



BRIO

INVESTIMENTOS

**Brio Multiestratégia
FII (BIME 11)**

Relatório
Gerencial
(agosto/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 (31/08/2023):

R\$ 51,1 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 agosto de 2023:**

- Resultado gerado de R\$ 0,10/cota e **distribuição de R\$ 0,08/cota (DY: 1,09% a.m. ou 13,08% a.a. no valor de mercado¹ ou 0,91% a.m. ou 10,95% 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\$ 0,04/cota**, aumento de R\$ 0,02/cota na comparação com o mês anterior.
- Taxa ponderada de aquisição da carteira de **IPCA + 8,4% a.a.**
- *Duration* ponderada da carteira de 2,7 anos.
- Do resultado caixa gerado no mês, **R\$ 0,04/cota** foi proveniente da venda no projeto de **Permuta INDI70**, ativo originado pela Brio.
- Como mais um passo na estratégia de giro da carteira do Fundo para aumento da taxa ponderada de aquisição do portfólio, foi realizado **novo aporte no CRI Sampa**, papel originado e estruturado pela Brio, **com remuneração de IPCA + 9,0% a.a.**
- **Aditamento do CRI Selenza**, maior posição da carteira, cujo **rendimento subiu** de IPCA + 10,50% a.a. **para IPCA + 13,00% a.a.**

O mês de agosto foi marcado por altos e baixos no cenário econômico mundial. Se por um lado, nas Américas, tivemos dados positivos, que reforçam a ideia de uma recuperação econômica pós-pandêmica, por outro lado, no oriente, a crise nos mercados japonês e chinês trouxe incerteza quanto à manutenção do crescimento da região. Dessa forma, enquanto nos EUA vimos em agosto um forte movimento de alta dos títulos públicos americanos, puxada pela atividade econômica mais forte e pelas preocupações decorrentes da incerteza fiscal do país, o que afeta os preços dos ativos globais, na China, o desaquecimento do mercado imobiliário no final do primeiro trimestre ainda causa danos à economia, o que fez com que o governo anunciasse um plano de investimento como tentativa de promover um reaquecimento econômico.

Por sua vez, no Brasil, as atenções se voltaram novamente para o risco fiscal a partir do envio do orçamento público ao Congresso, o que reforçou a necessidade de aumento da arrecadação tendo em vista os limites de gastos estabelecidos no novo arcabouço. Neste sentido, em 28 de agosto de 2023, foi protocolada a MP 1.184 ("MP"), trazendo mudanças importantes acerca da tributação de fundos de investimento no país, principalmente os fundos exclusivos (com apenas um cotista). A MP prevê também o fim da isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos de fundos de investimento imobiliário ("FII") com menos de 500 cotistas, sendo que, neste caso, a nova regra só valerá a partir de 01/01/24 e se aprovada pelo Congresso até lá. O tema tem sido bastante debatido pelos agentes de mercado (inclusive o time da Brio), com grandes expectativas de serem apresentadas mudanças no texto inicialmente apresentado na MP. De qualquer modo, o fim da isenção fiscal para FII com número reduzido de cotistas poderá beneficiar aqueles com base de cotistas mais pulverizada, como é o caso do BIME11.

No que se refere aos dados macroeconômicos, apesar do risco fiscal, os indicadores seguem positivos e surpreendendo o mercado. O PIB

(1) Considerado valor da cota em 31 de agosto de 2023.

creceu 0,9% em agosto, 0,6 p.p. acima do consenso de mercado, e a renda habitual média mensal ultrapassou valores do período pré-pandêmico pela primeira vez, sugerindo que a economia segue em recuperação. Já a taxa básica de juros (Selic) teve redução de 0,50 p.p. no início de agosto.

Dados do Boletim Focus de 8 de setembro de 2023 demonstram que a expectativa do mercado é que a taxa de juros siga em trajetória de queda, devendo chegar a 11,75% a.a. até o final de 2023. Já para a inflação, a expectativa é que encerre o ano em 4,93%, ainda acima do teto da meta estabelecida. Quanto ao Produto Interno Bruto (PIB), as expectativas do mercado têm sido constantemente revisadas para cima e as mais recentes indicam que o ano se encerrará com crescimento de 2,64%, ao passo que, para 2024, o mercado prevê crescimento de 1,47%.

