



# BRIO

INVESTIMENTOS

**Brio Multiestratégia  
FII (BIME 11)**

Relatório  
Gerencial  
(setembro/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 (29/09/2023):**  
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 Setembro de 2023:**

- Resultado gerado de R\$ 0,066/cota e **distribuição de R\$ 0,08/cota (DY: 1,10% a.m. ou 13,17% a.a. no valor de mercado<sup>(1)</sup> ou 0,92% a.m. ou 11,07% a.a. no valor patrimonial<sup>(1)</sup>)**, com portfólio do Fundo desalavancado e alocação em CRI majoritariamente com perfil de baixo risco.
- **Reserva de resultados** atual equivalente a **R\$ 0,032/cota.**
- Taxa ponderada de aquisição da carteira de **IPCA + 7,9% 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.** Papéis originados e estruturados pela Brio, **com remuneração de IPCA + 9,0% a.a..**
- Novo aporte no FII de Permuta exclusivo da gestora, o Brio Real Estate IV – FII ("BIPD11").

No mês de setembro dois destaques marcaram a dinâmica dos ativos de risco no mercado internacional. Primeiro, a forte abertura de juros americanos, que acelerou o movimento já observado nos últimos meses, principalmente por conta de um tom mais conservador do banco central americano, o Fed (*Federal Reserve*), apontando na direção de uma postura mais austera no que diz respeito à condução da política monetária e indicando o reconhecimento da necessidade de manutenção de juros mais elevados e por um período mais longo que o anteriormente esperado. Nessa mesma linha, outros bancos centrais também se mostraram mais *hawkish*, o que contribuiu para uma postura de maior cautela dos agentes de mercado. O segundo destaque foi o aumento dos preços de petróleo, fruto da maior restrição à oferta imposta pela Rússia e Arábia Saudita. Ambos os movimentos representam um aperto das condições financeiras, sugerindo uma pressão maior sobre a atividade global e com consequências sobre a precificação dos ativos de risco em todos os mercados.

No Brasil, a abertura de juros observada no mercado internacional foi diretamente refletida na precificação da estrutura a termo de juros local. Essa dinâmica, principalmente sobre a parte longa da curva, impactou o mercado de renda fixa, com o IMA B-5+ apresentando desvalorização de -1,92%. Apesar disso, a bolsa brasileira fechou no positivo com valorização de +0,71%, assim como o mercado de fundos imobiliários, com o IFIX apresentando resultado de 0,20% no período.

Do lado de atividade, os dados seguem surpreendendo positivamente. Além do PIB do segundo trimestre que apresentou desempenho acima das expectativas, impulsionado principalmente pelo consumo e formação de estoques, os dados na margem seguem também mostrando resiliência, com dados mensais sinalizando continuidade do desempenho positivo da economia nos últimos trimestres. Essa melhora vem sendo sentida ao longo dos meses e teve reflexo importante nas projeções do mercado que no início do ano apontavam crescimento de 0,80% para 2023 e agora indicam 2,92%, segundo dados da pesquisa Focus, divulgada pelo Banco Central.

(1) Valor de mercado em 29/09/23 de R\$ 7,37/cota; valor patrimonial em 29/09/23 de R\$ 8,76/cota.

Ainda no mês de setembro, o Copom, como já era esperado pelo mercado, reduziu em 50 bps a taxa de juros básica da economia (Selic), agora em 12,75% a.a., e sinalizou uma continuidade do ritmo de cortes para as próximas reuniões. A autoridade monetária tem sinalizado cautela no processo de redução de juros e, apesar de ainda distante de um valor terminal razoável e com espaço para cortes adicionais, destacou em seu comunicado a importância da manutenção da busca pelo cumprimento das metas fiscais estabelecidas, além dos fatores já citados anteriormente em outros comunicados, como a inflação de serviços, o nível do hiato e a reancoragem das expectativas. O ponto de atenção no mercado doméstico continua sendo o risco fiscal, tendo em vista a fragilidade das contas públicas e a necessidade de aumento da arrecadação para estabilização da dívida conforme previsto no novo arcabouço fiscal.

Em relação ao BIME11, em continuidade à estratégia de giro de sua carteira de ativos, foram realizadas novas aquisições no valor total de R\$ 1.049.225 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 22,1% do PL alocado em CRI de origem própria (vis-à-vis 19,9% em agosto).

