



BRIC

INVESTIMENTOS

**Brio Multiestratégia
FII (BIME 11)**

Relatório
Gerencial
(abril/2024)

▶ Objetivo e perfil do Fundo:

O Brio Multiestratégia - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo", cujo *ticker* na B3 é "BIME11") é um fundo constituído sob a forma de condomínio fechado cujo objetivo é proporcionar rentabilidade aos seus cotistas por meio da aquisição preponderante de: i) imóveis; ii) cotas de fundos de investimento imobiliário - FII; iii) cotas ou sociedades de sociedade de propósito específico imobiliárias; iv) ações de empresas imobiliárias; v) certificado de recebíveis imobiliários - CRI; vi) outros ativos financeiros de origem imobiliária.

▶ Início do Fundo:
29/10/2021**▶ Público-alvo:**
Investidores em geral**▶ CNPJ:**
41.081.356/0001-84**▶ Gestor:**
Brio Investimentos Ltda.**▶ Administrador:**
BRL Trust Investimentos Ltda.**▶ Taxa de administração e gestão:**
1,50% a.a. (taxa efetiva de 0,45% a.a. após desconto concedido pelo gestor)**▶ Taxa de performance:**
20% do que exceder IPCA + 5,0% a.a., apurada e paga semestralmente**▶ Patrimônio líquido (30/04/2024):**
R\$ 49,8 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 Abril de 2024:**

- Resultado gerado de R\$ 0,095/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 11,9% 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\$ 0,049/cota**
- Taxa ponderada de aquisição da carteira de CRI em **IPCA + 8,1% a.a. e duration de 3,2 anos**
- Novas integralizações nos CRI Telar C290 e Aurora com remunerações de IPCA + 11,25% a.a. e IPCA + 9,00% a.a. respectivamente
- Nova integralização no Brio Real Estate IV – FII ("BIPD11"), fundo de permuta gerido pela Brio Investimentos

¹ Valor de mercado em 30/04/24 de R\$ 7,30/cota; valor patrimonial em 30/04/24 de R\$ 8,67/cota.

No cenário internacional, o destaque do mês de abril foram os dados mais fortes da inflação americana, que fechou o trimestre com uma aceleração importante em relação à dinâmica de desinflação observada ao longo de 2023. Esse processo contrapôs a tese de um repique inflacionário temporário e distanciou o momento esperado para o início do ciclo de afrouxamento monetário, alongando o prazo com taxas em campo contracionista até que dados menos pressionados, tanto de inflação quanto do mercado de trabalho, tragam maior confiança para o Fed (banco central americano) iniciar a redução de juros. Atualmente, os agentes estimam o início de tal redução somente na penúltima ou na última reunião de 2024. Na Europa, em contrapartida, os dados estão mais contidos, não só em relação à inflação, mas também em relação à atividade econômica e ao crédito, indicando, assim, processo de desinflação mais avançado, o que deve resultar no início do ciclo de cortes de juros já na reunião do Banco Central Europeu de junho.

No mercado brasileiro, o governo divulgou a Projeto de Lei de Diretrizes Orçamentárias com redução das metas de superávit fiscal para 2025 e 2026, o que sinalizou menor comprometimento do Poder Executivo com o equilíbrio das contas públicas e a sustentabilidade da dívida nos próximos anos, principalmente do lado das despesas. Além das questões internas, o contexto macroeconômico internacional trouxe maiores incertezas à dinâmica econômica brasileira, com reflexos sobre a precificação de juros futuros e sobre o câmbio. Apesar dos números de inflação um pouco mais benignos nos últimos meses, ainda persistem, por um lado, as preocupações acerca da dinâmica do mercado de trabalho, em geral, e do setor de serviços, em particular, e, por outro, a incômoda desancoragem das expectativas, ampliada pela menor credibilidade com a condução da política fiscal e da maior incerteza nas economias desenvolvidas.

Neste cenário, o mercado já precifica a taxa terminal de juros (Selic) no Brasil acima de 10% ao ano, o que piora, na margem, a dinâmica dos investimentos de risco. Isso se refletiu no IFIX, que apresentou queda de 0,8% no mês, porém ainda positivo em 2,1% no ano. Apesar da frustração em relação ao ritmo de corte na taxa básica de juros e da possível elevação do nível de juros terminal (ao fim do ciclo de cortes), para o segmento imobiliário, a taxa de juros próxima a 10% a.a. já traz algum alívio em relação ao nível médio de 2023, o que sustenta

a dinâmica dos principais mercados, principalmente na cidade de São Paulo, onde encontramos nível de renda mais elevado e economia mais resiliente e diversificada.

