



# BRIC

INVESTIMENTOS

Brio Multiestratégia  
FII (BIME11)

Relatório  
Gerencial  
(Outubro/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 1,00% 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 (31/10/2024):**

R\$ 49,6 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\$ 0,080/cota e **distribuição de R\$ 0,087/cota (DY: 1,2% a.m. ou 15,4% a.a. no valor de mercado ou 1,0% a.m. ou 13,0% a.a. no valor patrimonial<sup>1</sup>)**, com portfólio do Fundo desalavancado.
- **Reserva de resultados atual equivalente a R\$ 0,047/cota.**
- Taxa ponderada de aquisição da carteira de CRI em **IPCA + 9,4% a.a.** (vs. IPCA + 7,7% a.a. em out./23) e *duration* de **2,1 anos** (vs. 3,8 anos em out./23).
- Recebimento de nova distribuição de resultado do Brio Real Estate III - FII (“BRIP11”).
- Novo aporte no CRI Jacarezinho, com remuneração de IPCA + 11,00% a.a.
- Primeira integralização de capital no Brio Real Estate V – FII, fundo de estratégia de Permuta, cujo ticker na B3 é BIPET1 e cujas integralizações de capital serão realizadas ao longo dos próximos 36 meses.

<sup>1</sup> Valor de mercado de R\$ 7,24/cota e valor patrimonial de R\$ 8,48/cota, ambos em 31/10/2024.

No mês de outubro, a corrida eleitoral pela presidência dos EUA foi o principal assunto observado de perto pelos agentes. A disputa se mostrou bastante acirrada e culminou na vitória de Donald Trump já no início do mês de novembro, dando início às especulações pelo mercado sobre a política econômica a ser adotada pelo novo governo, seus impactos na inflação e juros americanos e os possíveis reflexos mundo afora. Em relação à inflação americana, as últimas leituras mostraram uma trajetória ainda benigna, compatíveis com a convergência para os patamares da meta. Nesse contexto, o FED (banco central americano) optou por seguir com o ciclo de cortes, mas adotou um tom cauteloso para as próximas reuniões. De qualquer modo, as expectativas são de manutenção dos cortes pelo menos até o final do ano.

No Brasil, o mês foi bastante negativo para os principais ativos de risco, com a percepção de maior risco associado à condução da política fiscal e a sensação de pouco comprometimento do Governo Federal na busca pelo equilíbrio das contas públicas e na consequente estabilização da dinâmica do endividamento bruto. Além disso, com o resultado das eleições americanas, o esperado é um ambiente externo mais desafiador para os países emergentes, uma vez que as medidas propostas pelo futuro governo de Trump deverão levar a um cenário de mais inflação, juros mais altos e dólar mais forte.

Em outro evento importante no mercado local, as eleições municipais mostraram os partidos de centro como os grandes vencedores, conquistando mais da metade das prefeituras brasileiro. Evidentemente, existem grandes diferenças entre a disputa municipal e a presidencial, porém, é esperado que haja no pleito de 2026 maior protagonismo dos líderes dos partidos de centro na condução da agenda política, tanto nacional como nos estados.

Neste contexto de maior incerteza, mantemos postura de cautela na alocação de capital, entendendo ser um bom momento para travar taxas de juros reais em patamares atrativos nos ativos de crédito com *duration* curta e atentos para uma janela de alocação mais tática em ativos com exposição a “tijolo”, dada a recente correção observada nos preços desses ativos que seguem bastante descontados em relação

aos seus valores intrínsecos, mas com um cenário de curto prazo ainda desafiador.



### Carteira Atual | BIMET1

Ativo	Código	Segmento	Valor (R\$ mi)	%	Indexador	Taxa Aquisição	Duration (Anos)
<b>▪ CRI - Estruturado</b>			<b>27,0</b>	<b>54,0%</b>			
CRI Selenza (set/2026)	21G0708865	Residencial	5,6	11,2%	IPCA+	13,00%	1,6
CRI Essência (out/2025)	22J1379218	Residencial	5,3	10,5%	IPCA+	9,00%	0,9
CRI Aurora (out/2025)	22J1381567	Residencial	4,9	9,9%	IPCA+	9,00%	0,9
CRI Sampa (out/2025)	22J1381764	Residencial	4,9	9,7%	IPCA+	9,00%	0,9
CRI C290 (dez/2026)	23L2517577	Residencial	2,5	5,0%	IPCA+	11,25%	1,7
CRI SWA Patriarca (jul/2027)	24G1627395	Residencial	1,8	3,5%	IPCA+	10,90%	2,1
CRI Jacarezinho (mai/2027)	24D1511073	Residencial	1,6	3,1%	IPCA+	11,00%	1,6
FII Brio Crédito Estruturado <sup>1</sup>	BICE11	Recebíveis	0,5	1,1%			
<b>▪ CRI - High Grade</b>			<b>7,8</b>	<b>15,6%</b>			
CRI Airport Town (ago/2041)	21H0976574	Logístico / Industrial	3,6	7,1%	IPCA+	6,50%	5,6
CRI WT Morumbi (nov/2031)	15L0648443	Escritório	2,6	5,3%	IPCA+	5,63%	3,8
CRI HBR (jul/2034)	19G0228153	Híbrido	1,1	2,2%	IPCA+	5,80%	3,8
CRI Creditas (fev/2042)	21K0046865	Home Equity	0,5	1,1%	IPCA+	8,50%	5,0
<b>▪ Cotas de FII</b>			<b>9,6</b>	<b>19,1%</b>			
FII Mauá Capital High Yield	MCHY11	Recebíveis	2,7	5,5%			
FII Kinea Índices de Preços	KNIP11	Recebíveis	1,9	3,8%			
FII Navi Residencial	APTO11	Residencial	1,6	3,2%			
FII Kinea Rendimentos Imobiliários	KNCR11	Recebíveis	1,3	2,6%			
FII VBI CRI	CVBI11	Recebíveis	0,6	1,2%			
FII Cyrela Crédito	CYCR11	Recebíveis	0,5	1,1%			
FII XP Crédito Imobiliário	XPCI11	Recebíveis	0,5	0,9%			
FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado	RBRY11	Recebíveis	0,3	0,6%			
FII Capitânia Securities II	CPTS11	Recebíveis	0,1	0,3%			
<b>▪ Permuta</b>			<b>4,9</b>	<b>9,7%</b>			
FII Brio Real Estate IV <sup>1</sup>	BIPD11	Residencial	2,2	4,5%			
FII Brio Real Estate III <sup>1</sup>	BRIPI1	Residencial	2,0	4,0%			
Projeto Indi 70 - Gattaz		Residencial	0,6	1,2%			
<b>▪ Caixa e Outros</b>			<b>0,8</b>	<b>1,7%</b>			
<b>Total</b>			<b>50,1</b>	<b>100,0%</b>			

