



# BRIO

INVESTIMENTOS

**Brio Multiestratégia  
FII (BIME 11)**

Relatório  
Gerencial  
(julho/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) certificado de recebíveis imobiliários - CRI; II) imóveis; III) cotas de fundos de investimento imobiliário - FII; IV) cotas ou sociedades de sociedade de propósito específico imobiliárias; V) ações de empresas imobiliárias; 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 (31/07/2024):**  
R\$ 49,9 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 Julho de 2024:**

- Resultado gerado de R\$ 0,102/cota e **distribuição de R\$ 0,085/cota (DY: 1,2% a.m. ou 15,0% a.a. no valor de mercado ou 1,0% a.m. ou 12,7% a.a. no valor patrimonial<sup>1</sup>)**, com portfólio do Fundo desalavancado
- Taxa ponderada de aquisição da carteira de CRI em **IPCA + 9,3% a.a.** (vs. IPCA + 7,3% a.a. em jul./23) e *duration* de **2,2 anos** (vs. 3,8 anos em jul./23)
- **Reserva de resultados** atual equivalente a **R\$ 0,050/cota**
- Novas integralizações nos CRI Telar C290 (IPCA + 11,25% a.a.) e Jacarezinho (IPCA + 11,00% a.a.)
- Integralização inicial no novo papel do portfólio, o CRI SWA Patriarca (IPCA + 10,90% a.a.), com recebimento de *upfront fee* equivalente a R\$ 0,01/cota distribuíveis aos cotistas do Fundo
- Vendas das posições totais nos CRIs GSFI, Wimo III e JPS, que remuneravam o Fundo em IPCA + 6,08% a.a. na média, contribuindo com a migração da carteira de crédito *high-grades* para produtos estruturados
- Recebimento de Permutas através de distribuição de BRIPII

<sup>1</sup> Valor de mercado em 31/07/24 de R\$ 7,24/cota; valor patrimonial em 31/07/24 de R\$ 8,49/cota.

No mês de julho continuamos a observar sinais de desaceleração nas principais economias. Nos EUA, dados fracos do mercado de trabalho, com números menores de geração de empregos e taxa de desemprego mais alta, levaram os agentes a anteciparem a expectativa de início do ciclo de corte de juros pelo Fed (Banco Central americano) já para a próxima reunião de setembro, especulando, inclusive, se o Fed já não estaria atrasado nesse processo dada a possibilidade de recessão econômica eminente no país. A expectativa é de que outros bancos centrais do mundo desenvolvido também devam iniciar ou continuar seus processos de afrouxamento monetários nos próximos meses, a exemplo do BCE (Banco Central Europeu) que iniciou o ciclo de cortes em junho e deve, provavelmente, retomar o ritmo caso o Fed corte os juros em setembro. Devemos ter um segundo semestre de redução coordenada de juros no mundo desenvolvido.

Ainda nos EUA, o mês foi marcado pela tentativa de assassinato do candidato à presidência Donald Trump, o que, somado à desistência do então candidato Joe Biden, substituído rapidamente pela atual vice-presidente Kamala Harrys, mexeu significativamente nas peças do tabuleiro da sucessão presidencial. Se, por um lado, o atentado poderia render alguma vantagem a Trump pela comoção popular, a saída de Biden abriu espaço para uma candidata com maior vigor e menor rejeição entre o eleitorado. Em alguns cenários, Harrys já surge com pequena vantagem em relação ao candidato republicano.

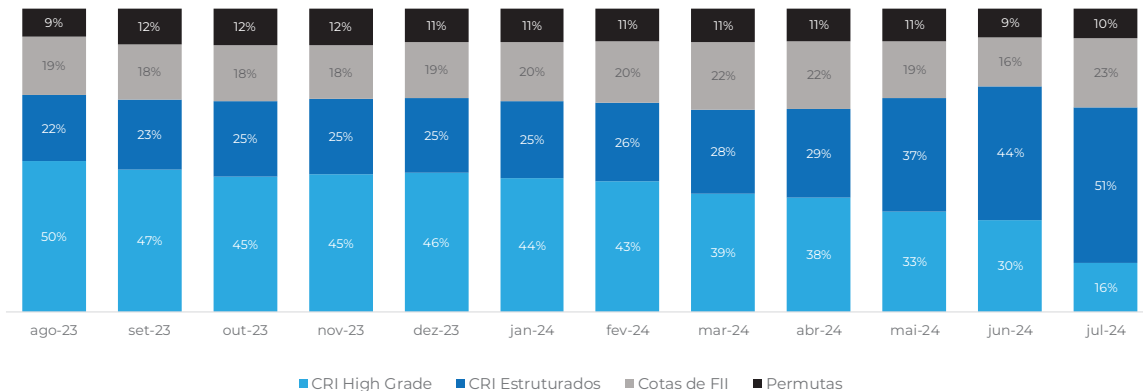
No Brasil, os dados de atividade e emprego, em dissonância com as economias desenvolvidas, seguem dando sinais de sobreaquecimento, com reflexos nos indicadores de inflação que aceleraram nas últimas leituras e seguem insistentemente acima do esperado pelo regime de metas. Do lado fiscal, o governo tem falhado em dar sinais convincentes de compromisso com o atingimento das metas previstas para os próximos anos. Ainda que o anúncio do contingenciamento/bloqueio de R\$ 15bi no orçamento tenha gerado sinalização na direção correta, esse valor ainda é insuficiente para o atingimento da meta de 2024, cujo atingimento, na visão do mercado, está baseado em premissas ainda muito otimistas por parte do governo. Esse contexto e os constantes

