



# BRIC

INVESTIMENTOS

Brio Multiestratégia  
FII (BIME11)

Relatório  
Gerencial

(Dezembro/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 (30/12/2024):**

R\$ 49,4 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\$ 0,090/cota (DY: 1,3% a.m. ou 17,3% a.a. no valor de mercado ou 1,1% a.m. ou 13,6% a.a. no valor patrimonial<sup>1</sup>)**, com portfólio do Fundo desalavancado
- **Reserva de resultados atual equivalente a R\$ 0,055/cota.**
- Taxa ponderada de aquisição da carteira de CRI em **IPCA + 9,6% a.a.** (vs. IPCA + 7,7% a.a. em dez/23) e **duration de 2,0 anos** (vs. 3,8 anos em dez/23)
- Aporte inicial no novo ativo do portfólio, o CRI Açai, com remuneração de IPCA + 11,00% a.a., originado e estruturado pelo time de crédito da Brio Investimentos
- No mês, receitas da estratégia de Permuta representaram 16% da receita total mensal do Fundo

<sup>1</sup> Valor de mercado de R\$ 6,73/cota e valor patrimonial de R\$ 8,45/cota, ambos em 30/12/2024.

Nos EUA, a atividade segue firme, assim como o mercado de trabalho. Com isso, a inflação, ainda que continue em trajetória positiva, deu sinais de estabilização se mantendo em níveis acima do desejado. Neste contexto, o Fed deu sequência ao processo de cortes, com redução de 25 bps na taxa de juros, porém com uma postura mais cautelosa, já incorporando a expectativa de impactos das possíveis medidas propostas pelo presidente-eleito Donald Trump, em especial a política de tarifas, o endurecimento sobre a dinâmica de imigração e a política fiscal, que têm potencial de implicar em um ambiente com inflação mais elevada e, conseqüentemente, um juros terminal mais alto do que inicialmente esperado ao fim do ciclo de afrouxamento monetário.

No Brasil, o mês foi marcado por um desempenho muito ruim dos ativos de risco, precipitando a frustração do mercado em relação ao anúncio do pacote de corte de gastos proposto pelo governo. A piora na percepção dos agentes reflete a falta de um diagnóstico coerente com a situação atual e o reconhecimento da necessidade de corte das despesas no discurso dos membros do governo. O anúncio conjunto de mais renúncias fiscais com o aumento do piso do imposto de renda foi, definitivamente, um grande erro que, somado às diversas decisões questionáveis do Executivo, acabou por reforçar a percepção de falta de comprometimento em liderar uma agenda que permita um ambiente de busca pela estabilidade da dívida pública.

As expectativas de inflação seguem desancoradas, com projeções de IPCA substancialmente acima das metas para os próximos anos, o que reflete a situação de pressão sobre a condução da política monetária por parte do Banco Central, agora sob a presidência de Gabriel Galípolo, que foi indicado pelo governo federal. O novo presidente do Bacen terá uma tarefa desafiadora, principalmente no ano de 2025. A decisão no último Copom do ano trouxe uma mensagem forte de aperto, elevando o ritmo de cortes e pavimentando o caminho para as duas primeiras reuniões da nova composição do comitê.

Com esse panorama macro, marcado especialmente pela deterioração do risco fiscal, esperamos um ano de 2025 desafiador, expectativa bem diferente na comparação com o ano anterior, quando esperávamos a consolidação de um ambiente mais saudável, com uma dinâmica local síncrona com os mercados desenvolvidos.

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, por outro lado, permanecemos atentos à potencial abertura de janela de oportunidade para 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, justamente em função do cenário de curto prazo ainda muito desafiador.

