



BRIO

INVESTIMENTOS

**Brio Multiestratégia
FII (BIME 11)**

Relatório
Gerencial
(fevereiro/2024)

▶ 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 (29/02/2024):**
R\$ 51,4 milhões**▶ Data de distribuição:**
Divulgação: 4º dia útil
Data ex: 5º dia útil
Pagamento: 10º dia útil**Comentário Macro | Mensagem do Gestor****Destques da carteira do Fundo em Fevereiro de 2024:**

- Resultado gerado de R\$ 0,093/cota e **distribuição de R\$ 0,08/cota (DY: 1,1% a.m. ou 13,9% a.a. no valor de mercado ou 0,9% a.m. ou 11,6% 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\$ 0,058/cota**
- Taxa ponderada de aquisição da carteira de CRI em **IPCA + 8,0% a.a.** e **duration** de **3,7 anos**
- Recebimentos de recursos provenientes do pré-pagamento do CRI Tellus, cuja remuneração era de IPCA + 5,70%a.a.
- Novas integralizações nos CRI Essência e Aurora, originados e estruturados pela Brio Investimentos, com remuneração de IPCA + 9,00% a.a.
- Novo aporte no FII Kinea Rendimentos Imobiliários (KNCR11)

¹ Valor de mercado em 29/02/24 de R\$ 7,34/cota; valor patrimonial em 29/02/24 de R\$ 8,71/cota.

No mês de fevereiro, números fortes de emprego e inflação nos EUA mostraram atividade mais robusta e desidrataram por completo as probabilidades de cortes de juros nas próximas reuniões do FOMC (comitê de política monetária do banco central americano), com a expectativa do mercado para início de cortes de juros postergada para junho. A Europa, apesar de estar em nível mais avançado de desaceleração, também apresentou indicadores econômicos na margem levemente mais fortes que o esperado. Ainda assim, o Banco Central Europeu sinalizou boa probabilidade de início de cortes até junho.

Em relação ao comportamento dos ativos frente às informações de atividade mais forte nos EUA, as taxas dos títulos soberanos americanos apresentaram alta, refletindo um cenário mais prolongado de manutenção do aperto monetário devido à maior resiliência da economia. A despeito da abertura de juros, no mês, a bolsa americana apresentou alta relevante, impulsionada, principalmente, pelas empresas ligadas ao setor de tecnologia.

No mercado local, apesar das projeções de inflação ainda estarem acima das metas de inflação para os próximos anos, conseguimos observar alguns sinais de desaceleração, em linha com a perspectiva do Banco Central e corroborando a sequência de cortes nas próximas reuniões do COPOM. Porém, o comportamento inflacionário de alguns núcleos de preços ligados principalmente a serviços, o mercado de trabalho ainda resiliente, bem como as incertezas geradas pela postura fiscal do governo, que não demonstra total comprometimento com o atingimento da meta de resultado primário proposta pelo Ministério da Fazenda para 2024 (ao contrário, faz constantes ensaios na direção de aumento de gastos), sinalizam possível revisão do ritmo de corte da taxa básica de juros (Selic), gerando, assim, divergências no mercado em relação ao patamar esperado de juros ao final do ciclo de afrouxamento monetário.

De qualquer modo, apesar dos desafios macroeconômicos no Brasil e no mundo, esperamos um cenário positivo para 2024. O atual ciclo de afrouxamento monetário deve levar a Selic para níveis de um dígito e, assim, contribuir para uma retomada do nível de investimentos, bastante contida nos últimos anos. Quanto à atividade, apesar de ter

