



BRIO

INVESTIMENTOS

**Brio Multiestratégia
FII (BIME 11)**

Relatório
Gerencial
(junho/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 (28/06/2024):**
R\$ 50,1 milhões**▶ Data de distribuição:**
Divulgação: 4º dia útil
Data ex: 5º dia útil
Pagamento: 10º dia útil**Comentário Macro | Mensagem do Gestor****Destaques da carteira do Fundo em Junho de 2024:**

- Resultado gerado de R\$ 0,059/cota e **distribuição de R\$ 0,08/cota (DY: 1,1% a.m. ou 14,1% a.a. no valor de mercado ou 0,9% a.m. ou 11,8% 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\$ 0,033/cota**
- Taxa ponderada de aquisição da carteira de CRI em **IPCA + 8,5% a.a.** (vs. IPCA + 7,1% a.a. em jun./23) e **duration** de **2,7 anos** (vs. 4,1 anos em jun./23)
- Novas integralizações nos CRI Telar C290 (IPCA + 11,25% a.a.), Aurora (IPCA + 9,00% a.a.) e Sampa (IPCA + 9,00% a.a.)
- Venda de R\$ 1,0 milhão da posição no CRI GSFI True 236S 1E, que remunera o Fundo em IPCA + 5,43% a.a., contribuindo com a migração da carteira de crédito *high-grades* para produtos estruturados
- Recebimento de Permutas através de distribuição de BRIP11 e retornos dos investimentos diretos nos projetos da estratégia
- Venda total do restante da posição em IBCR11

¹ Valor de mercado em 28/06/24 de R\$ 7,24/cota; valor patrimonial em 28/06/24 de R\$ 8,57/cota.

No mês de junho continuamos a observar a continuidade de sinais de desaceleração na economia americana, com dados de inflação apresentando números mais baixos e redução do número de vagas de trabalho. Apesar de alguma melhora marginal, o Fed (Banco Central dos Estados Unidos) ainda mantém tom de cautela, em continuidade ao monitoramento dos dados econômicos, sem deixar claro um direcionamento futuro. Dito isso, a tendência dos dados correntes sugere que o risco de um ciclo de aperto adicional ficou para trás e as taxas de mercado apontam para um ou dois cortes (ou eventualmente três) de juros ainda neste ano. Em paralelo, o que tem trazido incerteza aos mercados é o tema das eleições americanas, que deve se manter ainda bastante presente nos próximos meses. Na Europa, o ECB (Banco Central Europeu) decidiu pelo início do ciclo de afrouxamento da política monetária, o que já era amplamente sinalizado e esperado pelos agentes. Apesar disso, o ritmo de redução deve ser mais lento e novos cortes dependerão da evolução dos dados de inflação, que ainda se encontram em patamar acima do considerável confortável.