ataques do governo ao Banco Central aumentam o grau de incertezas em relação à condução das políticas fiscal e monetária, com efeitos negativos sobre a taxa de câmbio e as expectativas de inflação. Por outro lado, o ciclo coordenado de redução de juros nas principais economias pode ter efeito positivo sobre as economias emergentes, reduzindo a pressão sobre as moedas e os impactos diretos e indiretos sobre a inflação. Neste cenário, o Banco Central optou novamente por manter a taxa Selic inalterada, destacando, tanto no comunicado quanto na ata, suas preocupações e o estado de vigilância na condução da política monetária.

Por fim, com relação à carteira do BIME11, demos importante passo no reposicionamento do Fundo, reduzindo posições em CRI *High Grade* e aumentando posições nos CRI estruturados pela gestora, que são seu verdadeiro diferencial. Mais do que ser uma casa de crédito, a Brio é uma gestora focada no mercado imobiliário residencial paulistano, investindo em diferentes partes da estrutura de capital de projetos, entre elas o crédito.

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 às movimentações na carteira do BIME11, ao longo do mês de julho, realizamos vendas das posições totais nos CRIs GSFI, Wimo III e JPS. Juntos, os papéis representavam aproximadamente 15% do PL do Fundo, e remuneravam o portfólio em IPCA + 6,08% na média. Parte dos recursos em caixa provenientes dessas vendas foi utilizada em novas integralizações nos CRIs C290 e Jacarezinho e em uma integralização inicial no CRI SWA Patriarca (novo papel do portfólio do Fundo), todos originados e estruturados pela Brio. Juntos os papéis integralizados no mês remuneram o portfólio em IPCA + 11,02%, na média.

Esse giro na carteira de crédito do BIME11 auxilia no aumento da taxa ponderada de aquisição da carteira e diminuição da *duration* média do portfólio, estratégia divulgada nos relatórios passados e realizada a passos largos nos últimos meses. Vale ressaltar também que toda integralização inicial em CRI estruturados pela Brio é premiada com um *upfront fee* (remuneração prêmio de estruturação), que é revertida única e exclusivamente aos cotistas dos fundos participantes através de resultados distribuíveis. Ou seja, não há qualquer remuneração paga para a gestora no processo de originação desses CRI. Logo, como o BIME11 participou da chamada inicial do CRI SWA Patriarca em julho, recebeu em caixa R\$ 70 mil (R\$ 0,012/cota), distribuídos aos cotistas do Fundo, como sempre acontece no mês em que ocorre a primeira integralização em cada CRI estruturado. Em 2024, o valor total gerado por *upfront fees* para o BIME está em R\$ 136 mil (R\$ 0,023/cota).

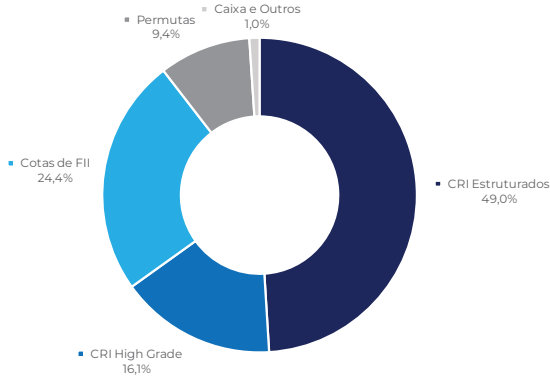
Na estratégia de Permuta, o Fundo recebeu rendimentos do BRIP11 distribuídos no mês de julho, que contribuíram em R\$ 0,01/cota no resultado mensal.

**Carteira e Resultado Mensal | BIME11**

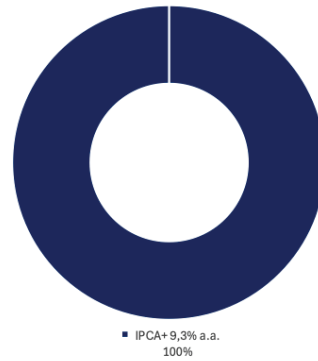
O Fundo encerrou o mês de julho com 98,9% do seu patrimônio líquido ("PL") alocado, sendo 66,4% (R\$ 32,9 milhões) em CRI indexados ao IPCA<sup>1</sup>, 24,4% em cotas de FII (R\$ 12,4 milhões), 9,6% em Permutas (R\$ 4,8 milhões) e 1,1% em caixa (R\$ 0,5 milhão).

