



BRIC

INVESTIMENTOS

Brio Multiestratégia
FII (BIME11)

Relatório
Gerencial
(Agosto/2024)

▶ Objetivo e perfil o 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) 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; ou 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 o hurdle de IPCA + 5,0% a.a., apurada e paga semestralmente

▶ Patrimônio líquido (30/08/2024):

R\$ 50,2 milhões

▶ Data de distribuição:

Divulgação: 4º dia útil
Data ex: 5º dia útil
Pagamento: 10º dia útil

**Comentário Macro | Mensagem do Gestor**

- Resultado gerado de R\$ 0,091/cota e **distribuição de R\$ 0,085/cota (DY: 1,2% a.m. ou 14,9% a.a. no valor de mercado ou 1,0% a.m. ou 12,6% a.a. no valor patrimonial¹)**, com portfólio do Fundo desalavancado.
- **Reserva de resultados atual equivalente a R\$ 0,056/cota.**
- Taxa ponderada de aquisição da carteira de CRI em **IPCA + 9,3% a.a.** (vs. IPCA + 7,2% a.a. em ago/23) e *duration* de **2,1 anos** (vs. 4,1 anos em ago/23).
- Compra de aproximadamente R\$1 milhão em cotas do FII Cyrela Crédito (CYCRI1).
- Recebimento de nova distribuição de resultado do Brio Real Estate III - FII (“BRIP11”) focado na estratégia de Permutas.

¹ Valor de mercado de R\$ 7,30/cota e valor patrimonial de R\$ 8,58/cota, ambos em 30/08/2024.

Nos EUA, dados macroeconômicos mais fracos observados principalmente no mercado de trabalho aumentaram a preocupação acerca de uma possível recessão e impactaram diretamente os mercados, embora a narrativa de recessão tenha arrefecido ao longo do mês. O risco de recessão e os dados de inflação mais comportados e próximos às metas fizeram com que os agentes ampliassem a probabilidade de o ciclo afrouxamento monetário iniciar já em setembro e talvez em maior velocidade, de forma a permitir ao banco central americano (Fed) evitar deterioração mais grave do nível de emprego. Na Europa, apesar de a inflação de serviços seguir demandando atenção, os dados de atividade contribuem para que o ciclo de cortes, iniciado em junho, dê mais um passo na próxima reunião.

Com relação ao Brasil, o nível de atividade e emprego seguem surpreendendo positivamente, puxados principalmente pela dinâmica do consumo. Os dados de inflação seguem pressionados, com o IPCA acumulado dos últimos 12 meses encerrados em agosto, de 4,24%, próximo ao topo da meta. Tanto o presidente do Banco Central, Roberto Campos Neto, quanto provável seu sucessor, já indicado pelo presidente Lula, Gabriel Galípolo, assim como outros membros do COPOM, foram uníssonos ao longo do mês ao sinalizar preocupação com os níveis de inflação consistentemente acima do centro da meta, abrindo campo para um movimento de aperto monetário já na próxima reunião. Essa sinalização, além de possuir caráter restritivo direto, também contribui para trazer maior credibilidade sob o entendimento (também endossado pelo presidente Lula) de que o Banco Central fará o que for necessário para que a estabilidade de preços seja preservada.

Dito isso, nossa leitura para o mercado local segue construtiva. Apesar de termos, provavelmente, um novo ciclo de altas de juros no mercado local, os benefícios do movimento devem gerar efeitos positivos sobre as expectativas de inflação, assim como na estrutura a termo da curva de juros, favorecendo a precificação dos ativos de risco, uma vez que são mais influenciados pela dinâmica das taxas de juros de longo prazo que das taxas correntes. Além disso, no segundo semestre devemos observar o início de um ciclo coordenado de redução de juros nas economias desenvolvidas, o que deve favorecer em grande medida as moedas de países emergentes, reduzindo os impactos diretos e indiretos sobre a inflação, além de atrair investimentos.