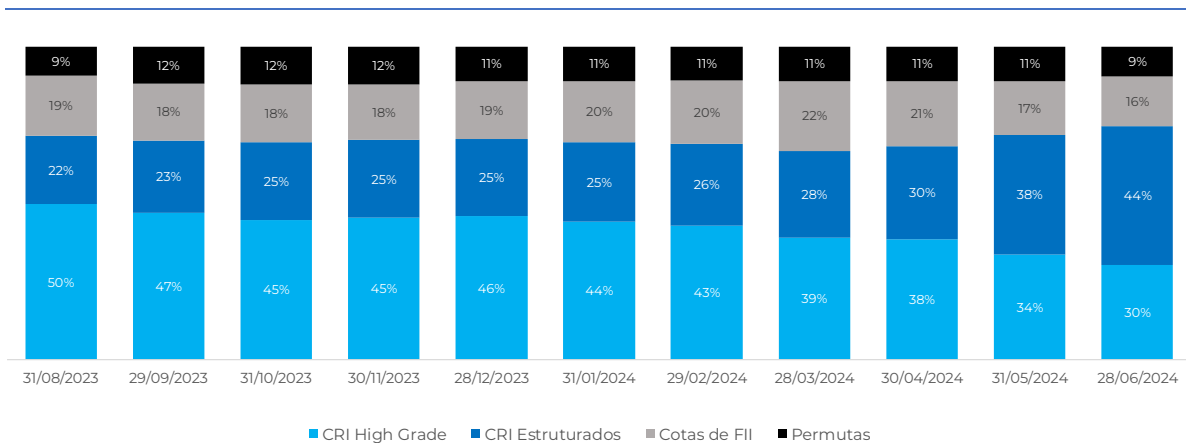
No Brasil, o crescimento econômico surpreendeu positivamente na leitura do PIB do 1T24, com destaque para agricultura e serviços. Nesse sentido, as projeções de crescimento do PIB dos agentes têm sido revistas para cima semanalmente, conforme divulgado pelo Banco Central no Boletim Focus. O último dado divulgado de inflação sugere certo arrefecimento, porém permanecendo ainda em níveis altos, principalmente se observarmos os núcleos mais sensíveis a serviços e salários. Ainda no mês, o Banco Central, frente à recente escalada de incertezas nos mercados externo e, em especial, local, optou por fazer uma pausa no ritmo de cortes, que vinham ocorrendo desde agosto do ano passado. Assim, a Selic permaneceu inalterada em 10,5% a.a. na última reunião do comitê, desta vez em decisão unânime. Além das incertezas externas, contribuiu para maior volatilidade macroeconômica a postura inábil do governo federal em sua comunicação com a sociedade, com ataques à autonomia do Banco Central e sinalização

de pouco comprometimento com algum ajuste de rota no âmbito fiscal. Essa postura impactou, principalmente, os mercados de juros e câmbio, este último fechando o mês com desvalorização do real frente ao dólar de 6,2%.

Neste contexto, seguimos cautelosos, procurando implementar de forma disciplinada nossa estratégia de posicionamento prioritariamente em ativos atrelados à inflação, protegendo os ativos do Fundo de eventual gestão da nova diretoria do Banco Central (a partir de 2025) mais leniente ao controle inflacionário. Neste sentido, continuamos substituindo ativos com remuneração mais baixa por ativos estruturados, o que nos permite ampliar nossa taxa média da carteira de CRI e travar taxas reais em patamares bastante atrativos. Essa postura aumenta nosso potencial de geração de caixa futuro, sem renunciar à segurança, buscando novos ativos com bons fundamentos imobiliários e altos níveis de coberturas e garantias.

Abaixo podemos ver a evolução, ainda em curso, da composição da carteira, resultado desse reposicionamento em ativos estruturados pelo time de gestão do Fundo:

EVOLUÇÃO DA EXPOSIÇÃO POR ESTRATÉGIA



Em relação ao BIME11, ao longo do mês de junho, foram realizadas novas integralizações em CRI estruturados pela Brio. O volume total de compras da carteira, que somou R\$ 2,7 milhões, auxilia no aumento da taxa ponderada de aquisição da carteira, uma vez que foi aumentada a posição nos CRI Aurora e Sampa, ambos com remuneração de IPCA + 9,00% a.a., e no CRI Telar C290, com remuneração de IPCA + 11,25% a.a. Os três ativos já compunham o portfólio do Fundo e financiam obras residenciais na cidade de São Paulo.

Ainda no mês de junho, a gestão alienou parcialmente a posição alocada no CRI GSFI True 236S 1E, que remunera a carteira em IPCA + 5,43% a.a., em uma operação de R\$ 1,0 milhão, contribuindo assim para o giro de carteira e aumento da taxa ponderada de aquisição do portfólio do Fundo.