Quanto à exposição na estratégia de Permuta, no mês de setembro, o Fundo recebeu R\$ 39.042 (R\$0,006/cota) referentes ao lucro de uma nova venda parcelada de unidade no projeto INDI70. O fluxo referente a essa nova venda de unidade do projeto 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 unidades à venda em projetos de Permuta já lançados e a serem lançados, portfólio este investido diretamente pelo Fundo como nos casos dos projetos INDI70 e Amyrá, ou indiretamente através da alocação em FIIs de Permuta exclusivos da Brio: BRIP11 e BIPD11, que estão em fase de maturação e devem ser, cada vez mais, fontes importantes de geração de resultado para o Fundo. Neste sentido, a gestão realizou no mês de setembro um novo aporte no valor de R\$ 267.000 no BIPD11. Essa integralização de capital faz parte do fluxo de chamadas de capital do FII, que se encontra em período de investimentos.

Além disso, foi realizado um investimento visando o carregamento no FII de recebíveis Valora CRI CDI – FII (“VGIR11”) no montante de R\$ 467.259, como complemento à estratégia de aumento da taxa ponderada de aquisição.

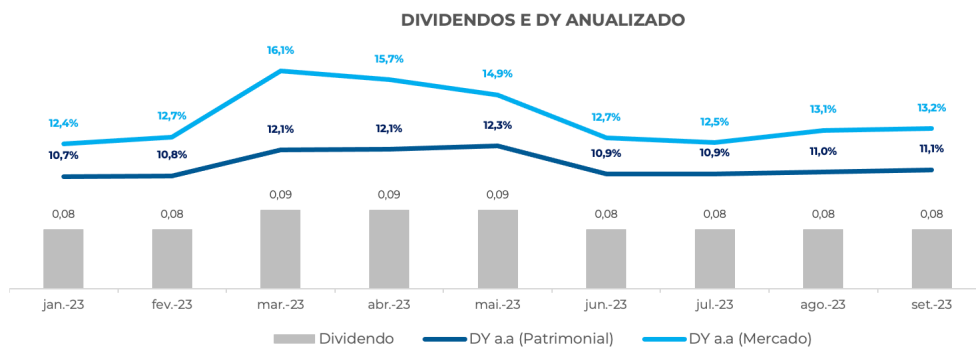
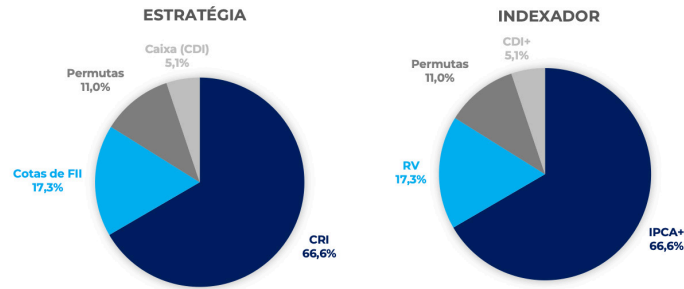
Por fim, ressaltamos novamente que a carteira se mantém completamente saudável e 100% adimplente, com ativos que são constantemente monitorados e sistematicamente auditados pelo time de gestão do Fundo. Não obstante, em alinhamento com os cotistas, a gestão do BIME11 tem adotado estratégias para amenizar 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

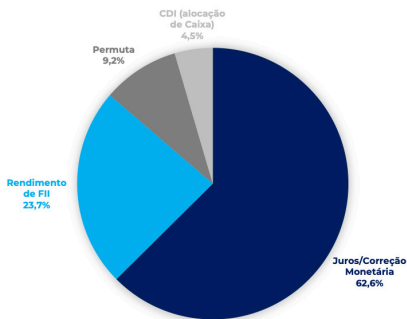
O Fundo encerrou o mês de setembro com 94,9% do seu patrimônio líquido (“PL”) alocado, sendo 66,6% (R\$ 34,0 milhões) em CRI indexados ao IPCA, 17,3% em cotas de FII (R\$ 8,8 milhões), 11,0% em Permutas (R\$ 5,6 milhões) e 5,1% em caixa (R\$ 2,6 milhões).

