



# BRIC

INVESTIMENTOS

**Brio Multiestratégia  
FII (BIME 11)**

Relatório  
Gerencial  
(julho/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 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 (31/07/2023):**

R\$ 51,6 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 julho de 2023:**

- Resultado gerado de R\$ 0,06/cota e **distribuição de R\$ 0,08/cota (DY: 1,0% a.m. ou 12,5% a.a. no valor de mercado ou 0,9% a.m. ou 10,9% a.a. no valor patrimonial)**, com portfólio do Fundo desalavancado e alocação em CRI majoritariamente com perfil de risco baixo.
- Reserva de resultados no valor equivalente a R\$ 0,02/cota.
- Taxa ponderada de aquisição da carteira de CRI de IPCA + 7,3% a.a. e a taxa ponderada da carteira global de IPCA + 8,4% a.a..
- *Duration* ponderada da carteira de 2,7 anos.
- Como mais um passo na estratégia de giro da carteira do Fundo para aumento da taxa ponderada de aquisição do portfólio, novo aporte no CRI Essência, papel originado e estruturado pela Brio, com remuneração de IPCA + 9,0% a.a..

Apesar do mês de julho ter sido marcado pelas apreensões relacionadas ao cenário global ainda bem desafiador, no Brasil notou-se a melhora das expectativas para o segundo semestre do ano. Com os níveis de inflação ainda altos nas principais economias globais e um olhar de atenção dos respectivos bancos centrais, que têm aplicado intensas políticas monetárias contracionistas, começa-se a notar o arrefecimento, ainda que lento, dos índices de preços.

Nos Estados Unidos, o índice de preços ao consumidor apresentou variação positiva de 0,2% em julho, após alta semelhante de 0,2% no mês de junho. Essa variação ficou dentro das expectativas do mercado para o mês e levou a taxa anual de inflação para 3,2%, ainda fora da meta de 2,0% estabelecida pelo Federal Reserve (FED). Assim, no final do mês, em reunião do FOMC<sup>(1)</sup>, o FED decidiu pelo aumento de 0,25 ponto percentual nos juros, levando a taxa de referência para a faixa dos 5,25% a 5,5% a.a., maior nível em 22 anos. Jerome Powell e as autoridades do FED têm se mostrado preocupados com os níveis atuais de inflação, ressaltando que a prioridade da autarquia norte-americana é a convergência do índice para a meta. Um dos principais fatores que contribuem para a cautela na trajetória dos juros americanos é a divulgação do PIB do segundo trimestre que, acima das previsões do mercado, cresceu em 2,4% na comparação trimestral, evidenciando uma economia ainda demasiadamente aquecida. De qualquer forma, acreditamos que na próxima reunião do FED, em setembro, a deliberação quanto à trajetória da taxa básica de juros americana deva levar em conta o tamanho do impacto na economia das altas já realizadas, que já são notados em certa medida, como, por exemplo, os dados de *payroll* do mês de julho, que mantiveram a baixa de junho e mostraram níveis de criação de empregos abaixo das expectativas do mercado.

Na zona do Euro, houve o arrefecimento da inflação no mês de julho (variação negativa de 0,1% na comparação com junho). Os dados vieram dentro do esperado e, na comparação anualizada, o núcleo inflacionário europeu apresentou variação de 5,3% a.a. contra os 5,5% a.a. no mês de junho. Considerando a elevação de 0,25% a.a. na taxa de juros pelo Banco Central Europeu no final do mês, o atual cenário de maior estabilidade nos índices de preços e a alta no PIB de apenas 0,3% no segundo trimestre do ano, diminuem-se as chances para novas altas na próxima reunião do BCE.

(1) Federal Open Market Committee

No Brasil, o período foi marcado por boas notícias na economia, com a redução da taxa Selic no início de agosto, que caiu meio ponto percentual para 13,25% a.a., redução esta interpretada pelo mercado como o início do ciclo de reversão da política contracionista que estava em vigor desde o início do ciclo inflacionário global. Considerando as mudanças positivas nas expectativas de inflação, tanto do mercado, quanto do Banco Central, bem como as recentes falas de seu presidente, Roberto Campos Neto, o mercado espera a continuidade do processo de queda da taxa básica nas próximas reuniões do Copom, com alguns analistas apontando que o ritmo de queda se manterá em 0,50% em cada uma das 3 próximas (e últimas) reuniões do ano, mesmo considerando alguns eventos que causam pressão inflacionária como o reajuste de preços dos combustíveis e uma possível correção nos preços de alimentos devido ao fenômeno *El Niño*.