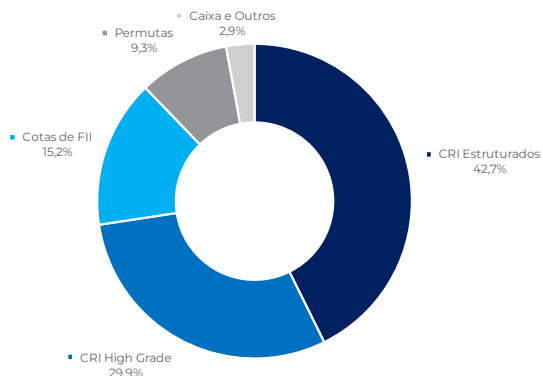
Na estratégia de Permuta, o Fundo recebeu rendimentos do BRIP11 distribuídos no mês de junho. O BRIP11 distribuiu valores equivalentes a R\$ 9,74/cota de resultado. Já nos investimentos diretos nos projetos de Permuta, o Fundo recebeu o total de R\$ 764 mil, entre rendimento e retorno do capital investido. Como um todo, no mês de junho, a estratégia contribuiu em R\$ 0,018/cota ao resultado distribuído para o cotista.

Em relação à carteira de cotas de FII, a gestão optou por alienar integralmente no mês de junho a posição restante no FII CRI Integral BREI (IBCR11), considerando o risco concentrado do FII em devedores expostos à economia do estado do Rio Grande do Sul.

Carteira e Resultado Mensal | BIME11

O Fundo encerrou o mês de junho com 97,1% do seu patrimônio líquido ("PL") alocado, sendo 72,7% (R\$ 37,6 milhões) em CRI indexados ao IPCA, 15,2% em cotas de FII (R\$ 7,9 milhões), 9,3% em Permutas (R\$ 4,8 milhões) e 2,9% em caixa (R\$ 1,5 milhão).

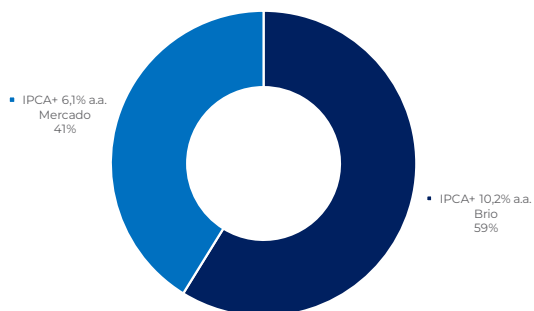
PERFIL DA CARTEIRA POR ESTRATÉGIA



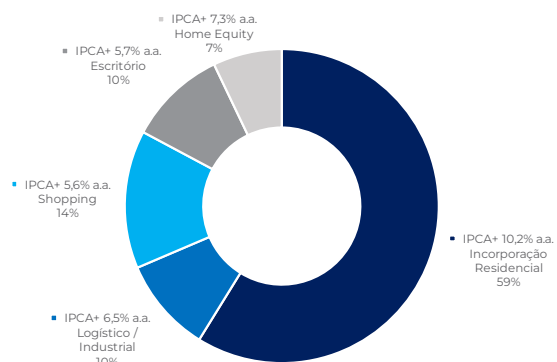
CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR INDEXADOR



CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR ESTRUTURADOR



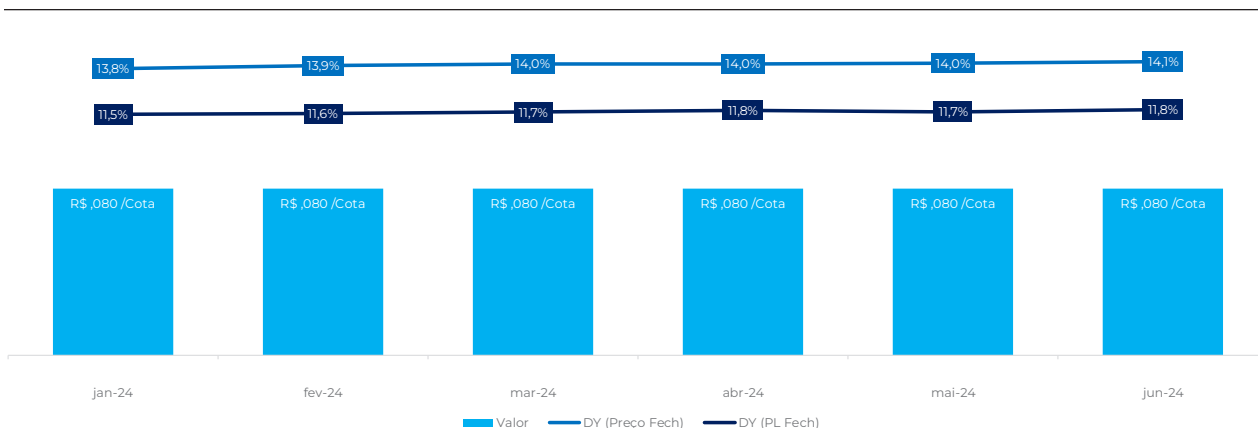
CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR SETOR



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 9,3% do PL.