Carteira Atual   BIMET1							
Ativo	Código	Segmento	Valor (R\$ mi)	%	Indexador	Taxa Aquisição	Duration (Anos)
▪ CRI - Estruturado			27,4	55,4%			
CRI Selenza (set/2026)	21G0708865	Residencial	5,7	11,6%	IPCA+	13,00%	1,4
CRI Aurora (out/2025)	22J1381567	Residencial	5,0	10,1%	IPCA+	9,00%	0,7
CRI Sampa (out/2025)	22J1381764	Residencial	4,9	10,0%	IPCA+	9,00%	0,7
CRI Essência (out/2025)	22J1379218	Residencial	3,9	7,8%	IPCA+	9,00%	0,7
CRI C290 (dez/2026)	23L2517577	Residencial	2,5	5,0%	IPCA+	11,25%	1,6
CRI Jacarezinho (mai/2027)	24DI511073	Residencial	2,3	4,7%	IPCA+	11,00%	1,5
CRI SWA Patriarca (jul/2027)	24G1627395	Residencial	2,2	4,5%	IPCA+	10,90%	2,0
FII Brio Crédito Estruturado <sup>1</sup>	BICE11	Recebíveis	0,7	1,5%			
CRI Açai (set/2028)	24I2111545	Residencial	0,1	0,2%	IPCA+	11,00%	3,3
▪ CRI - High Grade			7,5	15,2%			
CRI Airport Town (ago/2041)	21H0976574	Logístico / Industrial	3,4	6,9%	IPCA+	6,50%	5,3
CRI WT Morumbi (nov/2031)	15L0648443	Escritório	2,6	5,3%	IPCA+	5,63%	3,7
CRI HBR (jul/2034)	19G0228153	Híbrido	1,0	2,1%	IPCA+	5,80%	3,7
CRI Creditas (fev/2042)	21K0046865	Home Equity	0,5	1,0%	IPCA+	8,50%	4,8
▪ Cotas de FII			7,5	15,2%			
FII Maua Capital Real Estate	MCRE11	Recebíveis	2,5	5,1%			
FII Navi Residencial	APTO11	Residencial	1,5	3,1%			
FII Kinea Índices de Preços	KNIP11	Recebíveis	1,5	3,0%			
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	0,2%			
▪ Permuta			6,1	12,4%			
FII Brio Real Estate IV <sup>1</sup>	BIPD11	Residencial	2,7	5,5%			
FII Brio Real Estate III <sup>1</sup>	BRIP11	Residencial	2,1	4,2%			
FII Brio Real Estate V <sup>1</sup>	BIPE11	Residencial	0,7	1,4%			
Indi 70 - Gattaz		Residencial	0,6	1,2%			
▪ Caixa e Outros			0,9	1,7%			
<b>Total</b>			<b>49,4</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 BRIP11, BIPD11 e BIPE11 foram considerados em Permutas.

**Movimentações na Carteira | BIME11**

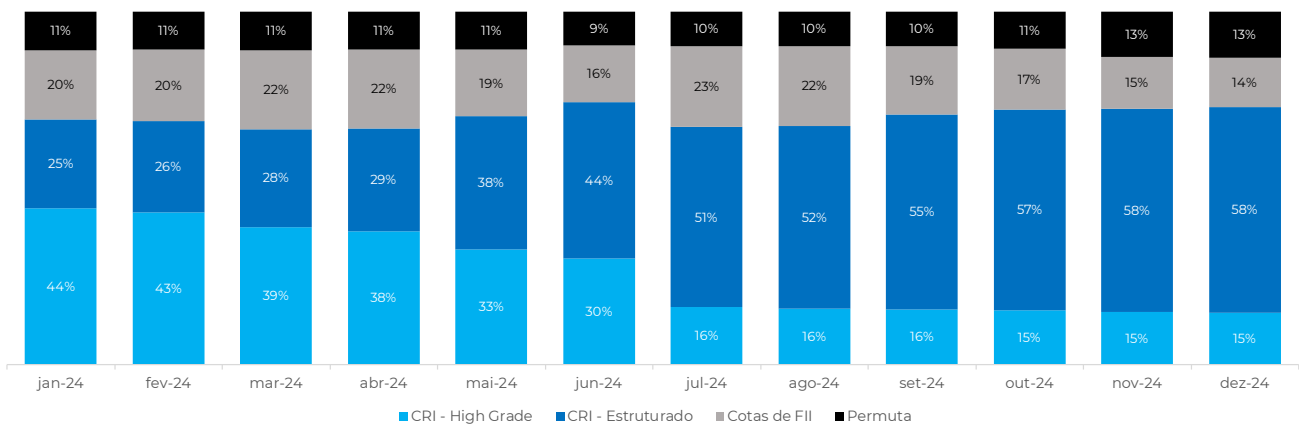
Com relação à carteira do BIME11, demos passos importantes em 2024 no reposicionamento do Fundo, reduzindo posições em CRI *High Grade* e aumentando posições nos CRI Estruturados. **A estruturação própria da Brio é um diferencial importante para seus fundos por possibilitar a compra de ativos *off-market*, bem precificados para os riscos envolvidos em cada ativo 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 e dados.