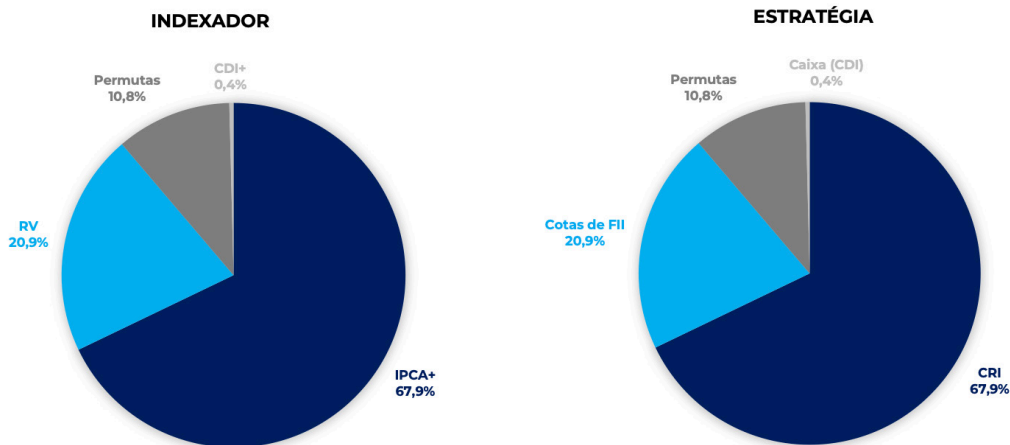
Em relação ao BIME11, ao longo do mês de abril, foram realizadas novas integralizações em CRI estruturados pelo time da Brio. O volume total de compras da carteira, que somou R\$ 887 mil, auxilia no aumento da taxa ponderada de aquisição da carteira de CRI do Fundo. Os ativos que receberam os aportes 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. Na estratégia de Permuta, o Fundo participou de uma nova chamada de capital do Brio Real Estate IV ("BIPD11"), integralizando o valor total de R\$ 125 mil.

Além disso, durante o mês, foi realizada a conversão de cotas da posição do MCHF11 para o MCHY11, ambos FII geridos pela Mauá Capital que foram objeto de fusão através da qual os ativos do MCHF11 foram adquiridos pelos MCHY11. Nessa transação, a posição em MCHF11 do BIME11 foi em parte convertida em cotas de MCHY11 e em parte integralizada em caixa no valor de R\$ 1,27 milhões. Como parte da estratégia e manutenção de liquidez para futuros aportes em CRI estruturados, de acordo com o cronograma de chamadas de capital das obras financiadas por esses CRI, a gestão optou por alocar R\$ 1,10 milhão em cotas de três FII (CVBI11, KNIP11 e VGIR11), que 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 abril com 99,6% do seu patrimônio líquido ("PL") alocado, sendo 67,9% (R\$ 34,1 milhões) em CRI indexados ao IPCA, 20,9% em cotas de FII (R\$ 10,5 milhões), 10,8% em Permutas (R\$ 5,4 milhões) e 0,4% em caixa (R\$ 0,2 milhão).

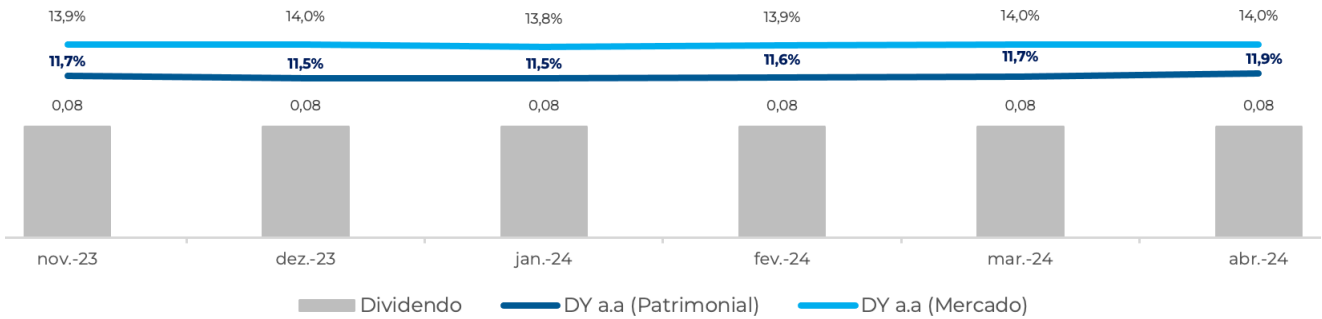


A alocação em Permutas considera tanto a alocação direta nos projetos INDI70 e Amyrá quanto cotas do BRIP11 e do BIPD11 (ambos FII de Permutas geridos pela Brio²), levando a exposição total do BIME11 a essa estratégia a 10,8% do PL.