De fato, os dados do Boletim Focus de 11 de agosto de 2023 demonstram expectativa de redução da taxa Selic para 11,75% a.a. até o final de 2023. Já a inflação, segundo o Focus, deve encerrar o ano de 2023 em 4,84%, ainda acima do teto da meta estabelecida, mas abaixo da projeção feita no Boletim de 14 de julho de 2023. Quanto ao Produto Interno Bruto (PIB), as expectativas do mercado, de acordo com o Focus, indicam que o ano se encerrará com um crescimento de 2,29% até o final de 2023 e de 1,30% em 2024.

No campo fiscal, apesar do otimismo em relação aos avanços recentes da reforma tributária e do PLP do arcabouço fiscal, o aumento nos gastos governamentais desperta preocupações e desafios para a gestão orçamentária em 2023 e 2024. O governo precisa ainda apresentar aos agentes econômicos uma estratégia convincente de como equilibrar esses gastos e reduzir o déficit fiscal, pois o discurso de otimização de receitas apenas no ataque a ineficiências do sistema, sem aumento de tributos e sem endereçamento de problemas do lado das despesas, parece, cada vez mais, menos crível.

Em relação ao BIME11, como parte da estratégia de giro de carteira que temos comentado recorrentemente, parte dos recursos provenientes da amortização extraordinária do CRI Tellus (mencionada no Relatório Gerencial de junho/23) foram utilizados, em julho, em um novo aporte no CRI Essência, papel originado e estruturado pela Brio, com uma remuneração de IPCA+9,00% a.a. O valor total integralizado foi de R\$ 1.050.911,58 e, considerando que esse volume estava alocado anteriormente em um papel IPCA+5,70% a.a., tivemos um ganho considerável na remuneração do investimento, o que contribui para o aumento da taxa ponderada de aquisição do BIME11. Os recursos restantes da referida amortização do CRI Tellus, de R\$ 1.152.511,25, serão igualmente alocados em papéis estruturados pela gestora nos próximos meses. Assim sendo, até o final do mês de julho, chegamos à aproximadamente 32% da alocação total do Fundo em produtos do portfólio Brio, através de investimentos em CRI e Permuta.

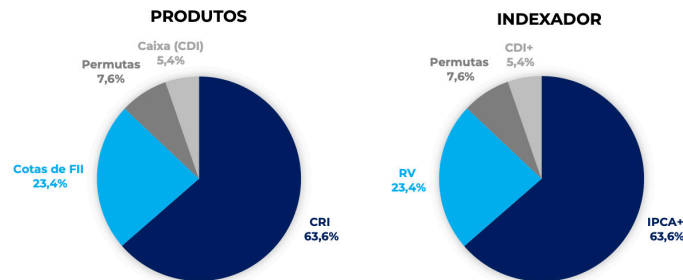
Para os próximos meses, continuamos focados em destravar liquidez da carteira de CRI *high-grade* do Fundo, através de estratégias de gestão ativa da carteira, buscando alternativas para melhor benefício dos cotistas do Fundo, ou mesmo através da venda desses ativos no mercado secundário, visto que o cenário de queda da taxa Selic tende a trazer uma conversão, ainda que gradual, do valor atual de mercado e o valor histórico de aquisição desses papéis.

Por fim, ressaltamos mais uma vez que, com o arrefecimento do IPCA nos últimos meses, em alinhamento com os interesses dos cotistas do Fundo, o time de gestão do BIME11 tem analisado estratégias para amenizar os possíveis impactos da deflação nas distribuições nominais de rendimentos pelo BIME11, enfatizando, mais uma vez, que do ponto de vista de *yield* real (ou seja, sem inflação), a carteira se mantém completamente saudável e 100% adimplente, com ativos que são constantemente monitorados e sistematicamente auditados pelo time de gestão do Fundo.