Durante o mês de dezembro, realizamos um aporte inicial no novo ativo do portfólio, o CRI Açai, ativo com remuneração de IPCA + 11,00% a.a. originado e estruturado pelo time de crédito da Brio Investimentos e que tem como finalidade o financiamento de um projeto residencial de alto padrão localizado no bairro do Brooklin na cidade de São Paulo, SP. Esse aporte em um novo CRI, assim como em outros casos, gera um prêmio de estruturação que é convertido integralmente em resultado distribuível para os cotistas do BIME11, e deve compor o resultado do mês de janeiro de 2025.

Na estratégia de Permuta, ao longo do mês, o Fundo recebeu aproximadamente R\$ 110 mil referentes ao resultado de projetos investidos diretamente e indiretamente. O valor contribuiu em R\$ 0,019/cota no resultado gerado. Mais uma vez, vale ressaltar que **em nenhum investimento do BIME11 em outros veículos da Brio Investimentos é cobrada taxa de gestão em duplicidade.**

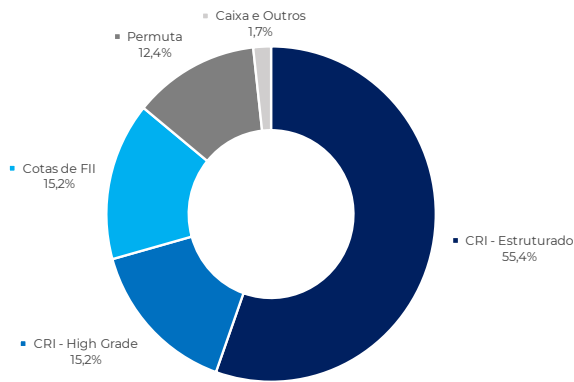
Abaixo, podemos ver a evolução, ainda em curso, da composição da carteira, resultado do reposicionamento em CRI Estruturados pelo time de gestão do Fundo:

**EVOLUÇÃO DA EXPOSIÇÃO POR ESTRATÉGIA (EX - CAIXA)**



### 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.

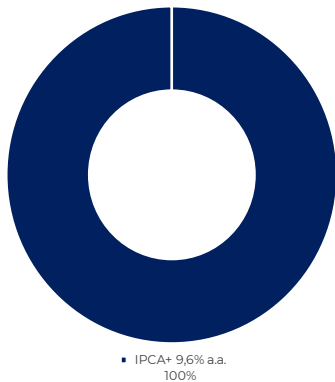
**CRI High Grade:** Alocação em CRI de estruturadores de mercado, com riscos mais previsíveis e *spread* de crédito mais baixos que o dos CRI Estruturado.

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

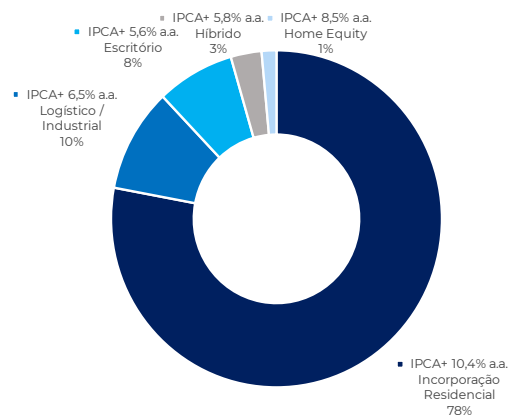
**Permuta:** Alocação em ativos expostos à estratégia de Permuta, seja através de investimentos diretos nos projetos, seja através de cotas de FII exclusivos da casa dedicados à tese (sem dupla cobrança de taxa de gestão).

### Perfil da Carteira de CRI | BIMET1

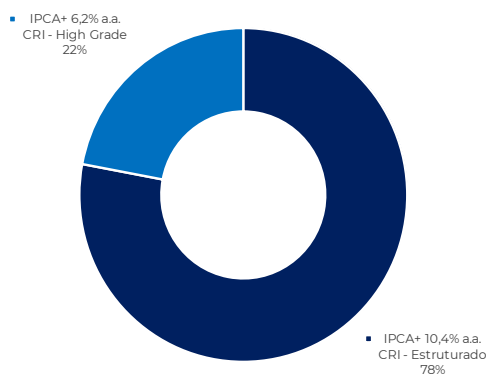
#### CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR INDEXADOR