<sup>1</sup> Gerencialmente, as exposições às cotas de 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 BRIPI1 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. **A estruturação própria da Brio é um diferencial importante para seus fundos por possibilitar a compra de 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 no qual a gestora possui quase 40 projetos investidos, tendo acesso, dessa forma, a uma base importante de informações.

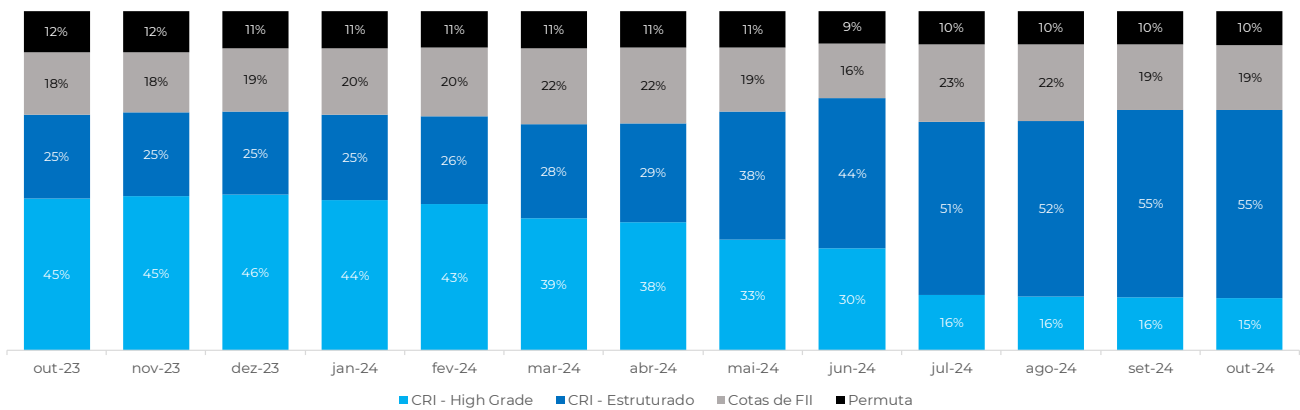
Durante o mês de outubro, realizamos novo aporte no CRI Jacarezinho, ativo com remuneração de IPCA + 11,00% a.a., no volume total de R\$ 427 mil. O ativo tem lastro em operação de desenvolvimento residencial em bairro nobre da cidade de São Paulo e contribui na estratégia de aumento da taxa ponderada de aquisição do Fundo com boa relação de risco/retorno.

Na estratégia de Permuta, ao longo do mês, realizamos a primeira integralização em chamada de capital do Brio Real Estate V – FII (BIPE11). O volume foi de R\$ 297 mil e segue a necessidade de investimento de acordo com o compromisso de aportes de capital pré-estabelecidos do FII. Novamente, vale ressaltar que **em nenhum investimento em outros veículos da Brio Investimentos é cobrada taxa de gestão em duplicidade**.

Além disso, ainda na estratégia de Permuta, no mês, o Fundo recebeu R\$ 55 mil referentes à distribuição do BRIP11. O valor contribuiu em R\$ 0,01/cota no resultado gerado e, juntamente ao resultado da primeira parcela recebida pelo projeto Amyrá, a estratégia de Permuta foi responsável por R\$ 0,013/cota dos R\$ 0,080/cota totais gerados no mês.

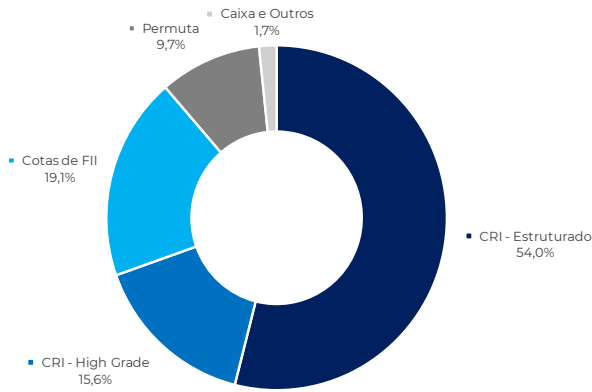
Abaixo, podemos ver a evolução, ainda em curso, da composição da carteira, resultado do reposicionamento em CRI Estruturados pelo time de gestão do Fundo:

**EVOLUÇÃO DA EXPOSIÇÃO POR ESTRATÉGIA**



**Perfil da Carteira por Estratégia | BIMET1**

PERFIL DA CARTEIRA POR ESTRATÉGIA



DESCRIÇÃO DAS ESTRATÉGIAS

**CRI Estruturado<sup>2</sup>:** 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.

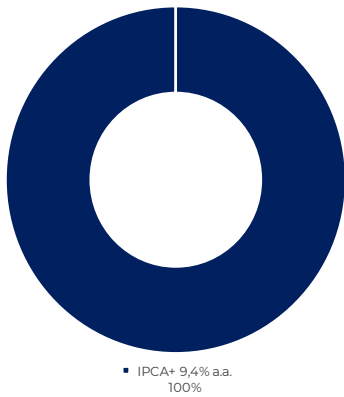
**CRI High Grade:** Alocação em CRI de estruturadores de mercado, com riscos mais previsíveis e *spread* de crédito mais baixos que o dos CRI Estruturado.