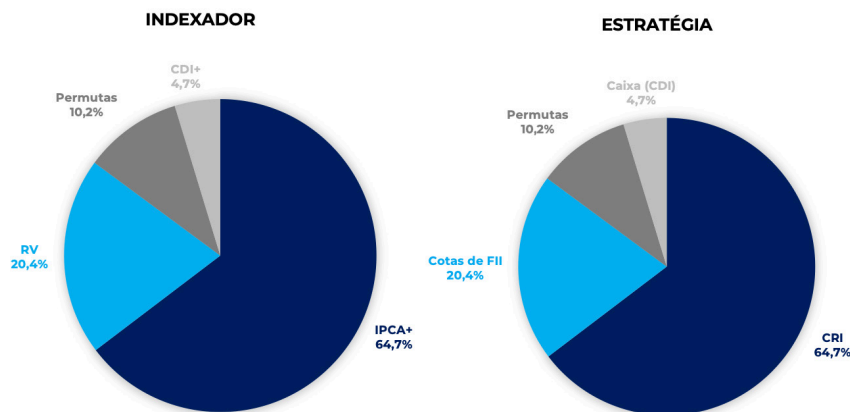
havido alguma desaceleração necessária para a redução da pressão inflacionária, ainda temos visto um ambiente construtivo, com as principais casas de análise econômica revisando os números do PIB de 2024 para algo em torno de 2,0% de crescimento. Assim, enxergamos um ambiente favorável para ativos de risco, em especial para os investimentos no mercado imobiliário.

Em relação ao BIME11, a gestão recebeu no mês de fevereiro recursos referentes ao pré-pagamento integral do CRI Tellus, papel que representava 4,1% do patrimônio líquido ("PL") do Fundo e era remunerado em IPCA + 5,70% a.a.. Esse evento contribuiu positivamente para o resultado e o caixa no mês, uma vez que o Fundo recebeu uma multa por pré-pagamento da dívida, o que gerou resultado distribuível como ganho de capital. Os recursos em liquidez recebidos já foram utilizados parcialmente em novas integralizações nos CRI Essência e Aurora, originados e estruturados pela Brio Investimentos e remunerados a IPCA + 9,00% a.a., e o restante deve ser utilizado nos próximos meses em papéis que compõem o portfólio de originação da gestora, aumentando a taxa ponderada de aquisição da carteira. Na parte de ativos líquidos da carteira, foi realizado novo aporte no FII Kinea Rendimentos Imobiliários (KNCR11) para carregamento.

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 a 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

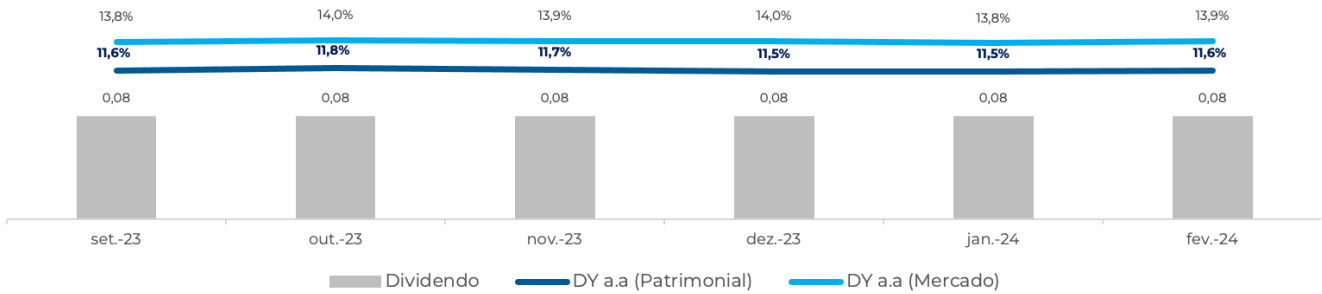
O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 95,3% do seu PL alocado, sendo 64,7% (R\$ 33,7 milhões) em CRI indexados ao IPCA, 20,4% em cotas de FII (R\$ 10,7 milhões), 10,2% em Permutas (R\$ 5,3 milhões) e 4,7% em caixa (R\$ 2,5 milhões).



