	9.255.491	1.806.031	1.614.241	424.016	631.747	425.868	1.665.654	459.198
Receitas de CRI	7.512.895	1.251.836	1.259.229	279.316	254.867	266.533	1.387.982	307.850
Ganhos de Capital	1.683.521	0	274	7.165	7.915	0	416.226	0
Juros e Correção Monetária	5.829.374	1.251.836	1.258.955	272.151	246.952	266.533	971.753	307.850
Receitas de FII	1.320.249	520.339	305.569	120.783	119.076	100.966	195.187	112.938
Ganhos de Capital	-195.267	5.298	5.954	0	0	0	0	692
Rendimentos	1.547.915	515.041	299.615	120.783	119.076	100.966	340.825	112.247
Ajuste IR	-32.399	0	0	0	0	0	0	0
Receita de Permutas	63.409	18.681	10.046	902	234.980	39.042	274.924	22.523
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	358.938	15.175	39.397	23.014	22.824	19.327	65.165	15.887
Despesas (Saídas de Caixa)	-1.137.140	-349.594	-243.181	-47.336	-31.770	-41.687	-120.793	-65.901
Resultado (R\$)	8.118.356	1.456.437	1.371.060	376.679	599.978	384.181	1.360.837	393.298
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\$)	7.716.195	1.461.401	1.519.857	467.648	467.648	467.648	1.402.944	467.648
Distribuição/cota (R\$)	1,32000	0,25000	0,26000	0,08000	0,08000	0,08000	0,24000	0,08000

Mais uma vez frisamos que nosso foco permanece no aumento gradativo da distribuição de rendimentos do BIMEI1 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\$ 52,5 milhões desde o início das operações na B3. O BIMEI1 terminou o mês com 8.724 investidores (+1.829% na comparação com a data do IPO do Fundo e +1.460% na comparação com o primeiro trimestre de negociação do Fundo). A liquidez média diária de negociação foi de R\$ 108,4 mil até 31 de outubro de 2023, com 541 negócios diários em média.

EVOLUÇÃO NA QUANTIDADE DE COTISTAS



(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 + 13,00% a.a. (após AGT)

Duration:
1,5 ano

Taxa de aquisição:
IPCA + 13,00% 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, SP 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:
1,8 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, SP 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:
1,8 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, SP 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:
1,8 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, SP 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.



Estruturação
BRIO

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

LTV:
70%

Vencimento:
25/10/2025

Taxa de Emissão:
IPCA + 9,00% a.a.

Duration:
1,8 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, SP 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%

Vencimento:
15/07/2032

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,00% a.a.

Duration:
4,8 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:
7,1 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, SP. 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%

Vencimento:
15/06/2036

Taxa de Emissão:
IPCA + 6,50% a.a.

Duration:
3,6 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%.

Vencimento:
09/03/2033

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,75% a.a.

Duration:
3,1 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, SP pelo fundo TEPP11. O FII também possui participação nos edifícios comerciais Torre Sul, Passarelli, Fujitsu e Timbaúba, todos na cidade de São Paulo, SP.
- **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:
3,6 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:
3,2 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%

Vencimento:
26/07/2034

Taxa de Emissão:
IPCA + 6,00% a.a.

Duration:
4,8 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 Credits Vert 63S 2E | 21K0046865

LTV:
37%

Vencimento:
20/02/2042

Taxa de Emissão:
IPCA + 8,5% a.a.

Duration:
5,8 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 Credits. O Fundo 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.

Exclusivo
BRIO



14. Permuta: 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



15. Permuta: INDI 70 (Incorporadora: Gattaz Engenharia Ltda.)

Localização:
Moema - SP

Data de Aquisição:
Dezembro/2021

Endereço:
Av. Indianópolis, 70

VGTV Total:
R\$ 127,4 milhões

Área do Terreno:
1.343 m²

Permuta:
2.117 m² priv.