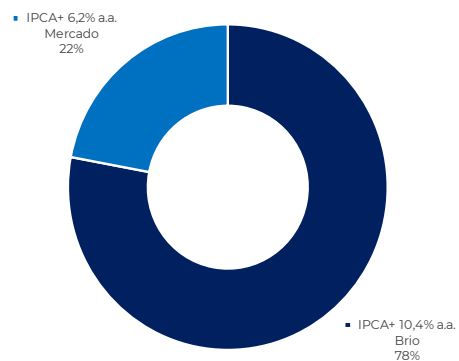
#### CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR SETOR



#### CARTEIRA DE CRIs - PERFIL POR ESTRATÉGIA

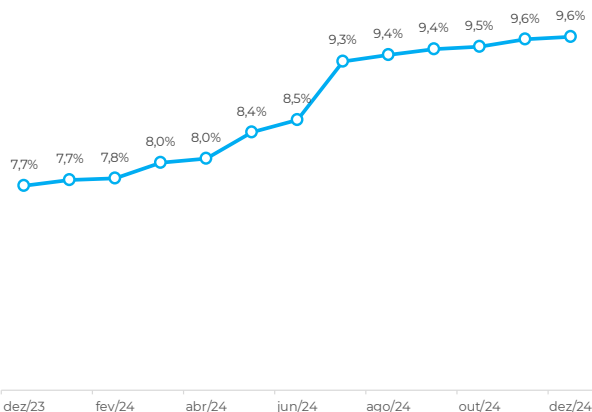


#### CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR ESTRUTURADOR<sup>2</sup>

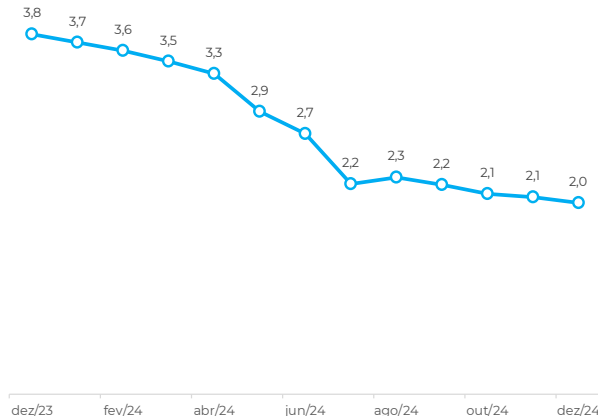


<sup>2</sup> A Brio Investimentos não é remunerada pela originação e/ou estruturação de ativos. É remunerada exclusivamente por taxas de gestão e *performance* dos veículos.

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

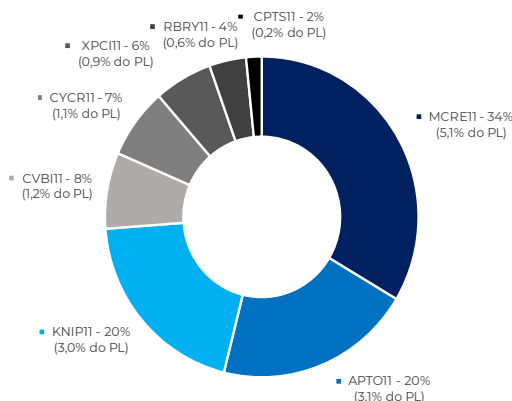


EVOLUÇÃO DA DURATION MÉDIA - CRI (anos)

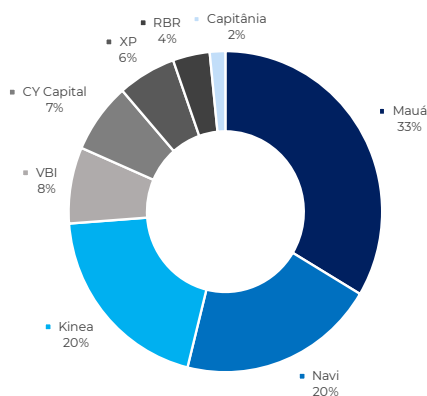


### Perfil da Carteira de Cotas de FII | BIMET1

CARTEIRA DE COTAS DE FII - PERFIL POR ATIVO<sup>3</sup>



CARTEIRA DE COTAS DE FII - PERFIL POR GESTOR<sup>3</sup>



### Perfil da Carteira de Permutas | BIMET1

Na estratégia de Permutas, o Fundo encerrou o mês com investimento direto no ativo Indi 70 e indireto via cotas dos fundos BRIP11, BIPD11 e BIPE11<sup>4</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, com 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 e o BIPD11 já estão em período de desinvestimento, dessa forma, não há novos aportes programados nesses fundos somente o recebimento das devoluções de capital. Já para o BIPE11, novas integralizações de