<sup>1</sup> Posição na estratégia de CRI Estruturados também considera a posição em cotas do Brio Crédito Estruturado FII – BICE11

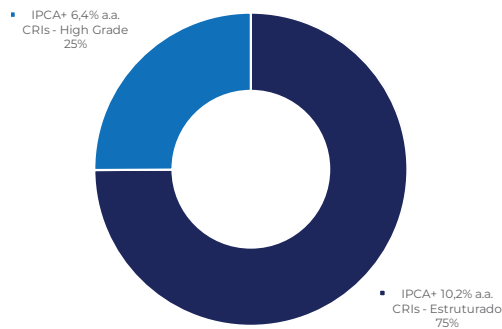
**PERFIL DA CARTEIRA POR ESTRATÉGIA**



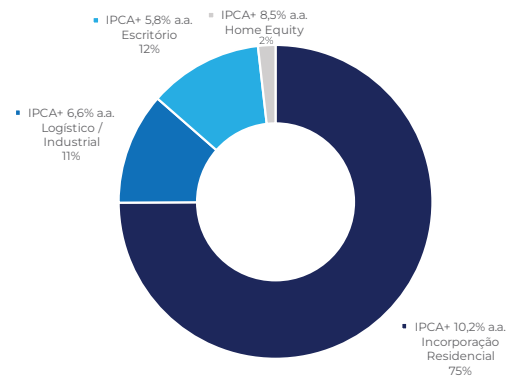
**CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR INDEXADOR**



**CARTEIRA DE CRIS - PERFIL POR ESTRATÉGIA**



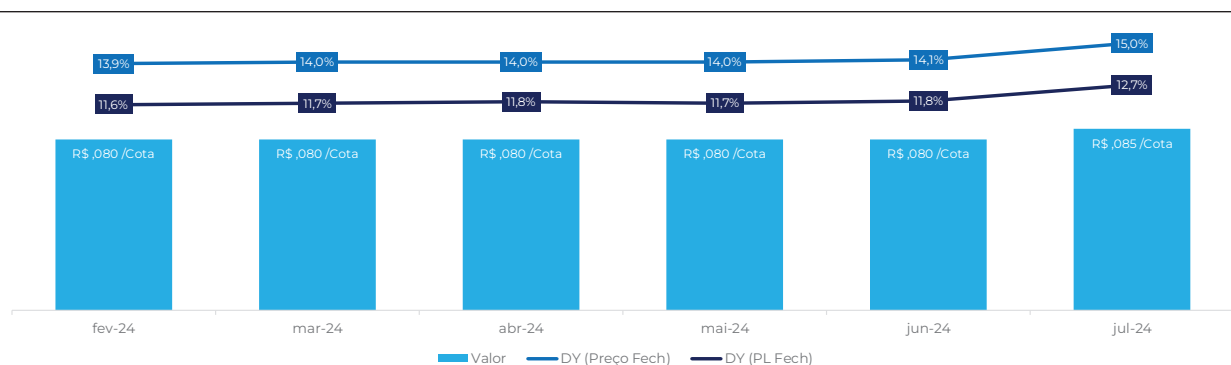
**CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR SETOR**



A alocação em Permutas considera tanto a alocação direta nos projetos INDI70 e Amyrá quanto cotas do BRIPI1 e do BIPDI1 (ambos FII de Permutas geridos pela Brio<sup>2</sup>), levando a exposição total do BIME11 a essa estratégia a 9,6% do PL. O Fundo gerou em julho resultado caixa equivalente a R\$ 0,102/cota e anunciou a distribuição de rendimento de R\$ 0,085/cota em agosto (referente ao resultado obtido em julho), com DY anualizado de 15,0% a.a. (sobre a cota de mercado em 31/07/2024) ou 12,7% a.a. (sobre a cota patrimonial na mesma data), considerando reinvestimento. A reserva de resultados para futuras distribuições ao final de julho ficou em R\$ 0,050/cota.

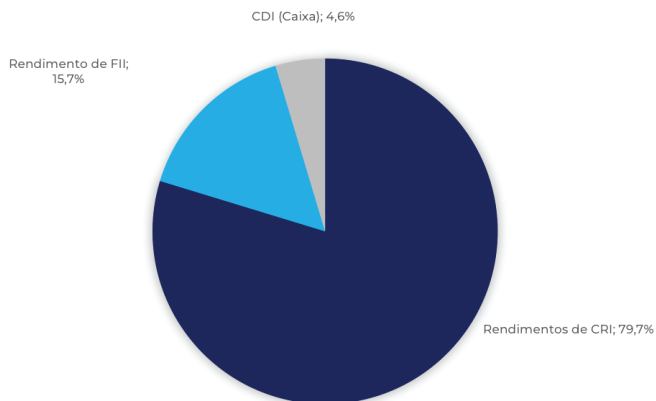
A gestão entende que, para os meses remanescentes de 2024, o patamar de distribuição deve oscilar em torno do nível atual (R\$ 0,085/cota). Importante ressaltar que essa indicação não deve ser entendida como uma promessa de retorno, sendo um objetivo da equipe de gestão baseado nas expectativas atuais de retorno dos ativos com base em premissas adotadas em suas projeções de caixa para os referidos meses.

**DISTRIBUIÇÕES E DIVIDEND YIELD ANUALIZADO**



<sup>2</sup> 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.