 Carteira Atual | BIME11

Ativo	Código	Segmento	Valor (R\$ mi)	%	Indexador	Taxa Aquisição	Duration (Anos)
▪ CRI - Estruturado			25,0	49,2%			
CRI Selenza (set/2026)	21G0708865	Residencial	5,4	10,7%	IPCA+	13,00%	1,7
CRI Essência (out/2025)	22J1379218	Residencial	5,2	10,2%	IPCA+	9,00%	1,0
CRI Aurora (out/2025)	22J1381567	Residencial	4,9	9,6%	IPCA+	9,00%	1,0
CRI Sampa (out/2025)	22J1381764	Residencial	4,8	9,5%	IPCA+	9,00%	1,0
CRI C290 (dez/2026)	23L2517577	Residencial	2,5	4,9%	IPCA+	11,25%	1,9
CRI SWA Patriarca (jul/2027)	24G1627395	Residencial	0,9	1,7%	IPCA+	10,90%	2,2
CRI Jacarezinho (mai/2027)	24D1511073	Residencial	0,8	1,5%	IPCA+	11,00%	1,8
FII Brio Crédito Estruturado ¹	BICE11	Recebíveis	0,5	1,0%			
▪ CRI - High Grade			8,1	15,9%			
CRI Airport Town (ago/2041)	21H0976574	Logístico / Industrial	3,7	7,3%	IPCA+	6,50%	5,8
CRI WT Morumbi (nov/2031)	15L0648443	Escritório	2,6	5,2%	IPCA+	5,63%	3,9
CRI HBR (jul/2034)	19G0228153	Híbrido	1,1	2,3%	IPCA+	5,80%	4,0
CRI Credits (fev/2042)	21K0046865	Home Equity	0,6	1,1%	IPCA+	8,50%	5,2
▪ Cotas de FII			12,3	24,2%			
FII Mauá Capital High Yield	MCHY11	Recebíveis	3,0	6,0%			
FII Kinea Índices de Preços	KNIP11	Recebíveis	2,0	3,9%			
FII Kinea Rendimentos Imobiliários	KNCR11	Recebíveis	1,8	3,6%			
FII Navi Residencial	APTO11	Residencial	1,7	3,4%			
FII XP Crédito Imobiliário	XPCI11	Recebíveis	1,0	2,0%			
FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado	RBRY11	Recebíveis	1,0	2,0%			
FII Cyrela Crédito	CYCR11	Recebíveis	0,9	1,8%			
FII VBI CRI	CVBI11	Recebíveis	0,6	1,3%			
FII Capitânia Securities II	CPTS11	Recebíveis	0,1	0,3%			
▪ Permuta			4,9	9,8%			
FII Brio Real Estate III ¹	BRIP11	Residencial	2,0	4,0%			
FII Brio Real Estate IV ¹	BIPD11	Residencial	1,9	3,8%			
Projeto Indi 70 - Gattaz		Residencial	0,6	1,2%			
Projeto Amyrá - JALGP		Residencial	0,4	0,7%			
▪ Caixa e Outros			0,4	0,8%			
Total			50,7	100,0%			

¹ Gerencialmente, as exposições aos FII com gestão da Brio foram alocadas para cada estratégia correspondente. Ou seja, o saldo de BICE11 foi contabilizado em CRI - Estruturado e os saldos de BRIP11 e BIPD11 foram considerados em Permutas.

Movimentações na Carteira | BIME11

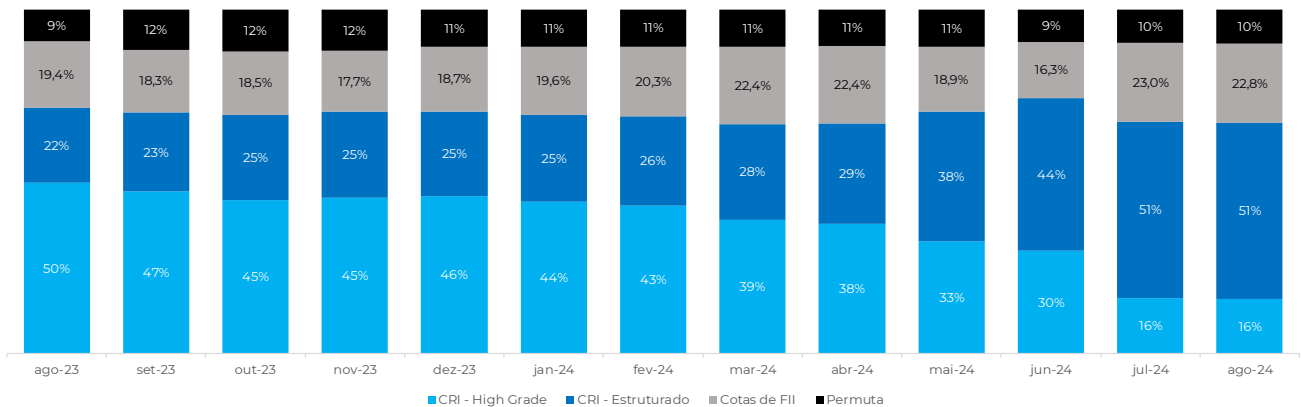
Com relação à carteira do BIME11, demos passos importantes nos últimos meses no reposicionamento do Fundo, reduzindo posições em CRI *High Grade* e aumentando posições nos CRI Estruturados da casa. A estruturação própria da Brio é um diferencial importante para seus fundos, que conseguem comprar ativos *off-market*, bem precificados para os riscos envolvidos em cada projeto e com acompanhamento próximo do time de *asset management*, que tem profundo conhecimento e inteligência imobiliária, em especial no segmento residencial na cidade de São Paulo, onde a gestora possui quase 40 projetos investidos, tendo acesso, dessa forma, a uma base importante de informações.

Durante o mês de agosto, a carteira de CRI do Fundo não passou por alterações. Porém, vale lembrar que, entre maio e agosto deste ano, aportamos na estratégia de CRI Estruturados valores que correspondem a cerca de 18% do PL do Fundo, em 5 ativos, expostos à incorporação residencial na cidade de São Paulo, com taxa ponderada média de aquisição de IPCA + 9,8% a.a.. Assim como tivemos evolução importante na estratégia de giro da carteira ao longo dos últimos meses, seguiremos com o fluxo de aporte nos CRI Estruturados que já compõem o portfólio do Fundo conforme curva de obra. Projetamos também aportes iniciais em novos ativos, que passarão a compor a estratégia em breve (com o recebimento de eventuais *upfront fees*, conversíveis integralmente como resultado distribuível aos cotistas).

