



BRIO

INVESTIMENTOS

**Brio Multiestratégia
FII (BIME 11)**

Relatório
Gerencial
(novembro/2023)

▶ Objetivo e perfil do Fundo:

O Brio Multiestratégia - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo", cujo *ticker* na B3 é "BIMET11") é um fundo constituído sob a forma de condomínio fechado cujo objetivo é proporcionar rentabilidade aos seus cotistas por meio da aquisição preponderante de: i) imóveis; ii) cotas de fundos de investimento imobiliário - FII; iii) cotas ou sociedades de sociedade de propósito específico imobiliárias; iv) ações de empresas imobiliárias; v) certificado de recebíveis imobiliários - CRI; vi) outros ativos financeiros de origem imobiliária.

▶ Início do Fundo:
29/10/2021**▶ Público-alvo:**
Investidores em geral**▶ CNPJ:**
41.081.356/0001-84**▶ Gestor:**
Brio Investimentos Ltda.**▶ Administrador:**
BRL Trust Investimentos Ltda.**▶ Taxa de administração e gestão:**
1,50% a.a. (taxa efetiva de 0,45% a.a. após desconto concedido pelo gestor)**▶ Taxa de performance:**
20% do que exceder IPCA + 5,0% a.a., apurada e paga semestralmente**▶ Patrimônio líquido (30/11/2023):**
R\$ 50,5 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 Novembro de 2023:**

- Resultado gerado de R\$ 0,098/cota e **distribuição de R\$ 0,08/cota (DY: 1,09% a.m. ou 13,93% a.a. no valor de mercado ou 0,93% a.m. ou 11,69% 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 **0,0375/cota**.
- Taxa ponderada de aquisição da carteira de **IPCA + 7,8% a.a.**
- *Duration* ponderada da carteira de 2,6 anos.
- Receita de valor equivalente a R\$ 0,024/cota proveniente da estratégia de Permuta, fruto do ganho de capital obtido no projeto INDI70 e distribuição do BRIP11 (FII gerido pela Brio).

¹ Valor de mercado em 30/11/23 de R\$ 7,32/cota; valor patrimonial em 30/11/23 de R\$ 8,64/cota.

O mês de novembro foi positivo para os ativos de risco, essencialmente motivados pelo forte fechamento nas taxas de juros americanas, aliviando a tendência de aperto nas condições financeiras observada nos últimos meses. Dados mais fracos no mercado de trabalho (ainda que em nível resiliente) e sinais mais consistentes de desaceleração da atividade e inflação reforçaram o tom mais *dovish* do Federal Reserve (Banco Central Americano ou "Fed") tanto na moderação das emissões de títulos do tesouro como na comunicação com o mercado, assim como o aumento da probabilidade de um pouso suave da economia americana. Na Europa, também observamos sinais claros de desaceleração, neste caso em processo mais adiantado que na economia americana, com sinalizações por parte do Banco Central Europeu ("BCE") de manutenção de juros estáveis (e elevados) por algum tempo, assim como o Fed, porém com expectativa de que o BCE deva iniciar o processo de cortes de juros antes do Fed.

Outro destaque importante no mês foi redução do risco de escalada do conflito entre Hamas e Israel, que tem se mantido relativamente controlado, reduzindo a pressão de riscos altistas sobre os preços do petróleo que têm se mantido estáveis diante da acomodação dos riscos geopolíticos na região.

No Brasil, o ministro Fernando Haddad conseguiu postergar as discussões acerca da possibilidade de revisão da meta de déficit zero para o primário do ano de 2024, apesar das pressões internas de membros do governo e do Partido dos Trabalhadores. Isso contribuiu para acalmar o mercado, que apesar de não ter expectativa de que a meta será cumprida (estimativa Focus para o déficit para 2024 em 0,8% do PIB), considera importante que haja esforços no sentido da busca pelo atingimento da meta, sendo que seu abandono precoce poderia contribuir para uma desconfiança ainda maior no comprometimento do governo com a estabilidade fiscal e o equilíbrio da dinâmica da dívida pública.

Do lado de atividade, os dados demonstram desaceleração gradual da economia, com índices de inflação indicando dinâmica positiva para níveis condizentes com a política de metas, sendo que, ainda que não caminhem para o centro das metas mesmo nos próximos anos, as expectativas de inflação indicam certa ancoragem dentro das bandas de tolerância.

Dito isso, enxergamos que tanto o mercado externo, na margem mais positivo, com redução importante das taxas de juros americanas e consequente afrouxamento das condições financeiras, quanto o mercado doméstico, com dados consistentes sinalizando desaceleração da atividade e arrefecimento dos índices de inflação, contribuem para a manutenção do ritmo de cortes de juros pelo BC nas próximas reuniões, podendo abrir espaço para uma possível mudança de ritmo e trazer à discussão inclusive uma aceleração do passo, ainda que, no momento, não esteja no cenário base do mercado, mas que pode ganhar força a depender dos conjunto de dados relativos tanto à atividade doméstica e inflação como à dinâmica de juros nas principais economias desenvolvidas.