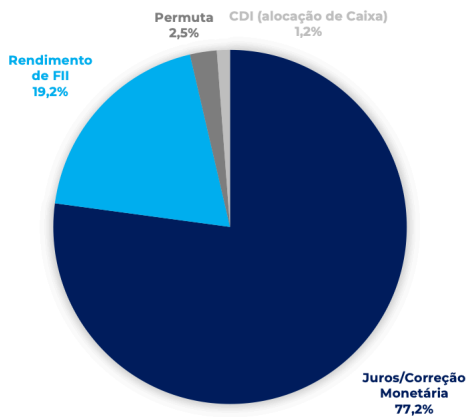
A alocação em Permutas considera tanto a alocação direta nos projetos INDI70 e Amyrá, quanto a compra no mercado secundário de cotas do BRIP11 e integralizações de cotas do BIPD11 (ambos FII de Permutas geridos pela Brio), levando a exposição total do BIME11 a essa estratégia a 10,2% do PL. Com o pagamento 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 fevereiro resultado equivalente a R\$ 0,093/cota e anunciou a distribuição de rendimento de R\$ 0,08/cota em março (referente ao resultado obtido em fevereiro), com DY anualizado de 13,9% a.a. (sobre a cota de mercado em 29/02/2024) ou 11,6% a.a. (sobre a cota patrimonial na mesma data), considerando reinvestimento. A reserva de resultados para futuras distribuições ao final do mês de fevereiro ficou em R\$ 0,058/cota.

DIVIDENDOS E DY ANUALIZADO



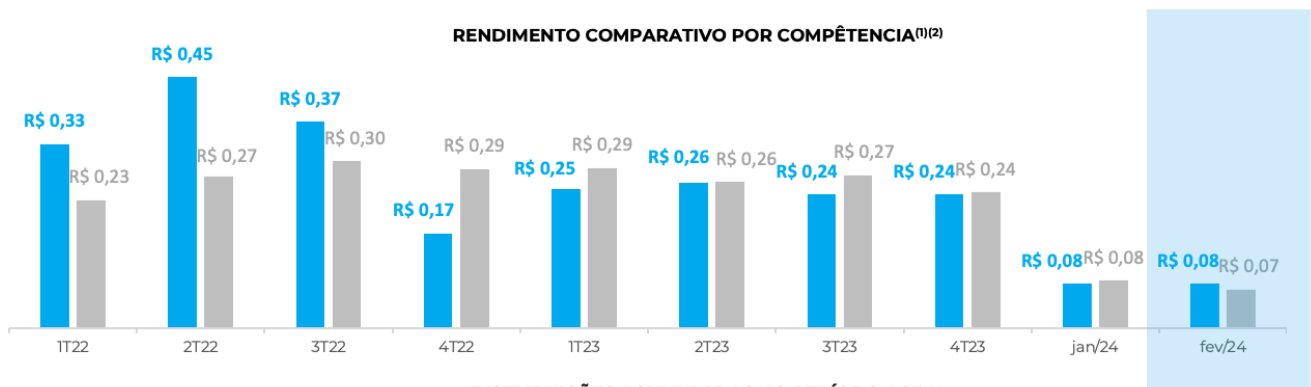
RESULTADO DISTRIBUÍDO | FEVEREIRO



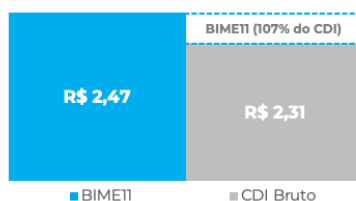
Do resultado gerado pelo Fundo no mês de fevereiro, 77,2% vieram de rendimentos de CRI (juros e correção monetária), 19,2% de rendimentos de cotas de FII, 2,5% de parcelas recebidas dos investimentos diretos em projetos de Permuta e 1,2% da aplicação do caixa em CDI

A distribuição mensal do Fundo, do início de 2022 até o fechamento de fevereiro de 2024, 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 dez/23 e, então, a comparação mensal dos meses de jan/24 e fev/24
(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 fevereiro, a carteira de CRI do Fundo representava 64,7% de seu PL e era composta por 12 papéis (R\$ 33,7 milhões). Os ativos marcados em azul na tabela abaixo são CRI originados e estruturados pelo time da Brio Investimentos.