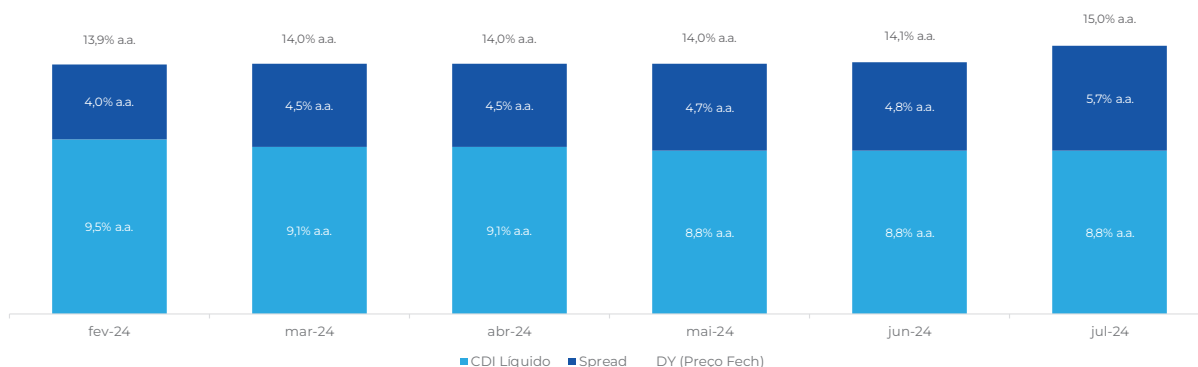
**RESULTADO DISTRIBUÍDO | JULHO**



Do resultado gerado pelo Fundo no mês de julho, 79,7% vieram de rendimentos de CRI (juros, correção monetária e ganhos de capital líquido do desinvestimento de alguns ativos e passagens realizadas no mês), 15,7% de rendimentos de cotas de FII e 4,6% da aplicação do caixa em CDI.

Conforme gráfico abaixo, a distribuição mensal anualizada do Fundo, referente ao resultado aferido em julho, representou um *spread* de 5,7% acima do resultado líquido do CDI anualizado no mesmo período.

**DIVIDEND YIELD ANUALIZADO E SPREAD SOBRE O CDI LÍQUIDO**



**Alocação | CRI**

Ao final do mês de julho, a carteira de CRI do Fundo representava 65,4% de seu PL e era composta por 11 papéis (R\$ 32,4 milhões<sup>3</sup>). Os ativos marcados em azul na tabela abaixo são CRI originados e estruturados pela Brio Investimentos.

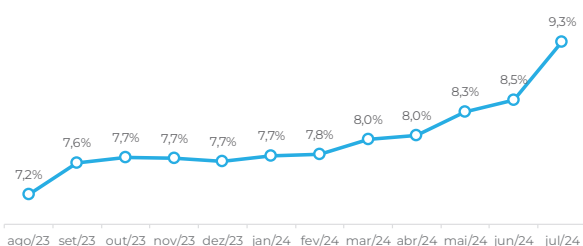
Ativo	Securitizadora	Cetip	% do PL	Volume (R\$)	Indexador	Tx de Aquisição (a.a.)	Duration	Segmento	LTV
CRI Selenza	Virgo	21G0708865	10,8%	R\$ 5.353.563,29	IPCA+	13,00%	0,8	Residencial	45%
CRI Essência	Playbanco	22J1379218	10,4%	R\$ 5.169.959,91	IPCA+	9,00%	1,1	Residencial	70%
CRI Aurora	Playbanco	22J1381567	9,8%	R\$ 4.850.269,88	IPCA+	9,00%	1,1	Residencial	70%
CRI Sampa	Playbanco	22J1381764	9,7%	R\$ 4.794.759,80	IPCA+	9,00%	1,1	Residencial	70%
CRI Airport Town	Virgo	21H0976574	7,5%	R\$ 3.734.596,18	IPCA+	6,60%	5,8	Logístico	65%
CRI WT Morumbi	Opea	15L0648443	5,3%	R\$ 2.639.995,07	IPCA+	5,60%	4,0	Lajes	43%
CRI C290	Provincia	23L2517577	5,0%	R\$ 2.485.301,06	IPCA+	11,25%	1,9	Residencial	57%
CRI HBR	Habitasec	19G0228153	2,4%	R\$ 1.171.735,40	IPCA+	6,15%	4,0	Comercial	74%
CRI SWA Patriarca	Playbanco	24G1627395	1,7%	R\$ 857.000,00	IPCA+	10,90%	2,3	Residencial	57%
CRI Jacarezinho	Provincia	24D1511073	1,5%	R\$ 768.066,99	IPCA+	11,00%	1,8	Residencial	40%
CRI Creditas	Vert	21K0046865	1,2%	R\$ 581.925,37	IPCA+	8,50%	5,2	Home Equity	37%
			65,4%	R\$ 32.407.172,95	IPCA+	9,27%	2,2		

<sup>3</sup> Considerando a parcela de alocação no FII Brio Crédito Estruturado II (BICETI), que também tem exposição a CRI, o total alocado na estratégia de CRI soma R\$ 32,9 milhões

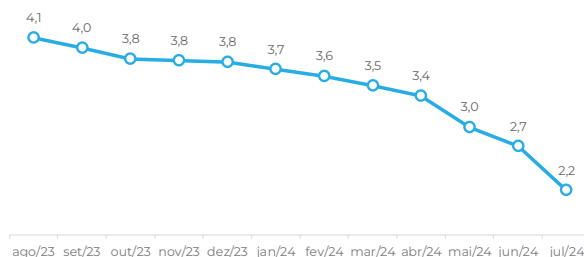
A localização dos ativos que dão lastro (garantia) para cerca de 98% dos CRI da carteira do Fundo está concentrada no Estado de São Paulo e a alocação em CRI na carteira do Fundo está 100% atrelada a IPCA+.