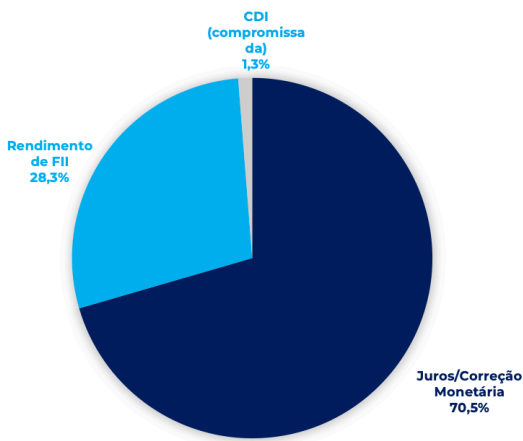
O Fundo gerou em abril resultado caixa equivalente a R\$ 0,095/cota e anunciou a distribuição de rendimento de R\$ 0,08/cota em maio (referente ao resultado obtido em abril), com DY anualizado de 14,0% a.a. (sobre a cota de mercado em 30/04/2024) ou 11,9% a.a. (sobre a cota patrimonial na mesma data), considerando reinvestimento. A reserva de resultados para futuras distribuições ao final de abril ficou em R\$ 0,049/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\$ 49 mil 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 contábil do fundo foi de R\$ 0,103/cota.

² Os 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



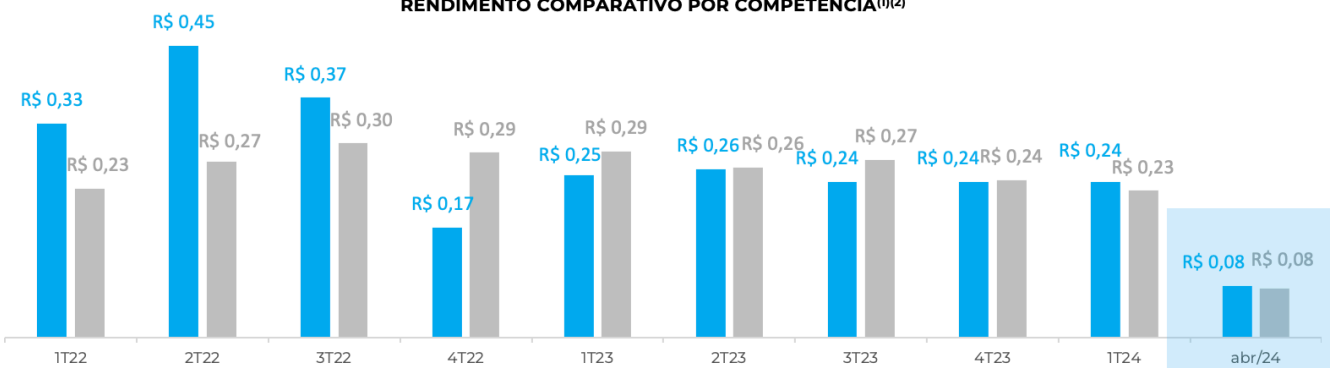
RESULTADO DISTRIBUÍDO | ABRIL



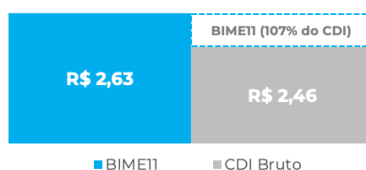
Do resultado gerado pelo Fundo no mês de abril, 70,5% vieram de rendimentos de CRI (juros e correção monetária), 28,3% de rendimentos de cotas de FII e 1,3% da aplicação do caixa em CDI.

A distribuição mensal do Fundo, do início de 2022 até o fechamento de abril 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 abril, a carteira de CRI do Fundo representava 67,9% de seu PL e era composta por 12 papéis (R\$ 34,1 milhões). Os ativos marcados em azul na tabela abaixo são CRI originados e estruturados pela Brio Investimentos.