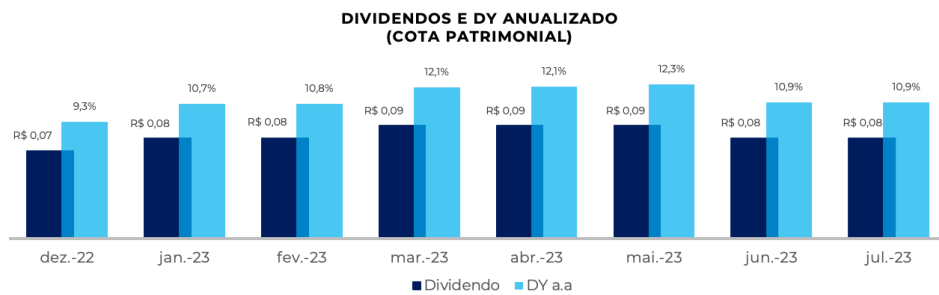
## Carteira e Resultado Mensal | BIME11

O Fundo encerrou o mês de julho com 94,6% do seu patrimônio líquido ("PL") alocado, sendo 63,6% (R\$ 33,2 milhões) em CRI indexados ao IPCA e CDI, 23,4% em cotas de FII (R\$ 12,2 milhões), 7,6% em Permutas (R\$ 4,0 milhões) e 5,4% em caixa (R\$ 2,8 milhões).

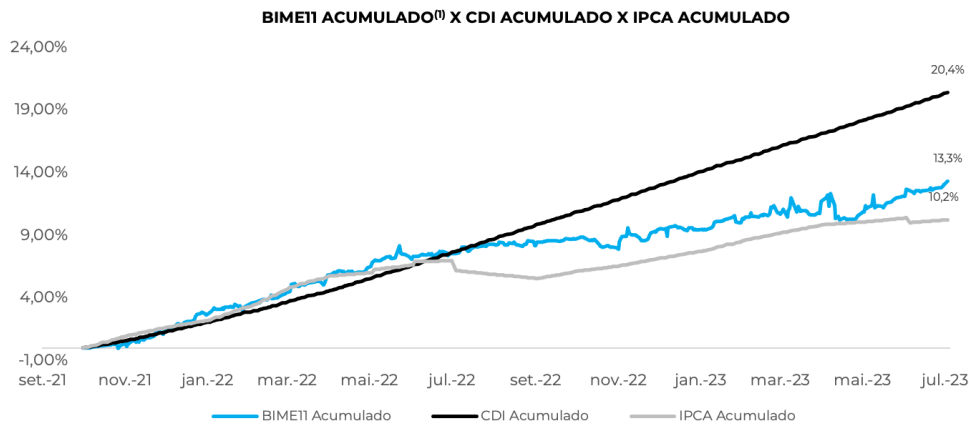
O Fundo gerou no mês de julho resultado equivalente a **R\$ 0,06/cota** e anunciou a distribuição de rendimento de **R\$ 0,08/cota** em agosto (referente ao resultado obtido em julho), com DY anualizado de 10,9% a.a. (sobre a cota patrimonial em 31/07/2023). No mês, utilizamos para distribuição aproximadamente R\$ 0,02/cota da reserva de resultados, mantendo **R\$ 0,02/cota** para futuras distribuições.



**Observação:** considerando a compra no mercado secundário de cotas do BRIP11 e as integralizações no BIPD11 (FII de Permutas geridos pela Brio), a exposição do BIME11 a Permutas chega a 13,5% do PL.

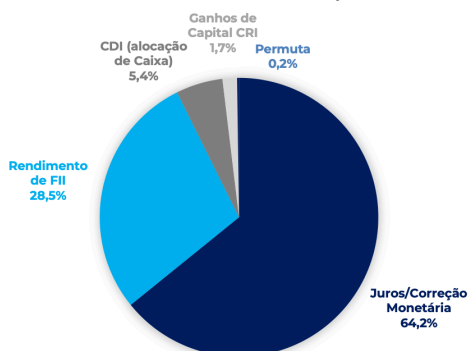


O BIME11 fechou o mês de julho com rentabilidade nominal acumulada de 13,3% desde o IPO (novembro de 2021), contra 20,4% do CDI Bruto, 18,1% do IFIX e 10,2% do IPCA.