Em relação ao BIME11, em continuidade da estratégia de giro de sua carteira de ativos, parte dos recursos em caixa provenientes da amortização extraordinária do CRI Tellus (mencionada no Relatório Gerencial de junho/23) foi utilizada no mês de agosto para novo aporte, no valor de R\$ 525.121, no CRI Sampa, papel originado e estruturado pela Brio, com remuneração de IPCA + 9,00% a.a.. Para os próximos meses, à luz do atual cenário de redução gradual da taxa Selic, a gestão continua procurando de forma ativa alternativas de giro de carteira, considerando inclusive negociações no mercado secundário.

Em relação à exposição na estratégia de **Permuta**, no mês de agosto, o Fundo recebeu R\$ 234.980 (**R\$0,04/cota**) referentes ao lucro de venda de unidades no projeto INDI70. O fluxo é referente a nova venda de unidade do projeto e não contempla unidades que já haviam sido comercializadas anteriormente. Referido lucro evidencia o potencial de geração de resultados com a alocação em Permutas, já que há no portfólio do BIME11 unidades à venda em projetos de Permuta já lançados e a serem lançados, portfólio este investido diretamente (INDI70 e no Amyrá) ou indiretamente (FII de Permuta da Brio: BRIP11 e BIPD11). Além desse lucro já recebido, o Fundo também receberá o valor de R\$ 1.190.020 referente à devolução de principal da mesma operação, que deve compor o caixa do BIME11 já no início de setembro. Esse valor estará disponível para integralizações em novos papéis que, visando o aumento da taxa ponderada de aquisição do portfólio do Fundo, buscarão auxiliar no crescimento do potencial de distribuição mensal do BIME11, sempre priorizando a relação risco-retorno dos ativos.

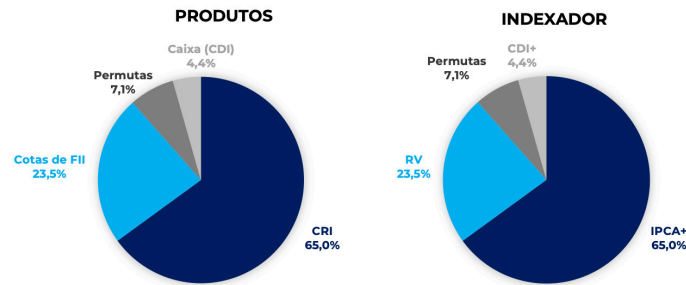
Outro evento relevante para o Fundo no mês de agosto foi a realização de assembleia geral de titulares de CRI ("AGT") para aditamento do CRI Selenza dado o reorçamento da obra ocorrido em decorrência do aumento de custos de construção que ocorreu em função da pandemia e afetou o mercado imobiliário de forma generalizada. Através do aditamento aprovado na AGT, o CRI Selenza teve um incremento de taxa de IPCA + 10,50% a.a. para **IPCA + 13,00% a.a. e reforço de garantias reais da operação** (i.e., o aumento do valor da cessão fiduciária de dividendos e da alienação fiduciária de imóveis). Apesar do referido aumento do custo de construção, seguimos confortáveis com o ativo devido à estrutura robusta e reforçada de garantias e estamos, de qualquer forma, monitorando de perto a evolução das condições do crédito.

Por fim, ressaltamos novamente 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.