Fundo	Cetip	%	Volume	Indexador	Tx de Aquisição	Duration	Segmento	LTV
CRI Selenza 465S 4E	21G0708865	10,5%	R\$ 5.284.167	IPCA+	13,00%	1,0	Residencial	45,00%
CRI Essência Playbanco 1S 1E	22J1379218	10,2%	R\$ 5.122.655	IPCA+	9,00%	1,3	Residencial	70,00%
CRI GSFI True 236S 1E	20G0800227	8,6%	R\$ 4.329.159	IPCA+	5,43%	4,1	Shopping	79,40%
CRI JPS Habitasec 259S 1E	21F1076965	8,1%	R\$ 4.060.443	IPCA+	6,25%	4,9	Shopping	64,60%
CRI Airport Town Virgo 338S 4E	21H0976574	7,4%	R\$ 3.737.368	IPCA+	5,90%	5,8	Logístico	65,00%
CRI WT Morumbi Opea 132S 1E	15L0648443	5,4%	R\$ 2.713.899	IPCA+	5,60%	4,1	Lajes	43,00%
CRI Wimo III Virgo 403S 4E	21J0856001	4,8%	R\$ 2.386.566	IPCA+	7,00%	4,7	Home Equity	34,00%
CRI Aurora Playbanco 1S 2E	22J1381567	5,1%	R\$ 2.543.662	IPCA+	9,00%	1,3	Residencial	70,00%
CRI Sampa Playbanco 1S 3E	22J1381764	2,8%	R\$ 1.412.259	IPCA+	9,00%	1,3	Residencial	70,00%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	2,5%	R\$ 1.255.421	IPCA+	6,15%	4,1	Comercial	74,40%
CRI Creditas Vert 63S 2E	21K0046865	1,2%	R\$ 592.323	IPCA+	8,50%	5,3	Home Equity	37,00%
CRI Telar C290 Província 1S 41E	23L2517577	1,3%	R\$ 646.265	IPCA+	11,25%	2,1	Residencial	57,00%
		67,9%	R\$ 34.084.193	IPCA+	8,09%	3,2		

A carteira de CRI do portfólio se mantém diversificada e lastreada em diferentes classes de ativos: desenvolvimento residencial (44,0%), shopping centers (24,6%), logística (11,0%), *home equity* (8,7%), lajes (8,0%), e comercial (3,7%).

A localização dos ativos que dão lastro (garantia) para cerca de 79% 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 abril era de IPCA + 8,1% a.a. (vs. IPCA + 8,0% a.a. em mar./24) e a *duration* média ponderada, de 3,2 anos.

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

% PL	65,9%
Preço (R\$) ⁽¹⁾	IPCA+
6,50	10,61%
6,75	10,22%
7,00	9,85%
7,25	9,51%
7,30 ⁽²⁾	9,45%
7,75	8,90%
8,00	8,62%
8,25	8,36%
8,52 ⁽³⁾	8,09%
8,75	7,88%
9,00	7,66%
9,25	7,46%

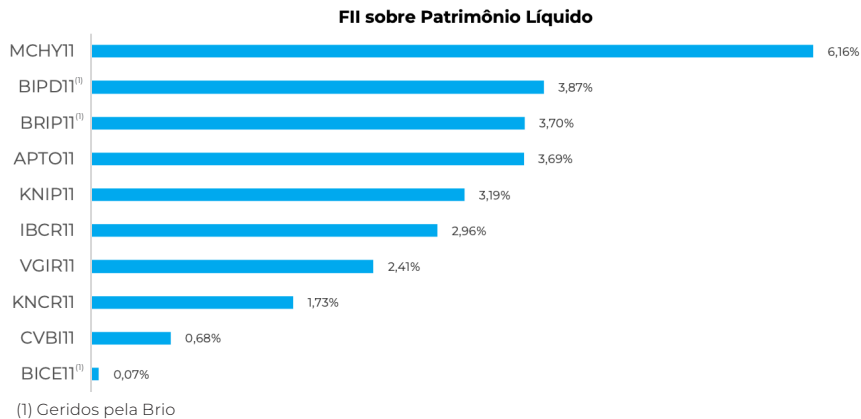
(1) O intervalo de valores da cota é estimado com base no cenário atual e possui caráter meramente informativo.

(2) Valor da cota a mercado no fechamento de 30/04/2024.

(3) Valor da cota patrimonial em 30/04/2024.