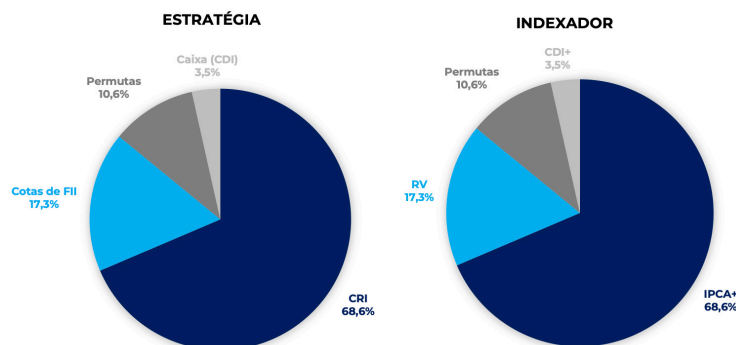
Em relação ao BIME11, em continuidade à estratégia de giro de sua carteira de ativos, além das novas aquisições realizadas no mês de outubro, nos CRI Essência, Aurora e Sampa, a gestão espera utilizar parte da liquidez em caixa em integralizações iniciais de novos papéis originados e estruturados pela gestora e que possuem remunerações entre IPCA + 11% a.a. e IPCA + 12,25% a.a.. Além de buscar aumentar a taxa ponderada de aquisição da carteira, as possíveis novas integralizações também elevarão a porcentagem da carteira investida em projetos de originação da Brio Investimentos.

Na estratégia de Permuta, no mês de novembro, o Fundo recebeu o valor equivalente a R\$ 0,024/cota (aproximadamente 21% da receita total no mês) proveniente dos investimentos diretos e indiretos que a gestão realiza nesse tipo de estratégia, seja pela nova venda parcelada de unidade no projeto INDI70 ou pela distribuição realizada pelo fundo BRIP11 durante o mês de novembro. A continuidade do recolhimento dos resultados dos investimentos em Permutas, tanto neste mês e, principalmente, o lucro observado nos meses passados, demonstram o potencial de geração de resultados com a alocação em Permutas, já que há no portfólio do BIME11, diretamente e indiretamente, unidades à venda em projetos já lançados e a serem lançados.

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 de arrefecimento da inflação, 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 de reservas 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

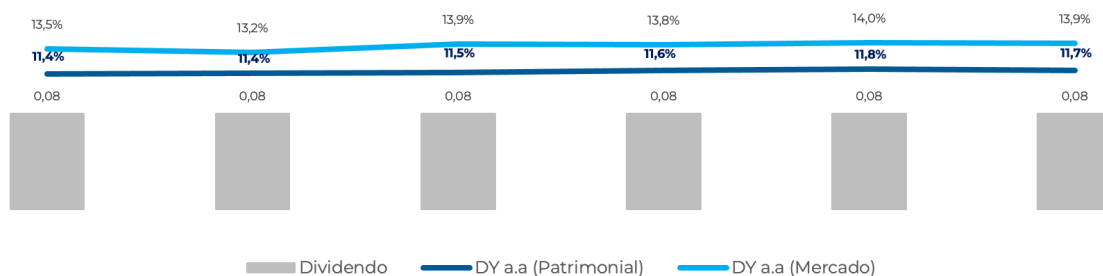
O Fundo encerrou o mês de novembro com 97,8% do seu patrimônio líquido ("PL") alocado, sendo 68,6% (R\$ 34,9 milhões) em CRI indexados ao IPCA, 17,3% em cotas de FII (R\$ 8,8 milhões), 10,6% em Permutas (R\$ 5,4 milhões) e 3,5% em caixa (R\$ 1,8 milhão).



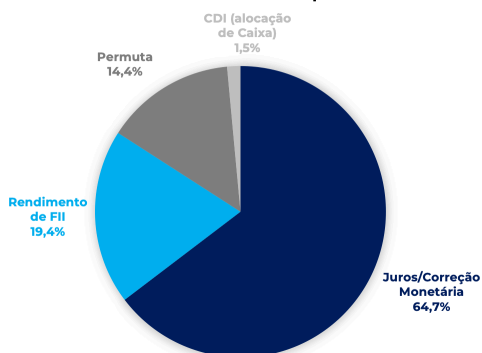
Parte da alocação na estratégia de Permutas considera tanto alocação direta nos projetos INDI70 e Amyrá, quanto a compra no mercado secundário de cotas do BRIP11 e integralizações de cotas do BIPD11 (FII de Permutas geridos pela Brio). A exposição total do BIME11 a essa estratégia chega a 10,6% do PL, valor que tem sido afetado pelo retorno de capital de parte dessa alocação. Com o pagamento das parcelas das recentes vendas de unidades comercializadas no projeto INDI70, o capital anteriormente investido retorna ao caixa do Fundo, parte como lucro realizado (e distribuível) e parte como principal para novas oportunidades de alocação.