O Fundo gerou em junho resultado caixa equivalente a R\$ 0,059/cota e anunciou a distribuição de rendimento de R\$ 0,08/cota em julho (referente ao resultado obtido em junho), com DY anualizado de 14,1% a.a. (sobre a cota de mercado em 28/06/2024) ou 11,8% a.a. (sobre a cota patrimonial na mesma data), considerando reinvestimento. A reserva de resultados para futuras distribuições ao final de junho ficou em R\$ 0,033/cota.

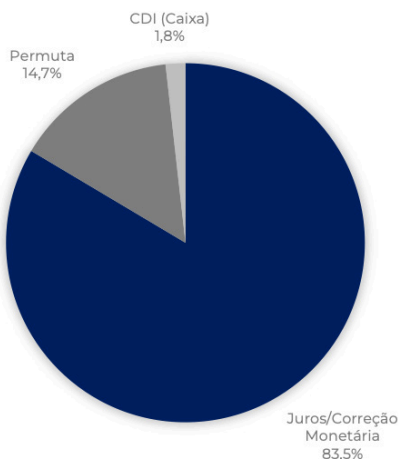
DISTRIBUIÇÕES E DIVIDEND YIELD ANUALIZADO



(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.

(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.

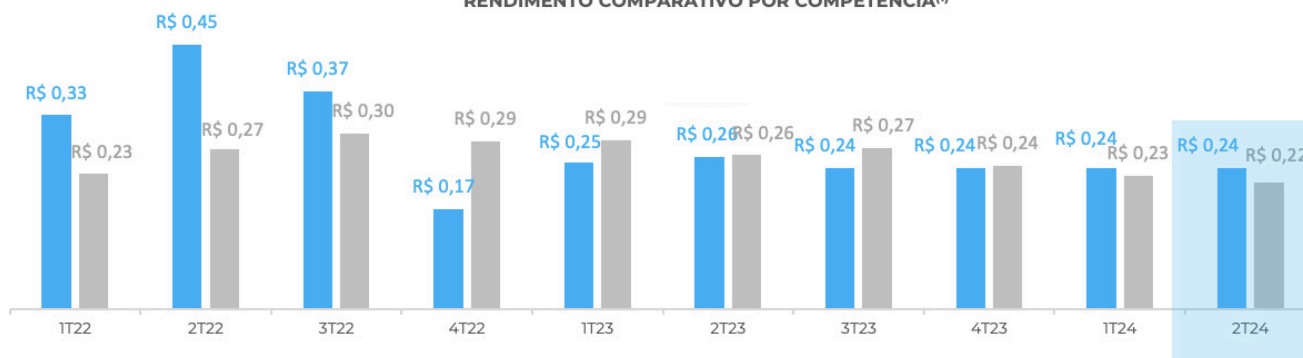
RESULTADO DISTRIBUÍDO | JUNHO



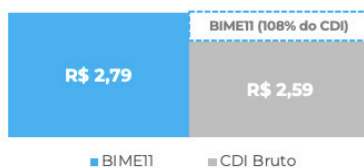
Do resultado gerado pelo Fundo no mês de junho, 83,6% vieram de rendimentos de CRI (juros e correção monetária), 14,7% de parcelas recebidas dos investimentos diretos em projetos de Permuta e 1,8% da aplicação do caixa em CDI.

A distribuição mensal do Fundo, do início de 2022 até o fechamento de junho de 2024, ficou 7,5% acima da distribuição bruta de ativos atrelados a 100% do CDI no mesmo período.