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

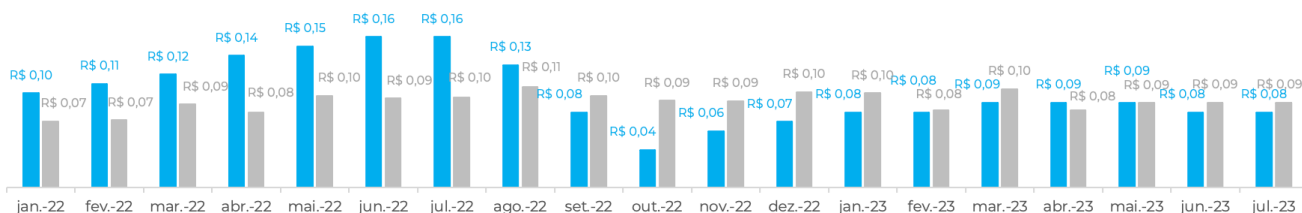
**RESULTADO DISTRIBUÍDO | JULHO**



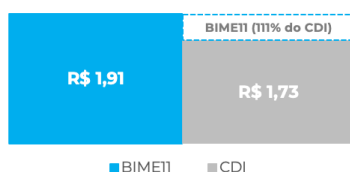
Do resultado gerado pelo Fundo no mês de julho, 64,2% vieram de rendimentos de CRI (juros e correção monetária), 28,5% de rendimentos de cotas de FII, 5,4% da aplicação do caixa em CDI, 1,7% de ganho de capital com alocação estratégica em CRI durante o mês, e 0,2% de parcelas recebidas dos investimentos diretos em projetos de Permuta.

A distribuição mensal do Fundo, do início de 2022 até o fechamento de julho de 2023, ficou 11,0% acima da distribuição bruta de ativos atrelados a 100% do CDI no mesmo período.

**RENDIMENTO POR COMPÊTENCIA MENSAL<sup>(1)(2)</sup>**



**DISTRIBUIÇÕES ACUMULADAS NO PERÍODO ACIMA**



(1) Rendimento por competência mensal.

(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 julho, a carteira de CRI do Fundo representava 63,6% do PL do Fundo e era composta por 13 papéis (R\$ 33,2 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	10,0%	R\$ 5.204.293,44	IPCA+	10,50%	1,5	Residencial	45,00%
CRI GSFI True 236S 1E	20G0800227	8,9%	R\$ 4.623.913,62	IPCA+	5,43%	5,0	Shopping	79,40%
CRI JPS Habitasec 259S 1E	21F1076965	8,8%	R\$ 4.600.916,19	IPCA+	6,25%	3,7	Shopping	64,60%
CRI Airport Town Virgo 338S 4E	21H0976574	7,8%	R\$ 4.071.253,36	IPCA+	5,90%	7,3	Logístico	65,00%
CRI Wimo III Virgo 403S 4E	21J0856001	5,6%	R\$ 2.900.158,52	IPCA+	7,00%	3,7	Home Equity	34,00%
CRI WT Morumbi Opea 132S 1E	15L0648443	5,5%	R\$ 2.886.613,89	IPCA+	5,60%	3,3	Lajes	43,00%
CRI Tellus Virgo 226S 4E	21C0549648	4,1%	R\$ 2.163.641,53	IPCA+	5,70%	3,1	Lajes	69,10%
CRI Essência Playbanco 1S 1E	22J1379218	4,1%	R\$ 2.126.169,35	IPCA+	9,00%	2,0	Residencial	70,00%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	3,0%	R\$ 1.544.478,72	IPCA+	6,15%	4,9	Comercial	74,40%
CRI Aurora Playbanco 1S 2E	22J1381567	2,0%	R\$ 1.063.084,67	IPCA+	9,00%	2,0	Residencial	70,00%
CRI Credits Vert 63S 2E	21K0046865	1,4%	R\$ 725.902,99	IPCA+	8,50%	5,9	Home Equity	37,00%
CRI WA379 Canal 1S 13E	22J1203611	1,4%	R\$ 721.353,39	IPCA+	10,00%	2,0	Residencial	60,00%
CRI Sampa Playbanco 1S 3E	22J1381764	1,1%	R\$ 547.808,68	IPCA+	9,00%	2,0	Residencial	70,00%

A carteira de CRI do portfólio se mantém pulverizada e lastreada em classes de ativos diversificadas: desenvolvimento residencial (29,1%), shopping centers (27,8%), lajes (15,2%), logística (12,3%), home equity (10,9%) e comercial (4,7%).

A localização dos ativos que dão lastro (garantia) para cerca de 75% 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 Credits Vert 63S 2E) que possuem parcela pequena de créditos localizados fora do Estado de São Paulo. Com a quitação total da posição nos CRI Shopping Sul no mês de julho, a alocação em CRI na carteira do Fundo está 100% atrelada a IPCA+.

A taxa ponderada de aquisição de CRI no final de julho era de IPCA + 7,25% a.a. e a *duration* média ponderada, de 3,8 anos.