Na estratégia de Cotas de FII, a alocação mais relevante no período foi a compra de cerca de R\$ 1 milhão em cotas do FII Cyrela Crédito (CYCR11).

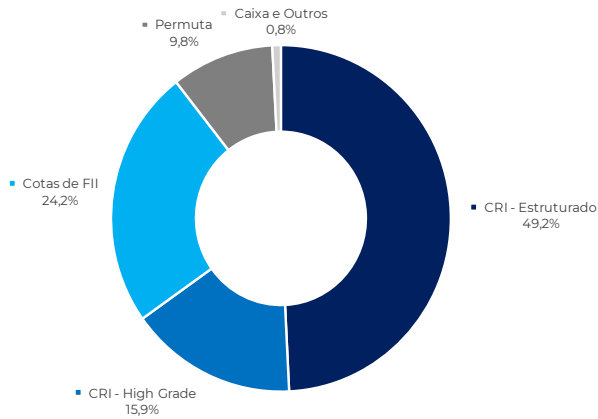
Abaixo podemos ver a evolução, ainda em curso, da composição da carteira, resultado do reposicionamento em CRI Estruturados pelo time de gestão do Fundo:

EVOLUÇÃO DA EXPOSIÇÃO POR ESTRATÉGIA



Perfil da Carteira por Estratégia | BIME11

PERFIL DA CARTEIRA POR ESTRATÉGIA



DESCRIÇÃO DAS ESTRATÉGIAS

CRI Estruturado²: Alocação em ativos de crédito, originados e estruturados pelo time da Brio Investimentos, com ótima relação risco/retorno e acompanhamento próximo pelo time de *asset management* da casa.

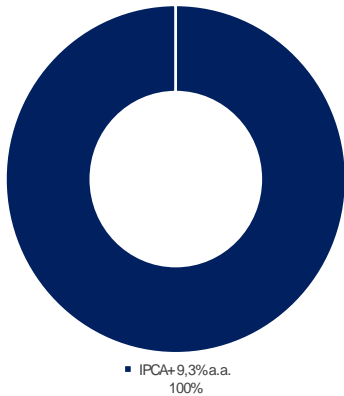
CRI High Grade: Alocação em CRI de estruturadores de mercado, com riscos mais previsíveis e *spread* de crédito mais baixos que o dos CRI Estruturado.

Cotas de FII: Alocação em cotas de FII selecionados do mercado, com exposições a estratégias diversas.

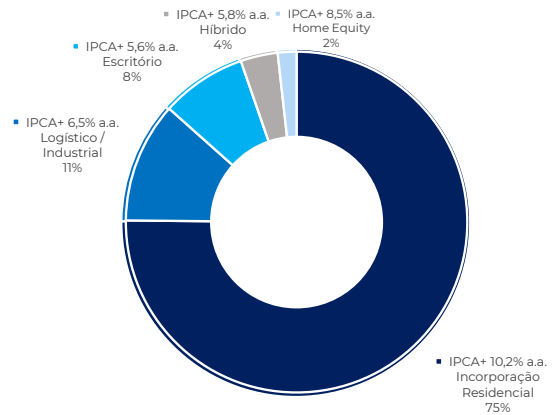
Permuta: Alocação em ativos expostos à estratégia de Permuta, seja através de investimentos diretos nos projetos, seja através de cotas de FII exclusivos da casa dedicados à tese (sem dupla cobrança de taxa de gestão).

Perfil da Carteira de CRI | BIME11

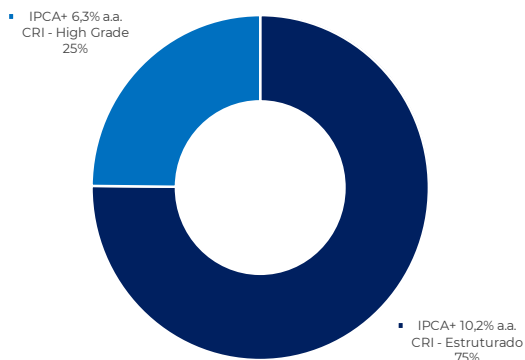
CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR INDEXADOR



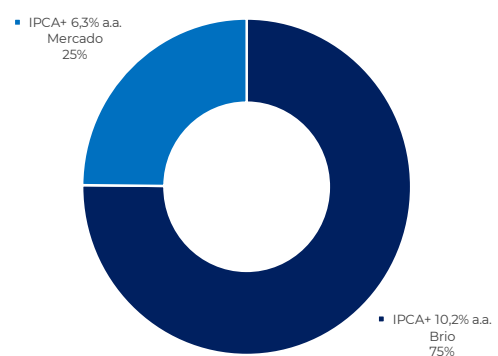
CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR SETOR