RENDIMENTO COMPARATIVO POR COMPÊTENCIA⁽¹⁾



DISTRIBUIÇÕES ACUMULADAS NO PERÍODO ACIMA



(1) 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 junho, a carteira de CRI do Fundo representava 72,7% de seu PL e era composta por 13 papéis (R\$ 37,6 milhões). Os ativos marcados em azul na tabela abaixo são CRI originados e estruturados pela Brio Investimentos.

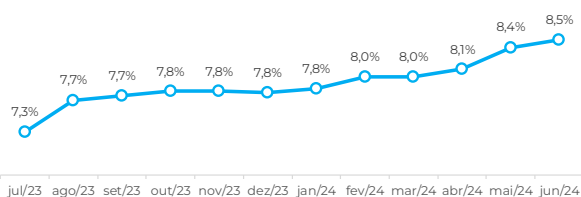
Fundo	Cetip	%	Volume	Indexador	Tx de Aquisição	Duration	Segmento	LTV
CRI Selenza Virgo 465S 4E	21G0708865	10,3%	5,32	IPCA+	13,00%	0,9	Residencial	45,00%
CRI Essência Playbanco 1S 1E	22J1379218	9,9%	5,14	IPCA+	9,00%	1,2	Residencial	70,00%
CRI Aurora Playbanco 1S 2E	22J1381567	9,3%	4,83	IPCA+	9,00%	1,2	Residencial	70,00%
CRI Sampa Playbanco 1S 3E	22J1381764	9,2%	4,77	IPCA+	9,00%	1,2	Residencial	70,00%
CRI Airport Town Virgo 338S 4E	21H0976574	7,1%	3,67	IPCA+	5,90%	5,7	Logístico	65,00%
CRI GSFI True 236S 1E	20G0800227	6,4%	3,33	IPCA+	5,43%	4,0	Shopping	79,40%

CRI WT Morumbi Opea 132S 1E	15L0648443	5,1%	2,64	IPCA+	5,60%	3,9	Lajes	43,00%
CRI Wimo III Virgo 403S 4E	21J0856001	4,1%	2,12	IPCA+	7,00%	4,6	Home Equity	34,00%
CRI Telar C290 Província 1S 41E	23L2517577	3,8%	1,99	IPCA+	11,25%	2,0	Residencial	57,00%
CRI JPS Habitasec 259S 1E	21F1076965	3,7%	1,93	IPCA+	6,25%	4,8	Shopping	64,60%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	2,3%	1,19	IPCA+	6,15%	4,0	Comercial	74,40%
CRI Creditas Vert 63S 2E	21K0046865	1,1%	0,58	IPCA+	8,50%	5,2	Home Equity	37,00%
CRI Jacarezinho Província 1S 52E	24D1511073	0,1%	0,05	IPCA+	11,00%	1,9	Residencial	40,00%
		72,7%	37,57	IPCA+	8,55%	2,7		

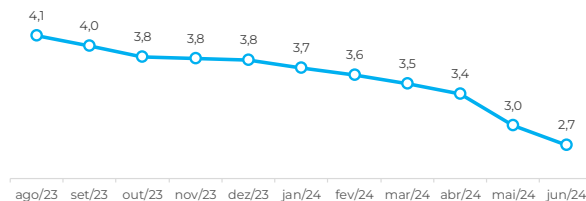
A localização dos ativos que dão lastro (garantia) para cerca de 88% dos CRI da carteira do Fundo está concentrada no Estado de São Paulo e a alocação em CRI na carteira do Fundo está 100% atrelada a IPCA+.

A taxa ponderada de aquisição de CRI no final de junho era de IPCA + 8,6% a.a. (vs. IPCA + 8,4% a.a. em mai./24) e a duration média ponderada, de 2,7 anos (vs. 3,0 em mai./24). Abaixo, em linha com nossa estratégia de reposicionamento da carteira, podemos observar a evolução da taxa média ponderada de aquisição dos papéis, assim como a redução da *duration* média dos CRI.

