



BRIC

INVESTIMENTOS

**Brio Multiestratégia
FII (BIME 11)**

Relatório
Gerencial
(março/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 (28/03/2024):**
R\$ 50,7 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 Março de 2024:**

- Resultado gerado de R\$ 0,057/cota e **distribuição de R\$ 0,08/cota (DY: 1,1% a.m. ou 14,0% a.a. no valor de mercado ou 0,9% a.m. ou 11,7% 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\$ 0,034/cota**
- Taxa ponderada de aquisição da carteira de CRI em **IPCA + 8,0% a.a.** e **duration** de **3,6 anos**
- Novas integralizações nos CRI Telar C290 e Aurora, originados e estruturados pela Brio Investimentos, com remunerações de IPCA + 11,25% a.a. e IPCA + 9,00% a.a. respectivamente

¹ Valor de mercado em 28/03/24 de R\$ 7,30/cota; valor patrimonial em 28/03/24 de R\$ 8,67/cota.

Em março, dados mais fortes, principalmente nos EUA, intensificaram as incertezas quanto ao início do ciclo de afrouxamento monetário pelo banco central americano. No mês, o FOMC (comitê de política monetária dos EUA) manteve as taxas de juros inalteradas, como amplamente esperado, mas diversos membros do comitê enfatizaram a necessidade de cautela. O mercado de trabalho americano segue bastante robusto e os indicadores de inflação surpreenderam para cima nos primeiros meses do ano, postergando, cada vez mais, as expectativas de início dos cortes e a magnitude do ciclo de afrouxamento monetário. Na Europa, por outro lado, a percepção de uma dinâmica de crescimento econômico mais fraca fez com que o Banco Central Europeu (BCE) revisasse suas projeções de crescimento e inflação para baixo e há probabilidade razoável de que o início do ciclo de cortes se materialize na reunião de junho.

No Brasil, em linha com a economia americana, os dados mostram o mercado de trabalho aquecido e números de inflação que, não obstante a clara desaceleração em relação ao ano anterior, apresentam um nível persistentemente superior à meta, o que requer cautela por parte do Banco Central, com atenção especial aos núcleos de serviços, que inflexionaram em um nível alto e são mais impactados pela maior pressão de salários resultante do mercado de trabalho ainda pujante. Em sua última reunião, o COPOM alterou a indicação do ritmo de corte da taxa de juros, suprimindo o plural do texto que tratava da expectativa de continuidade da magnitude de redução da taxa nas próximas reuniões. Na ata, divulgada posteriormente, o comitê detalhou, de forma ampla, as motivações para tal alteração, destacando a manutenção do cenário base e o foco na dinâmica das principais economias que contribuíram para o aumento das incertezas nas projeções das variáveis domésticas.

Deste modo, o mercado de juros apresentou abertura de taxas tanto no mercado doméstico como no mercado internacional, impactando negativamente os ativos de risco de um modo geral. Para os próximos meses, seguimos atentos à reação dos principais bancos centrais em relação à dinâmica da política monetária frente aos novos dados econômicos. No mercado doméstico, a despeito da precificação da

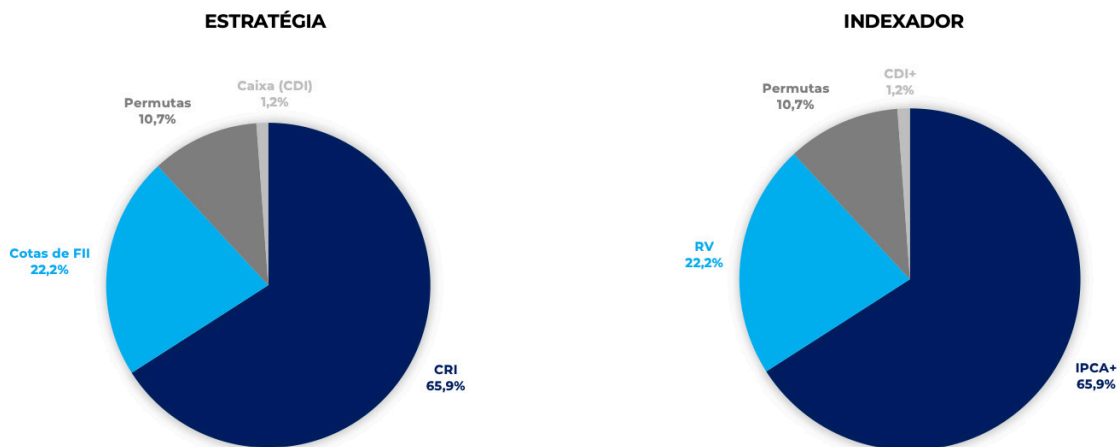
curva de juros sinalizar expectativa de juros terminais marginalmente superior ao anteriormente projetado, ainda enxergamos que a atual redução de juros já incorrida e o complemento de cortes já embutidos na estrutura a termo trazem benefícios grandes à dinâmica da atividade e aos ativos de risco, em especial, ao mercado imobiliário, o que nos mantém positivos em relação ao ano de 2024.