CARTEIRA DE CRIS - PERFIL POR ESTRATÉGIA

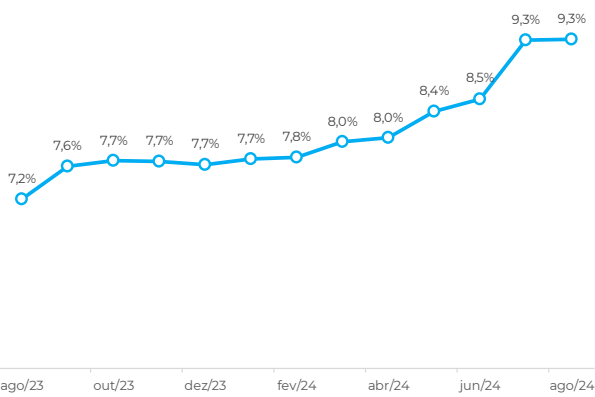


CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR ESTRUTURADOR

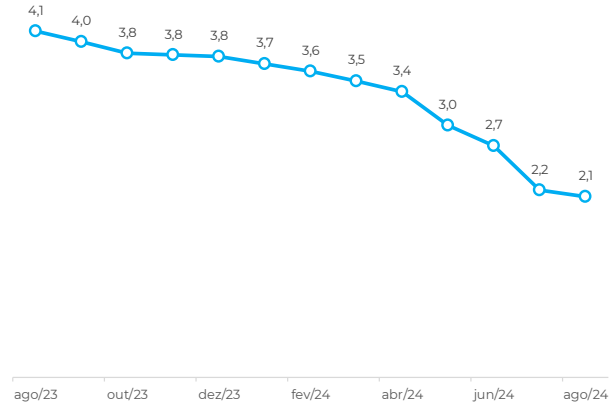


² A Brio não é remunerada pela originação e/ou estruturação de ativos. Somos remunerados exclusivamente por taxas de gestão e *performance* dos veículos.

EVOLUÇÃO DA TAXA MÉDIA - CRI (IPCA+ % a.a.)

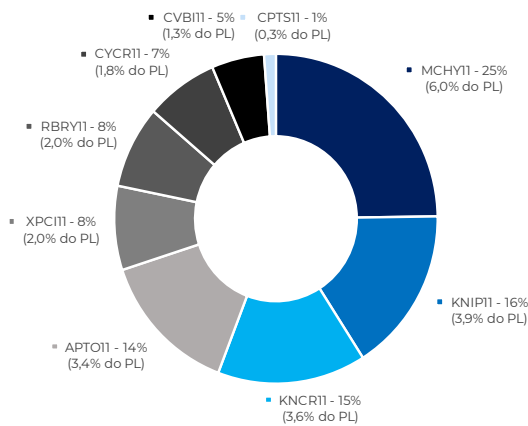


EVOLUÇÃO DA DURATION MÉDIA - CRI (anos)

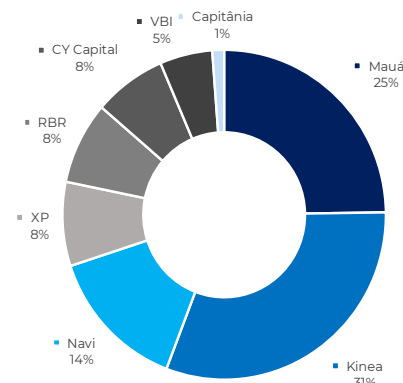


Perfil da Carteira de Cotas de FII | BIMETI

CARTEIRA DE COTAS DE FII (Ex-Permuta) - PERFIL POR ATIVO



CARTEIRA DE COTAS DE FII (Ex-Permuta) - PERFIL POR GESTOR



Perfil da Carteira de Permutas | BIMETI

O Fundo encerrou o mês com investimentos diretos nos projetos Amyrá e Indi 70 e indiretos, via cotas dos fundos Brio Real Estate III – FII (“BRIP11”) e Brio Real Estate IV – FII (“BIPD11”)³. Esses fundos são geridos pela Brio, possuem prazo determinado (até 7 anos, sendo 3 anos de investimento e 4 anos de desinvestimento) e foram captados, em oferta primária, junto a investidores profissionais. Dessa forma, o BIME é um veículo de acesso à tese para o público de investidores em geral nas mesmas bases que os investidores profissionais desses fundos.

A estratégia de investimento em Permutas dos fundos da Brio consiste na compra de terrenos em bairros nobres da cidade de São Paulo, e troca (permuta) com incorporadoras selecionadas, que serão responsáveis por todo o desenvolvimento imobiliário, por participação nas receitas de vendas das unidades desses projetos.