EVOLUÇÃO DA TAXA MÉDIA - CRI (% a.a.)



EVOLUÇÃO DA DURATION MÉDIA - CRI (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	72,7%
Preço (R\$) ⁽¹⁾	IPCA+
6,50	11,27%
6,75	10,85%
7,00	10,46%
7,25 ⁽²⁾	10,10%
7,50	9,77%
7,75	9,45%
8,00	9,16%
8,25	8,88%
8,57 ⁽³⁾	8,55%
8,75	8,37%
9,00	8,14%
9,25	7,92%

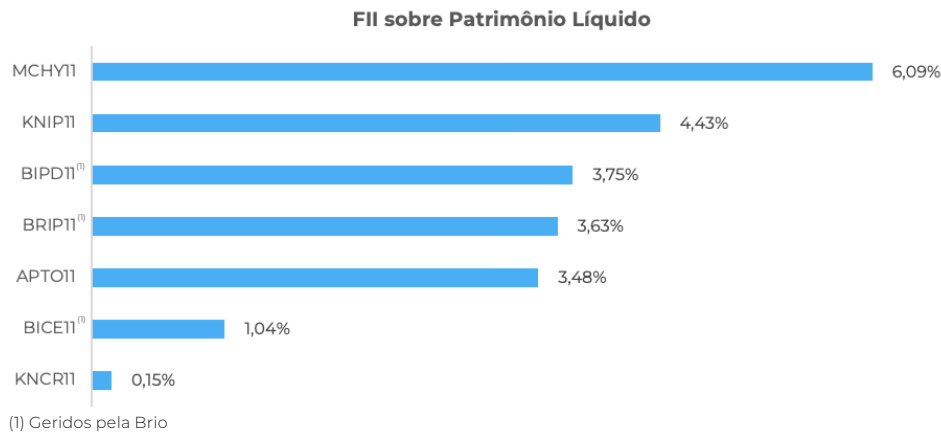
(1) O intervalo de valores da cota é estimado com base no cenário atual e possui caráter meramente informativo.

(2) Valor da cota a mercado no fechamento de 28/06/2024.

(3) Valor da cota patrimonial em 28/06/2024.

Alocação | Cotas de FII

O Fundo encerrou o mês de junho com R\$ 11,7 milhões ou 22,6% do PL (ou R\$7,9 milhões e 15,2%, respectivamente, do PL excluindo-se a posição em cotas de FII de Permutas) alocados em cotas de 7 diferentes FII, sendo 51,9% de recebíveis, 32,7% em Permutas (geridos pela Brio) e 15,4% em híbridos.



O preço médio de aquisição das cotas desses FII, considerando o VP de cada FII em 28/06/24, equivale a 0,98 P/VP e o DY da carteira em junho de 2024 foi de 0,8% a.m., 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 com alocação em CRI *mid-risk/high-yield*, que atualmente possui em sua carteira os mesmos CRI estruturados pela gestora que já estão no portfólio do BIME11³.

Além disso, o Fundo encerrou o mês com 7,4% 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 junho no valor equivalente a R\$9,74/cota de resultado. 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 a liquidação de chamada de capital mais recente ocorreu em 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 junho com R\$ 1,0 milhão, ou 1,9% 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 9,3% 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