Em relação ao BIME11, ao longo do mês de março a gestão realizou duas novas integralizações em CRI originados e estruturados pelo time da Brio. O volume total de compras soma R\$ 199,3 mil e auxilia no aumento da taxa ponderada de aquisição da carteira de CRI do Fundo. Os ativos que receberam os aportes foram o CRI Aurora, com remuneração de IPCA + 9,00% a.a., e o CRI Telar C290, com remuneração de IPCA + 11,25% a.a.. Ambos já compunham o portfólio do Fundo e financiam obras residenciais na cidade de São Paulo. Além disso, como parte da estratégia e manutenção de liquidez para futuros novos aportes em CRI estruturados, conforme fluxo de chamadas de capital das respectivas obras, a gestão também optou por alocar R\$ 937,8 mil em cotas de dois FII (CVB111 e KNIP11) que, assim como KNCR11 e VGIR11, possuem níveis de liquidez a mercado, risco e *dividend yield* satisfatórios para carregos de curto/médio prazo.

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.

Carteira e Resultado Mensal | BIME11

O Fundo encerrou o mês de março com 98,8% do seu patrimônio líquido ("PL") alocado, sendo 65,9% (R\$ 33,8 milhões) em CRI indexados ao IPCA, 22,2% em cotas de FII (R\$ 11,4 milhões), 10,7% em Permutas (R\$ 5,5 milhões) e 1,2% em caixa (R\$ 0,6 milhões).

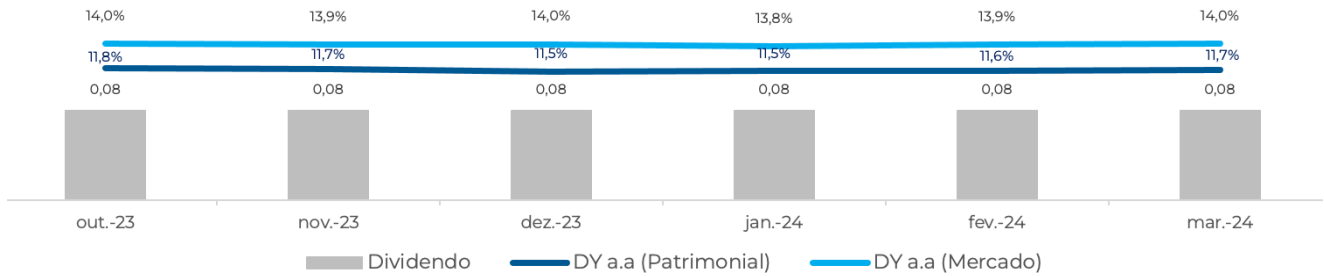


A alocação em Permutas considera tanto a alocação direta nos projetos INDI70 e Amyrá, quanto cotas do BRIP11 e do BIPD11 (ambos FII de Permutas geridos pela Brio²), levando a exposição total do BIME11 a essa estratégia a 10,7% do PL.