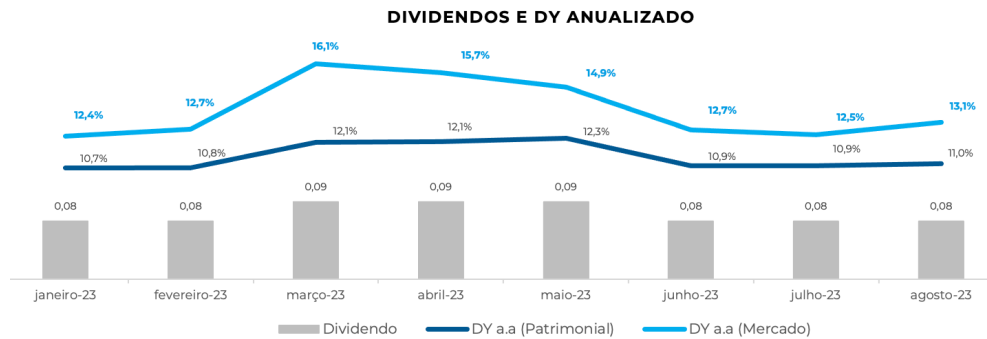
Carteira e Resultado Mensal | BIME11

O Fundo encerrou o mês de agosto com 95,6% do seu patrimônio líquido ("PL") alocado, sendo 65,0% (R\$ 33,4 milhões) em CRI indexados ao IPCA, 23,5% em cotas de FII (R\$ 12,1 milhões), 7,1% em Permutas (R\$ 3,7 milhões) e 4,4% em caixa (R\$ 2,3 milhões).

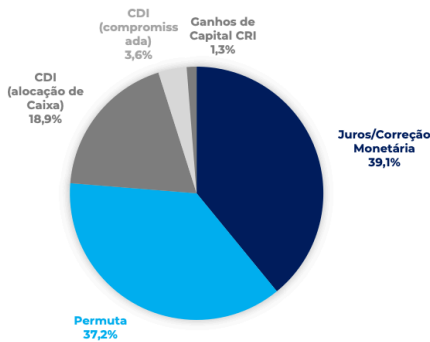
O Fundo gerou no mês de agosto resultado equivalente a **R\$ 0,10/cota** e anunciou a distribuição de rendimento de **R\$ 0,08/cota** em setembro (referente ao resultado obtido em agosto), com DY anualizado de 13,1% a.a. (sobre a cota de mercado em 31/08/2023) ou 11,0% (sobre a cota patrimonial na mesma data). A reserva de resultados para futuras distribuições ao final do mês de agosto era de **R\$ 0,04/cota**.



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.



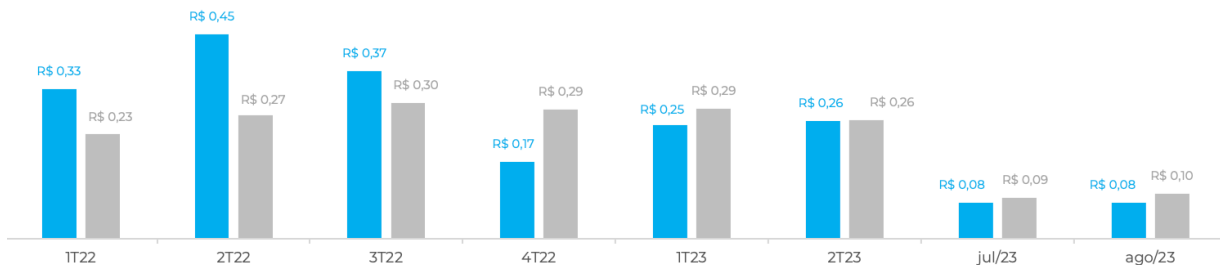
RESULTADO DISTRIBUÍDO | AGOSTO



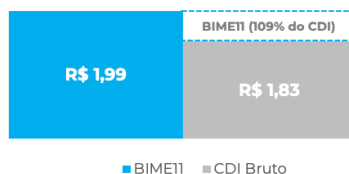
Do resultado gerado pelo Fundo no mês de agosto, 39,1% vieram de rendimentos de CRI (juros e correção monetária), 37,2% de parcelas recebidas dos investimentos diretos em projetos de Permuta, 18,9% de rendimentos de cotas de FII, e 3,6% da aplicação do caixa em CDI

A distribuição mensal do Fundo, do início de 2022 até o fechamento de agosto de 2023, ficou 9,0% 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 o jun/23 e, então, a comparação mensal dos meses de jul/23 e ago/23.

(2) Para CDI, foram considerados os *yield*s mensais sobre a cota patrimonial do BIME11 no fechamento de cada mês, ex-proventos.