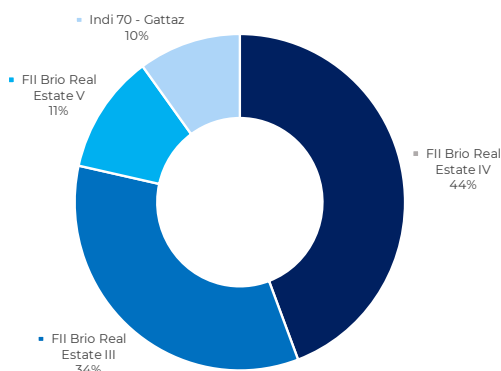
<sup>3</sup> O gráfico não considera o investimento em cotas de fundos geridos pela Brio, seja nas estratégias de Permutas ou CRI Estruturados.

<sup>4</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.

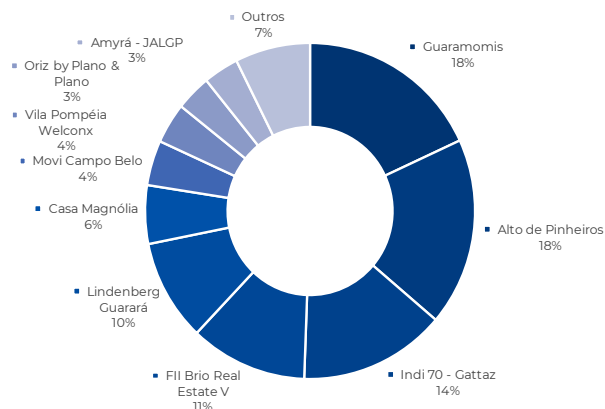
capital acontecerão ao longo dos próximos meses e, na sequência, as devoluções de capital deverão se iniciar.

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 | BIMET1

DRE BIMET1 (em R\$ 000)	2023	1ºT 2024	2ºT 2024	3ºT 2024	out/24	nov/24	dez/24
<b>Receitas</b>	<b>6.498</b>	<b>1.637</b>	<b>1.579</b>	<b>1.854</b>	<b>514</b>	<b>679</b>	<b>688</b>
Resultado de CRI <sup>1</sup>	4.371	1.260	1.183	1.362	342	527	520
Resultado de Cotas de FII <sup>1</sup>	1.178	241	(102)	296	95	65	55
Resultado de Permutas <sup>1</sup>	791	113	465	152	74	81	110
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	159	24	33	43	3	7	4
<b>Despesas</b>	<b>(945)</b>	<b>(183)</b>	<b>(181)</b>	<b>(235)</b>	<b>(48)</b>	<b>(59)</b>	<b>(220)</b>
Despesa c/ taxa do administrador	(229)	(61)	(61)	(61)	(20)	(21)	(21)
Despesa c/ taxa de gestão	(185)	-	-	(19)	(17)	(19)	(14)
Despesa c/ taxa de performance	(61)	(52)	(52)	(73)	-	-	(171)
Outras despesas	(470)	(70)	(68)	(81)	(10)	(18)	(14)
<b>Resultado</b>	<b>5.553</b>	<b>1.454</b>	<b>1.398</b>	<b>1.619</b>	<b>466</b>	<b>620</b>	<b>468</b>
Distribuição total	5.787	1.403	1.403	1.496	509	514	526
Quantidade de cotas ('000)	5.846	5.846	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>	<b>0,088</b>	<b>0,090</b>