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	63,6%
Preço (R\$) <sup>(1)</sup>	IPCA+
6,50	9,86%
6,75	9,49%
7,00	9,16%
7,25	8,84%
7,50	8,55%
7,71 <sup>(2)</sup>	8,31%
8,00	8,01%
8,25	7,77%
8,50	7,54%
8,83 <sup>(3)</sup>	7,25%
9,00	7,12%
9,25	6,93%

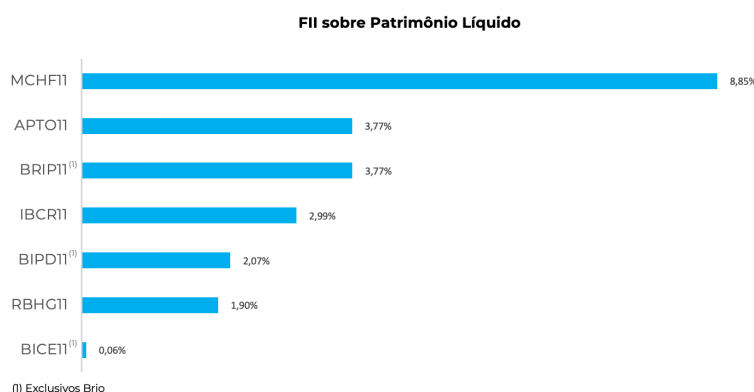
(1) O intervalo de valores da cota é estimado com base no cenário atual e possui caráter meramente informativo.

(2) Valor da cota a mercado no fechamento de 31/07/2023.

(3) Valor da cota patrimonial em 31/07/2023.

## Alocação | Cotas de FII

O Fundo encerrou o mês de julho com R\$ 12,2 milhões, ou 23,4% do PL, alocados em cotas de 7 diferentes FII, sendo 59,0% em FII de recebíveis, 24,9% em Permutas (exclusivos da Brio) e 16,1% em FII híbridos.



O preço médio de aquisição das cotas desses FII, considerando o VP de cada FII em 31/07/23, equivale a 0,96 P/VP e o DY da carteira em julho de 2023 foi de 0,92% a.m. ou 11,04% a.a., com base no preço de aquisição de cada um dos ativos.

Temos realizado alocações oportunísticas no Brio Crédito Estruturado – FII (“BICE11”), fundo gerido pela 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, 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 5,9% 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 nos empreendimentos a serem construídos nesses terrenos.

O BRIP11 já encerrou seu período de investimento, iniciou seu período de desinvestimento e distribuiu no mês de julho o valor equivalente a R\$ 9,30/cota. Assim, não há novos aportes programados neste fundo. 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), está em período de investimento e a última integralização foi realizada no mês de maio. 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. 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 julho com R\$ 4,0 milhões, ou 7,6% 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 13,5% 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, empreendimento residencial de alto padrão, lançado em maio de 2023, com 36 unidades exclusivas em Moema, bairro nobre da cidade de São Paulo, SP, 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, situado numa das mais nobres localizações de Moema (frente e vista eterna para o Parque das Bicicletas) na cidade de São Paulo, SP. Neste projeto, o BIME11 é responsável por 14,0% do capital investido na aquisição das unidades negociadas (equivalente ao total de R\$ 3.693.117,96, ou 7,0% do seu PL, do qual R\$ 3.624.264,00 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

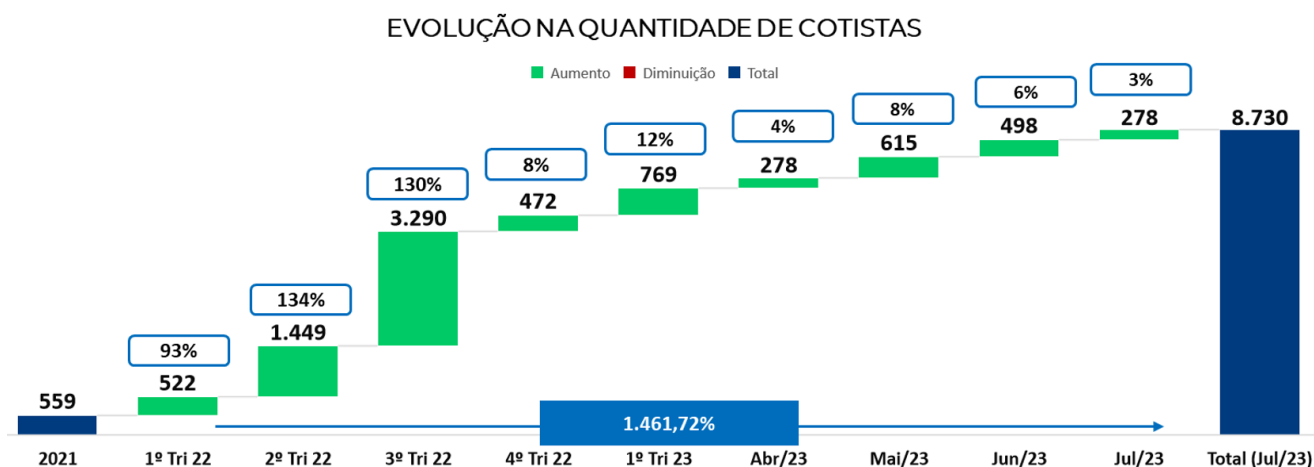
O Fundo gerou no mês de julho resultado de R\$ 376.679, equivalente a **R\$ 0,06/cota** e anunciou em 4 de agosto de 2023, para pagamento em 14 de agosto de 2023, rendimentos de **R\$ 0,08/cota** referentes aos resultados apurados no mês de julho de 2023.