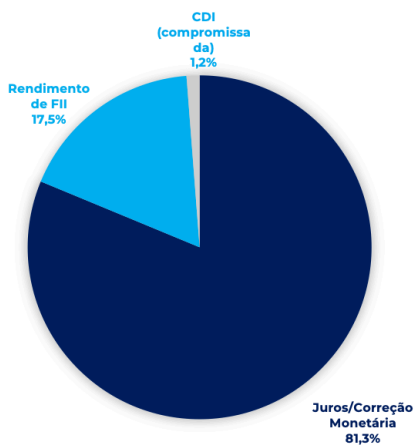
O Fundo gerou no mês de março resultado caixa equivalente a R\$ 0,057/cota e anunciou a distribuição de rendimento de R\$ 0,08/cota em abril (referente ao resultado obtido em março), com DY anualizado de 14,0% a.a. (sobre a cota de mercado em 28/03/2024) ou 11,7% a.a. (sobre a cota patrimonial na mesma data), considerando reinvestimento. A reserva de resultados para futuras distribuições ao final do mês de março ficou em R\$ 0,034/cota. Parte da correção monetária dos CRI (regime de competência) não se converteu em resultado caixa por conta da menor amortização observada no mês. O valor acruado nos CRI referente a esse efeito foi de R\$ 62.450,00 no mês, podendo ser revertido em resultado distribuível à medida que os CRI seguirem suas curvas de amortização nos meses seguintes. Ajustado por esse efeito, o resultado do fundo foi de R\$ 0,067/cota.

² VOs investimentos em fundos geridos pela Brio não integram a base de cálculo para taxa de gestão, não acarretando, portanto, em dupla cobrança de taxas.

DIVIDENDOS E DY ANUALIZADO



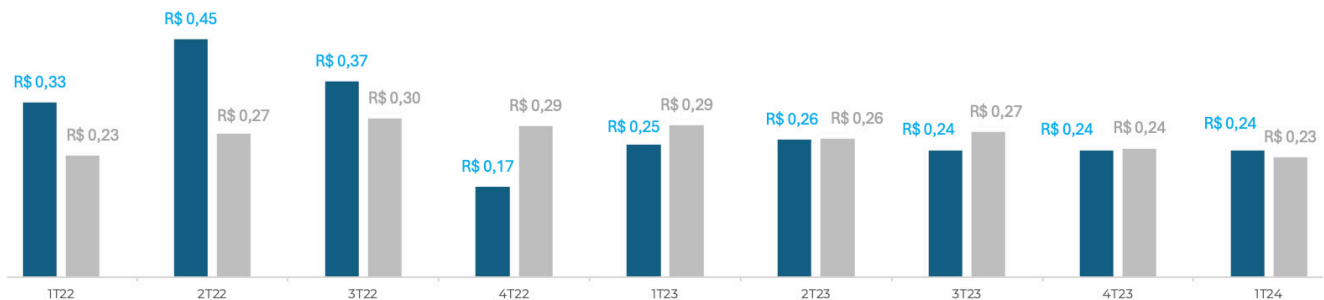
RESULTADO DISTRIBUÍDO | MARÇO



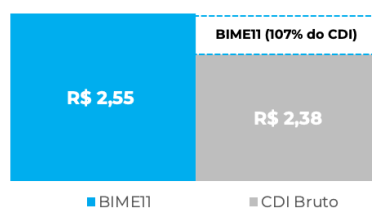
Do resultado gerado pelo Fundo no mês de março, 81,3% vieram de rendimentos de CRI (juros e correção monetária), 17,5% de rendimentos de cotas de FII, e 1,2% da aplicação do caixa em CDI.

A distribuição mensal do Fundo, do início de 2022 até o fechamento de março 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.

(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 março, a carteira de CRI do Fundo representava 65,9% de seu PL e era composta por 12 papéis (R\$ 33,8 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\$ 5.263.982,46	IPCA+	13,00%	1,3	Residencial	45,00%
CRI Essência Playbanco 1S 1E	22J1379218	9,9%	R\$ 5.088.231,24	IPCA+	9,00%	1,4	Residencial	70,00%
CRI GSFI True 236S 1E	20G0800227	8,7%	R\$ 4.447.200,99	IPCA+	5,43%	4,5	Shopping	79,40%
CRI JPS Habitasec 259S 1E	21F1076965	8,6%	R\$ 4.386.806,84	IPCA+	6,25%	4,9	Shopping	64,60%
CRI Airport Town Virgo 338S 4E	21H0976574	7,5%	R\$ 3.833.732,86	IPCA+	5,90%	7,0	Logístico	65,00%
CRI WT Morumbi Opea 132S 1E	15L0648443	5,3%	R\$ 2.709.839,47	IPCA+	5,60%	4,5	Lajes	43,00%
CRI Wimo III Virgo 403S 4E	21J0856001	4,8%	R\$ 2.477.424,51	IPCA+	7,00%	4,7	Home Equity	34,00%
CRI Aurora Playbanco 1S 2E	22J1381567	3,4%	R\$ 1.725.676,36	IPCA+	9,00%	1,4	Residencial	70,00%
CRI Sampa Playbanco 1S 3E	22J1381764	2,7%	R\$ 1.403.649,97	IPCA+	9,00%	1,4	Residencial	70,00%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	2,5%	R\$ 1.303.990,57	IPCA+	6,15%	4,7	Comercial	74,40%
CRI Creditas Vert 63S 2E	21K0046865	1,2%	R\$ 607.861,04	IPCA+	8,50%	5,7	Home Equity	37,00%
CRI Telar C290 Província 1S 41E	23L2517577	1,1%	R\$ 572.960,09	IPCA+	11,25%	2,4	Residencial	57,00%
		65,9%	R\$ 33.821.356,40	IPCA+	8,02%	3,6		