A taxa ponderada de aquisição de CRI no final de julho era de IPCA + 9,3% a.a. (vs. IPCA + 8,6% a.a. em jun./24) e a *duration* média ponderada, de 2,2 anos (vs. 2,7 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 a seguir compara a taxa média ponderada de rentabilidade em função de variações no preço da cota do Fundo no mercado secundário:

% PL	65,4%
Preço (R\$) <sup>(1)</sup>	IPCA+
6,50	12,10%
6,75	11,65%
7,00	11,24%
7,24 <sup>(2)</sup>	10,87%
7,50	10,49%
7,75	10,15%
8,00	9,83%
8,25	9,53%
8,49 <sup>(3)</sup>	9,27%
8,75	8,99%
9,00	8,74%
9,25	8,50%

(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 31/07/2024.

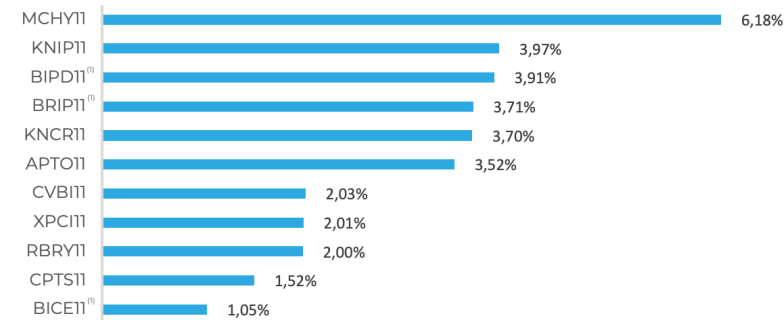
(3) Valor da cota patrimonial em 31/07/2024.

## Alocação | Cotas de FII

O Fundo encerrou o mês de julho com R\$16,7 milhões ou 33,6% do PL (ou R\$12,4 milhões e 24,4%, respectivamente, do PL excluindo-se a posição em cotas de FII de Permutas) alocados em cotas de 11 diferentes FII, sendo 66,8% de recebíveis, 22,7% em Permutas (geridos pela Brio) e 10,5% em híbridos.

O preço médio de aquisição das cotas desses FII, considerando o VP de cada FII em 31/07/24, equivale a 0,98 P/VP e o DY da carteira em julho de 2024 foi de 1,07% a.m., com base no preço de aquisição de cada um dos ativos.

### FII sobre Patrimônio Líquido



(1) Geridos pela Brio

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 que já estão no portfólio do BIME11<sup>4</sup>.

Além disso, o Fundo encerrou o mês com 7,6% do seu PL alocado em cotas dos fundos Brio Real Estate III – FII (“BRIPI1”) 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 BRIPI1, que já está em período de desinvestimento, realizou nova distribuição de resultado em julho no valor de R\$ 25,04/cota (valor de emissão: R\$1.000/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 6,0% do PL do BIME11), ainda está em período de investimento e a liquidação de chamada de capital mais recente ocorreu em abr./24. 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 BRIPI1 e BIPD11 encontram-se no anexo “Detalhamento dos Ativos em Carteira”.

### Alocação | Imóveis

O Fundo encerrou julho com R\$ 1,0 milhão, ou 2,0% do PL do Fundo, alocados diretamente em dois projetos de Permutas que, em conjunto com as cotas dos fundos BRIPI1 e BIPD11, levam a exposição direta e indireta a essa tese a 9,6% 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 julho R\$ 598.809 de resultado, equivalente a R\$ 0,102/cota, e anunciou em 6 de agosto de 2024, para pagamento em 14 de agosto de 2024, rendimentos de **R\$ 0,085/cota** referentes aos resultados apurados em julho de 2024.

<sup>4</sup> 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.

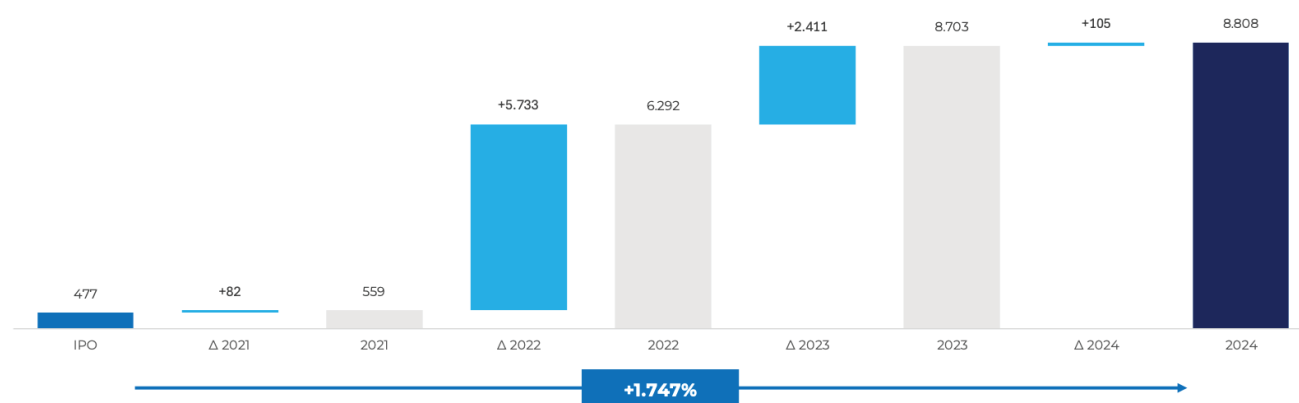
DRE BIMEI1 (em R\$ 000)	2023	1ºT 2024	2ºT 2024	Jul-24
<b>Receitas</b>	<b>6.498</b>	<b>1.637</b>	<b>1.579</b>	<b>719</b>
Resultado de CRI <sup>1</sup>	4.371	1.260	1.183	578
Resultado de FII <sup>1</sup>	1.178	241	(102)	57
Resultado de Permutas <sup>1</sup>	791	113	465	52
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	159	24	33	33
<b>Despesas</b>	<b>(945)</b>	<b>(183)</b>	<b>(181)</b>	<b>(120)</b>
Despesa c/ taxa do administrador	(229)	(61)	(61)	(20)
Despesa c/ taxa de gestão	(185)	-	-	-
Despesa c/ taxa de performance	(61)	(52)	(52)	(73)
Outras despesas	(470)	(70)	(68)	(27)
<b>Resultado</b>	<b>5.553</b>	<b>1.454</b>	<b>1.398</b>	<b>599</b>
Distribuição total	5.787	1.403	1.403	497
Quantidade de cotas ('000)	5.846	5.846	5.846	5.846
<b>Distribuição/cota (R\$ / Cota)</b>	<b>0,990</b>	<b>0,240</b>	<b>0,240</b>	<b>0,085</b>