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

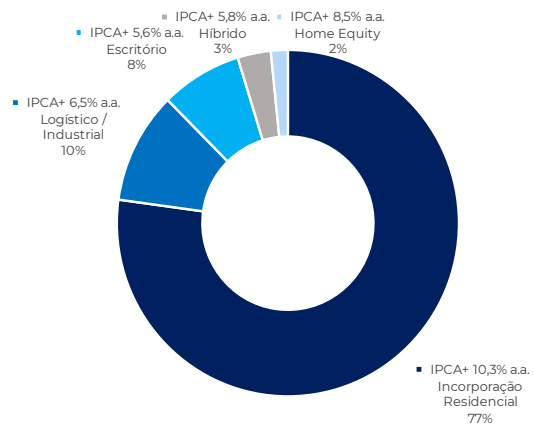
**Permuta:** Alocação em ativos expostos à estratégia de Permuta, seja através de investimentos diretos nos projetos, seja através de cotas de FII exclusivos da casa dedicados à tese (sem dupla cobrança de taxa de gestão).

**Perfil da Carteira de CRI | BIMET1**

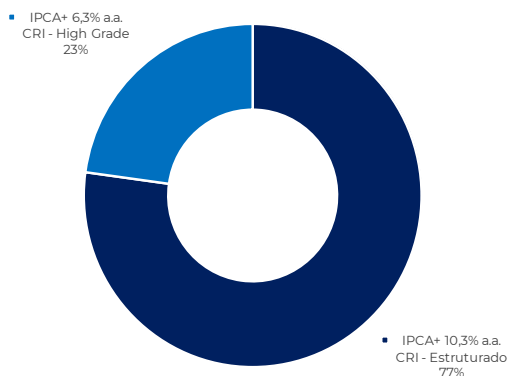
CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR INDEXADOR



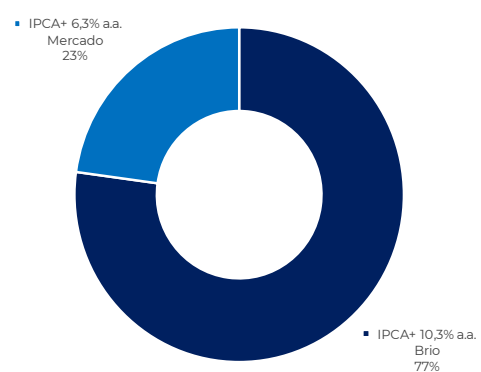
CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR SETOR



CARTEIRA DE CRIs - PERFIL POR ESTRATÉGIA

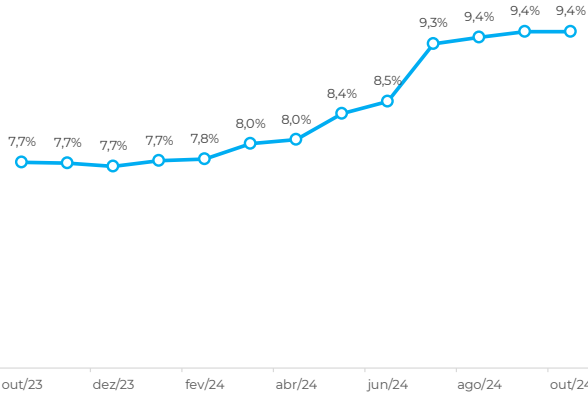


CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR ESTRUTURADOR<sup>2</sup>

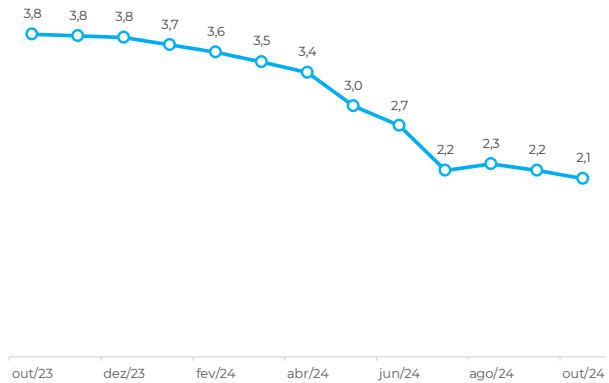


<sup>2</sup> A Brio Investimentos não é remunerada pela originação e/ou estruturação de ativos. É remunerada exclusivamente por taxas de gestão e *performance* dos veículos.