O Fundo gerou no mês de novembro resultado equivalente a R\$ 0,098/cota e anunciou a distribuição de rendimento de R\$ 0,08/cota em dezembro (referente ao resultado obtido em novembro), com DY anualizado de 13,9% a.a. (sobre a cota de mercado em 30/11/2023) ou 11,7% a.a. (sobre a cota patrimonial na mesma data), considerando reinvestimento. A reserva de resultados para futuras distribuições ao final do mês de novembro ficou em R\$ 0,0375/cota.

DIVIDENDOS E DY ANUALIZADO



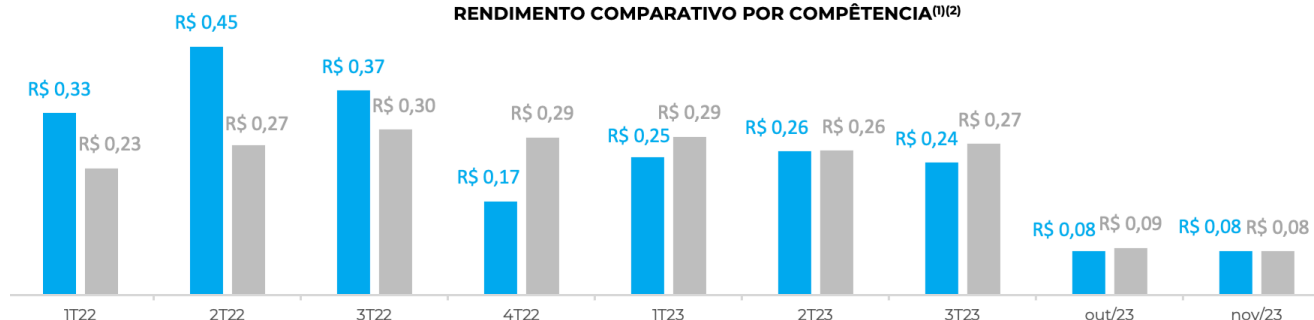
RESULTADO DISTRIBUÍDO | NOVEMBRO



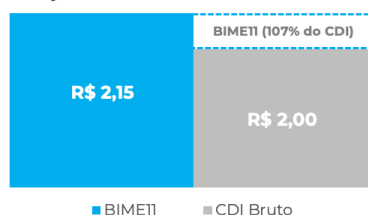
Do resultado gerado pelo Fundo no mês de novembro, 64,7% vieram de rendimentos de CRI (juros e correção monetária), 19,4% de rendimentos de cotas de FII, 14,4% de parcelas recebidas dos investimentos diretos em projetos de Permuta e 1,5% da aplicação do caixa em CDI

A distribuição mensal do Fundo, do início de 2022 até o fechamento de novembro de 2023, ficou 7,0% 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 set/23 e, então, a comparação mensal dos meses de out/23 e nov/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 novembro, a carteira de CRI do Fundo representava 68,6% de seu PL e era composta por 13 papéis (R\$ 34,9 milhões). Os ativos marcados em azul na tabela abaixo são CRI originados e estruturados pelo time da Brio Investimentos.

Fundo	Cetip	%	Volume	Indexador	Tx de Aquisição	Duration	Segmento	LTV
CRI Selenza 465S 4E	21G0708865	10,3%	R\$ 5.236.004,28	IPCA+	13,00%	1,4	Residencial	45%
CRI GSFI True 236S 1E	20G0800227	8,9%	R\$ 4.540.608,04	IPCA+	5,43%	4,8	Shopping	79%
CRI JPS Habitasec 259S 1E	21F1076965	8,8%	R\$ 4.447.687,49	IPCA+	6,25%	3,6	Shopping	65%
CRI Airport Town Virgo 338S 4E	21H0976574	7,7%	R\$ 3.924.639,06	IPCA+	5,90%	7,1	Logístico	65%
CRI Essência Playbanco 1S 1E	22J1379218	7,7%	R\$ 3.895.420,11	IPCA+	9,00%	1,7	Residencial	70%
CRI WT Morumbi Opea 132S 1E	15L0648443	5,3%	R\$ 2.701.212,67	IPCA+	5,60%	3,2	Lajes	43%
CRI Wimo III Virgo 403S 4E	21J0856001	4,9%	R\$ 2.513.050,67	IPCA+	7,00%	3,6	Home Equity	42%
CRI Tellus Virgo 226S 4E	21C0549648	4,1%	R\$ 2.098.318,20	IPCA+	5,70%	3,0	Lajes	70%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	2,8%	R\$ 1.411.850,11	IPCA+	6,15%	4,8	Comercial	74%
CRI Sampa Playbanco 1S 3E	22J1381764	2,7%	R\$ 1.358.278,43	IPCA+	9,00%	1,7	Residencial	70%
CRI Aurora Playbanco 1S 2E	22J1381567	2,7%	R\$ 1.348.779,97	IPCA+	9,00%	1,7	Residencial	70%
CRI WA379 Canal 1S 13E	22J1203611	1,4%	R\$ 725.869,96	IPCA+	10,00%	1,7	Residencial	60%
CRI Creditas Vert 63S 2E	21K0046865	1,3%	R\$ 655.167,71	IPCA+	8,50%	5,8	Home Equity	40%