Alocação | CRI

Ao final do mês de agosto, a carteira de CRI do Fundo representava 65,0% do PL do Fundo e era composta por 13 papéis (R\$ 33,4 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	10,2%	R\$ 5.221.420,17	IPCA+	13,00%	1,5	Residencial	45,00%
CRI GSFI True 236S 1E	20G0800227	8,9%	R\$ 4.593.225,87	IPCA+	5,43%	4,9	Shopping	79,40%
CRI JPS Habitasec 259S 1E	21F1076965	8,8%	R\$ 4.541.461,37	IPCA+	6,25%	3,7	Shopping	64,60%
CRI Airport Town Virgo 338S 4E	21H0976574	7,8%	R\$ 4.027.740,55	IPCA+	5,90%	7,2	Logístico	65,00%
CRI WT Morumbi Opea 132S 1E	15L0648443	5,6%	R\$ 2.878.490,65	IPCA+	5,60%	3,2	Lajes	43,00%
CRI Wimo III Virgo 403S 4E	21J0856001	5,5%	R\$ 2.805.687,69	IPCA+	7,00%	3,7	Home Equity	34,00%
CRI Tellus Virgo 226S 4E	21C0549648	4,2%	R\$ 2.142.779,48	IPCA+	5,70%	3,1	Lajes	69,10%
CRI Essência Playbanco 1S 1E	22J1379218	4,1%	R\$ 2.130.827,70	IPCA+	9,00%	1,9	Residencial	70,00%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	2,9%	R\$ 1.504.830,82	IPCA+	6,15%	4,9	Comercial	74,40%
CRI Sampa Playbanco 1S 3E	22J1381764	2,1%	R\$ 1.074.879,52	IPCA+	9,00%	1,9	Residencial	70,00%
CRI Aurora Playbanco 1S 2E	22J1381567	2,1%	R\$ 1.065.413,85	IPCA+	9,00%	1,9	Residencial	70,00%
CRI WA379 Canal 1S 13E	22J1203611	1,4%	R\$ 723.055,35	IPCA+	10,00%	1,9	Residencial	60,00%
CRI Creditas Vert 63S 2E	21K0046865	1,4%	R\$ 716.718,27	IPCA+	8,50%	5,9	Home Equity	37,00%

A carteira de CRI do portfólio se mantém pulverizada e lastreada em classes de ativos diversificadas: desenvolvimento residencial (30,7%), shopping centers (27,3%), lajes (15,0%), logística (12,0%), *home equity* (10,5%) e comercial (4,5%).

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 Creditas 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 agosto era de IPCA + 7,68% a.a. (vis-à-vis IPCA + 7,25% a.a. em julho) e a *duration* média ponderada, de 3,7 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	65,0%
Preço (R\$) ⁽¹⁾	IPCA+
6,50	10,34%
6,75	9,96%
7,00	9,60%
7,25	9,27%
7,50	8,95%
7,34 ⁽²⁾	9,16%
7,75	8,67%
8,00	8,40%
8,25	8,15%
8,50	7,91%

9,00	7,47%
9,25	7,27%

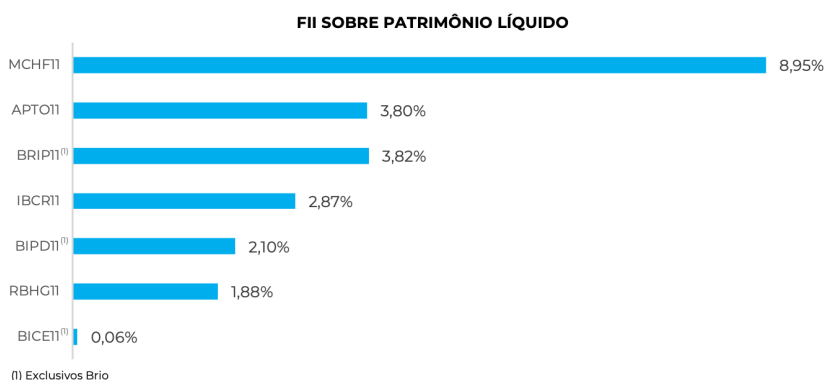
(1) O intervalo de valores da cota é estimado com base no cenário atual e possui caráter meramente informativo.

(2) Valor da cota a mercado no fechamento de 31/08/2023.

(3) Valor da cota patrimonial em 31/08/2023.

Alocação | Cotas de FII

O Fundo encerrou o mês de agosto com R\$ 12,1 milhões, ou 23,5% do PL, alocados em cotas de 7 diferentes FII, sendo 58,6% de recebíveis, 25,2% 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 31/08/23, equivale a 0,96 P/VP e o DY da carteira em agosto de 2023 foi de 0,94% a.m. ou 11,28% a.a., com base no preço de aquisição de cada um dos ativos.