<sup>1</sup> Gerencialmente, os resultados dos FII com gestão da Brio foram alocados para cada estratégia correspondente. Ou seja, o resultado de BICEI1 foi contabilizado em Resultado de CRI e os resultados de BRIP11 e BIPD11 foram considerados em Resultado de Permutas.

## Negociação na B3

O BIMEI1 terminou o mês com 8.808 investidores (+1.747% em comparação com a data do IPO do Fundo). A liquidez média diária de negociação foi de R\$ 72,2 mil em jul./24.

### EVOLUÇÃO NA QUANTIDADE DE COTISTAS



## Detalhamento dos Ativos em Carteira



### CRI Selenza | 21G0708865

**LTV:**  
45%

**Vencimento:**  
23/07/2025

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

**Duration:**  
0,8 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 m<sup>2</sup> 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.



### CRI Essência | 22J1379218

**LTV:**  
70%

**Vencimento:**  
24/10/2025

**Taxa de Emissão:**  
IPCA + 9,00% a.a.

**Duration:**  
1,1 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.



**CRI Aurora | 22J1381567**

**LTV:**  
70%

**Vencimento:**  
24/10/2025

**Taxa de Emissão:**  
IPCA + 9,00% a.a.

**Duration:**  
1,1 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.



**CRI Sampa | 22J1381764**

**LTV:**  
70%

**Vencimento:**  
25/10/2025

**Taxa de Emissão:**  
IPCA + 9,00% a.a.

**Duration:**  
1,1 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.



**CRI C290 | 23L2517577**

**LTV:**  
57%

**Vencimento:**  
29/12/2026

**Taxa de Emissão:**  
IPCA + 11,25% a.a.

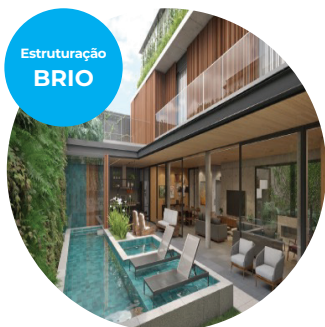
**Duration:**  
1,9 anos

**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.



### CRI Jacarezinho | 24D1511073

**LTV:**  
40%

**Vencimento:**  
31/05/2027

**Taxa de Emissão:**  
IPCA + 11,00% a.a.

**Duration:**  
1,8 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.



### CRI SWA Patriarca | 24G1627395

**LTV:**  
57%

**Vencimento:**  
22/07/2027

**Taxa de Emissão:**  
IPCA + 10,90% a.a.

**Duration:**  
2,3 anos

**Taxa de aquisição:**  
IPCA + 10,90% a.a.

**Tipo de oferta:**  
ICVM 476

#### Comentários Gerais

- **Descrição:** Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão localizado na Cidade Patriarca na cidade de São Paulo.
- **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.



### 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 m<sup>2</sup>, possui 7 empreendimentos logísticos localizados nos principais corredores de São Paulo, SP. O CRI foi estruturado para financiamento de construção e *retrofit* de imóveis do grupo.
- **Garantias:** O CRI possui alienação fiduciária dos imóveis Airport Town II Busines Park, Bonsucesso e Parque Novo Mundo; alienação fiduciária de cotas do FII ATWN11, e cessão fiduciária de direitos creditórios do FII ATWN11 em *cash sweep*.



**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 SARETI. A área adquirida na operação corresponde à aproximadamente 35 mil m<sup>2</sup>.
- **Garantias:** Alienação fiduciária da área detida pelo FII SARETI, alienação fiduciária de cotas do FII TM (veículo proprietário do imóvel) e cessão fiduciária dos contratos de locação da operação.



**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 m<sup>2</sup>, e um imóvel de 11 mil m<sup>2</sup>, 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.