A carteira de CRI do portfólio se mantém diversificada e lastreada em diferentes classes de ativos: desenvolvimento residencial (36,0%), shopping centers (25,8%), lajes (13,8%), logística (11,3%), *home equity* (9,1%) e comercial (4,1%).

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

A taxa ponderada de aquisição de CRI no final de novembro era de IPCA + 7,80% a.a. e a *duration* média ponderada, de 3,5 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	68,6%
Preço (R\$) ⁽¹⁾	IPCA+
6,50	10,37%
6,75	9,99%
7,00	9,63%
7,25	9,30%
7,32 ⁽²⁾	9,21%
7,75	8,70%
8,00	8,43%
8,25	8,17%
8,50	7,93%
8,64 ⁽³⁾	7,80%

9,00	7,49%
9,25	7,29%

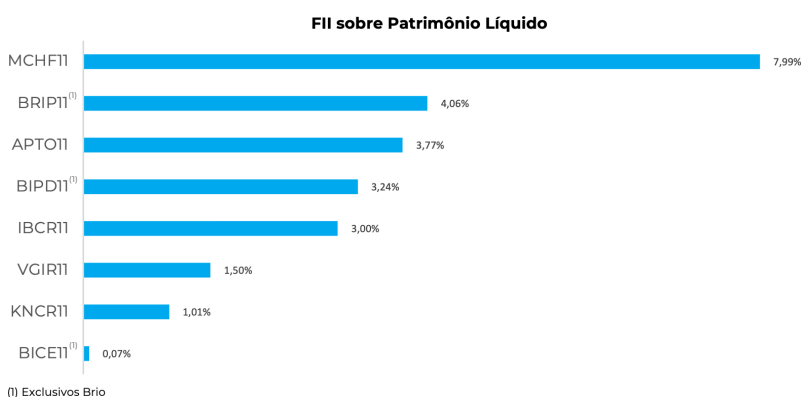
(1) O intervalo de valores da cota é estimado com base no cenário atual e possui caráter meramente informativo.

(2) Valor da cota a mercado no fechamento de 30/11/2023.

(3) Valor da cota patrimonial em 30/11/2023.

Alocação | Cotas de FII

O Fundo encerrou o mês de novembro com R\$ 12,5 milhões, ou 24,6% do PL, alocados em cotas de 8 diferentes FII, sendo 55,1% de recebíveis, 29,6% em Permutas (exclusivos da Brio) e 15,3% em híbridos.



O preço médio de aquisição das cotas desses FII, considerando o VP de cada FII em 30/11/23, equivale a 0,95 P/VP e o DY da carteira em novembro de 2023 foi de 0,99% a.m. ou 11,88% a.a., com base no preço de aquisição de cada um dos ativos.

Além disso, conforme já mencionado, o Fundo alocou uma pequena fatia do seu capital no Brio Crédito Estruturado – FII (“BICE11”), fundo gerido pela Brio Investimentos com alocação em CRI *mid-risk/high-yield*, que atualmente possui em sua carteira os mesmos 5 CRI estruturados pela Brio que já estão no portfólio do BIME11. Além de serem CRI com boa relação risco-retorno e remuneração média de IPCA+10,64% a.a., a aquisição no mercado secundário se justifica pelos valores de entrada oportunos. Importante ressaltar que, como em qualquer caso de investimentos do BIME11 em outros fundos geridos pela 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 7,1% do seu PL alocado em cotas dos fundos Brio Real Estate III – FII (“BRIP11”) e Brio Real Estate IV – FII (“BIPD11”). Ambos são FII geridos pela Brio com estratégia de investimento em Permutas, ou seja, projetos imobiliários em que esses fundos adquirem terrenos na cidade de São Paulo, SP e os permutam, junto a incorporadoras responsáveis por todo desenvolvimento imobiliário, por participação na venda de unidades residenciais de padrão médio-alto e alto a serem construídas nesses terrenos.