Nos últimos meses, realizamos 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+10,64% 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 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 agosto o valor equivalente a R\$ 6,03/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, retornou o valor equivalente a R\$ 10,38/cota em agosto. 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 agosto com R\$ 3,7 milhões, ou 7,1% 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 a exposição gradual 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.

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 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) em 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. Conforme mencionado anteriormente, o BIME11 recebeu no mês de agosto, o valor de R\$ 234.980, referente ao lucro de venda de unidade do INDI70. Esse valor é equivalente a R\$ 0,04/cota distribuíveis aos cotistas e 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, 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.

Distribuição de Resultados

O Fundo gerou no mês de agosto R\$ 599.978 de resultado, equivalente a **R\$ 0,10/cota** e anunciou em 6 de setembro de 2023, para pagamento em 15 de setembro de 2023, rendimentos de **R\$ 0,08/cota** referentes aos resultados apurados no mês de agosto de 2023.

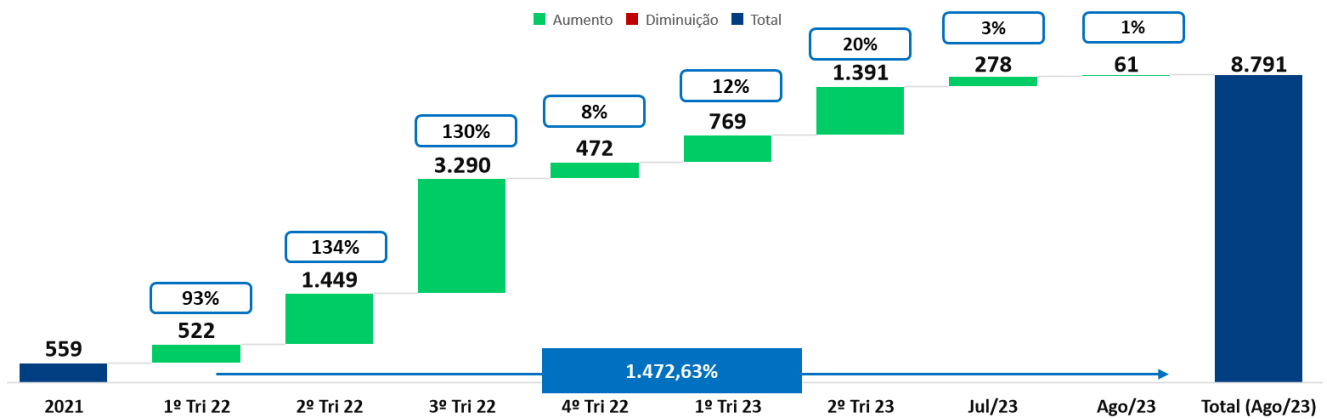
DRE BIME11 (em R\$)	Acumulado 2022	1º Trim 2023	2º Trim 2023	Jul./23	Ago./23
Receitas (Entradas de Caixa)	9.255.491	1.806.031	1.614.241	424.016	631.747
Receitas de CRI	7.512.895	1.251.836	1.259.229	279.316	254.867
Ganhos de Capital	1.683.521	0	274	7.165	7.915
Juros e Correção Monetária	5.829.374	1.251.836	1.258.955	272.151	246.952
Receitas de FII	1.320.249	520.339	305.569	120.783	119.076
Ganhos de Capital	-195.267	5.298	5.954	0	0
Rendimentos	1.547.915	515.041	299.615	120.783	119.076
Ajuste IR	-32.399	0	0	0	0
Receita de Permutas	63.409	18.681	10.046	902	234.980
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	358.938	15.175	39.397	23.014	22.824
Despesas (Saídas de Caixa)	-1.137.140	-349.594	-243.181	-47.336	-31.770
Resultado (R\$)	8.118.356	1.456.437	1.371.060	376.679	599.978
Quantidade de cotas	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
Distribuição/cota (R\$)	1,32000	0,25000	0,26000	0,08000	0,08000

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

Negociação na B3

O volume de negociações ultrapassou a marca de R\$ 50,9 milhões desde o início das operações na B3. O BIME11 terminou o mês com 8.791 investidores (+1743,0% na comparação com a data do IPO e +1472,63% na comparação com o primeiro trimestre de negociação do Fundo). A liquidez média diária de negociação foi de 113,3 mil até 31 de agosto de 2023, com 559 negócios diários em média⁽¹⁾.