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 11,0% do PL, valor menor na comparação com o mês de agosto (13,5%) devido ao recebimento da venda de 2 unidades no projeto, o que reduziu a exposição total do fundo nessa estratégia.

O Fundo gerou no mês de setembro resultado equivalente a R\$ 0,066/cota e anunciou a distribuição de rendimento de R\$ 0,08/cota em outubro (referente ao resultado obtido em setembro), com DY anualizado de 13,2% a.a. (sobre a cota de mercado em 29/09/2023) ou 11,1% a.a. (sobre a cota patrimonial na mesma data). A reserva de resultados para futuras distribuições ao final do mês de setembro ficou em R\$ 0,032/cota.



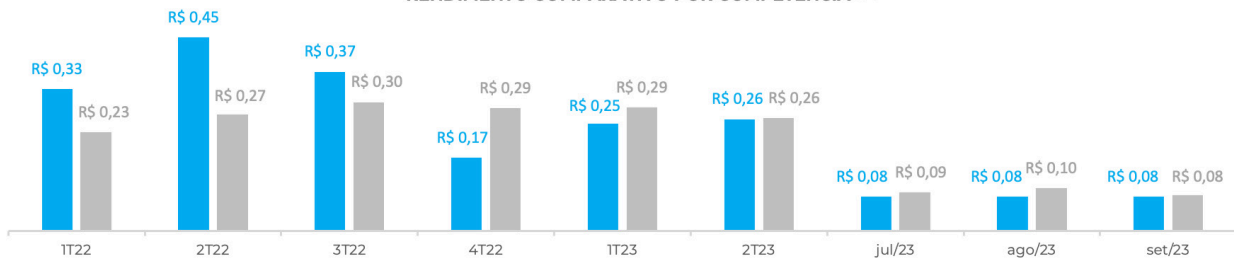
### RESULTADO DISTRIBUÍDO | SETEMBRO



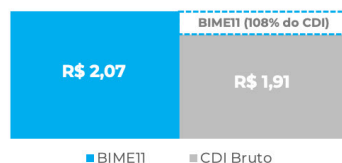
Do resultado gerado pelo Fundo no mês de setembro, 62,6% vieram de rendimentos de CRI (juros e correção monetária), 23,7% de rendimentos de cotas de FII, 9,2% de parcelas recebidas dos investimentos diretos em projetos de Permuta e 4,5% da aplicação do caixa em CDI

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

### RENDIMENTO COMPARATIVO POR COMPÊTENCIA<sup>(1)(2)</sup>



### DISTRIBUIÇÕES ACUMULADAS NO PERÍODO



(1) Rendimento por competência trimestral até o jun/23 e, então, a comparação mensal dos meses de jul/23, ago/23 e set/23.  
 (2) Para CDI, foram considerados os yields mensais sobre a cota patrimonial do BIME11 no fechamento de cada mês, ex-proventos.

## Alocação | CRI

Ao final do mês de setembro, a carteira de CRI do Fundo representava 66,6% do PL do Fundo e era composta por 13 papéis (R\$ 34,0 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	10,3%	R\$ 5.216.027,62	IPCA+	13,00%	1,6	Residencial	45,00%
CRI GSFI True 236S 1E	20G0800227	8,9%	R\$ 4.519.228,10	IPCA+	5,43%	4,9	Shopping	79,40%
CRI JPS Habitasec 259S 1E	21F1076965	8,8%	R\$ 4.444.672,54	IPCA+	6,25%	3,7	Shopping	64,60%
CRI Airport Town Virgo 338S 4E	21H0976574	7,8%	R\$ 3.941.629,74	IPCA+	5,90%	7,2	Logístico	65,00%
CRI Essência Playbanco 1S 1E	22J1379218	5,9%	R\$ 2.972.430,56	IPCA+	9,00%	1,9	Residencial	70,00%
CRI WT Morumbi Opea 132S 1E	15L0648443	5,7%	R\$ 2.872.371,29	IPCA+	5,60%	3,2	Lajes	43,00%
CRI Wimo III Virgo 403S 4E	21J0856001	5,3%	R\$ 2.704.221,32	IPCA+	7,00%	3,7	Home Equity	34,00%
CRI Tellus Virgo 226S 4E	21C0549648	4,1%	R\$ 2.105.214,05	IPCA+	5,70%	3,1	Lajes	69,10%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	2,9%	R\$ 1.455.293,99	IPCA+	6,15%	4,9	Comercial	74,40%
CRI Sampa Playbanco 1S 3E	22J1381764	2,3%	R\$ 1.180.136,95	IPCA+	9,00%	1,9	Residencial	70,00%
CRI Aurora Playbanco 1S 2E	22J1381567	2,3%	R\$ 1.170.670,62	IPCA+	9,00%	1,9	Residencial	70,00%
CRI WA379 Canal 1S 13E	22J1203611	1,4%	R\$ 723.180,62	IPCA+	10,00%	1,9	Residencial	60,00%
CRI Creditas Vert 63S 2E	21K0046865	1,4%	R\$ 695.684,04	IPCA+	8,50%	5,9	Home Equity	37,00%