Ambos são fundos de prazo determinado, com período de investimento de 3 anos e desinvestimento de 4 anos. Neste sentido, o BRIP11, que já está em período de desinvestimento, realizou uma nova distribuição no mês de novembro no valor equivalente a R\$ 19,42/cota. Não há novos aportes programados nesse fundo, somente o recebimento das devoluções de capital.

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

A alocação nos fundos de Permutas da casa, em complemento aos investimentos diretos realizados nos ativos de Permutas, representa uma importante fonte de rentabilidade adicional para o Fundo nos médio e longo prazos. Essa estratégia visa o ganho de capital e traz resultados recorrentes ao Fundo. Conforme evolução na curva de vendas dos projetos investidos, o potencial de retorno desse tipo de ativo é crescente.

Maiores detalhes sobre rentabilidade e alocação do BRIP11 e do BIPD11 encontram-se no anexo “Detalhamento dos Ativos em Carteira”.

Alocação | Imóveis

O Fundo encerrou o mês de novembro com R\$ 1,7 milhão, ou 3,3% 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 10,3% 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 meses passados.

Um dos projetos de Permuta investidos pelo Fundo é o INDI70, através do qual o Fundo adquiriu unidades de empreendimento residencial de alto padrão em etapa final de construção em Moema (frente e vista eterna para o Parque das Bicicletas) em São Paulo, SP. Neste projeto, o BIME11 é responsável por 14,0% do capital investido na aquisição das unidades negociadas (equivalente a 7,0% do seu PL, sendo que 98% desse valor já foi aportado) e o BRIP11 pelos 86,0% restantes do investimento nos mesmos termos e condições do Fundo. Conforme mencionado anteriormente, o BIME11 já recebe resultado proveniente das vendas de unidades comercializadas nesse projeto, tendo recebido, no mês de novembro, o valor parcial de uma nova venda de unidade do INDI70 (distribuíveis aos cotistas), equivalente a R\$ 0,017/cota. Essa distribuição de lucro, que deve continuar conforme fluxo de pagamento pela unidade, juntamente ao montante recebido nos últimos meses, evidencia a estratégia de ganho de capital que buscamos na Permuta.

O outro projeto de Permuta do BIME11 é o Amyrá, empreendimento residencial de alto padrão, lançado em maio de 2023, com 36 unidades exclusivas em Moema, São Paulo, SP, no qual o BIME11 investiu 2,0% do capital necessário para aquisição do terreno (equivalente ao total de R\$ 354.373,27, ou 0,7% do seu PL, 100% já aportado), sendo o BRIP11 responsável pelos 98,0% restantes do investimento, nos mesmos termos e condições do Fundo.

Distribuição de Resultados

O Fundo gerou no mês de novembro R\$ 573.934 de resultado, equivalente a R\$ 0,098/cota e anunciou em 6 de dezembro de 2023, para pagamento em 14 de dezembro de 2023, rendimentos de **R\$ 0,08/cota** referentes aos resultados apurados no mês de novembro de 2023.