**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



**Permuta: Amyrá (Incorporadora: JalGP)**

<b>Localização:</b> Moema - SP	<b>Data de Aquisição:</b> Novembro/2021
<b>Endereço:</b> Av. Jamaris, 871	<b>GVV Total:</b> R\$ 103,6 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.720 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 1.762 m <sup>2</sup> priv.
<b>Área Privativa Total:</b> 6.067 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> Maio/2023
<b>Tipologia:</b> 17 aptos (4 dorms), 17 <i>studios</i> , 1 unid. não-residencial e 1 loja	

Exclusivo  
BRIO



**Permuta: INDI 70 (Incorporadora: Gattaz)**

<b>Localização:</b> Moema - SP	<b>Data de Aquisição:</b> Dezembro/2021
<b>Endereço:</b> Av. Indianópolis, 70	<b>GVV Total:</b> R\$ 127,4 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.343 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 2.117 m <sup>2</sup> priv.
<b>Área Privativa Total:</b> 7.096 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> Abril/2022
<b>Tipologia:</b> 57 aptos. (1 dorm.), 19 duplex (1 dorm.), 19 duplex (2 dorms.), 16 <i>studios</i> e 3 lojas	

**Cotas de FII: BRIP11 (em fase de devolução de capital)**

Nome do Fundo	Brio Real Estate III - FII
<b>Ticker</b>	BRIP11
<b>Captação</b>	Outubro/2020
<b>Prazo de duração</b>	7 anos (outubro/2027)
<b>Status</b>	Em desinvestimento (já retornou aproximadamente 40% do capital aportado pelos cotistas)
<b>Estratégia</b>	Ganho de capital
<b>Características</b>	Fundo de permutas imobiliárias residenciais na cidade de SP, 100% desalavancado

**Detalhamento dos Ativos que compõem a carteira do BRIP11**

Exclusivo  
BRIO



**Villa Perdizes Welconx (Incorporadora: Conx)**

<b>Localização:</b> Perdizes - SP	<b>Data de Aquisição:</b> Novembro/2020
<b>Endereço:</b> R. Ministro Ferreira Alves, 298	<b>VGV Total:</b> R\$ 80,4 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.199 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 34,6% do VGV (2.088 m <sup>2</sup> priv)
<b>Área Privativa Total:</b> 6.954 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> Novembro/2022
<b>Tipologia:</b> 107 aptos. de 2 dorms., 21 aptos. de 1 dorm. e 2 lojas	

Exclusivo  
BRIO



**Movi Campo Belo (Incorporadora: AAM)**

<b>Localização:</b> Brooklin - SP	<b>Data de Aquisição:</b> Novembro/2020
<b>Endereço:</b> Av. Pe. Antônio, 42	<b>VGV Total:</b> R\$ 117,7 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.718 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 38,52% do VGV (3.556 m <sup>2</sup> priv.)
<b>Área Privativa Total:</b> 9.230 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> Fevereiro/2022
<b>Tipologia:</b> 262 studios, 27 aptos. de 1 dorm. e 21 aptos. de 2 dorms. e 3 lojas	

Exclusivo  
BRIO



**Sabino (Incorporadora: MOS)**

<b>Localização:</b> Pinheiros - SP	<b>Data de Aquisição:</b> Novembro/2020
<b>Endereço:</b> R. Alves Guimarães, 1318	<b>VGV Total:</b> R\$ 97,7 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.214 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 30,61% do VGV (2.734 m <sup>2</sup> priv.)
<b>Área Privativa Total:</b> 6.740 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> Abril/2022
<b>Tipologia:</b> 82 studios, 7 aptos. de 2 dorms., 23 aptos. de 3 dorms. e 3 unidades duplex	

**DESINVESTIDO**

Exclusivo  
BRIO



**Welconx Butantã (Incorporadora: Conx)**

<b>Localização:</b> Butantã - SP	<b>Data de Aquisição:</b> Dezembro/2020
<b>Endereço:</b> R. Martins, 180	<b>GVV Total:</b> R\$ 58,5 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.246 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 42,23% do GVV (2.543 m <sup>2</sup> priv.)
<b>Área Privativa Total:</b> 6.020 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> Dezembro/2021
<b>Tipologia:</b> 76 aptos. de 1 dorm. e 95 aptos. de 2 dorms.	

Exclusivo  
BRIO



**Oby Itaim (Incorporadora: RFM)**

<b>Localização:</b> Itaim Bibi - SP	<b>Data de Aquisição:</b> Março/2021
<b>Endereço:</b> R. Brasília, 80	<b>GVV Total:</b> R\$ 55,2 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 650 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 1.070 m <sup>2</sup> priv
<b>Área Privativa Total:</b> 2.300,25 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> Outubro/2021
<b>Tipologia:</b> 2 aptos <i>garden</i> , 8 aptos. de 3 dorms. e 1 cobertura de 3 dorms.	

Exclusivo  
BRIO



**Welconx Villa Pompéia (Incorporadora: Conx)**

<b>Localização:</b> Pompéia - SP	<b>Data de Aquisição:</b> Abril/2021
<b>Endereço:</b> R. Padre Chico, 749	<b>GVV Total:</b> R\$ 97,0 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.554 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 43,37% do GVV
<b>Área Privativa Total:</b> 9.177,66 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> Junho/2023
<b>Tipologia:</b> 19 aptos. de 3 dorms., 105 aptos. de 2 dorms., 96 aptos de 1 dorm., 28 <i>studios</i> e 2 lojas	