DRE BIME11 (em R\$)	Acumulado 2022	1º Trim 2023	abr/23	mai/23	jun/23	2º Trim 2023	Jul./23
Receitas (Entradas de Caixa)	9.255.491	1.806.031	538.920	577.575,18	497.746	1.614.241	424.016
Receitas de CRI	7.512.895	1.251.836	424.997	467.009	367.223	1.259.229	279.316
Ganhos de Capital	1.683.521	0	0	0	274	274	7.165
Juros e Correção Monetária	5.829.374	1.251.836	424.997	467.009	366.949	1.258.955	272.151
<b>Receitas de FII</b>	<b>1.320.249</b>	<b>520.339</b>	<b>102.714</b>	<b>101.703</b>	<b>101.152</b>	<b>305.569</b>	<b>120.783</b>
Ganhos de Capital	-195.267	5.298	5.954	0	0	5.954	0
Rendimentos	1.547.915	515.041	96.760	101.703	101.152	299.615	120.783
Ajuste IR	-32.399	0	0	0	0	0	0
<b>Receita de Permutas</b>	<b>63.409</b>	<b>18.681</b>	<b>5.194</b>	<b>1.016</b>	<b>3.836</b>	<b>10.046</b>	<b>902</b>
<b>Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido</b>	<b>358.938</b>	<b>15.175</b>	<b>6.015</b>	<b>7.847</b>	<b>25.534</b>	<b>39.397</b>	<b>23.014</b>
<b>Despesas (Saídas de Caixa)</b>	<b>-1.137.140</b>	<b>-349.594</b>	<b>-80.087</b>	<b>-93.107</b>	<b>-69.987</b>	<b>-243.181</b>	<b>-47.336</b>
<b>Resultado (R\$)</b>	<b>8.118.356</b>	<b>1.456.437</b>	<b>458.833</b>	<b>484.468</b>	<b>427.759</b>	<b>1.371.060</b>	<b>376.679</b>
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	1.461.401	526.104	526.104	467.648,16	1.519.857	467.648
Distribuição/cota (R\$)	1,32000	0,25000	0,09000	0,09000	0,08000	0,26000	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.

## Negociação na B3

O volume de negociações ultrapassou a marca de R\$ 49,0 milhões desde o início das operações na B3. O BIME11 terminou o mês com 8.730 investidores (+1.730% na comparação com a data do IPO e +1.462% na comparação com o primeiro trimestre de negociação do Fundo). A liquidez média diária de negociação foi de R\$ 116,8 mil até 31 de julho de 2023, com 570 negócios diários em média<sup>(1)</sup>.



(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, SP com 224 unidades de 70 e 100 m<sup>2</sup> 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:**  
2,0 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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:**  
2,0 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:**  
2,0 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.



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

**LTV:**  
70%

**Vencimento:**  
25/10/2025

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

**Duration:**  
2,0 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:**  
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:**  
7,3 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 m<sup>2</sup>, 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 Busines 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:**  
3,7 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 m<sup>2</sup> 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:**  
3,7 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:**  
3,3 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 m<sup>2</sup>.
- **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:**  
4,9 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 m<sup>2</sup>, e um imóvel de 11 mil m<sup>2</sup>, 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.