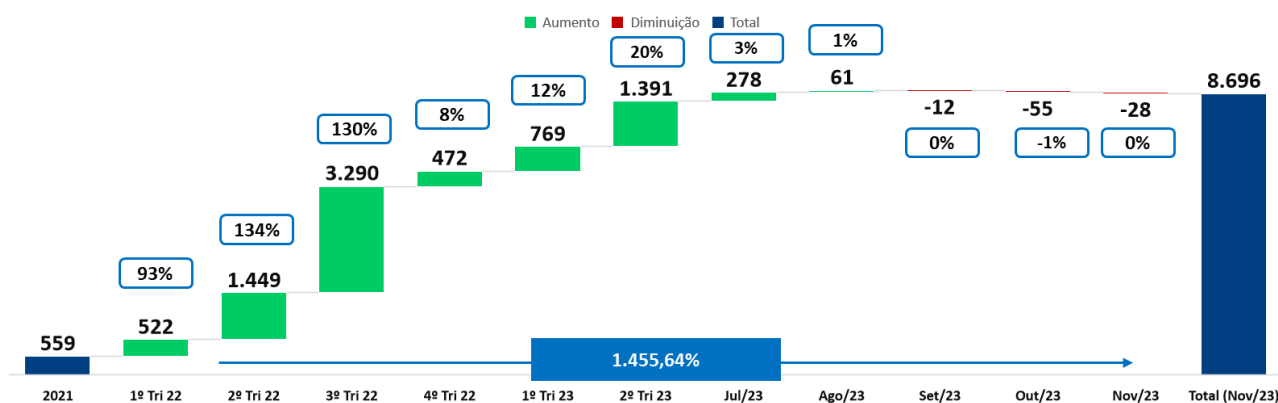
DRE BIME11 (em R\$)	Acumulado 2022	1º Trim 2023	2º Trim 2023	Ago./23	Set./23	3º Trim 2023	Out./23	Nov./23
Receitas (Entradas de Caixa)	9.255.491	1.806.031	1.614.241	631.747	425.868	1.665.654	459.198	681.505
Receitas de CRI	7.512.895	1.251.836	1.259.229	254.867	266.533	1.387.982	307.850	440.742
Ganhos de Capital	1.683.521	0	274	7.915	0	416.226	0	0
Juros e Correção Monetária	5.829.374	1.251.836	1.258.955	246.952	266.533	971.753	307.850	440.742
Receitas de FII	1.320.249	520.339	305.569	119.076	100.966	195.187	112.938	132.436
Ganhos de Capital	-195.267	5.298	5.954	0	0	0	692	692
Rendimentos	1.547.915	515.041	299.615	119.076	100.966	340.825	112.247	132.424
Ajuste IR	-32.399	0	0	0	0	0	0	0
Receita de Permutas	63.409	18.681	10.046	234.980	39.042	274.924	22.523	98.280
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	358.938	15.175	39.397	22.824	19.327	65.165	15.887	10.047
Despesas (Saídas de Caixa)	-1.137.140	-349.594	-243.181	-31.770	-41.687	-120.793	-65.901	-107.571
Resultado (R\$)	8.118.356	1.456.437	1.371.060	599.978	384.181	1.360.837	393.298	573.934
Quantidade de cotas	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602
Distribuição total (R\$)	7.716.195	1.461.401	1.519.857	467.648	467.648	1.402.944	467.648	467.648
Distribuição/cota (R\$)	1,32000	0,25000	0,26000	0,08000	0,08000	0,24000	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\$ 52,6 milhões desde o início das operações na B3. O BIME11 terminou o mês com 8.696 investidores (+1.723% na comparação com a data do IPO do Fundo e +1.456% na comparação com o primeiro trimestre de negociação do Fundo). A liquidez média diária de negociação foi de R\$ 105,4 mil até 30 de novembro de 2023, com 528 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:
1,4 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:
1,7 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:
1,7 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:
1,7 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:
1,7 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 9,00% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

- **Descrição:** Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona central da cidade de São Paulo, SP que está 100% vendido para a Brookfield Properties (contrato *turn-key*).
- **Governança:** Além dos *servicers* convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI conta com um *servicer* especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistema.
- **Garantias:** Alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária do recebível da Brookfield Properties, alienação fiduciária das cotas da SPE, aval solidário da holding e sócios/esposas, fundos de despesas e reserva de 3 meses, seguros de performance, de riscos de engenharia e responsabilidade civil e garantias cruzadas com as garantias do CRI Essência e CRI Aurora.



6. CRI GSFI True 236S 1E | 20G0800227

LTV:
79%

Vencimento:
15/07/2032

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,00% a.a.

Duration:
4,8 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 5,43% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

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



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

LTV:
65%

Vencimento:
27/08/2041

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,50% a.a.

Duration:
7,1 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 5,90% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

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



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

LTV:
64%

Vencimento:
15/06/2036

Taxa de Emissão:
IPCA + 6,50% a.a.

Duration:
3,6 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 6,25% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

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



9. CRI Tellus 226S 4E | 21C0549648

LTV:
69%.

Vencimento:
09/03/2033

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,75% a.a.

Duration:
3,0 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 5,70% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

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



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

LTV:
34%.

Vencimento:
25/08/2036

Taxa de Emissão:
IPCA + 7,0% a.a.

Duration:
3,6 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 7,0% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

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



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

LTV:
43%

Vencimento:
12/11/2031

Taxa de Emissão:
IPCA + 6,00% a.a.

Duration:
3,2 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 5,60% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

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



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

LTV:
74%

Vencimento:
26/07/2034

Taxa de Emissão:
IPCA + 6,00% a.a.