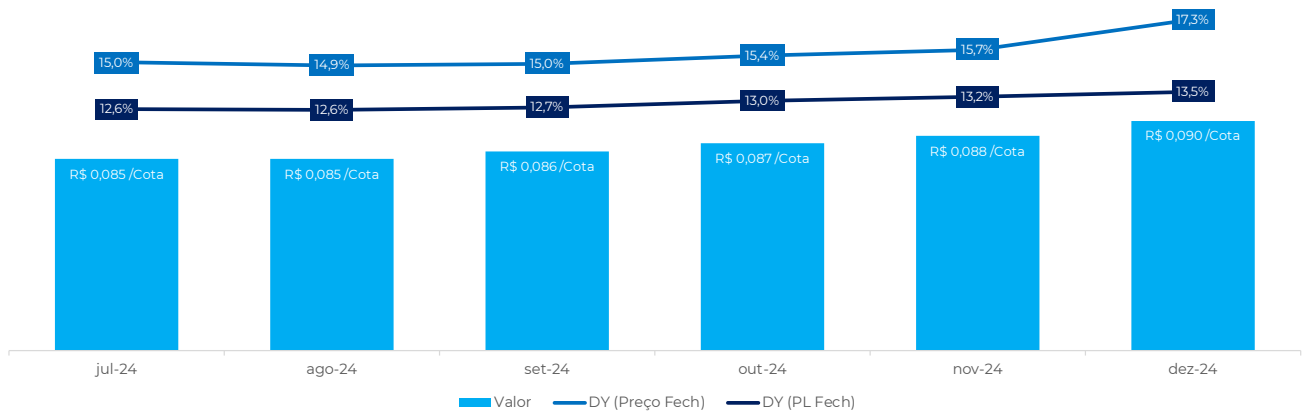
<sup>1</sup> Gerencialmente, os resultados dos FII com gestão da Brio foram alocados para cada estratégia correspondente. Ou seja, o resultado de BICE11 foi contabilizado em Resultado de CRI e os resultados de BRIP11, BIPD11 e BIPE11 foram considerados em Resultado de Permutas.

**Distribuição de Rendimentos | BIMET1**

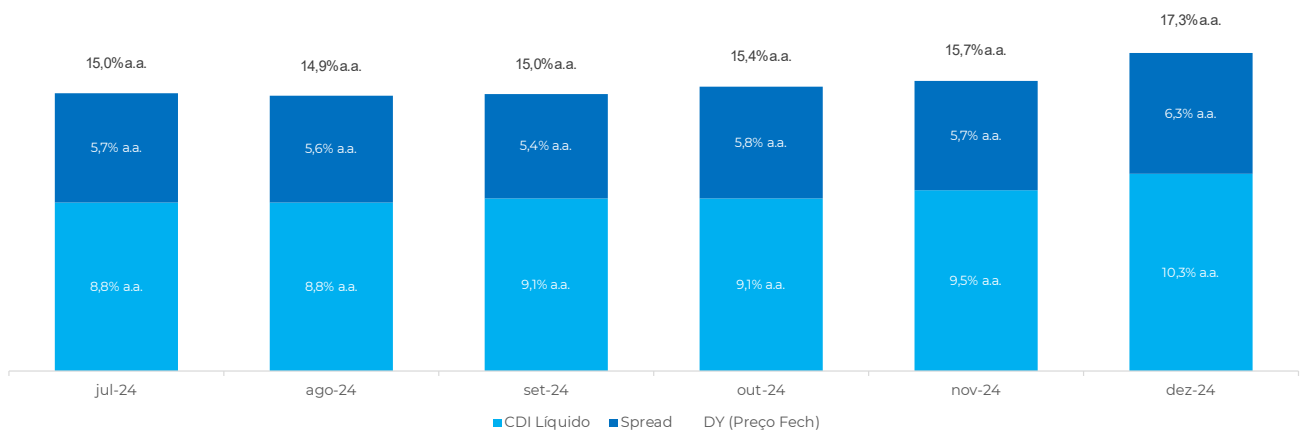
O Fundo gerou em dezembro resultado caixa equivalente a R\$ 0,080/cota e anunciou a distribuição de rendimento de R\$ 0,090/cota em janeiro (referente ao resultado obtido em dezembro), com *DY* anualizado de 17,3% a.a. (sobre a cota de mercado em 30/12/2024) ou 13,6% a.a. (sobre a cota patrimonial na mesma data), considerando reinvestimento. A reserva de resultados para futuras distribuições ao final de dezembro ficou em R\$ 0,055/cota.