Área Privativa Total:
7.096 m²

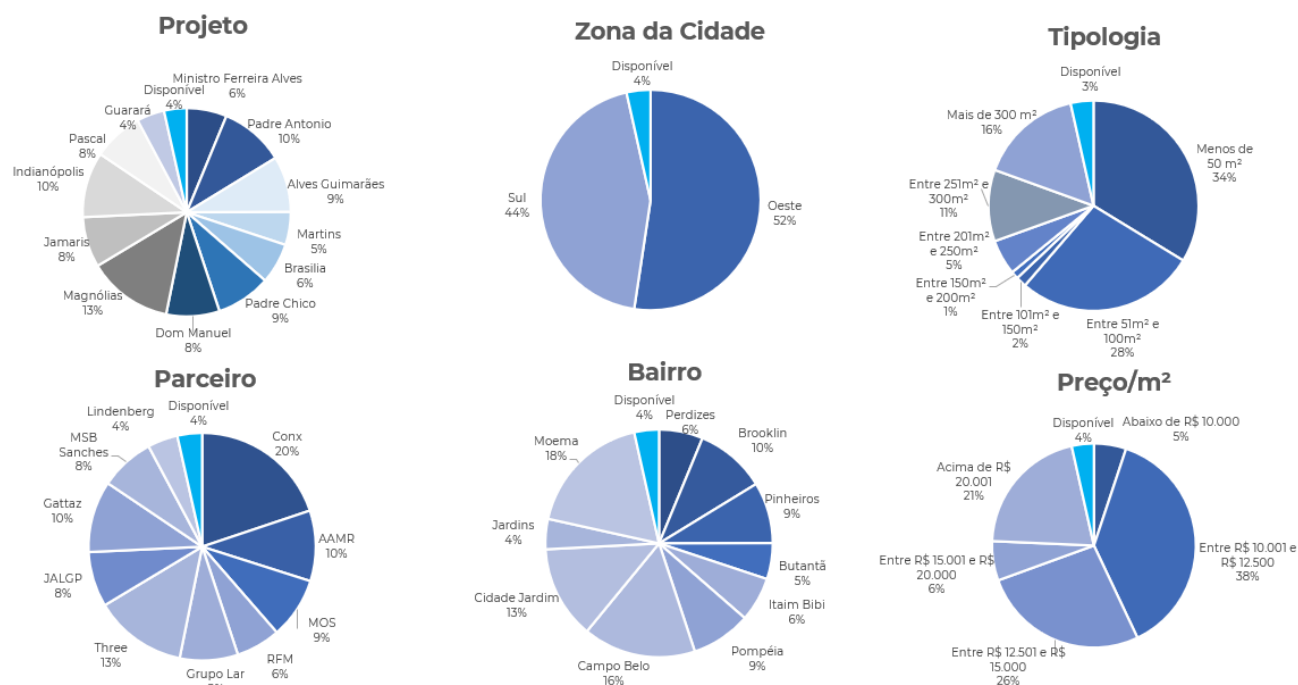
Lançamento:
Abril/2022

Tipologia:
57 aptos. (1 dorm.), 19 duplex (1 dorm.), 19 duplex (2 dorms.), 16 *studios* e 3 lojas

16. Cotas de FII: BRIP11 (em fase de devolução de capital)

O Brio Real Estate III – FII (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, SP, 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.



16.1. Detalhamento dos Ativos que Compõem a Carteira do BRIP11

Exclusivo
BRIO



Villa Perdizes Welconx (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 (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 (Incorporadora: MOS)

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 (Incorporadora: Conx)

Localização: Butantã - SP	Data de Aquisição: Dezembro/2020
Endereço: R. Martins, 180	VGv Total: R\$ 58,5 milhões
Área do Terreno: 1.246 m²	Permuta: 42,23% do VGv (2.543 m² priv.)
Área Privativa Total: 6.020 m²	Lançamento: Dezembro/2021
Tipologia: 76 aptos. de 1 dorm. e 95 aptos. de 2 dorms.	

Exclusivo
BRIO



Oby Itaim (Incorporadora: RFM)

Localização: Itaim Bibi - SP	Data de Aquisição: Março/2021
Endereço: R. Brasília, 80	VGv Total: R\$ 55,2 milhões
Área do Terreno: 650 m²	Permuta: 1.070 m² priv
Área Privativa Total: 2.300,25 m²	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 (Incorporadora: Conx)

Localização: Pompéia - SP	Data de Aquisição: Abril/2021
Endereço: R. Padre Chico, 749	VGv Total: R\$ 97,0 milhões
Área do Terreno: 1.554 m²	Permuta: 43,37% do VGv
Área Privativa Total: 9.177,66 m²	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	

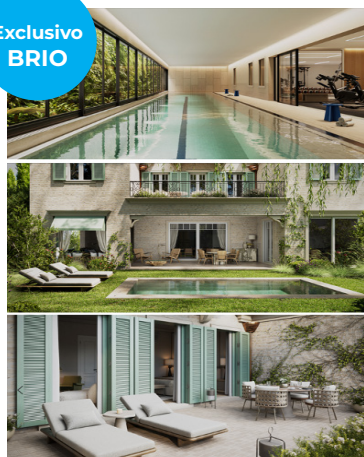
Exclusivo
BRIO



Oriz by Plano&Plano (Incorporadora: Plano&Plano)

Localização: Campo Belo - SP	Data de Aquisição: Maio/2021
Endereço: R. Dom Manuel, 33	VGv Total: R\$ 111,3 milhões
Área do Terreno: 1.853 m²	Permuta: 33,71% do VGv.
Área Privativa Total: 11.165,65 m²	Lançamento: Julho/2023
Tipologia: 92 aptos. de 2 dorms., 95 aptos. de 1 dorm., 137 studios e 3 lojas	