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

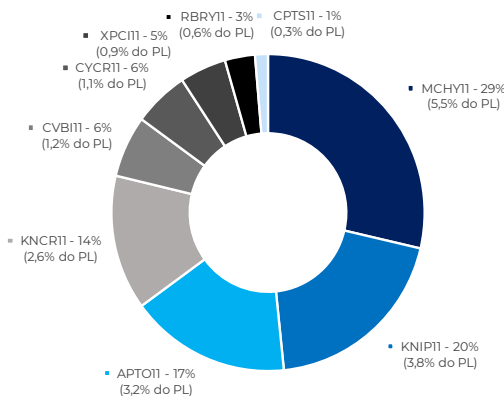


EVOLUÇÃO DA DURATION MÉDIA - CRI (anos)

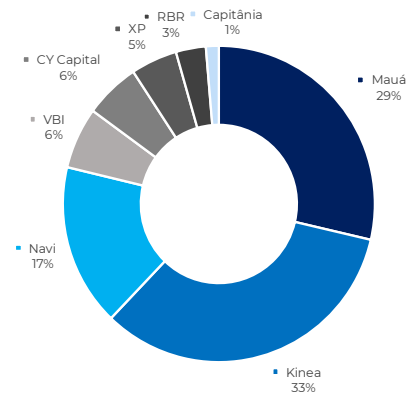


**Perfil da Carteira de Cotas de FII | BIMET1**

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 | BIMET1**

O Fundo encerrou o mês com investimento direto no ativo Indi 70 e indireto via cotas dos fundos BRIP11 e BIPD11<sup>3</sup>. Esses fundos são geridos pela Brio Investimentos, 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 BIMET1 é o único veículo, para investidores em geral, de acesso à tese nas mesmas bases que os investidores profissionais desses fundos.

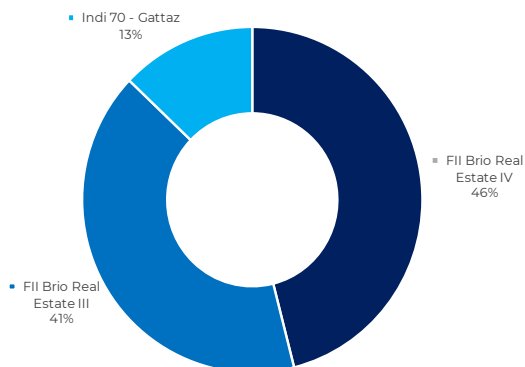
A estratégia de investimento em Permutas dos fundos da Brio consiste na compra de terrenos em bairros nobres da cidade de São Paulo e na troca (permuta) desses terrenos por participação nas receitas de venda dos empreendimentos a serem desenvolvidos por incorporadoras selecionadas.

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 e o BIPE11, novas integralizações de capital acontecerão ao longo dos próximos meses e, na sequência, as devoluções de capital deverão se iniciar.

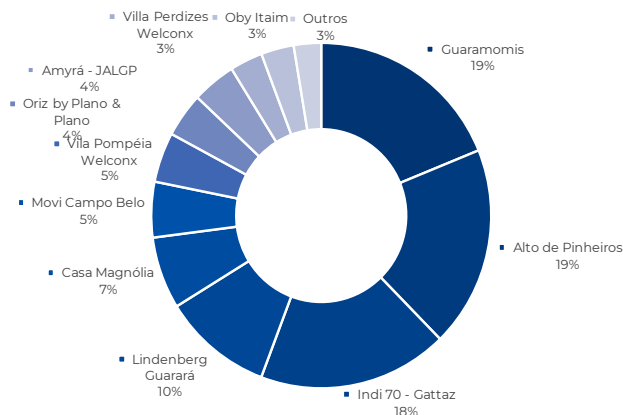
<sup>3</sup> Os investimentos em fundos geridos pela Brio não integram a base de cálculo para as taxas de gestão, não acarretando, portanto, em dupla cobrança de taxas.

Maiores detalhes sobre a alocação dos fundos BRIP11 e 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	3ºT 2024	out/24
<b>Receitas</b>	<b>6.498</b>	<b>1.637</b>	<b>1.579</b>	<b>1.854</b>	<b>514</b>
Resultado de CRI <sup>1</sup>	4.371	1.260	1.183	1.362	342
Resultado de Cotas de FII <sup>1</sup>	1.178	241	(102)	296	95
Resultado de Permutas <sup>1</sup>	791	113	465	152	74
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	159	24	33	43	3
<b>Despesas</b>	<b>(945)</b>	<b>(183)</b>	<b>(181)</b>	<b>(235)</b>	<b>(48)</b>
Despesa c/ taxa do administrador	(229)	(61)	(61)	(61)	(20)
Despesa c/ taxa de gestão	(185)	-	-	(19)	(17)
Despesa c/ taxa de performance	(61)	(52)	(52)	(73)	-
Outras despesas	(470)	(70)	(68)	(81)	(10)
<b>Resultado</b>	<b>5.553</b>	<b>1.454</b>	<b>1.398</b>	<b>1.619</b>	<b>466</b>
Distribuição total	5.787	1.403	1.403	1.496	509
Quantidade de cotas ('000)	5.846	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>0,256</b>	<b>0,087</b>

<sup>1</sup> Gerencialmente, os resultados dos FII com gestão da Brio foram alocados para cada estratégia correspondente. Ou seja, o resultado de BIME11 foi contabilizado em Resultado de CRI e os resultados de BRIP11 e BIPD11 foram considerados em Resultado de Permutas.



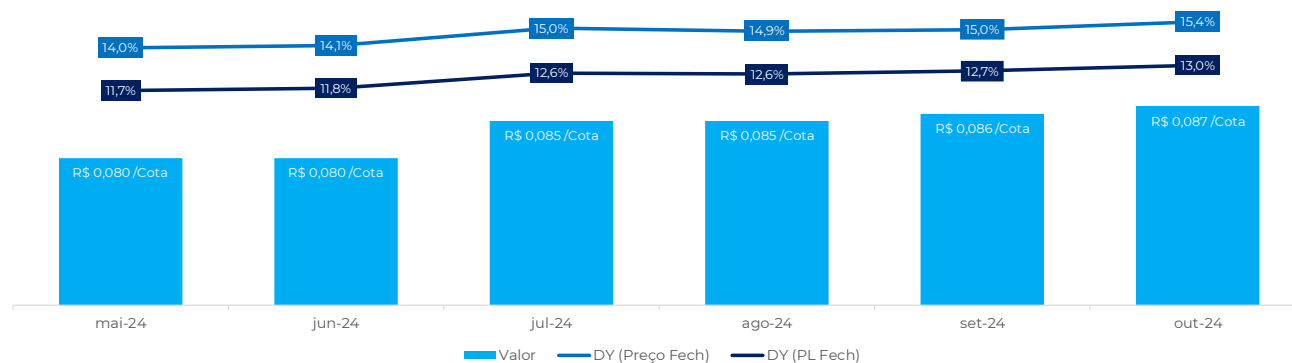
### Distribuição de Rendimentos | BIME11