A carteira de CRI do portfólio se mantém diversificada e lastreada em diferentes classes de ativos: desenvolvimento residencial (41,6%), shopping centers (26,1%), logística (11,3%), *home equity* (9,1%), lajes (8,0%), e comercial (3,9%).

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 março era de IPCA + 8,02% a.a. (vs. IPCA + 8,00% a.a. em fev./24) e a *duration* média ponderada, de 3,6 anos (vs. 3,7 anos em fev./24).

Para análise da rentabilidade da carteira de CRI do BIME11 em diferentes cenários, a tabela de sensibilidade abaixo compara a taxa média ponderada de rentabilidade em função de variações no preço da cota do Fundo no mercado secundário:

% PL	65,9%
Preço (R\$) ⁽¹⁾	IPCA+
6,50	10,70%
6,75	10,31%
7,00	9,94%
7,25	9,60%
7,30 ⁽²⁾	9,53%
7,75	8,98%
8,00	8,70%
8,25	8,43%
8,50	8,19%
8,67 ⁽³⁾	8,02%
9,00	7,73%
9,25	7,52%

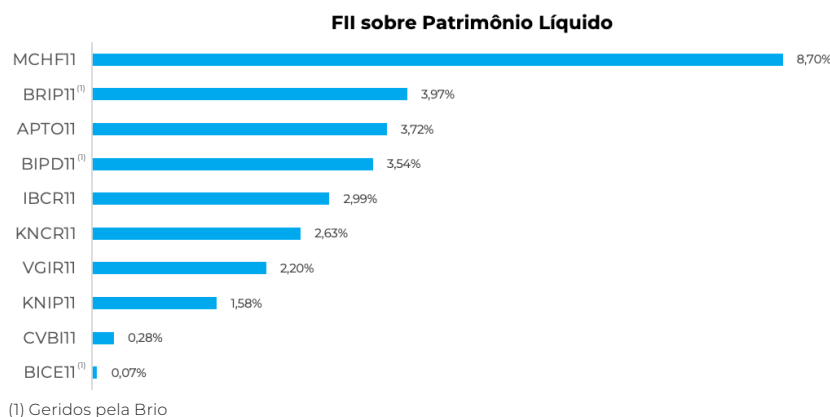
(1) O intervalo de valores da cota é estimado com base no cenário atual e possui caráter meramente informativo.

(2) Valor da cota a mercado no fechamento de 28/03/2024.

(3) Valor da cota patrimonial em 28/03/2024.

Alocação | Cotas de FII

O Fundo encerrou o mês de março com R\$ 15,2 milhões ou 29,7% do PL (ou 22,2% do PL excluindo-se a posição em cotas de FII de Permuta) alocados em cotas de 10 diferentes FII, sendo 62,2% de recebíveis, 25,3% em Permutas (geridos pela Brio) e 12,5% em híbridos.



O preço médio de aquisição das cotas desses FII, considerando o VP de cada FII em 28/03/24, equivale a 0,95 P/VP e o DY da carteira em março de 2024 foi de 0,85% a.m. ou 10,65% 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 7,5% 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 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 março no valor equivalente a R\$ 28,00/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), ainda está em período de investimento e realizou no mês de março uma nova chamada de capital com liquidação financeira para o BIME11 de R\$ 125 mil em 05 de abril. Novas integralizações de capital acontecerão ao longo dos próximos meses até que seja integralizada 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 o potencial de retorno desse tipo de investimento é crescente conforme evolução na curva de vendas dos projetos investidos.