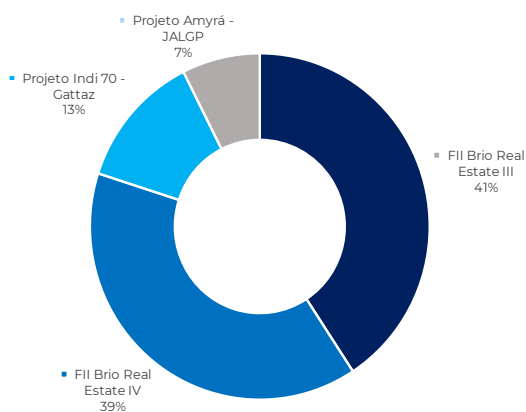
O BRIP11 já está em período de desinvestimento e não há novos aportes programados nesse fundo, somente o recebimento das devoluções de capital. Já para o BIPD11, novas integralizações de capital acontecerão ao longo dos próximos meses até atingir a totalidade do capital comprometido pelos cotistas e, na sequência, as

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

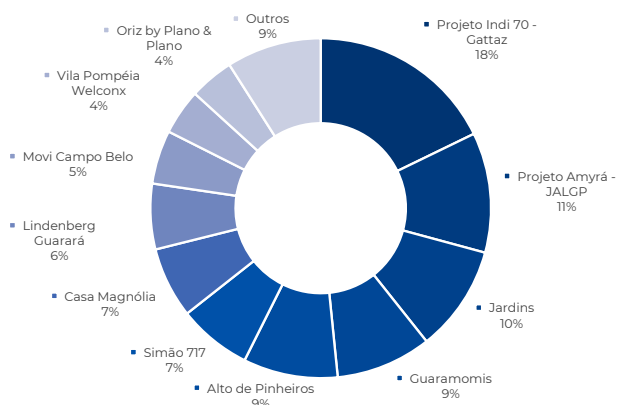
devoluções de capital deverão se iniciar.

Maiores detalhes sobre a alocação dos fundos Brio Real Estate III - FII (BRIP11) e Brio Real Estate IV - FII (BIPD11) encontram-se no anexo "Detalhamento dos Ativos em Carteira".

CARTEIRA DE PERMUTAS - PERFIL POR ATIVO



CARTEIRA DE PERMUTAS - PERFIL POR EMPREENDIMENTO



DRE Resumida | BIME11

DRE BIME11 (em R\$ 000)	2023	1ºT 2024	2ºT 2024	jul/24	ago/24
Receitas	6.498	1.637	1.579	719	575
Resultado de CRI ¹	4.371	1.260	1.183	578	423
Resultado de FII ¹	1.178	241	(102)	57	124
Resultado de Permutas ¹	791	113	465	52	23
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	159	24	33	33	5
Despesas	(945)	(183)	(181)	(120)	(45)
Despesa c/ taxa do administrador	(229)	(61)	(61)	(20)	(20)
Despesa c/ taxa de gestão	(185)	-	-	-	-
Despesa c/ taxa de performance	(61)	(52)	(52)	(73)	-
Outras despesas	(470)	(70)	(68)	(27)	(25)
Resultado	5.553	1.454	1.398	599	529
Distribuição total	5.787	1.403	1.403	497	497
Quantidade de cotas ('000)	5.846	5.846	5.846	5.846	5.846
Distribuição/cota (R\$ / Cota)	0,990	0,240	0,240	0,085	0,085

¹ Gerencialmente, os resultados dos FII com gestão da Brio foram alocados para cada estratégia correspondente. Ou seja, o resultado de BICE11 foi contabilizado em Resultado de CRI e os resultados de BRIP11 e BIPD11 foram considerados em Resultado de Permutas.