Exclusivo  
BRIO



### 14. Permuta: Amyrá (Incorporadora: JALGP)

**Localização:**  
Moema - SP

**Data de Aquisição:**  
Novembro/2021

**Endereço:**  
Av. Jamaris, 871

**VGW Total:**  
R\$ 103,6 milhões

**Área do Terreno:**  
1.720 m<sup>2</sup>

**Permuta:**  
1.762 m<sup>2</sup> priv.

**Área Privativa Total:**  
6.067 m<sup>2</sup>

**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

**VGW Total:**  
R\$ 127,4 milhões

**Área do Terreno:**  
1.343 m<sup>2</sup>

**Permuta:**  
2.117 m<sup>2</sup> priv.

**Área Privativa Total:**  
7.096 m<sup>2</sup>

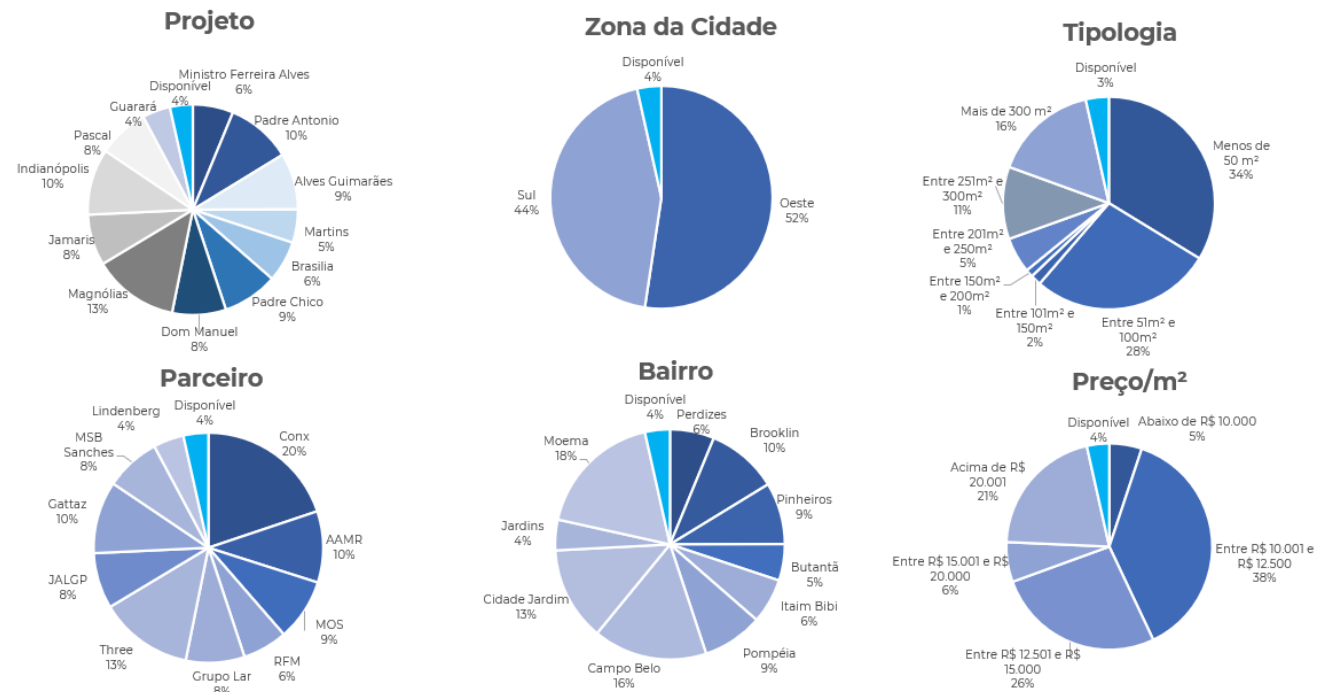
**Lançamento:**  
Abril/2022

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

**16. Cotas de FII: BRIPI1 (Em Desinvestimento)**

O BRIPI1 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 BRIPI1 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)

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

Exclusivo  
BRIO



### Movi Campo Belo (Incorporadora: AAM)

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

Exclusivo  
BRIO



**DESINVESTIDO**

### Sabino (Incorporadora: MOS)

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

Exclusivo  
BRIO



**Welconx Butantã (Incorporadora: Conx)**

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

Exclusivo  
BRIO



**Oby Itaim (Incorporadora: RFM)**

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

Exclusivo  
BRIO



**Welconx Villa Pompéia (Incorporadora: Conx)**

<b>Localização:</b> Pompéia - SP	<b>Data de Aquisição:</b> Abril/2021
<b>Endereço:</b> R. Padre Chico, 749	<b>GVV Total:</b> R\$ 97,0 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.554 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 43,37% do VGV
<b>Área Privativa Total:</b> 9.177,66 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> Junho/2023
<b>Tipologia:</b> 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)**

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

Exclusivo  
BRIO



**Magnólias (Incorporadora: Three)**

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

Exclusivo  
BRIO



**Axis (Incorporadora: MSB Sanches)**

<b>Localização:</b> Campo Belo - SP	<b>Data de Aquisição:</b> Junho/2022
<b>Endereço:</b> R. Pascal x R. Sebastião Paes x R. Dr. Jesuíno Arruda	<b>VGV Total:</b> R\$ 147,1 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 2.303 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 22,39% do VGV
<b>Área Privativa Total:</b> 11.893 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> Setembro/2023
<b>Tipologia:</b> 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 BRIPI1 (50%) e BIPDI1 (50%).