Fundo	Cetip	%	Volume	Indexador	Tx de Aquisição	Duration	Segmento	LTV
CRI Selenza 465S 4E	21G0708865	10,1%	R\$ 5.240.229,93	IPCA+	13,00%	1,3	Residencial	45,00%
CRI Essência Playbanco 1S 1E	22J1379218	9,7%	R\$ 5.067.093,69	IPCA+	9,00%	1,5	Residencial	70,00%
CRI GSFI True 236S 1E	20G0800227	8,5%	R\$ 4.448.830,15	IPCA+	5,43%	4,5	Shopping	79,40%
CRI JPS Habitasec 259S 1E	21F1076965	8,5%	R\$ 4.426.619,18	IPCA+	6,25%	5,0	Shopping	64,60%
CRI Airport Town Virgo 338S 4E	21H0976574	7,4%	R\$ 3.880.573,16	IPCA+	5,90%	7,0	Logístico	65,00%
CRI WT Morumbi Opea 132S 1E	15L0648443	5,2%	R\$ 2.704.135,73	IPCA+	5,60%	4,5	Lajes	43,00%
CRI Wimo III Virgo 403S 4E	21J0856001	4,8%	R\$ 2.502.251,95	IPCA+	7,00%	4,9	Home Equity	34,00%
CRI Aurora Playbanco 1S 2E	22J1381567	3,1%	R\$ 1.611.966,48	IPCA+	9,00%	1,5	Residencial	70,00%
CRI Sampa Playbanco 1S 3E	22J1381764	2,7%	R\$ 1.397.818,91	IPCA+	9,00%	1,5	Residencial	70,00%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	2,6%	R\$ 1.338.554,64	IPCA+	6,15%	4,7	Comercial	74,40%
CRI Credits Vert 63S 2E	21K0046865	1,2%	R\$ 619.751,21	IPCA+	8,50%	5,8	Home Equity	37,00%
CRI Telar C290 Província 1S 41E	23L2517577	0,9%	R\$ 474.805,90	IPCA+	11,25%	2,4	Residencial	57,00%
		64,7%	R\$ 33.712.630,93	IPCA+	8,00%	3,7		

A carteira de CRI do portfólio se mantém diversificada e lastreada em diferentes classes de ativos: desenvolvimento residencial (40,9%), shopping centers (26,3%), logística (11,5%), *home equity* (9,3%), lajes (8,0%), e comercial (4,0%).

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 e a alocação em CRI na carteira do Fundo está 100% atrelada a IPCA+. A taxa ponderada de aquisição de CRI no final de fevereiro era de IPCA + 8,00% a.a. (vs. 7,8% em jan./23) e a *duration* média ponderada, de 3,7 anos (vs. 3,8 anos em jan./23).

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	67,9%
Preço (R\$) ⁽¹⁾	IPCA+
6,50	10,72%
6,75	10,32%
7,00	9,96%
7,25	9,61%
7,34 ⁽²⁾	9,49%
7,75	8,99%
8,00	8,71%
8,25	8,45%
8,50	8,20%
8,71 ⁽³⁾	8,00%
9,00	7,74%
9,25	7,53%

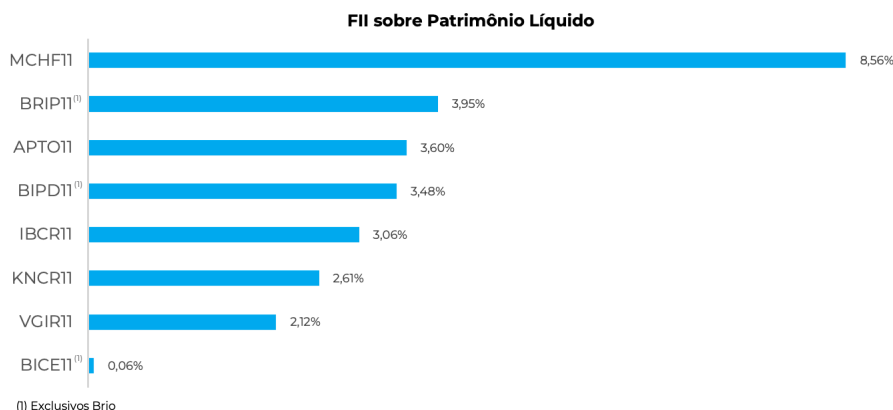
(1) O intervalo de valores da cota é estimado com base no cenário atual e possui caráter meramente informativo.

(2) Valor da cota a mercado no fechamento de 29/02/2024.

(3) Valor da cota patrimonial em 29/02/2024.

Alocação | Cotas de FII

O Fundo encerrou o mês de fevereiro com R\$ 14,3 milhões, ou 27,5% do PL, alocados em cotas de 8 diferentes FII, sendo 58,0% de recebíveis, 27,9% em Permutas (exclusivos da Brio) e 14,1% em híbridos.