Alocação | Cotas de FII

O Fundo encerrou o mês de abril com R\$ 14,3 milhões ou 28,46% do PL (ou R\$10,5 milhões e 20,90%, respectivamente, do PL excluindo-se a posição em cotas de FII de Permuta) alocados em cotas de 10 diferentes FII, sendo 60,4% de recebíveis, 26,6% em Permutas (geridos pela Brio) e 13,0% em híbridos.



O preço médio de aquisição das cotas desses FII, considerando o VP de cada FII em 29/04/24, equivale a 0,96 P/VP e o DY da carteira em abril de 2024 foi de 1,2% a.m. ou 14,8% a.a., com base no preço de aquisição de cada um dos ativos.

O Fundo possui pequena fatia do seu capital alocada 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 BIME11³, com remuneração média de IPCA+10,16% a.a..

Além disso, o Fundo encerrou o mês com 7,6% 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.

O BRIP11, que já está em período de desinvestimento, realizou nova distribuição no mês de abril 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 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 atingir a totalidade do capital comprometido pelos cotistas e, na sequência, as devoluções de capital deverão acelerar.

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

Alocação | Imóveis

O Fundo encerrou abril com R\$ 1,6 milhão, ou 3,3% 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 10,8% do PL.

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

³ Os investimentos em fundos geridos pela Brio não integram a base de cálculo para taxa de gestão, não acarretando, portanto, em dupla cobrança de taxas.

Distribuição de Resultados

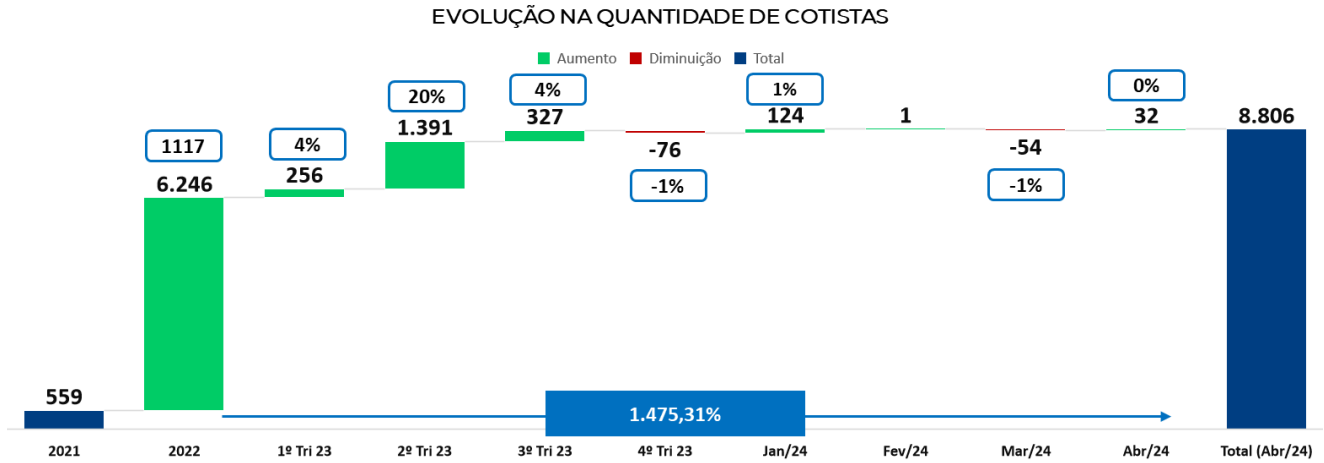
O Fundo gerou no mês de abril R\$ 555.479 de resultado, equivalente a R\$ 0,095/cota, e anunciou em 7 de maio de 2024, para pagamento em 15 de maio de 2024, rendimentos de **R\$ 0,08/cota** referentes aos resultados apurados no mês de abril de 2024.