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:
1,9 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:
1,9 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:
1,9 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:
1,9 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:
4,9 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:
7,2 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 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 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:
3,7 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:
3,2 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:
4,9 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 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.

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 ²	Permuta: 1.762 m ² priv.
Área Privativa Total: 6.067 m ²	Lançamento: Maio/2023
Tipologia: 17 aptos (4 dorms), 17 studios, 1 unid. não-residencial e 1 loja	

Exclusivo
BRIO



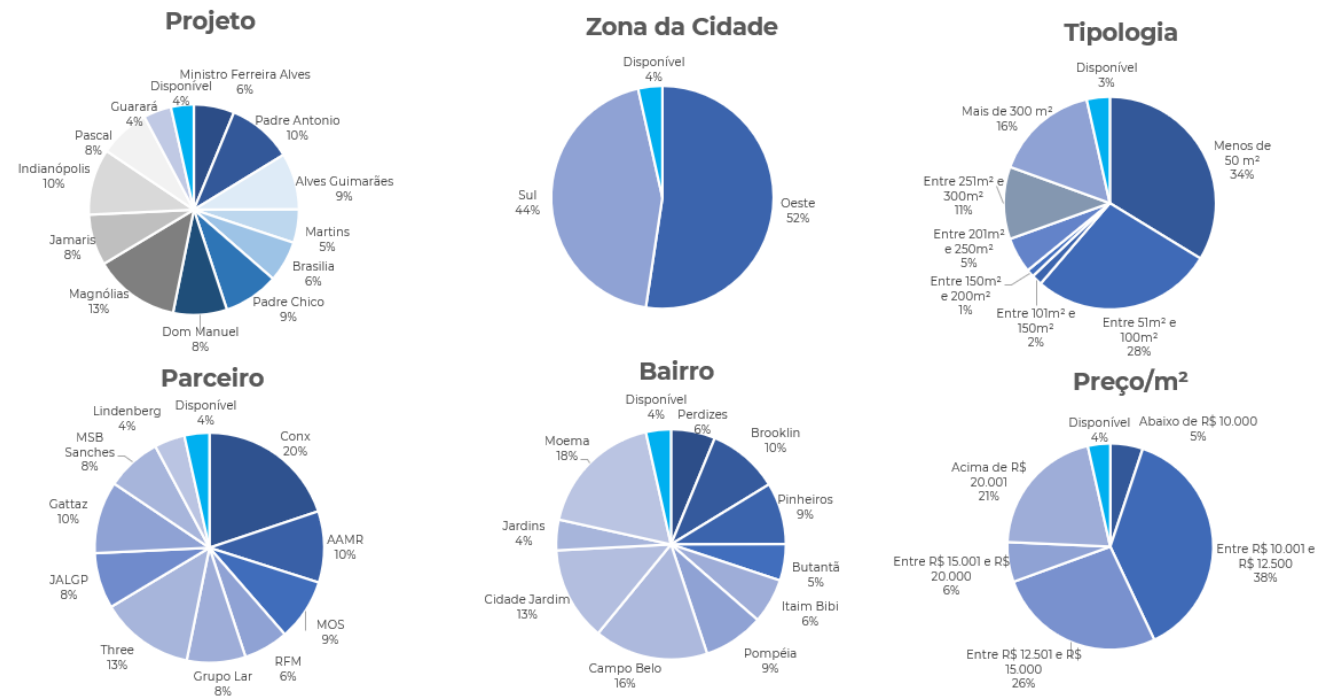
15. Permuta: INDI 70 (Incorporadora: Gattaz Engenharia Ltda.)