O preço médio de aquisição das cotas desses FII, considerando o VP de cada FII em 29/02/24, equivale a 0,97 P/VP e o DY da carteira em fevereiro de 2024 foi de 0,81% a.m. ou 10,20% 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+10,16% 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 7,0% 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 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 de desinvestimento de 4 anos. Neste sentido, o BRIP11, que já está em período de desinvestimento, realizou uma nova distribuição no mês de fevereiro no valor equivalente a R\$ 11,60/cota. Não há novos aportes programados nesse fundo, somente o recebimento das devoluções de capital.

Já o BIPD11, para o qual o BIME11 comprometeu R\$ 2,95 milhões de investimento (2,3% da oferta e 5,8% do PL do BIME11), realizou sua distribuição mais recente no mês de agosto de 2023, no valor equivalente a R\$ 10,38/cota. Esse fundo ainda está em período de investimento e, portanto, realizou em outubro de 2023 nova chamada de capital, através da qual o BIME11 integralizou R\$ 301.000,00, equivalente a 301 novas cotas (totalizando R\$ 1.647.000,00 integralizados até o momento). Novas integralizações de capital acontecerão ao longo dos próximos meses até que o fundo integralize a totalidade do capital comprometido pelos cotistas e, na sequência, 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 fevereiro com R\$ 1,6 milhão, ou 3,2% 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 10,2% do PL. Com o fluxo observado nos últimos meses, referente à venda de unidades do portfólio de Permutas, o retorno de capital alocado no investimento direto nos projetos de Permuta resultou na diminuição da exposição do Fundo a esse tipo de investimentos em comparação aos meses passados.

Maiores detalhes sobre os investimentos diretos em projetos de Permuta encontram-se no anexo “Detalhamento dos Ativos em Carteira”.

Distribuição de Resultados

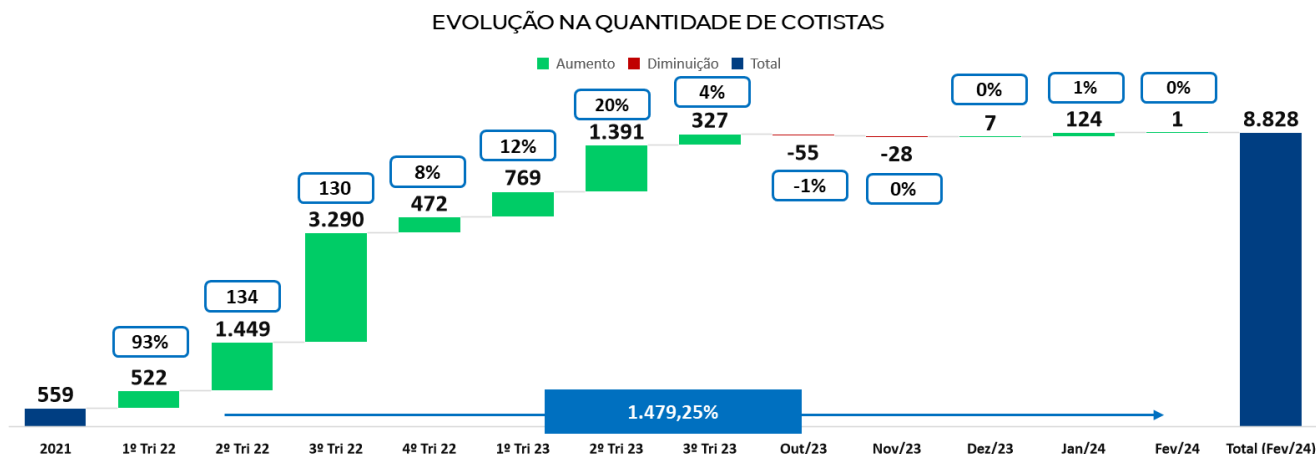
O Fundo gerou no mês de fevereiro R\$ 546.323 de resultado, equivalente a R\$ 0,093/cota e anunciou em 6 de março de 2024, para pagamento em 14 de março de 2024, rendimentos de **R\$ 0,08/cota** referentes aos resultados apurados no mês de fevereiro de 2024.