DRE BIME11 (em R\$)	3º Trím 2023	4º Trím 2023	Acumulado 2023	Jan./24	Fev./24	Mar./24	1º Trím 2024	Abr./24
Receitas (Entradas de Caixa)	1.481.630	1.596.164	6.498.066	609.476	600.502	427.225	1.637.203	591.984
Receitas de CRI	800.716	1.056.976	4.368.757	448.985	463.252	347.183	1.259.419	417.404
Ganhos de Capital	15.080	-	15.354	-	-	-	-	-
Juros e Correção Monetária	785.636	1.056.976	4.353.403	448.985	463.252	409.632	1.321.869	466.244
Ajuste Recebimento de Caixa	-	-	-	-	-	-62.450	-62.450	-48.840
Receitas de FII	340.825	364.864	1.531.597	118.421	115.377	74.858	308.655	167.206
Ganhos de Capital	-	703	11.955	-	-	-	-	3.630
Rendimentos	340.825	364.161	1.519.642	118.421	115.377	74.858	308.655	163.575
Receita de Permutas	274.924	134.654	438.306	30.837	14.706	0	45.543	0
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	65.165	39.670	159.407	11.233	7.168	5.185	23.585	7.374
Despesas (Saídas de Caixa)	-120.793	-231.205	-944.773	-33.520	-54.179	-95.697	-183.396	-36.505
Despesa c/ taxa do administrador	-58.713	-60.516	-228.800	-20.473	-20.473	-20.473	-61.418	-20.473
Despesa c/ taxa de gestão	-	-	-185.047	-	-	-	-	-
Despesa c/ taxa de performance	-	-	-61.014	-	-	-51.608	-51.608	-
Outras despesas	-62.080	-170.689	-469.912	-13.047	-33.706	-23.616	-70.369	-16.032
Resultado (R\$)	1.360.837	1.364.960	5.553.293	575.956	546.323	331.528	1.453.807	555.479
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\$)	1.402.944	1.402.944	5.787.146	467.648	467.648	467.648	1.402.944	467.648
Distribuição/cota (R\$)	0,24	0,24	0,99	0,08	0,08	0,08	0,24	0,08

Frisamos que continuamos na implementação do processo de aumento gradativo da distribuição de rendimentos do BIME11 através do crescimento gradual da alocação de capital em CRI *high-yield/mid-risk* e nos fundos de Permuta estruturados e geridos pela Brio Investimentos.

Negociação na B3

O BIME11 terminou o mês com 8.806 investidores (+1.746% na comparação com a data do IPO do Fundo e +1.475% na comparação com o primeiro trimestre de negociação do Fundo). A liquidez média diária de negociação foi de R\$ 76,6 mil em abril 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:
1,0 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:
1,3 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.



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

LTV: 70%	Vencimento: 24/10/2025
Taxa de Emissão: IPCA + 9,00% a.a.	Duration: 1,3 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.



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

LTV: 70%	Vencimento: 25/10/2025
Taxa de Emissão: IPCA + 9,00% a.a.	Duration: 1,3 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.



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

LTV: 57%	Vencimento: 29/12/2026
Taxa de Emissão: IPCA + 11,25% a.a.	Duration: 2,1 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:
4,1 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:
5,8 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: 4,7 anos
Taxa de aquisição: IPCA + 7,0% a.a.	Tipo de oferta: ICVM 476

Comentários Gerais

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



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

LTV: 43%	Vencimento: 12/11/2031
Taxa de Emissão: IPCA + 6,00% a.a.	Duration: 4,1 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: 4,1 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:** 5,3 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 **VGW Total:** R\$ 103,6 milhões

Área do Terreno: 1.720 m² **Permuta:** 1.762 m² priv.

Área Privativa Total: 6.067 m² **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 **VGW Total:** R\$ 127,4 milhões

Área do Terreno: 1.343 m² **Permuta:** 2.117 m² priv.

Área Privativa Total: 7.096 m² **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	

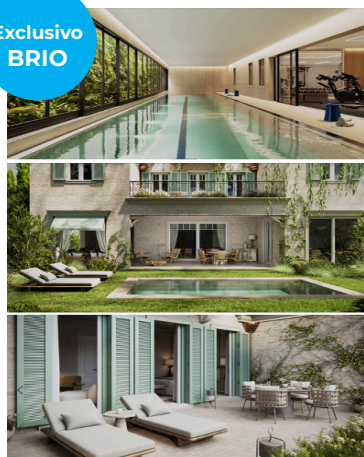
Exclusivo
BRIO



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 **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. 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)

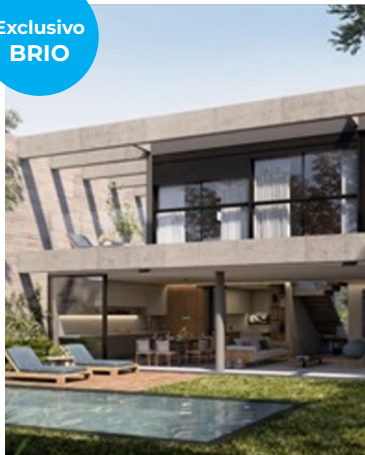
Localização: Moema - SP **Data de Aquisição:** Dezembro/2022

Endereço: Al. Dos Guararmomis x Av. Jamaris **VGV 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