A carteira de CRI do portfólio se mantém diversificada e lastreada em diferentes classes de ativos: desenvolvimento residencial (33,1%), shopping centers (26,4%), lajes (14,6%), logística (11,6%), *home equity* (10,0%) e comercial (4,3%).

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. A alocação em CRI na carteira do Fundo está 100% atrelada a IPCA+.

A taxa ponderada de aquisição de CRI no final de setembro era de IPCA + 7,74% a.a. (vis-à-vis IPCA + 7,68% a.a. em agosto) e a *duration* média ponderada, de 3,7 anos. Nessa taxa já consideramos o aditamento do CRI Selenza ocorrido em agosto, já comentado no relatório anterior, que levou a taxa de IPCA + 10,50% a.a. para **IPCA + 13,00% a.a., com reforço de garantias reais da operação** (i.e.: o aumento do valor da cessão fiduciária de dividendos e da alienação fiduciária de imóveis). Vale frisar que o empreendimento possui 85% de suas unidades vendidas, não apresenta problemas com distratos e as garantias da operação estão em ordem.

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	66,6%
Preço (R\$) <sup>(1)</sup>	IPCA+
6,50	10,43%
6,75	10,04%
7,00	9,69%
7,25	9,35%
7,37 <sup>(2)</sup>	9,20%
7,75	8,75%
8,00	8,48%
8,25	8,22%

8,50	7,98%
8,76 <sup>(2)</sup>	7,74%
9,00	7,53%
9,25	7,33%

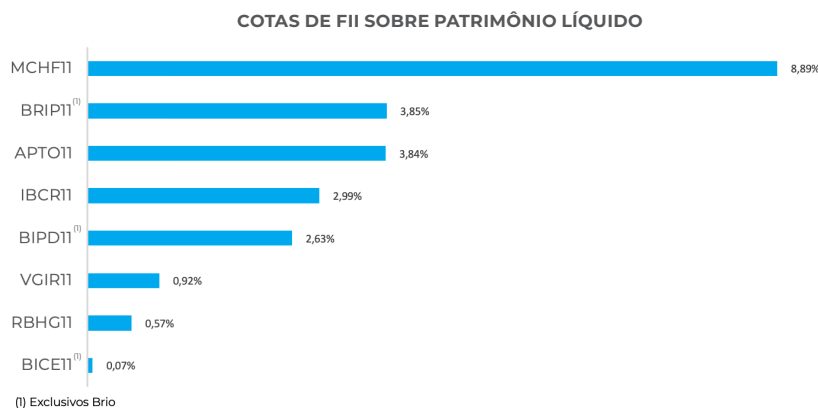
(1) O intervalo de valores da cota é estimado com base no cenário atual e possui caráter meramente informativo.

(2) Valor da cota a mercado no fechamento de 29/09/2023.

(3) Valor da cota patrimonial em 29/09/2023.

## Alocação | Cotas de FII

O Fundo encerrou o mês de setembro com R\$ 12,1 milhões, ou 23,8% do PL, alocados em cotas de 8 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 29/09/23, equivale a 0,96 P/VP e o DY da carteira em setembro de 2023 foi de 0,72% a.m. ou 8,66% a.a., com base no preço de aquisição de cada um dos ativos.

No mês de setembro, foi realizada a compra de R\$ 467.259 em cotas de VGIR11, operação que trouxe ao BIME11 um *dividend yield* mensal de 1,34% sobre a parte alocada no ativo.

Além disso, conforme já mencionado, 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 6,5% 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.