DRE BIME11 (em R\$)	1º Trim 2023	2º Trim 2023	3º Trim 2023	4º Trim 2023	Acumulado 2023	Jan./24	Fev./24
Receitas (Entradas de Caixa)	1.806.031	1.614.241	1.481.630	1.596.164	6.498.066	609.476	600.502
Receitas de CRI	1.251.836	1.259.229	800.716	1.056.976	4.368.757	448.985	463.252
Ganhos de Capital	-	274	15.080	-	15.354	-	-
Juros e Correção Monetária	1.251.836	1.258.955	785.636	1.056.976	4.353.403	448.985	463.252
Receitas de FII	520.339	305.569	340.825	364.864	1.531.597	118.421	115.377
Ganhos de Capital	5.298	5.954	-	703	11.955	-	-
Rendimentos	515.041	299.615	340.825	364.161	1.519.642	118.421	115.377
Receita de Permutas	18.681	10.046	274.924	134.654	438.306	30.837	14.706
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	15.175	39.397	65.165	39.670	159.407	11.233	7.168
Despesas (Saídas de Caixa)	-349.594	-243.181	-120.793	-231.205	-944.773	-33.520	-54.179
Despesa c/ taxa do administrador	-54.000	-55.571	-58.713	-60.516	-228.800	-20.473	-20.473
Despesa c/ taxa de gestão	-115.149	-69.898	-	-	-185.047	-	-
Despesa c/ taxa de performance	-61.014	-	-	-	-61.014	-	-
Outras despesas	-119.431	-117.712	-62.080	-170.689	-469.912	-13.047	-33.706
Resultado (R\$)	1.456.437	1.371.060	1.360.837	1.364.960	5.553.293	575.956	546.323
Quantidade de cotas	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602
Distribuição total (R\$)	1.461.401	1.519.857	1.402.944	1.402.944	5.787.146	467.648	467.648
Distribuição/cota (R\$)	0,25	0,26	0,24	0,24	0,99	0,08	0,08

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 BIME11 terminou o mês com 8.828 investidores (+1.750,5% na comparação com a data do IPO do Fundo e +1.479,1% na comparação com o primeiro trimestre de negociação do Fundo). A liquidez média diária de negociação foi de R\$ 131,1 mil em fevereiro de 2024.



(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:
1,3 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 ESSÊNCIA PLAYBANCO 1S 1E | 22J1379218

LTV:
70%

Vencimento:
24/10/2025

Taxa de Emissão:
IPCA + 9,00% a.a.

Duration:
1,5 ano

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/espousas, 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.



3. CRI AURORA PLAYBANCO 1S 2E | 22J1381567

LTV: 70%	Vencimento: 24/10/2025
Taxa de Emissão: IPCA + 9,00% a.a.	Duration: 1,5 ano
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.



4. CRI SAMPA PLAYBANCO 1S 3E | 22J1381764

LTV: 70%	Vencimento: 25/10/2025
Taxa de Emissão: IPCA + 9,00% a.a.	Duration: 1,5 ano
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.



5. CRI TELAR C290 PROVÍNCIA 1S 41E | 23L2517577

LTV: 57%	Vencimento: 29/12/2026
Taxa de Emissão: IPCA + 11,25% a.a.	Duration: 2,4 anos
Taxa de aquisição: IPCA + 11,25% a.a.	Tipo de oferta: ICVM 476

Comentários Gerais

- **Descrição:** Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona sul da cidade de São Paulo, SP.
- **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:** Avals PF e PJ, cessão dos direitos creditórios, alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária das quotas, fundo de obra, fundo de reserva, fundo de despesas e seguros.



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

LTV:
79%

Vencimento:
15/07/2032

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,00% a.a.

Duration:
4,5 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:
7,0 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 6,60% 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 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:
65%

Vencimento:
15/06/2036

Taxa de Emissão:
IPCA + 6,50% a.a.

Duration:
5,0 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 Wimo III 403S 4E | 21J0856001

LTV:
34%.

Vencimento:
25/08/2036

Taxa de Emissão:
IPCA + 7,0% a.a.