O Fundo gerou em outubro resultado caixa equivalente a R\$ 0,080/cota e anunciou a distribuição de rendimento de R\$ 0,087/cota em novembro (referente ao resultado obtido em outubro), com *DY* anualizado de 15,4% a.a. (sobre a cota de mercado em 31/10/2024) ou 13,0% a.a. (sobre a cota patrimonial na mesma data), considerando reinvestimento. A reserva de resultados para futuras distribuições ao final de outubro ficou em R\$ 0,047/cota.

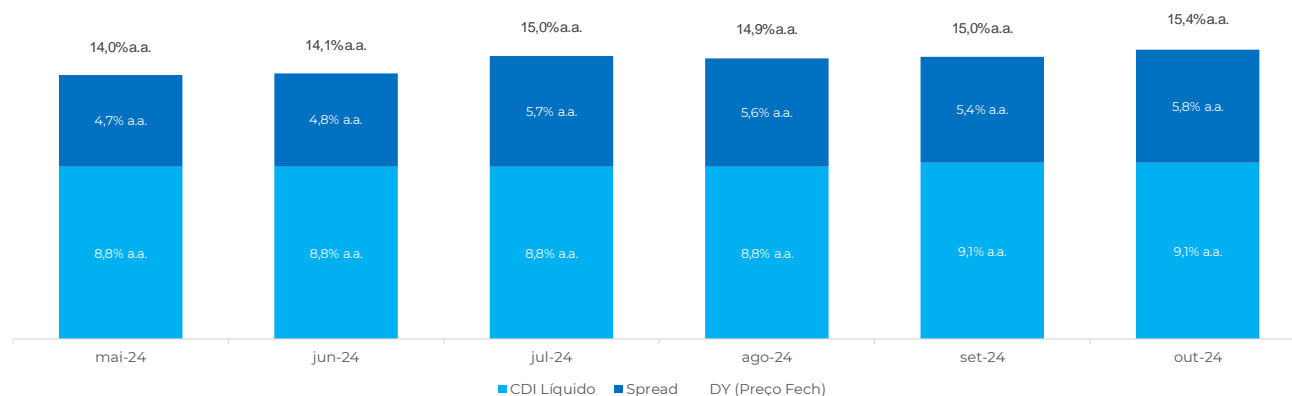
A gestão entende que, até o final de 2024, o patamar de distribuição atual é confortável (entre R\$ 0,085/cota e R\$ 0,090/cota). Importante ressaltar que essa indicação não deve ser entendida como uma promessa de

retorno, sendo a definição da distribuição mensal pela equipe de gestão baseada nas expectativas de retorno dos ativos, com base em premissas adotadas nas projeções de caixa para os meses seguintes.

DISTRIBUIÇÕES E DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

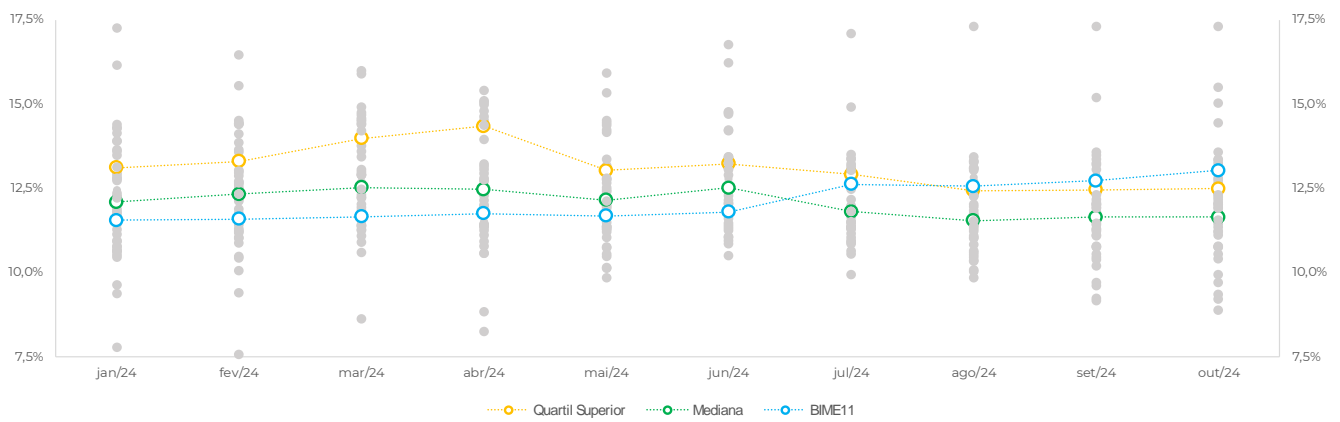


DIVIDEND YIELD ANUALIZADO E SPREAD SOBRE O CDI LÍQUIDO



Agrupamos abaixo o retorno histórico sobre o valor da cota patrimonial de 47 FII presentes no IFIX, dos segmentos de recebíveis e multiestratégia. Como resultado do trabalho de reposicionamento da carteira realizado ao longo dos últimos meses, pode-se observar que **o retorno do BIME11 (série azul) frente a outros FII comparáveis alcançou posição de destaque entre os mais rentáveis da indústria com posição no quartil superior (série amarela)**. A comparação considerou o *DY* em relação à cota patrimonial, ressaltando-se que os fundos da amostra negociam em torno de 0,95x VP (mediana) e os fundos do quartil superior em torno de 0,98x VP. Enquanto isso, o BIME11 está precificado em 0,85x VP, o que chama a atenção pelo desconto excessivo apesar da distribuição em patamares bastante competitivos em relação aos pares do mercado.