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

Alocação | Imóveis

O Fundo encerrou o mês de março com R\$ 1,6 milhão, ou 3,2% do PL do Fundo, alocados diretamente em dois projetos de Permutas que, em conjunto com as cotas dos fundos BRIP11 e BIPD11, levam a exposição direta e indireta a essa tese ao patamar de 10,7% do PL.

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

Distribuição de Resultados

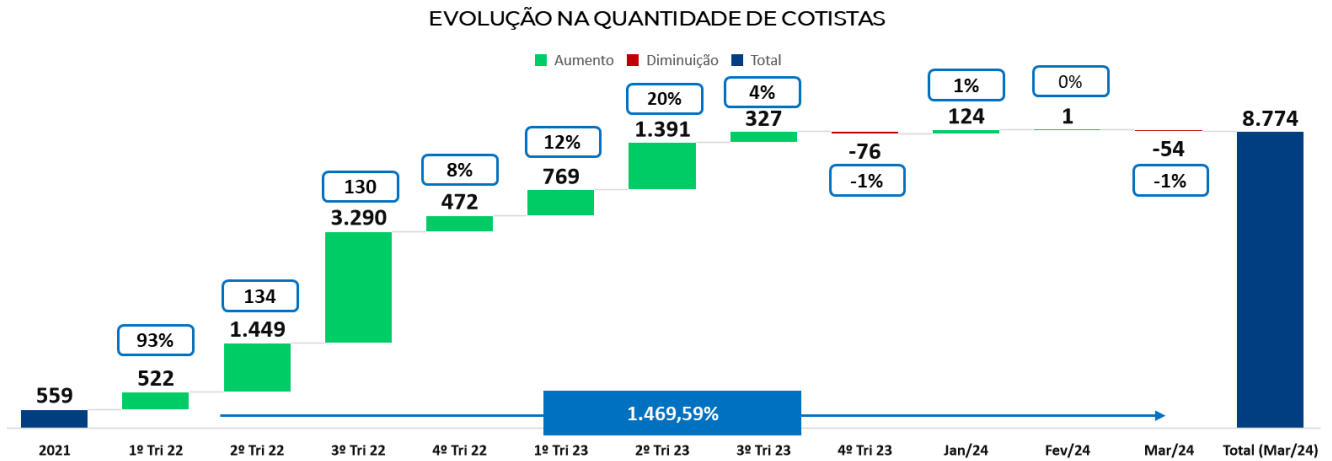
O Fundo gerou no mês de março R\$ 331.528 de resultado, equivalente a R\$ 0,057/cota, e anunciou em 4 de abril de 2024, para pagamento em 12 de abril de 2024, rendimentos de **R\$ 0,08/cota** referentes aos resultados apurados no mês de março de 2024.

DRE BIME11 (em R\$)	2º Trim 2023	3º Trim 2023	4º Trim 2023	Acumulado 2023	Jan./24	Fev./24	Mar./24	1º Trim 2024
Receitas (Entradas de Caixa)	1.614.241	1.481.630	1.596.164	6.498.066	609.476	600.502	427.225	1.637.203
Receitas de CRI	1.259.229	800.716	1.056.976	4.368.757	448.985	463.252	347.183	1.259.419
Ganhos de Capital	274	15.080	-	15.354	-	-	-	-
Juros e Correção Monetária	1.258.955	785.636	1.056.976	4.353.403	448.985	463.252	409.632	1.321.869
Ajuste Recebimento de Caixa	-	-	-	-	-	-	-62.450	-62.450
Receitas de FII	305.569	340.825	364.864	1.531.597	118.421	115.377	74.858	308.655
Ganhos de Capital	5.954	-	703	11.955	-	-	-	-
Rendimentos	299.615	340.825	364.161	1.519.642	118.421	115.377	74.858	308.655
Receita de Permutas	10.046	274.924	134.654	438.306	30.837	14.706	0	45.543
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	39.397	65.165	39.670	159.407	11.233	7.168	5.185	23.585
Despesas (Saídas de Caixa)	-243.181	-120.793	-231.205	-944.773	-33.520	-54.179	-95.697	-183.396
Despesa c/ taxa do administrador	-55.571	-58.713	-60.516	-228.800	-20.473	-20.473	-20.473	-61.418
Despesa c/ taxa de gestão	-69.898	-	-	-185.047	-	-	-	-
Despesa c/ taxa de performance	-	-	-	-61.014	-	-	-51.608	-51.608
Outras despesas	-117.712	-62.080	-170.689	-469.912	-13.047	-33.706	-23.616	-70.369
Resultado (R\$)	1.371.060	1.360.837	1.364.960	5.553.293	575.956	546.323	331.528	1.453.807
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\$)	1.519.857	1.402.944	1.402.944	5.787.146	467.648	467.648	467.648	1.402.944
Distribuição/cota (R\$)	0,26	0,24	0,24	0,99	0,08	0,08	0,08	0,24