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 sua distribuição mais recente no mês de agosto, no valor equivalente a R\$ 6,03/cota. Não há novos aportes programados neste 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), também realizou distribuição 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 setembro, nova chamada de capital, na qual o BIME11 integralizou R\$ 267.000, equivalente a 267 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 setembro com R\$ 2,3 milhões, ou 4,5% 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 11,0% 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 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 já recebe resultado proveniente das vendas de unidades comercializadas nesse projeto, tendo recebido, no mês de setembro, o valor de R\$ 36.475, referente ao lucro de parcela de uma nova venda de unidade do INDI70 (equivalente a R\$ 0,006/cota distribuíveis aos cotistas). Essa distribuição de lucro, que deve continuar conforme fluxo de pagamento pela unidade, juntamente ao montante recebido no mês de agosto evidenciam 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, 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 setembro R\$ 384.180,71 de resultado, equivalente a R\$ 0,066/cota e anunciou em 5 de outubro de 2023, para pagamento em 16 de outubro de 2023, rendimentos de **R\$ 0,08/cota** referentes aos resultados apurados no mês de setembro de 2023.

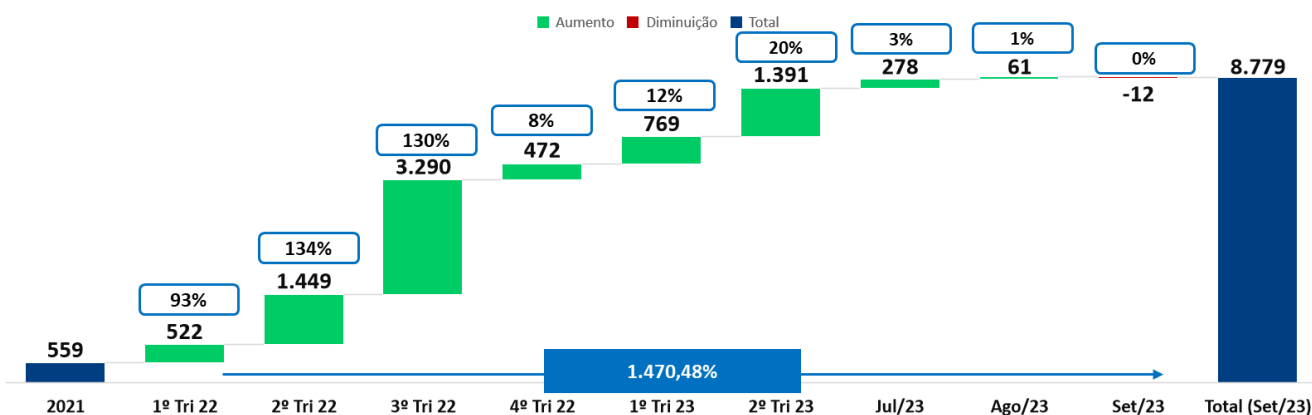
DRE BIME11 (em R\$)	Acumulado 2022	1º Trim 2023	2º Trim 2023	Jul./23	Ago./23	Set./23
<b>Receitas (Entradas de Caixa)</b>	<b>9.255.491</b>	<b>1.806.031</b>	<b>1.614.241</b>	<b>424.016</b>	<b>631.747</b>	<b>425.868</b>
<b>Receitas de CRI</b>	<b>7.512.895</b>	<b>1.251.836</b>	<b>1.259.229</b>	<b>279.316</b>	<b>254.867</b>	<b>266.533</b>
Ganhos de Capital	1.683.521	0	274	7.165	7.915	0
Juros e Correção Monetária	5.829.374	1.251.836	1.258.955	272.151	246.952	266.533
<b>Receitas de FII</b>	<b>1.320.249</b>	<b>520.339</b>	<b>305.569</b>	<b>120.783</b>	<b>119.076</b>	<b>100.966</b>
Ganhos de Capital	-195.267	5.298	5.954	0	0	0
Rendimentos	1.547.915	515.041	299.615	120.783	119.076	100.966
Ajuste IR	-32.399	0	0	0	0	0
<b>Receita de Permutas</b>	<b>63.409</b>	<b>18.681</b>	<b>10.046</b>	<b>902</b>	<b>234.980</b>	<b>39.042</b>
<b>Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido</b>	<b>358.938</b>	<b>15.175</b>	<b>39.397</b>	<b>23.014</b>	<b>22.824</b>	<b>19.327</b>
<b>Despesas (Saídas de Caixa)</b>	<b>-1.137.140</b>	<b>-349.594</b>	<b>-243.181</b>	<b>-47.336</b>	<b>-31.770</b>	<b>-41.687</b>
<b>Resultado (R\$)</b>	<b>8.118.356</b>	<b>1.456.437</b>	<b>1.371.060</b>	<b>376.679</b>	<b>599.978</b>	<b>384.181</b>
Quantidade de cotas	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
Distribuição/cota (R\$)	1,32000	0,25000	0,26000	0,08000	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\$ 51,5 milhões desde o início das operações na B3. O BIME11 terminou o mês com 8.779 investidores (+1740% na comparação com a data do IPO do Fundo e +1470% na comparação com o primeiro trimestre de negociação do Fundo). A liquidez média diária de negociação foi de R\$ 111,1 mil até 29 de setembro de 2023, com 551 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:**  
1,6 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 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:**  
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 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:**  
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 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:**  
3,2 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 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**