Duration:
4,8 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 6,15% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

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



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

LTV: 37%	Vencimento: 20/02/2042
Taxa de Emissão: IPCA + 8,5% a.a.	Duration: 5,8 anos
Taxa de aquisição: IPCA + 8,5% a.a.	Tipo de oferta: ICVM 476

Comentários Gerais

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

Exclusivo
BRIO



14. Permuta: Amyrá (Incorporadora: JALGP)

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: Novembro/2021
Endereço: Av. Jamaris, 871	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



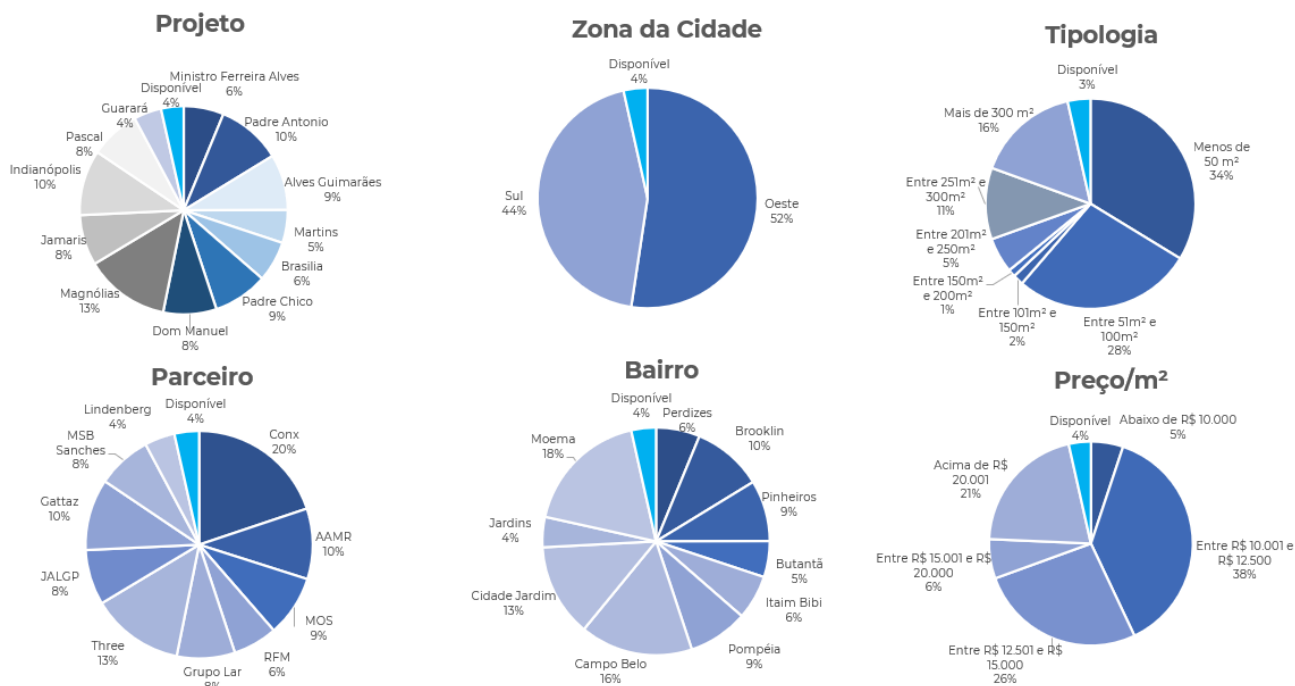
15. Permuta: INDI 70 (Incorporadora: Gattaz Engenharia Ltda.)

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	

Cotas de FII: BRIPI1 (em fase de devolução de capital)

O Brio Real Estate III – FII (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.



Detalhamento dos Ativos que Compõem a Carteira do BRIPII

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 GVV (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 GVV
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	

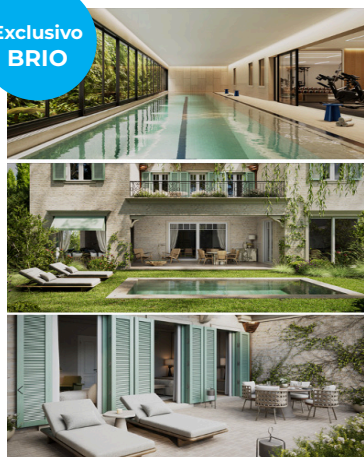
Exclusivo
BRIO



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

Localização: Campo Belo - SP	Data de Aquisição: Maio/2021
Endereço: R. Dom Manuel, 33	VGV Total: R\$ 111,3 milhões
Área do Terreno: 1.853 m ²	Permuta: 33,71% do VGV.
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



Casa Magnólia (Incorporadora: Three)

Localização: Cidade Jardim - SP	Data de Aquisição: Maio/2021
Endereço: Av. das Magnólias, 682	VGV Total: R\$ 127,2 milhões
Área do Terreno: 6.449 m ²	Permuta: 3.158 m ² priv
Área Privativa Total: 9.070 m ²	Lançamento: Setembro/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	VGV Total: R\$ 147,1 milhões
Área do Terreno: 2.303 m ²	Permuta: 22,39% do VGV
Área Privativa Total: 11.893 m ²	Lançamento: Janeiro/2024
Tipologia: 50 aptos de 3 dorms., 40 aptos. de 2 dorms., 126 studios e 2 lojas	