Exclusivo  
BRIO



**Lindenberg Guarará (Incorporadora: Construtora 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<sup>2</sup>      **Permuta:** 1.095 m<sup>2</sup> priv.

**Área Privativa Total:** 4.690 m<sup>2</sup>      **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

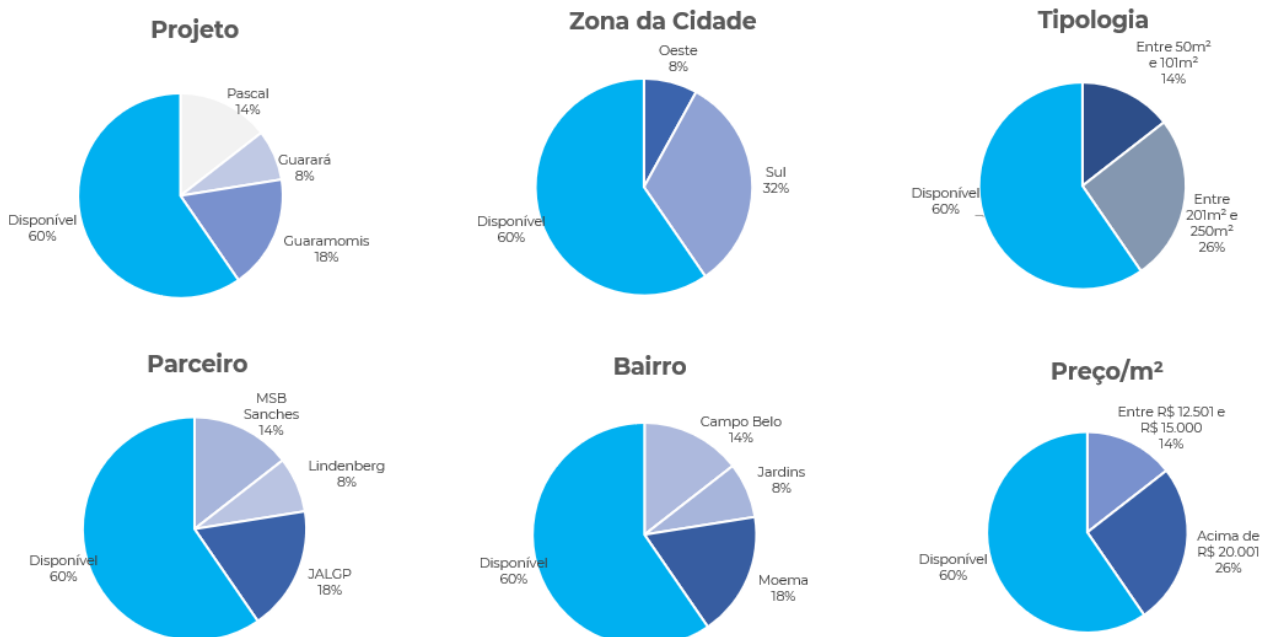
**Comentários Gerais**

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**

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, 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 BRIPI1

Até o presente momento, o Brio Fundo IV 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)

<b>Localização:</b> Moema - SP	<b>Data de Aquisição:</b> Dezembro/2022
<b>Endereço:</b> Al. Dos Guararmomis x Av. Jamaris	<b>VGTV Total:</b> R\$ 101,2 milhões (em revisão)
<b>Área do Terreno:</b> 1.700 m <sup>2</sup> (em revisão)	<b>Permuta:</b> 2.044 m <sup>2</sup> priv. (em revisão)
<b>Área Privativa Total:</b> 5.233 m <sup>2</sup> (em revisão)	<b>Lançamento:</b> Maio/2024 (previsto)
<b>Tipologia:</b> 16 aptos. de 4 dorms., 16 studios, 8 salas e 3 lojas (em revisão)	

Ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,  
**Brio Investimentos Ltda.**



*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

**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)