<b>LTV:</b> 37%	<b>Vencimento:</b> 20/02/2042
<b>Taxa de Emissão:</b> IPCA + 8,5% a.a.	<b>Duration:</b> 5,9 anos
<b>Taxa de aquisição:</b> IPCA + 8,5% a.a.	<b>Tipo de oferta:</b> 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)**

<b>Localização:</b> Moema - SP	<b>Data de Aquisição:</b> Novembro/2021
<b>Endereço:</b> Av. Jamaris, 871	<b>VGW Total:</b> R\$ 103,6 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.720 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 1.762 m <sup>2</sup> priv.
<b>Área Privativa Total:</b> 6.067 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> Maio/2023
<b>Tipologia:</b> 17 aptos (4 dorms), 17 studios, 1 unid. não-residencial e 1 loja	

Exclusivo  
BRIO



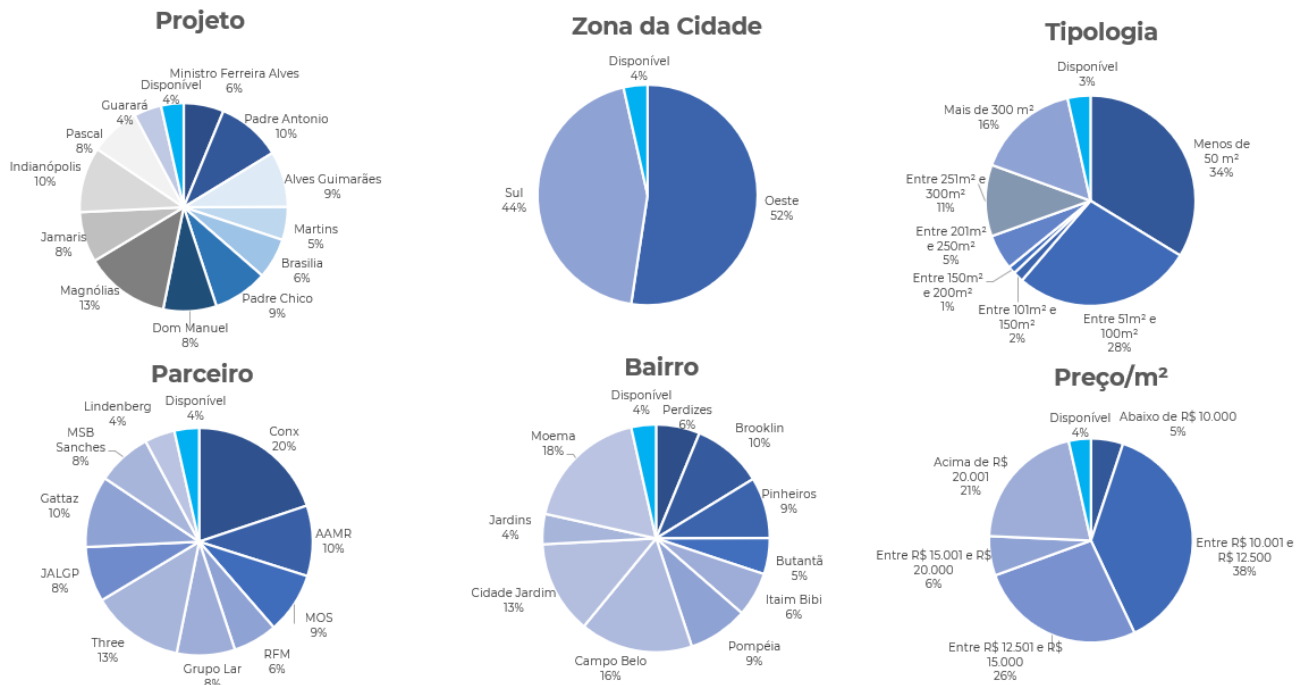
**15. Permuta: INDI 70 (Incorporadora: Gattaz Engenharia Ltda.)**