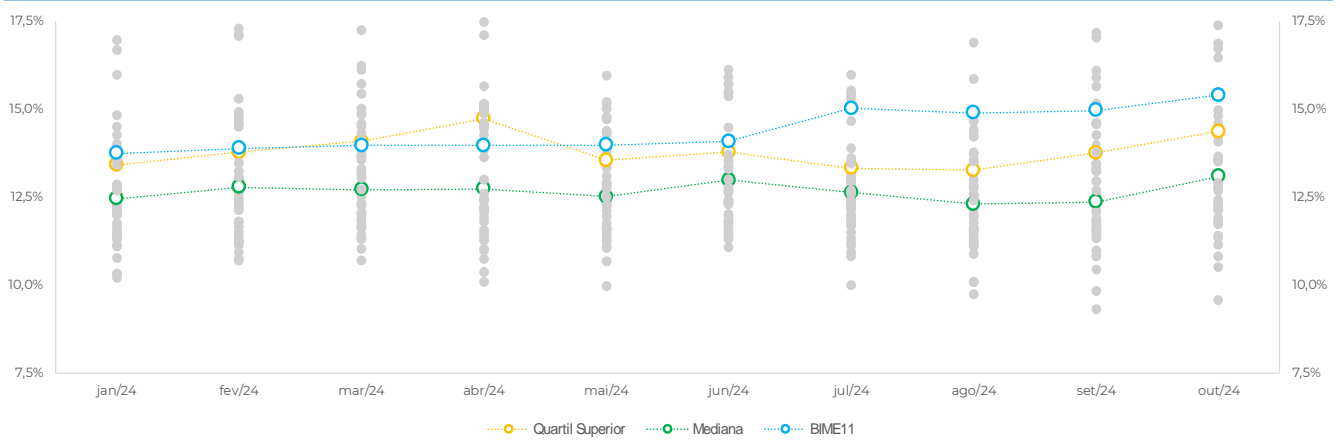
COMPARATIVO DE DY MENSAL ANUALIZADA vs COTA PATRIMONIAL (% a.a.) - AMOSTRA DE FII DE RECEBÍVEIS E MUTIESTRÉGIA



Outro ponto importante é que o aumento na distribuição do BIME11 acontece em um momento com tendência de redução nos patamares de distribuição dos fundos imobiliários da amostra (série verde), o que mostra o valor do planejamento adequado e da gestão ativa do portfólio.

Na comparação com os mesmos fundos, usando o *DY* em relação a cota a mercado, conforme gráfico abaixo, a atratividade do BIME11 é ainda mais evidente, se posicionando entre os maiores *DY* da indústria.

COMPARATIVO DE DY MENSAL ANUALIZADA vs COTA A MERCADO (% a.a.) - AMOSTRA DE FII DE RECEBÍVEIS E MUTIESTRÉGIA



**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:

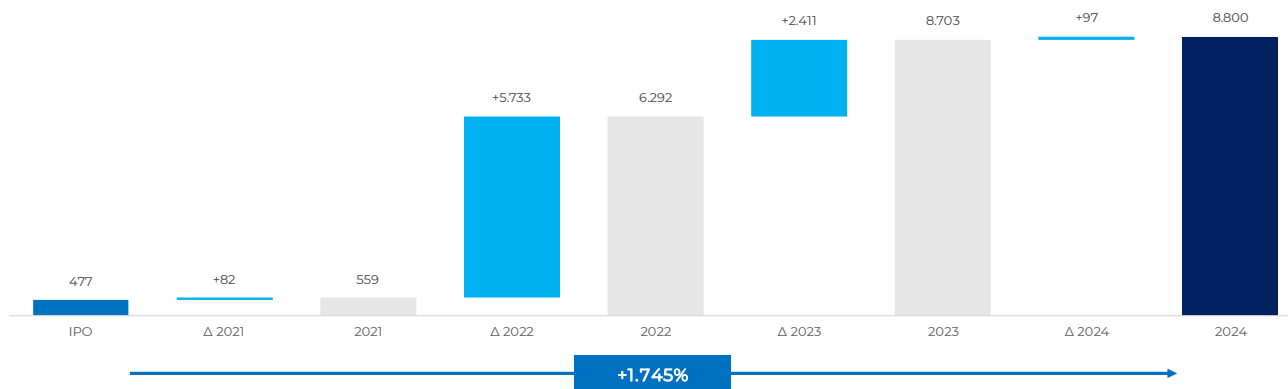
% PL	68,5%
Preço da Cota (R\$)	IPCA+
6,25	12,7%
6,50	12,2%
6,75	11,8%
7,00	11,4%
<b>7,24<sup>1</sup></b>	<b>11,0%</b>
7,50	10,6%
7,75	10,3%
8,00	9,9%
8,25	9,6%
<b>8,48<sup>2</sup></b>	<b>9,4%</b>
8,50	9,4%
8,75	9,1%
9,00	8,8%
9,25	8,6%

<sup>1</sup>Cotação de mercado no dia 31/10/2024. <sup>2</sup>Valor Patrimonial no dia 31/10/2024.