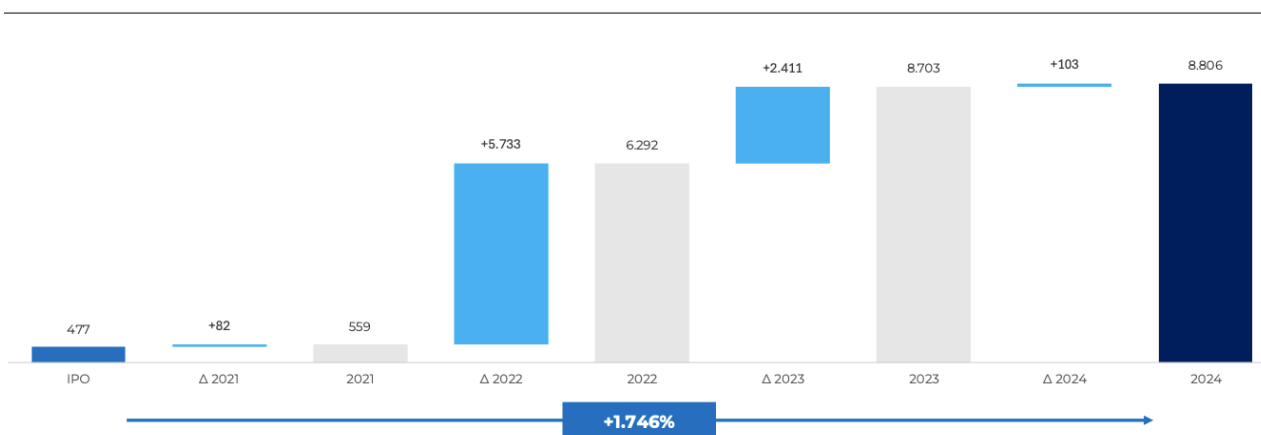
O Fundo gerou no mês de junho R\$ 344.204 de resultado, equivalente a R\$ 0,059/cota, e anunciou em 4 de julho de 2024, para pagamento em 12 de julho de 2024, rendimentos de **R\$ 0,08/cota** referentes aos resultados apurados em junho de 2024.

DRE BIMEI1 (em R\$)	3° Trim 2023	4° Trim 2023	Acumulado 2023	1° Trim 2024	Abr./24	Mai./24	Jun./24
Receitas (Entradas de Caixa)	1.481.630	1.596.164	6.498.066	1.637.203	591.984	595.533	391.935
Receitas de CRI	800.716	1.056.976	4.368.757	1.259.419	417.404	272.879	492.169
Resultado na venda definitiva	15.080	-	15.354	-	-	-96.037	-20.287
Juros e Correção Monetária	785.636	1.056.976	4.353.403	1.321.869	466.244	257.626	626.186
Ajuste Recebimento de Caixa	-	-	-	-62.450	-48.840	111.290	-113.730
Receitas de FII	340.825	364.864	1.531.597	308.655	167.206	307.022	-197.159
Resultado na venda definitiva	-	703	11.955	-	3.630	-107.898	-294.599
Rendimentos	340.825	364.161	1.519.642	308.655	163.575	414.921	97.441
Receita de Permutas	274.924	134.654	438.306	45.543	0	-	86.458
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	65.165	39.670	159.407	23.585	7.374	15.632	10.466
Despesas (Saídas de Caixa)	-120.793	-231.205	-944.773	-183.396	-36.505	-96.823	-47.730
Despesa c/ taxa do administrador	-58.713	-60.516	-228.800	-61.418	-20.473	-20.473	-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	-70.369	-16.032	-24.742	-27.258
Resultado (R\$)	1.360.837	1.364.960	5.553.293	1.453.807	555.479	498.710	344.204
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\$)	1.402.944	1.402.944	5.787.146	1.402.944	467.648	467.648	467.648
Distribuição/cota (R\$)	0,24	0,24	0,99	0,24	0,08	0,08	0,08

Negociação na B3

O BIMEI1 terminou o mês com 8.773 investidores (+1.739% na comparação com a data do IPO do Fundo e +1.469% na comparação com o primeiro trimestre de negociação do Fundo). A liquidez média diária de negociação foi de R\$ 62,0 mil em junho de 2024.

EVOLUÇÃO NA QUANTIDADE DE COTISTAS



Detalhamento dos Ativos em Carteira



1. CRI Selenza Vírgo 265S 4E | 21G0708865

LTV:
45%

Vencimento:
23/07/2025

Taxa de Emissão:
IPCA + 13,00% a.a. (após AGT)

Duration:
0,9 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:
1,2 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:
1,2 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:
1,2 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:
2,0 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 Jacarezinho Província 1S 52E | 24DI511073

LTV:
40%

Vencimento:
31/05/2027

Taxa de Emissão:
IPCA + 11,00% a.a.