Duration:
4,9 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.



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

LTV: 43% **Vencimento:** 12/11/2031

Taxa de Emissão: IPCA + 6,00% a.a. **Duration:** 4,5 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.



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

LTV: 74% **Vencimento:** 26/07/2034

Taxa de Emissão: IPCA + 6,00% a.a. **Duration:** 4,7 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.



12. 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



13. Permuta: Amyrá (Incorporadora: JalGP)

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: Novembro/2021
Endereço: Av. Jamaris, 871	VGV 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 <i>studios</i> , 1 unid. não-residencial e 1 loja	

Exclusivo
BRIO



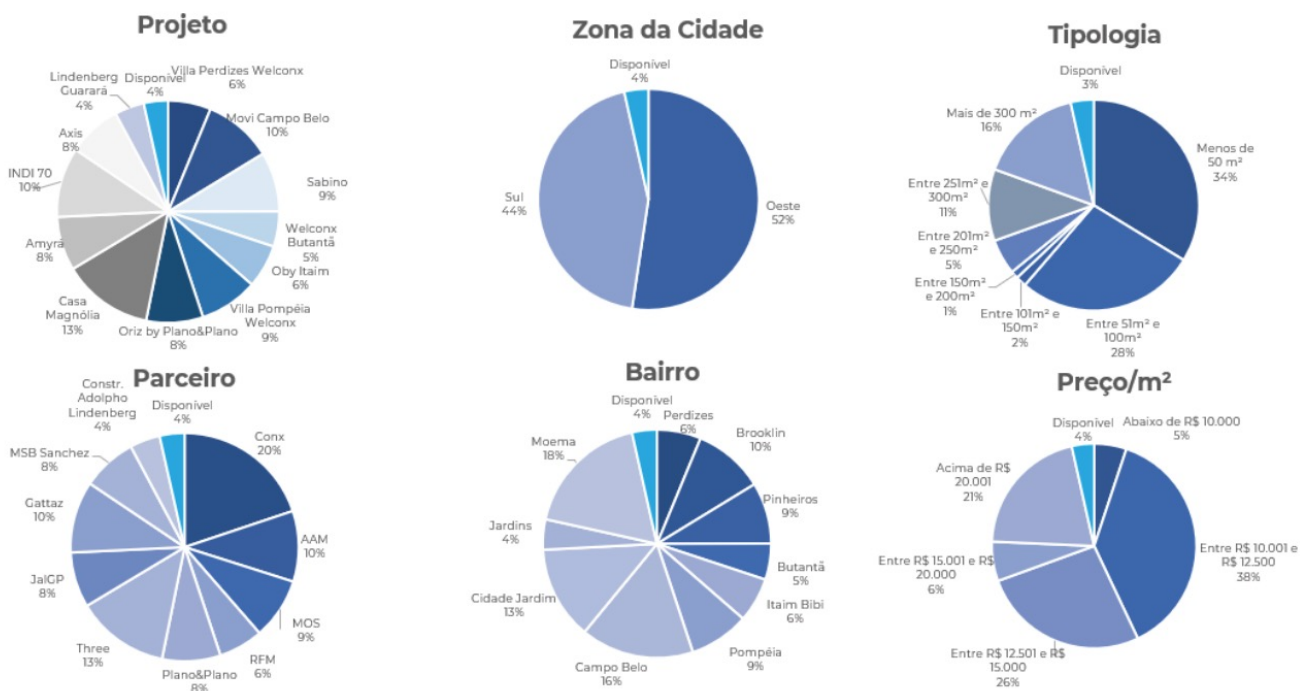
14. Permuta: INDI 70 (Incorporadora: Gattaz Engenharia Ltda.)