Quantidade de Cotistas | BIME11

EVOLUÇÃO NA QUANTIDADE DE COTISTAS



**Detalhamento dos CRI em Carteira | BIMET**



**CRI Selenza | 21G0708865**

<b>Segmento</b> Residencial	<b>Vencimento</b> julho-25
<b>Taxa de Emissão</b> IPCA + 13,00% a.a. (após AGT)	<b>Duration (ano(s))</b> 1,6
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 13,00% a.a.	<b>Securitizadora</b> 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**

<b>Segmento</b> Residencial	<b>Vencimento</b> julho-25
<b>Taxa de Emissão</b> IPCA + 9,00% a.a.	<b>Duration (ano(s))</b> 0,9
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 9,00% a.a.	<b>Securitizadora</b> 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**

<b>Segmento</b> Residencial	<b>Vencimento</b> julho-25
<b>Taxa de Emissão</b> IPCA + 9,00% a.a.	<b>Duration (ano(s))</b> 0,9
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 9,00% a.a.	<b>Securitizadora</b> 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**

<b>Segmento</b> Residencial	<b>Vencimento</b> julho-25
<b>Taxa de Emissão</b> IPCA + 9,00% a.a.	<b>Duration (ano(s))</b> 0,9
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 9,00% a.a.	<b>Securitizadora</b> 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**

<b>Segmento</b> Residencial	<b>Vencimento</b> dezembro-26
<b>Taxa de Emissão</b> IPCA + 11,25% a.a.	<b>Duration (ano(s))</b> 1,7
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 11,25% a.a.	<b>Securitizadora</b> 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**

<b>Segmento</b> Residencial	<b>Vencimento</b> maio-27
<b>Taxa de Emissão</b> IPCA + 11,00% a.a.	<b>Duration (ano(s))</b> 1,6
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 11,00% a.a.	<b>Securitizadora</b> 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

<b>Segmento</b> Residencial	<b>Vencimento</b> julho-27
<b>Taxa de Emissão</b> IPCA + 10,90% a.a.	<b>Duration (ano(s))</b> 2,1
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 10,90% a.a.	<b>Securitizadora</b> 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:** 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 | 21H0976574

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

#### 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 do imóvel Parque Novo Mundo; alienação fiduciária das cotas da SPE proprietária do imóvel Airport Town II Busines Park (direitos políticos e econômicos sobre a SPE); alienação fiduciária de cotas do FII ATWN11 (direitos políticos e econômicos sobre o FII) e cessão fiduciária de direitos creditórios do FII ATWN11 e do imóvel Parque Novo Mundo em cash sweep. CRI possui covenant de Índice de Cobertura Mínimo de 135% do PMT mensal, sujeito à vencimento antecipado.



### CRI WT Morumbi | 15L0648443

<b>Segmento</b> Escritório	<b>Vencimento</b> novembro-31
<b>Taxa de Emissão</b> IPCA + 6,00% a.a.	<b>Duration (ano(s))</b> 3,8
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 5,63% a.a.	<b>Securitizadora</b> 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 m<sup>2</sup>.

**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**

<b>Segmento</b> Híbrido	<b>Vencimento</b> julho-34
<b>Taxa de Emissão</b> IPCA + 6,00% a.a.	<b>Duration (ano(s))</b> 3,8
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 5,80% a.a.	<b>Securitizadora</b> 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 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 Credits | 21K0046865**

<b>Segmento</b> Home Equity	<b>Vencimento</b> fevereiro-42
<b>Taxa de Emissão</b> IPCA + 8,50% a.a.	<b>Duration (ano(s))</b> 5,0
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 8,50% a.a.	<b>Securitizadora</b> 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 | BIMET1****Brio Real Estate III - FII**

**Ticker:** BRIP11 **Prazo de Duração:** 6 anos (outubro/26)

**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)

**Brio Real Estate V - FII**

**Ticker:** BIPE11 **Prazo de Duração:** 7 anos (outubro/31)

**Captação:** outubro-24 **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 da alocação no 4T24)

Exclusivo  
BRIO



**DESINVESTIDO**

### Amyrá (Incorporadora: JalGP)

<b>Localização:</b> Moema - SP	<b>Data de Aquisição:</b> novembro/21
<b>Endereço:</b> Av. Jamaris, 871	<b>VG Total:</b> R\$ 236 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.720 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> Em revisão
<b>Área Privativa Total:</b> 11.031 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> novembro/24
<b>Tipologia:</b> Em revisão	<b>Fundo(s) Investidor(es):</b> BIME11 e BRIPI1

Exclusivo  
BRIO



### INDI 70 (Incorporadora: Gattaz)

<b>Localização:</b> Moema - SP	<b>Data de Aquisição:</b> dezembro/21
<b>Endereço:</b> Av. Indianópolis, 70	<b>VG 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> março/22
<b>Tipologia:</b> 57 aptos. (1 dorm.), 19 duplex (1 dorm.), 19 duplex (2 dorms.), 16 studios e 3 lojas	<b>Fundo(s) Investidor(es):</b> BIME11 e BRIPI1

Exclusivo  
BRIO



### Villa Perdizes Welconx (Incorporadora: Conx)

<b>Localização:</b> Perdizes - SP	<b>Data de Aquisição:</b> novembro/20
<b>Endereço:</b> R. Ministro Ferreira Alves, 298	<b>VG 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> 5.913 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> outubro/22
<b>Tipologia:</b> 128 aptos. (2 dorms.) e 3 lojas	<b>Fundo(s) Investidor(es):</b> BRIPI1

Exclusivo  
BRIO



### Movi Campo Belo (Incorporadora: AAM)

<b>Localização:</b> Brooklin - SP	<b>Data de Aquisição:</b> novembro/20
<b>Endereço:</b> Av. Padre Antônio, 42	<b>GVV Total:</b> R\$ 117,7 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.718 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 38,52% da área priv.
<b>Área Privativa Total:</b> 9.138 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> fevereiro/22
<b>Tipologia:</b> 262 studios, 27 aptos. de 1 dorm. e 21 aptos. de 2 dorms. e 3 lojas	<b>Fundo(s) Investidor(es):</b> BRIP11