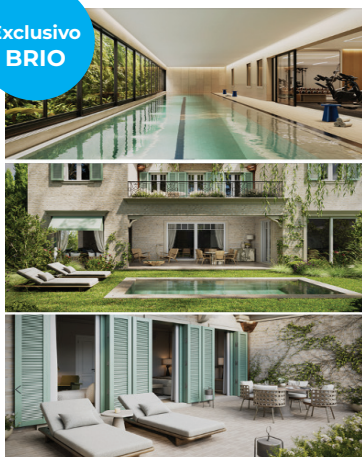
Exclusivo  
BRIO



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

<b>Localização:</b> Campo Belo - SP	<b>Data de Aquisição:</b> Maio/2021
<b>Endereço:</b> R. Dom Manuel, 33	<b>VGV Total:</b> R\$ 111,3 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.853 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 33,71% do VGV.
<b>Área Privativa Total:</b> 11.165,65 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> Julho/2023
<b>Tipologia:</b> 92 aptos. de 2 dorms., 95 aptos. de 1 dorm., 137 <i>studios</i> e 3 lojas	

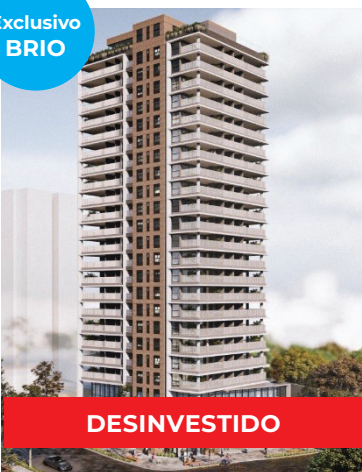
Exclusivo  
BRIO



**Casa Magnólia (Incorporadora: Three)**

<b>Localização:</b> Cidade Jardim - SP	<b>Data de Aquisição:</b> Maio/2021
<b>Endereço:</b> Av. das Magnólias, 682	<b>VGV Total:</b> R\$ 127,2 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 6.449 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 3.158 m <sup>2</sup> priv
<b>Área Privativa Total:</b> 9.070 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> Setembro/2023
<b>Tipologia:</b> 7 casas de 1.300 m <sup>2</sup> priv. (8 vagas)	

Exclusivo  
BRIO



**DESINVESTIDO**

**Axis (Incorporadora: MSB Sanchez)**

<b>Localização:</b> Campo Belo - SP	<b>Data de Aquisição:</b> Junho/2022
<b>Endereço:</b> R. Pascal x R. Sebastião Paes x R. Dr. Jesuíno Arruda	<b>VGV Total:</b> R\$ 147,1 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 2.303 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 22,39% do VGV
<b>Área Privativa Total:</b> 11.893 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> Janeiro/2024
<b>Tipologia:</b> 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)**

<b>Localização:</b> Jardim Paulista - SP	<b>Data de Aquisição:</b> Junho/2022
<b>Endereço:</b> R. Guarará x Al. Joaquim Eugênio de Lima	<b>VGW Total:</b> R\$ 129,0 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.339 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 1.095 m <sup>2</sup> priv.
<b>Área Privativa Total:</b> 4.690 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> Novembro/2022
<b>Tipologia:</b> 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)**

Nome do Fundo	Brio Real Estate IV - FII
<b>Ticker</b>	BIPD11
<b>Captação</b>	Julho/2022
<b>Prazo de duração</b>	7 anos (julho/2029)
<b>Status</b>	Em Investimento (expectativa de início do período de desinvestimento no 1T25)
<b>Estratégia</b>	Ganho de capital
<b>Características</b>	Fundo de permutas imobiliárias residências na cidade de SP, 100% desalavancado

**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 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:

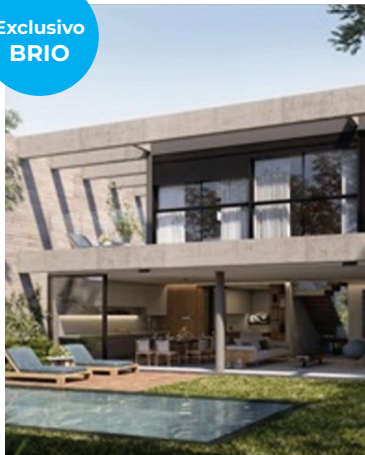
Exclusivo  
BRIO



**Guaramomis (Incorporadora: JaIGP)**

<b>Localização:</b> Moema - SP	<b>Data de Aquisição:</b> Dezembro/2022
<b>Endereço:</b> Al. Dos Guararmomis x Av. Jamaris	<b>VGW Total:</b> R\$ 101,2 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.700 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 2.044 m <sup>2</sup> priv.
<b>Área Privativa Total:</b> 5.233 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> Março/2025 (previsto)
<b>Tipologia:</b> 16 aptos. de 4 dorms., 16 studios, 8 salas comerciais e 3 lojas	

Exclusivo  
BRIO



**Alto de Pinheiros (Incorporadora: Gamboa)**

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

Exclusivo  
BRIO



**Simão Álvares (Incorporadora: WDS)**

<b>Localização:</b> Pinheiros, SP	<b>Data de Aquisição:</b> Março/24
<b>Endereço:</b> Rua Simão Álvares	<b>VGV Total:</b> R\$ 98,9 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.215 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 1.486 m <sup>2</sup> priv.
<b>Área Privativa Total:</b> 4.994 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> Dezembro/2024
<b>Tipologia:</b> 30 aptos. de 149 m <sup>2</sup> + 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](mailto: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](mailto:ri@brioinvestimentos.com.br)  
[www.brioinvestimentos.com.br](http://www.brioinvestimentos.com.br)