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 CRI *high-yield/mid-risk* originados pela Brio e nos fundos de permuta da casa.

Negociação na B3

O BIME11 terminou o mês com 8.774 investidores (+1.739% na comparação com a data do IPO do Fundo e +1.470% na comparação com o primeiro trimestre de negociação do Fundo). A liquidez média diária de negociação foi de R\$ 123,0 mil em março 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:
1,4 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/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.



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

LTV: 70%	Vencimento: 24/10/2025
Taxa de Emissão: IPCA + 9,00% a.a.	Duration: 1,4 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: 1,4 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 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:
65%

Vencimento:
15/06/2036

Taxa de Emissão:
IPCA + 6,50% a.a.

Duration:
4,9 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: 42%.	Vencimento: 25/08/2036
Taxa de Emissão: IPCA + 7,0% a.a.	Duration: 4,8 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 Credits Vert 63S 2E | 21K0046865

LTV: 40%	Vencimento: 20/02/2042
Taxa de Emissão: IPCA + 8,5% a.a.	Duration: 5,7 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 Credits. 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	GVV 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



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

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: Dezembro/2021
Endereço: Av. Indianópolis, 70	GVV 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: BRIPII (em fase de devolução de capital)

O Brio Real Estate III – FII (BRIPII) 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, cuja primeira e única oferta de emissão de cotas do BRIPII 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



Moví 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



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	

DESINVESTIDO

Exclusivo
BRIO



Welconx Butantã (Incorporadora: Conx)

Localização: Butantã - SP	Data de Aquisição: Dezembro/2020
Endereço: R. Martins, 180	VGV 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	VGV 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	VGV 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	

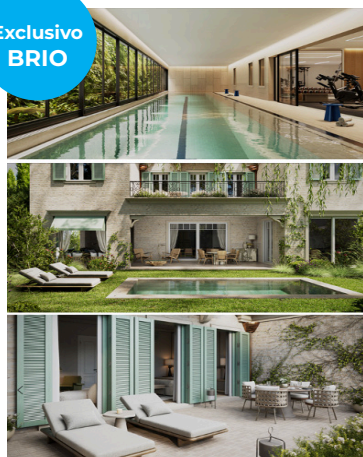
Exclusivo
BRIO



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 <i>studios</i> 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 <i>studios</i> 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 **VGW 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. 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, 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 encerramento do 4T23, 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), os demais projetos investidos se encontram abaixo:

Exclusivo
BRIO



Guaramomis (Incorporadora: JaIGP)

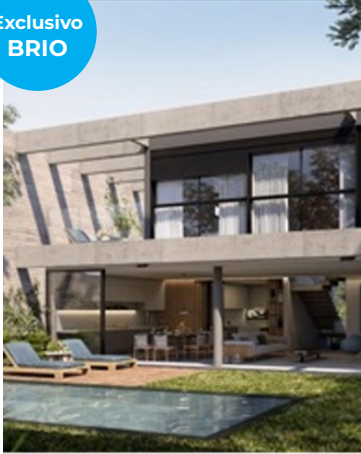
Localização: Moema - SP **Data de Aquisição:** Dezembro/2022

Endereço: Al. Dos Guararmomis x Av. Jamaris **VGW Total:** R\$ 101,2 milhões

Área do Terreno: 1.700 m² **Permuta:** 2.044 m² priv.

Área Privativa Total: 5.233 m² **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	VGV 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.



Sigam-nos no LinkedIn
Brio Investimentos



Sigam-nos no Instagram
@brioinvestimentos



Sigam-nos no YouTube
Brio Investimentos

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