Exclusivo  
BRIO



### Welconx Butantã (Incorporadora: Conx)

<b>Localização:</b> Butantã - SP	<b>Data de Aquisição:</b> dezembro/20
<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% da área priv.
<b>Área Privativa Total:</b> 6.082 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> dezembro/21
<b>Tipologia:</b> 76 aptos. de 1 dorm. e 95 aptos. de 2 dorms.	<b>Fundo(s) Investidor(es):</b> BRIP11

Exclusivo  
BRIO



### Oby Itaim (Incorporadora: RFM)

<b>Localização:</b> Itaim Bibi - SP	<b>Data de Aquisição:</b> março/21
<b>Endereço:</b> R. Brasília, 80	<b>GVV Total:</b> R\$ 59 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 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> outubro/21
<b>Tipologia:</b> 2 aptos garden, 8 aptos. de 3 dorms. e 1 cobertura de 3 dorms.	<b>Fundo(s) Investidor(es):</b> BRIP11

Exclusivo  
BRIO



### Welconx Villa Pompéia (Incorporadora: Conx)

<b>Localização:</b> Pompéia - SP	<b>Data de Aquisição:</b> abril/21
<b>Endereço:</b> R. Padre Chico, 749	<b>GVV Total:</b> R\$ 122 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.554 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 35,76% do GCV
<b>Área Privativa Total:</b> 9.225 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> junho/23
<b>Tipologia:</b> 19 aptos. de 3 dorms., 105 aptos. de 2 dorms., 96 aptos. de 1 dorm., 28 studios e 2 lojas	<b>Fundo(s) Investidor(es):</b> BRIP11

Exclusivo  
BRIO



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

<b>Localização:</b> Campo Belo - SP	<b>Data de Aquisição:</b> maio/21
<b>Endereço:</b> R. Dom Manuel, 33	<b>GVV Total:</b> R\$ 132 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.853 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 27,43% da área priv.
<b>Área Privativa Total:</b> 11.384 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> junho/23
<b>Tipologia:</b> 226 aptos. (2 dorms.), 40 nR e 3 lojas	<b>Fundo(s) Investidor(es):</b> BRIP11

Exclusivo  
BRIO



### Casa Magnólia (Incorporadora: Three)

<b>Localização:</b> Cidade Jardim - SP	<b>Data de Aquisição:</b> maio/21
<b>Endereço:</b> Av. das Magnólias, 682	<b>GVV Total:</b> R\$ 148 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 6.449 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 3.710 m <sup>2</sup> priv.
<b>Área Privativa Total:</b> 9.157 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> maio/23
<b>Tipologia:</b> 7 casas de 1.300 m <sup>2</sup> priv. (8 vagas)	<b>Fundo(s) Investidor(es):</b> BRIP11

Exclusivo  
BRIO



### Lindenberg Guarará (Incorporadora: Adolpho Lindenberg)

<b>Localização:</b> Jardim Paulista - SP	<b>Data de Aquisição:</b> junho/22
<b>Endereço:</b> R. Guarará x Al. Joaquim Eugênio de Lima	<b>VGW Total:</b> R\$ 158 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> 4.810 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> novembro/22
<b>Tipologia:</b> 20 aptos. de 3 dorms., 1 apto. de 4 dorms. e 3 lojas	<b>Fundo(s) Investidor(es):</b> BRIP11 e BIPD11

Exclusivo  
BRIO



### Guaramomis (Incorporadora: JaIGP)

<b>Localização:</b> Moema - SP	<b>Data de Aquisição:</b> dezembro/22
<b>Endereço:</b> Al. dos Guararmomis x Av. Jamaris	<b>VGW Total:</b> R\$ 213 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.950 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 2.755 m <sup>2</sup> priv.
<b>Área Privativa Total:</b> 10.868 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> março/25 (previsto)
<b>Tipologia:</b> 16 aptos. de 4 dorms., 16 studios, 8 salas comerciais e 3 lojas	<b>Fundo(s) Investidor(es):</b> BIPD11

Exclusivo  
BRIO



### Alto de Pinheiros (Incorporadora: Gamboa)

<b>Localização:</b> Alto de Pinheiros - SP	<b>Data de Aquisição:</b> novembro/23
<b>Endereço:</b> Av. Prof. Fonseca Rodrigues x R. Miralta	<b>VGW 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> março/25
<b>Tipologia:</b> 8 casas de 882 m <sup>2</sup>	<b>Fundo(s) Investidor(es):</b> BIPD11

Exclusivo  
BRIO



### Simão 717 (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\$ 106 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> 5.182 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> novembro/24
<b>Tipologia:</b> 28 aptos. de 149 m <sup>2</sup> e 1 loja	<b>Fundo(s) Investidor(es):</b> BIPD11

Exclusivo  
BRIO



### Jardim Paulista (Incorporadora: Helbor)

<b>Localização:</b> Jardim Paulista - SP	<b>Data de Aquisição:</b> outubro/23
<b>Endereço:</b> Rua Pamplona x Alameda Lorena	<b>VGV Total:</b> R\$ 948,2 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 5.345 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 1.647 m <sup>2</sup> priv. do setor residencial
<b>Área Privativa Total:</b> 33.809 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> fevereiro/25
<b>Tipologia:</b> 62 aptos. de 4 dorms., 4 lajes corporativas, 252 studios	<b>Fundo(s) Investidor(es):</b> BIPD11

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](mailto: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](mailto:ri@brioinvestimentos.com.br)  
[www.brioinvestimentos.com.br](http://www.brioinvestimentos.com.br)