Comentários Gerais

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

Exclusivo
BRIO



Lindenberg Guarará (Incorporadora: Adolpho Lindenberg)

Localização: Jardim Paulista - SP **Data de Aquisição:** Junho/2022

Endereço: R. Guarará x Al. Joaquim Eugênio de Lima **VGV Total:** R\$ 129,0 milhões

Área do Terreno: 1.339 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

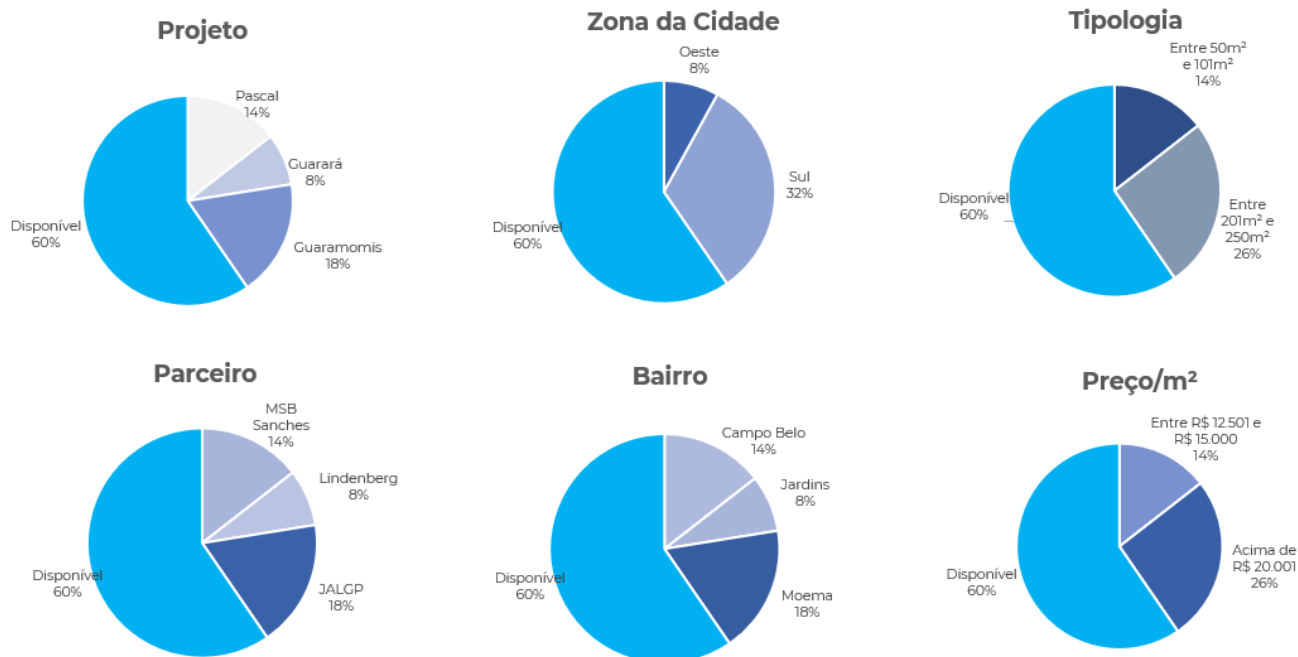
Comentários Gerais

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.

Cotas de FII: BIPD11 (em fase de investimento)

O Brio Real Estate IV – FII (BIPD11) é um fundo de prazo determinado gerido pela Brio, que investe em Permutas em projetos residenciais de alto padrão na cidade de São Paulo, SP, cuja primeira e única oferta de emissão de cotas foi encerrada em julho de 2022, via oferta ICVM 476.



O portfólio do fundo está financeiramente desalavancado (100% financiado com capital próprio) e não está exposto diretamente aos principais riscos associados ao desenvolvimento imobiliário, entre eles, o de variação do custo de obra.

Detalhamento dos Ativos que Compõem a Carteira do BIPD11

Até o presente momento, o BIPD11 já havia comprometido 40% de seu capital em 3 projetos residenciais de alto padrão na cidade de São Paulo, SP. Dos projetos investidos, 2 (Lindenberg Guarará e Axis, que apresentamos na seção anterior) são co-investimentos realizados pari-passu, nos mesmos termos, condições e proporção, com o Brio Real Estate III (Brio Fundo III). O terceiro projeto é:

Exclusivo
BRIO



Guaramomis (Incorporadora: JAL-GP)

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: Dezembro/2022
Endereço: Al. Dos Guararmomis x Av. Jamaris	VGV Total: R\$ 101,2 milhões
Área do Terreno: 1.700 m ²	Permuta: 2.044 m ² priv.
Área Privativa Total: 5.233 m ²	Lançamento: Abril/2024
Tipologia: 16 aptos. de 4 dorms., 16 <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