Exclusivo
BRIO



Casa Magnólia (Incorporadora: Three)

Localização: Cidade Jardim - SP	Data de Aquisição: Maio/2021
Endereço: Av. das Magnólias, 682	VGv Total: R\$ 127,2 milhões
Área do Terreno: 6.449 m²	Permuta: 3.158 m² priv
Área Privativa Total: 9.070 m²	Lançamento: Setembro/2023
Tipologia: 7 casas de 1.300 m² 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	VGv Total: R\$ 147,1 milhões
Área do Terreno: 2.303 m²	Permuta: 22,39% do VGv
Área Privativa Total: 11.893 m²	Lançamento: Dezembro/2023
Tipologia: 50 aptos de 3 dorms., 40 aptos. de 2 dorms., 126 studios e 2 lojas	

Comentários Gerais

Projeto estruturado com co-investimento nos mesmos termos e condições 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 m ²	Permuta: 1.095 m ² priv.
Área Privativa Total: 4.690 m ²	Lançamento: Novembro/2022
Tipologia: 20 aptos. (3 dorms.), 1 apto. (4 dorms.), e 3 lojas, sendo a participação do Fundo de 5 aptos. (3 dorms.) e 1 loja	

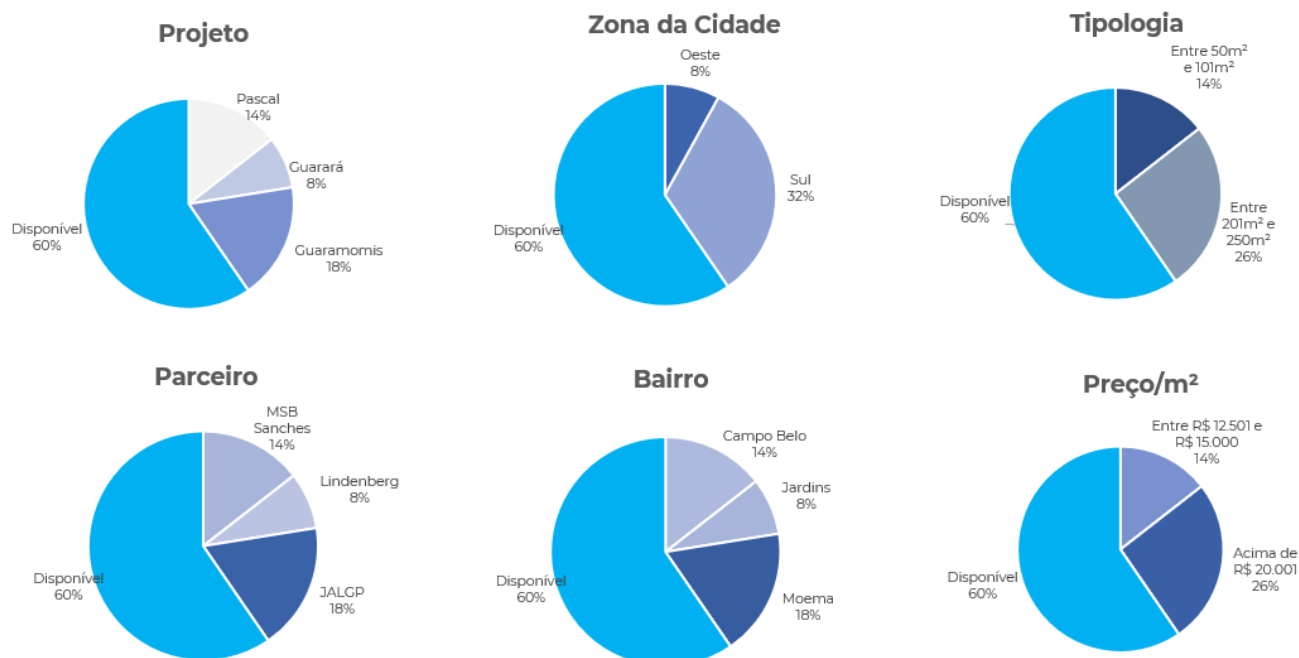
Comentários Gerais

Projeto estruturado com co-investimento nos mesmos termos e condições 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.

17. Cotas de FII: BIPD11 (em fase de investimento)

O Brio Real Estate IV – FII (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, SP, 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.

17.1 Detalhamento dos Ativos que Compõem a Carteira do BIPD11

Até o presente momento, o BIPD11 já havia comprometido 40% de seu capital em 3 projetos residenciais de alto padrão na cidade de São Paulo, SP. Dos projetos investidos, 2 (Lindenberg 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 m ²	Permuta: 2.044 m ² priv.
Área Privativa Total: 5.233 m ²	Lançamento: Abril/2024
Tipologia: 16 aptos. de 4 dorms., 16 studios, 8 salas 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