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: Dezembro/2021
Endereço: Av. Indianópolis, 70	VGV 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 <i>studios</i> e 3 lojas	

Cotas de FII: BRIPI11 (em fase de devolução de capital)

O Brio Real Estate III – FII (BRIPI11) 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 BRIPI11 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 (Incorporadora: 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	

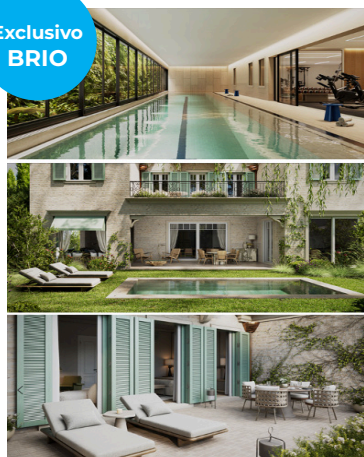
Exclusivo
BRIO



Oriz by Plano&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 Sanchez)

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 m ²	Permuta: 1.095 m ² priv.
Área Privativa Total: 4.690 m ²	Lançamento: Novembro/2022
Tipologia: 20 aptos. de 3 dorms., 1 cobertura de 4 dorms. e 2 lojas	

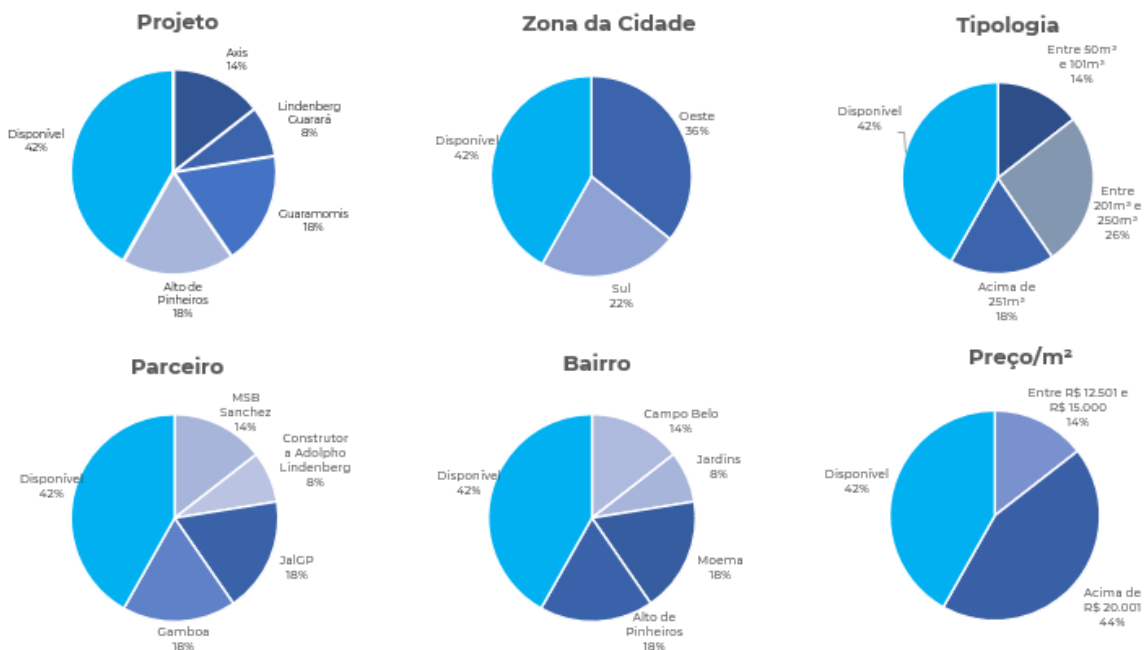
Comentários Gerais

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 58,0% de seu capital em 4 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: JalGP)

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: Dezembro/2022
Endereço: Al. Dos Guararmomis x Av. Jamaris	VGW Total: R\$ 101,2 milhões
Área do Terreno: 1.700 m ²	Permuta: 2.044 m ² priv.
Área Privativa Total: 5.233 m ²	Lançamento: Abril/2024
Tipologia: 16 aptos. de 4 dorms., 16 studios, 8 salas e 3 lojas	

Exclusivo
BRIO



Alto de Pinheiros (Incorporadora: Gamboa)

Localização: Alto de Pinheiros, SP	Data de Aquisição: Junho/22
Endereço: Av. Prof. Fonseca Rodrigues x R. Miralta	VGW Total: R\$ 141,1 milhões
Área do Terreno: 3.813 m ²	Permuta: 1.850 m ² priv.
Área Privativa Total: 7.054 m ²	Lançamento: Novembro/2024
Tipologia: 8 casas de 882 m ²	

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