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: Dezembro/2021
Endereço: Av. Indianópolis, 70	VGW Total: R\$ 127,4 milhões
Área do Terreno: 1.343 m 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	

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)

Localização: Perdizes - SP	Data de Aquisição: Novembro/2020
Endereço: R. Ministro Ferreira Alves, 298	VGV Total: R\$ 80,4 milhões
Área do Terreno: 1.199 m ²	Permuta: 34,6% do VGV (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	VGV Total: R\$ 117,7 milhões
Área do Terreno: 1.718 m ²	Permuta: 38,52% do VGV (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	VGV Total: R\$ 97,7 milhões
Área do Terreno: 1.214 m ²	Permuta: 30,61% do VGV (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	GVV Total: R\$ 58,5 milhões
Área do Terreno: 1.246 m ²	Permuta: 42,23% do VGV (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 (Incorporadora: RFM)

Localização: Itaim Bibi - SP	Data de Aquisição: Março/2021
Endereço: R. Brasília, 80	GVV 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 (Incorporadora: Conx)

Localização: Pompéia - SP	Data de Aquisição: Abril/2021
Endereço: R. Padre Chico, 749	GVV Total: R\$ 97,0 milhões
Área do Terreno: 1.554 m ²	Permuta: 43,37% do VGV
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. Jesuíno 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: Setembro/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 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 m²
Permuta: 1.095 m² priv.

Área Privativa Total: 4.690 m²
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

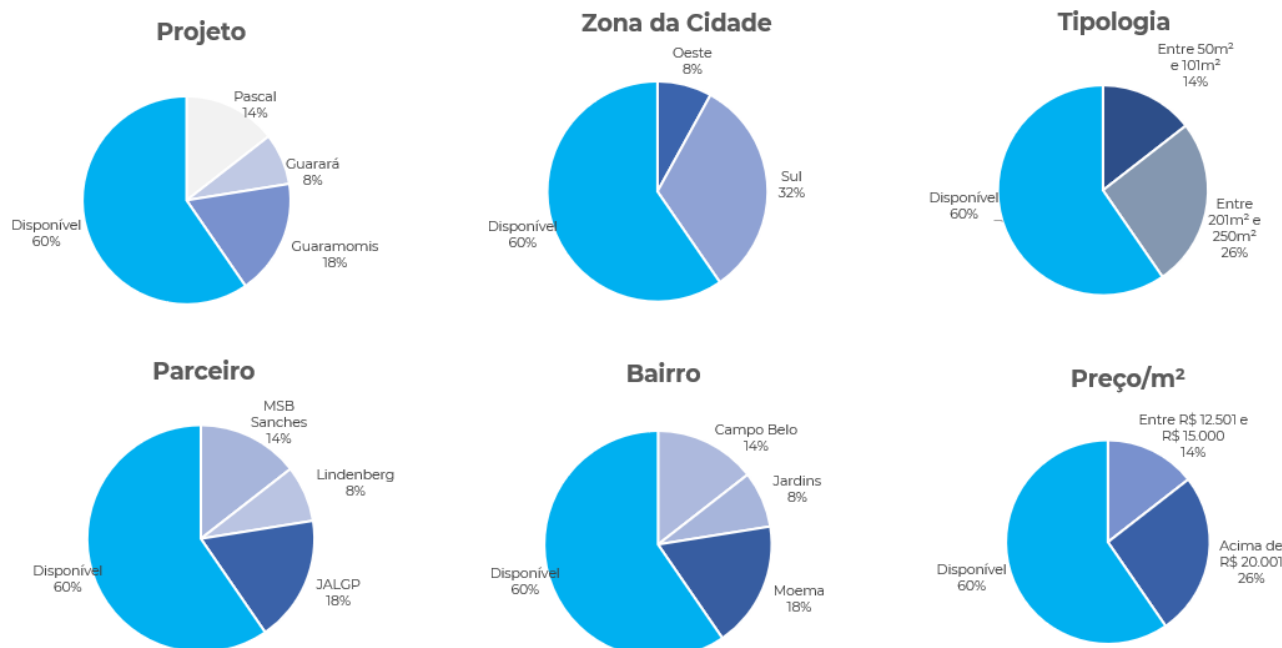
Comentários Gerais

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



Guararmomis (Incorporadora: JAL-GP)

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: Dezembro/2022
Endereço: Al. Dos Guararmomis x Av. Jamaris	VGTV 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 <i>studios</i> , 8 salas e 3 lojas	

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.*

BRIO
INVESTIMENTOS

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