Duration:
1,9 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 11,00% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

- **Descrição:** Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de alto padrão no Jardim Europa na 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:** Avais 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.



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

LTV:
79%

Vencimento:
15/07/2032

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,00% a.a.

Duration:
4,0 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*.



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

LTV:
65%

Vencimento:
27/08/2041

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,50% a.a.

Duration:
5,7 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*.



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

LTV: 65% **Vencimento:** 15/06/2036

Taxa de Emissão: IPCA + 6,50% a.a. **Duration:** 4,8 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.



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

LTV: 42%. **Vencimento:** 25/08/2036

Taxa de Emissão: IPCA + 7,0% a.a. **Duration:** 4,6 anos

Taxa de aquisição: IPCA + 7,0% a.a. **Tipo de oferta:** ICVM 476

Comentários Gerais

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



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

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

Taxa de Emissão: IPCA + 6,00% a.a. **Duration:** 4,0 anos

Taxa de aquisição: IPCA + 5,60% a.a. **Tipo de oferta:** ICVM 476

Comentários Gerais

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



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

LTV: 74%	Vencimento: 26/07/2034
Taxa de Emissão: IPCA + 6,00% a.a.	Duration: 4,0 anos
Taxa de aquisição: IPCA + 6,15% a.a.	Tipo de oferta: ICVM 476

Comentários Gerais

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



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

LTV: 40%	Vencimento: 20/02/2042
Taxa de Emissão: IPCA + 8,5% a.a.	Duration: 5,2 anos
Taxa de aquisição: IPCA + 8,5% a.a.	Tipo de oferta: ICVM 476

Comentários Gerais

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

Exclusivo
BRIO



14. Permuta: Amyrá (Incorporadora: JaIGP)

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 studios, 1 unid. não-residencial e 1 loja	

Exclusivo
BRIO**15. Permuta: INDI 70 (Incorporadora: Gattaz Engenharia Ltda.)****Localização:**
Moema - SP**Data de Aquisição:**
Dezembro/2021**Endereço:**
Av. Indianópolis, 70**VGV 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	

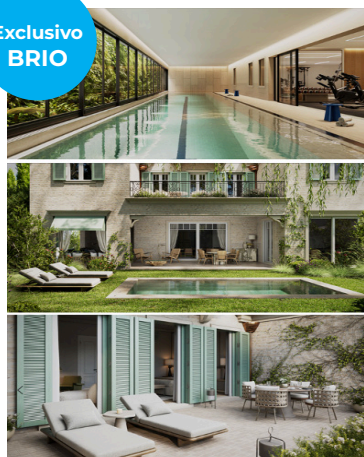
Exclusivo
BRIO



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 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, 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 IT24, o BIPD11 já havia comprometido 72,0% de seu capital em 5 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:

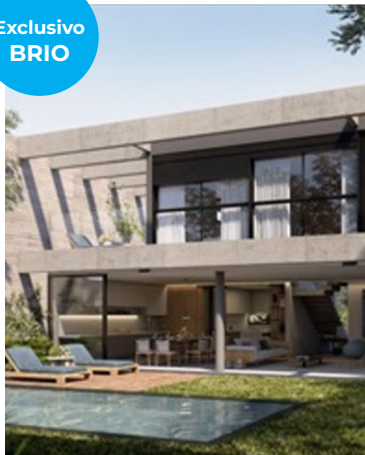
Exclusivo
BRIO



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 m ²	Permuta: 2.044 m ² priv.
Área Privativa Total: 5.233 m ²	Lançamento: Março/2025
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: Dezembro/2024
Tipologia: 8 casas de 882 m ²	

Exclusivo
BRIO



Simão Álvares (Incorporadora: WDS)

Localização: Pinheiros, SP	Data de Aquisição: Março/24
Endereço: Rua Simão Álvares	VGV Total: R\$ 98,9 milhões
Área do Terreno: 1.215 m ²	Permuta: 1.486 m ² priv.
Área Privativa Total: 4.994 m ²	Lançamento: Dezembro/2024
Tipologia: 30 aptos. de 149 m ² + 1 loja	

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