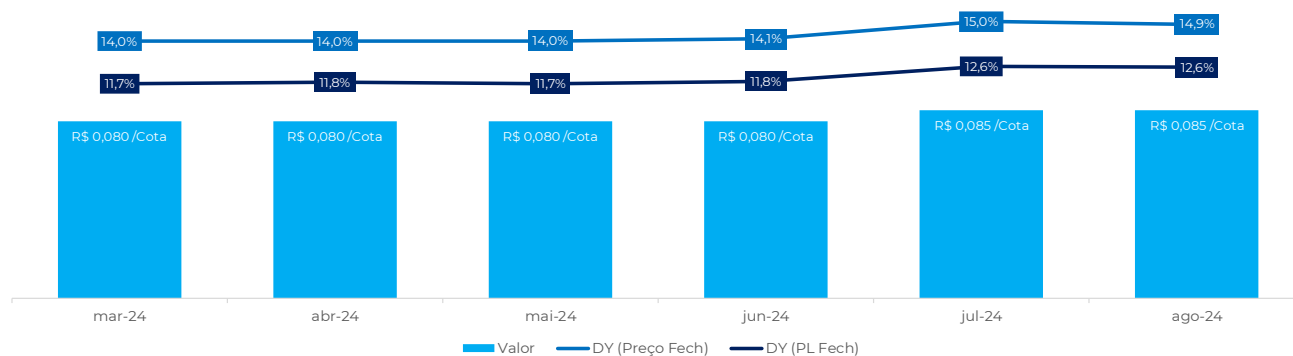


Distribuição de Rendimentos | BIME11

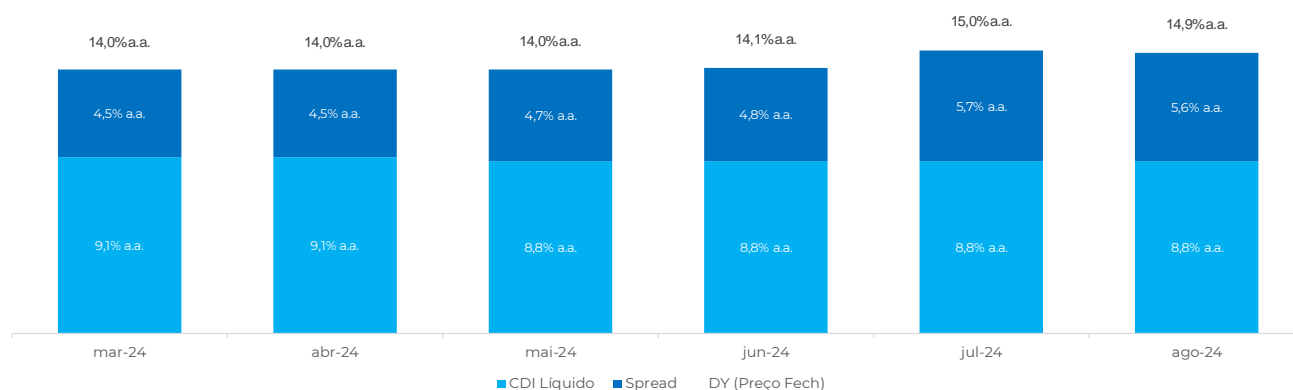
O Fundo gerou em agosto resultado caixa equivalente a R\$ 0,091/cota e anunciou a distribuição de rendimento de R\$ 0,085/cota em setembro (referente ao resultado obtido em agosto), com DY anualizado de 14,9% a.a. (sobre a cota de mercado em 30/08/2024) ou 12,6% a.a. (sobre a cota patrimonial na mesma data), considerando reinvestimento. A reserva de resultados para futuras distribuições ao final de agosto aumentou para R\$ 0,056/cota.

A gestão entende que, até o final de 2024, este é um patamar confortável de distribuição (próximo a 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



DIVIDEND YIELD ANUALIZADO E SPREAD SOBRE O CDI LÍQUIDO



Sensibilidade Mercado Secundário | BIME11

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

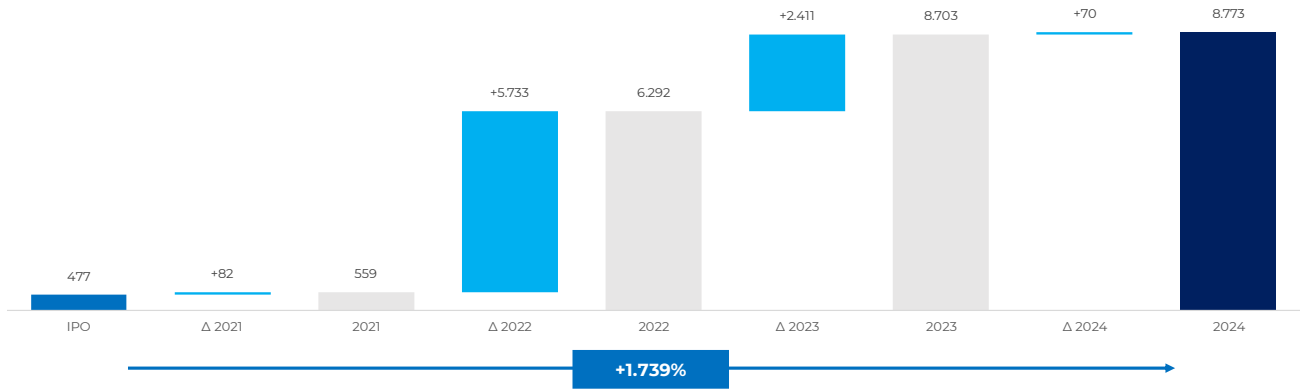
% PL	64,2%
Preço da Cota (R\$)	IPCA+
6,30	12,6%
6,55	12,1%
6,80	11,7%
7,05	11,3%
7,30¹	10,9%
7,55	10,5%
7,80	10,2%
8,05	9,9%
8,30	9,6%
8,55	9,3%
8,58²	9,3%
8,80	9,0%
9,05	8,8%
9,30	8,5%

¹Cotação de mercado no dia 30/08/2024. ²Valor Patrimonial no dia 30/08/2024.



Quantidade de Cotistas | BIMET1

EVOLUÇÃO NA QUANTIDADE DE COTISTAS



Detalhamento dos CRI em Carteira | BIMET1



CRI Selenza | 21G0708865

Segmento Residencial	Vencimento julho-25
Taxa de Emissão IPCA + 13,00% a.a. (após AGT)	Duration (ano(s)) 1,7
Taxa de Aquisição IPCA + 13,00% a.a.	Securitizadora Virgo

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, 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

Segmento Residencial	Vencimento julho-25
Taxa de Emissão IPCA + 13,00% a.a. (após AGT)	Duration (ano(s)) 1,0
Taxa de Aquisição IPCA + 9,00% a.a.	Securitizadora Playbanco

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

Segmento Residencial	Vencimento julho-25
Taxa de Emissão IPCA + 13,00% a.a. (após AGT)	Duration (ano(s)) 1,0
Taxa de Aquisição IPCA + 9,00% a.a.	Securitizadora Playbanco

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 Essência e CRI Sampa.



CRI Sampa | 22J1381764

Segmento Residencial	Vencimento julho-25
Taxa de Emissão IPCA + 13,00% a.a. (após AGT)	Duration (ano(s)) 1,0
Taxa de Aquisição IPCA + 9,00% a.a.	Securitizadora Playbanco

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 Essência e CRI Aurora.