<b>Localização:</b> Moema - SP	<b>Data de Aquisição:</b> Dezembro/2021
<b>Endereço:</b> Av. Indianópolis, 70	<b>VGW Total:</b> R\$ 127,4 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.343 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 2.117 m <sup>2</sup> priv.
<b>Área Privativa Total:</b> 7.096 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> Abril/2022
<b>Tipologia:</b> 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

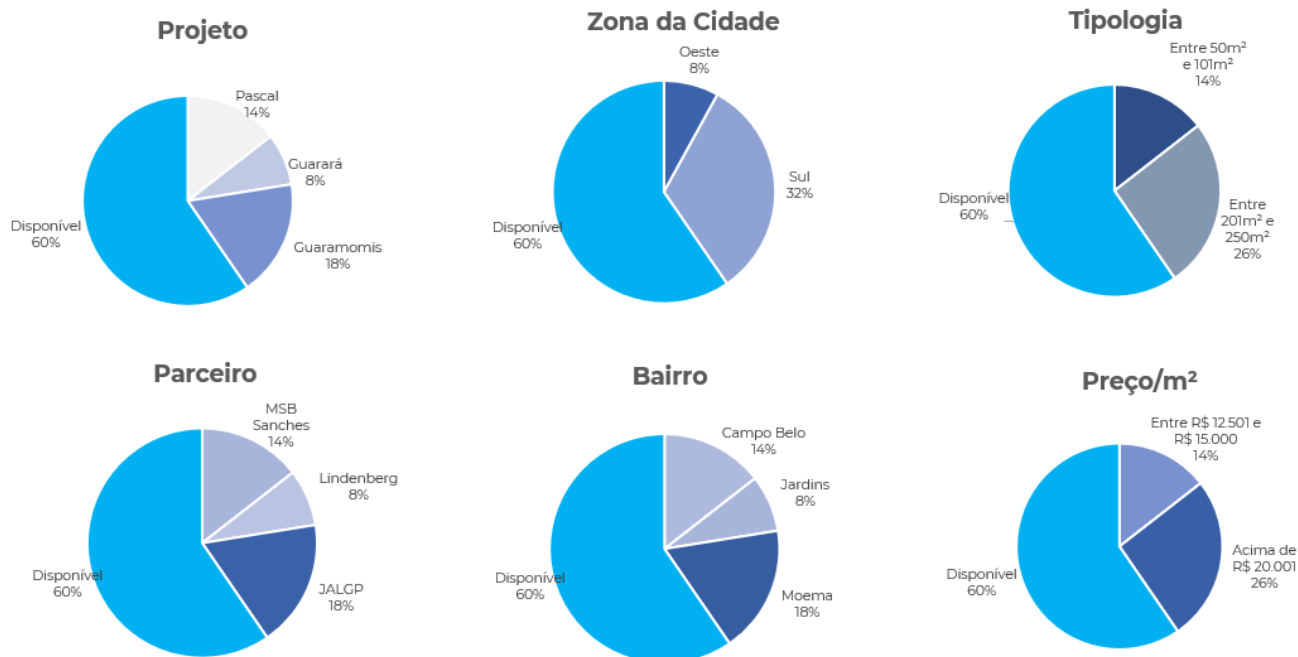
### Comentários Gerais

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
<b>Área do Terreno:</b> 1.700 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 2.044 m <sup>2</sup> priv.
<b>Área Privativa Total:</b> 5.233 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> Abril/2024
<b>Tipologia:</b> 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](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)