CRI C290 | 23L2517577

Segmento Residencial	Vencimento dezembro-26
Taxa de Emissão IPCA + 11,25% a.a.	Duration (ano(s)) 1,9
Taxa de Aquisição IPCA + 11,25% a.a.	Securitizadora Província

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

Segmento Residencial	Vencimento maio-27
Taxa de Emissão IPCA + 11,00% a.a.	Duration (ano(s)) 1,8
Taxa de Aquisição IPCA + 11,00% a.a.	Securitizadora Província

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: 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 SWA Patriarca | 24G1627395

Segmento Residencial	Vencimento julho-27
Taxa de Emissão IPCA + 10,90% a.a.	Duration (ano(s)) 2,2
Taxa de Aquisição IPCA + 10,90% a.a.	Securitizadora Playbanco

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: 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 Airport Town | 21H0976574

Segmento Logístico/Industrial	Vencimento agosto-41
Taxa de Emissão IPCA + 6,50% a.a. (Após AGT)	Duration (ano(s)) 5,8
Taxa de Aquisição IPCA + 6,50% a.a.	Securitizadora Virgo

Comentários Gerais

Descrição: Fundado em 1986, o Grupo Airport Town possui sede na cidade de Guarulhos, SP e, com um land bank de aproximadamente 1.000.000 m², possui 7 empreendimentos logísticos localizados nos principais corredores de São Paulo, SP. O CRI foi estruturado para financiamento de construção e retrofit de imóveis do grupo.

Garantias: O CRI possui alienação fiduciária dos imóveis Airport Town II Busines Park, Bonsucesso e Parque Novo Mundo; alienação fiduciária de cotas do FII ATWN11 e cessão fiduciária de direitos creditórios do FII ATWN11 em cash sweep.



CRI WT Morumbi | 15L0648443

Segmento Escritório	Vencimento novembro-31
Taxa de Emissão IPCA + 6,00% a.a.	Duration (ano(s)) 3,9
Taxa de Aquisição IPCA + 5,63% a.a.	Securitizadora Opea

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 TM (veículo proprietário do imóvel) e cessão fiduciária dos contratos de locação da operação.



CRI HBR | 19G0228153

Segmento Híbrido	Vencimento julho-34
Taxa de Emissão IPCA + 6,00% a.a.	Duration (ano(s)) 4,0
Taxa de Aquisição IPCA + 5,80% a.a.	Securizadora Habitasec

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.



CRI Credits | 21K0046865

Segmento Home Equity	Vencimento fevereiro-42
Taxa de Emissão IPCA + 8,50% a.a.	Duration (ano(s)) 5,2
Taxa de Aquisição IPCA + 8,50% a.a.	Securizadora Vert

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.

🔍 **Detalhamento das Permutas em Carteira | BIME11**

Brio Real Estate III - FII

Ticker: BRIP11 **Prazo de Duração:** 7 anos (outubro/27)

Captação: outubro-20 **Estratégia:** Ganho de capital

Características:

Fundo de permutas imobiliárias residenciais em bairros nobres da cidade de São Paulo (100% desalavancado)

Status:

Em desinvestimento (já retornou aproximadamente 40% do capital aportado pelos investidores)

Brio Real Estate IV - FII

Ticker: BIPD11 **Prazo de Duração:** 7 anos (julho/29)

Captação: julho-22 **Estratégia:** Ganho de capital

Características:

Fundo de permutas imobiliárias residenciais em bairros nobres da cidade de São Paulo (100% desalavancado)

Status:

Em investimento (expectativa de início do período de desinvestimento no 1T25)

Exclusivo
BRIO



Amyrá (Incorporadora: JalGP)

Localização: Moema - SP **Data de Aquisição:** novembro-21

Endereço: Av. Jamaris, 871 **VGV Total:** R\$ 103,6 milhões

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

Área Privativa Total: 6.067 m² **Lançamento:** maio/23

Tipologia: 17 aptos. (4 dorms.), 17 studios, 1 unid. não-residencial e 1 loja **Fundos Investidores:** BIME11 e BRIP11

Exclusivo
BRIO



INDI 70 (Incorporadora: Gattaz)

Localização: Moema - SP **Data de Aquisição:** dezembro-20

Endereço: Av. Indianópolis, 70 **GVV Total:** R\$ 127,4 milhões

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

Área Privativa Total: 7.096 m² **Lançamento:** abril/22

Tipologia: 57 aptos. (1 dorm.), 19 duplex (1 dorm.), 19 duplex (2 dorms.), 16 studios e 3 lojas **Fundos Investidores:** BIME11 e BRIPI1

Exclusivo
BRIO



Villa Perdizes Welconx (Incorporadora: Conx)

Localização: Perdizes - SP **Data de Aquisição:** novembro-20

Endereço: R. Ministro Ferreira Alves, 298 **GVV Total:** R\$ 80,4 milhões

Área do Terreno: 1.199 m² **Permuta:** 34,6% do VGV (2.088 m² priv.)

Área Privativa Total: 6.954 m² **Lançamento:** novembro/22

Tipologia: 107 aptos. de 2 dorms., 21 aptos. de 1 dorm. e 2 lojas **Fundos Investidores:** BRIPI1

Exclusivo
BRIO



Movi Campo Belo (Incorporadora: AAM)

Localização: Brooklin - SP **Data de Aquisição:** novembro-20

Endereço: Av. Padre Antônio, 42 **GVV Total:** R\$ 117,7 milhões

Área do Terreno: 1.718 m² **Permuta:** 38,52% do VGV (3.556 m² priv.)

Área Privativa Total: 9.230 m² **Lançamento:** fevereiro/22

Tipologia: 262 studios, 27 aptos. de 1 dorm. e 21 aptos. de 2 dorms. e 3 lojas **Fundos Investidores:** BRIPI1

Exclusivo
BRIO



Welconx Butantã (Incorporadora: Conx)

Localização: Butantã - SP	Data de Aquisição: dezembro-20
Endereço: R. Martins, 180	GVV Total: R\$ 58,5 milhões
Área do Terreno: 1.246 m ²	Permuta: 42,23% do VGV (2.734 m ² priv.)
Área Privativa Total: 6.020 m ²	Lançamento: dezembro/21
Tipologia: 76 aptos. de 1 dorm. e 95 aptos. de 2 dorms.	Fundos Investidores: BRIP11

Exclusivo
BRIO



Oby Itaim (Incorporadora: RFM)

Localização: Itaim Bibi - SP	Data de Aquisição: março-21
Endereço: R. Brasília, 80	GVV Total: R\$ 55,2 milhões
Área do Terreno: 650 m ²	Permuta: 1.070 m ² priv.
Área Privativa Total: 2.300 m ²	Lançamento: outubro/21
Tipologia: 2 aptos garden, 8 aptos. de 3 dorms. e 1 cobertura de 3 dorms.	Fundos Investidores: BRIP11

Exclusivo
BRIO



Welconx Villa Pompéia (Incorporadora: Conx)

Localização: Pompéia - SP	Data de Aquisição: abril-21
Endereço: R. Padre Chico, 749	GVV Total: R\$ 97,0 milhões
Área do Terreno: 1.554 m ²	Permuta: 43,37% do VGV
Área Privativa Total: 9.178 m ²	Lançamento: junho/23
Tipologia: 19 aptos. de 3 dorms., 105 aptos. de 2 dorms., 96 aptos de 1 dorm., 28 studios e 2 lojas	Fundos Investidores: BRIP11

Exclusivo
BRIO



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

Localização: Campo Belo - SP	Data de Aquisição: maio-21
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: 11.166 m ²	Lançamento: julho/23
Tipologia: 92 aptos. de 2 dorms., 95 aptos. de 1 dorm., 137 studios e 3 lojas	Fundos Investidores: BRIP11

Exclusivo
BRIO



Casa Magnólia (Incorporadora: Three)

Localização: Cidade Jardim - SP	Data de Aquisição: maio-21
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/23
Tipologia: 7 casas de 1.300 m2 priv. (8 vagas)	Fundos Investidores: BRIP11

Exclusivo
BRIO



Lindenberg Guarará (Incorporadora: Adolpho Lindenberg)

Localização: Jardim Paulista - SP	Data de Aquisição: junho-22
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/22
Tipologia: 20 aptos. de 3 dorms., 1 cobertura de 4 dorms. e 2 lojas	Fundos Investidores: BRIP11 e BIPD11

Exclusivo
BRIO



Guaramomis (Incorporadora: JaIGP)

Localização: Moema - SP
Data de Aquisição: dezembro-22

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: março/25 (previsto)

Tipologia: 16 aptos. de 4 dorms., 16 studios, 8 salas comerciais e 3 lojas
Fundos Investidores: BIPD11

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 m²
Permuta: 1.850 m² priv.

Área Privativa Total: 7.054 m²
Lançamento: novembro/24

Tipologia: 8 casas de 882 m²
Fundos Investidores: BIPD11

Exclusivo
BRIO



Simão 717 (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 m²
Permuta: 1.486 m² priv.

Área Privativa Total: 4.994 m²
Lançamento: dezembro/24

Tipologia: 30 aptos. de 149 m² + 1 loja
Fundos Investidores: BIPD11

Exclusivo
BRIO



Jardim Paulista (Incorporadora: Helbor)

Localização: Jardim Paulista - SP	Data de Aquisição: outubro-23
Endereço: Rua Pamplona x Alameda Lorena	VGV Total: R\$ 948,2 milhões
Área do Terreno: 5.345 m ²	Permuta: 1.647 m ² priv. do setor residencial
Área Privativa Total: 33.809 m ²	Lançamento: março/25
Tipologia: 62 aptos. de 4 dorms., 4 lajes corporativas, 252 studios	Fundos Investidores: BIPDII

Ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Brio Investimentos Ltda.



Este material foi elaborado pela Brio Investimentos Ltda. ("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 Ltda.
Av. Brigadeiro Faria Lima, 1336, conj. 22 - São Paulo - SP - Brasil - CEP: 01451-001
ri@brioinvestimentos.com.br
www.brioinvestimentos.com.br