A gestão entende que, para os próximos meses, 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 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**



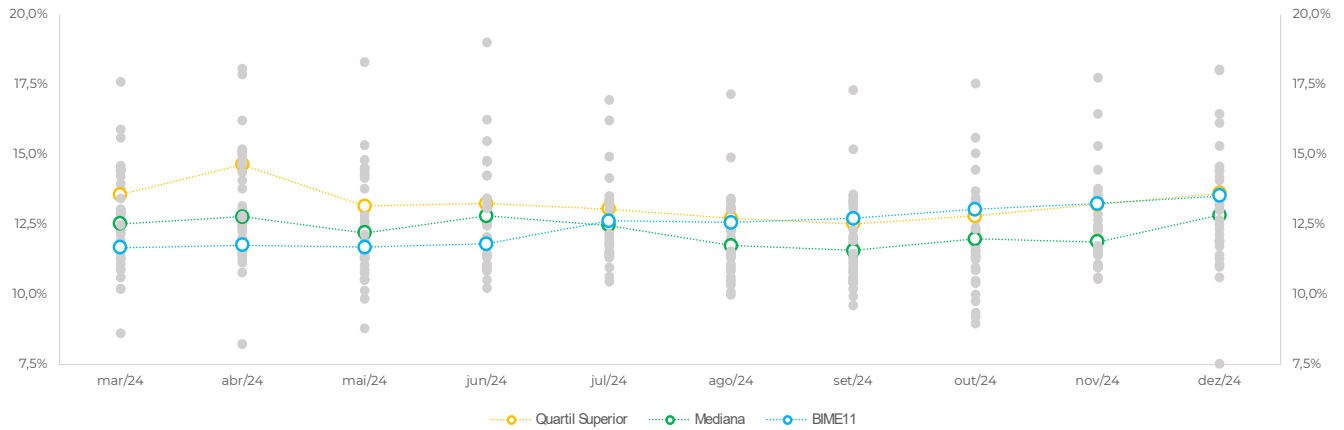
**DIVIDEND YIELD ANUALIZADO E SPREAD SOBRE O CDI LÍQUIDO**



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 BIMET1 (série azul) frente a outros FII comparáveis vem se mantendo em 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 negociavam em dezembro de 2024 em torno de 0,88x VP (mediana) e os fundos do quartil superior em torno de 0,98x VP. Nesse mesmo momento, o BIMET1 estava precificado em 0,80x VP, o que chama a atenção pelo desconto excessivo apesar da distribuição em patamares bastante competitivos em relação aos pares do mercado.

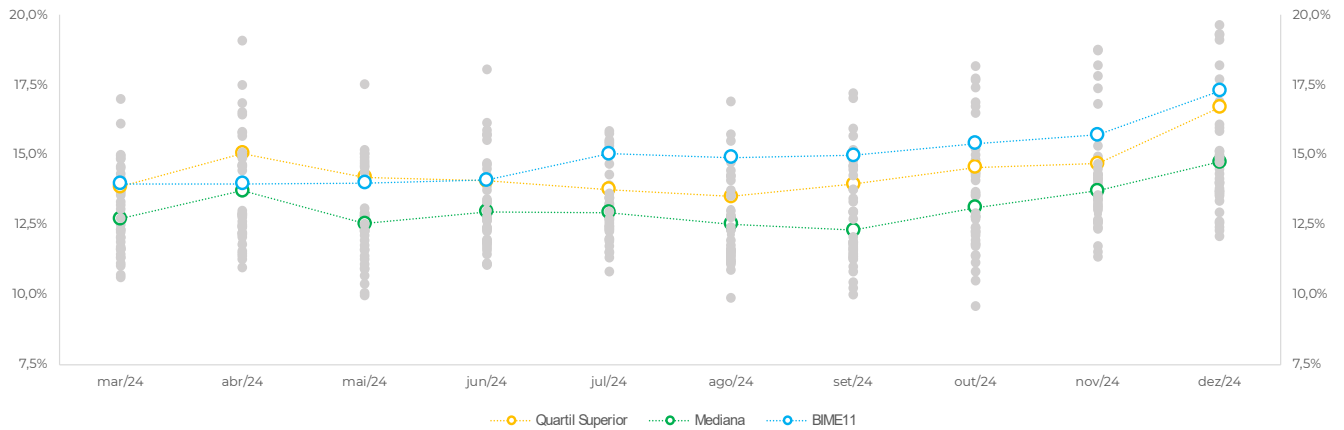
Outro ponto importante é que o aumento na distribuição do BIME11 acontece apesar de o patamar de distribuição da mediana dos fundos estar em nível semelhante ao observado no início de 2024 (série verde), ou seja, reflete, de fato, o impacto gerado pelo planejamento adequado e o trabalho de gestão ativa do portfólio.


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



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 MUTIESTRATÉGIA



 Sensibilidade Mercado Secundário | BIMET1

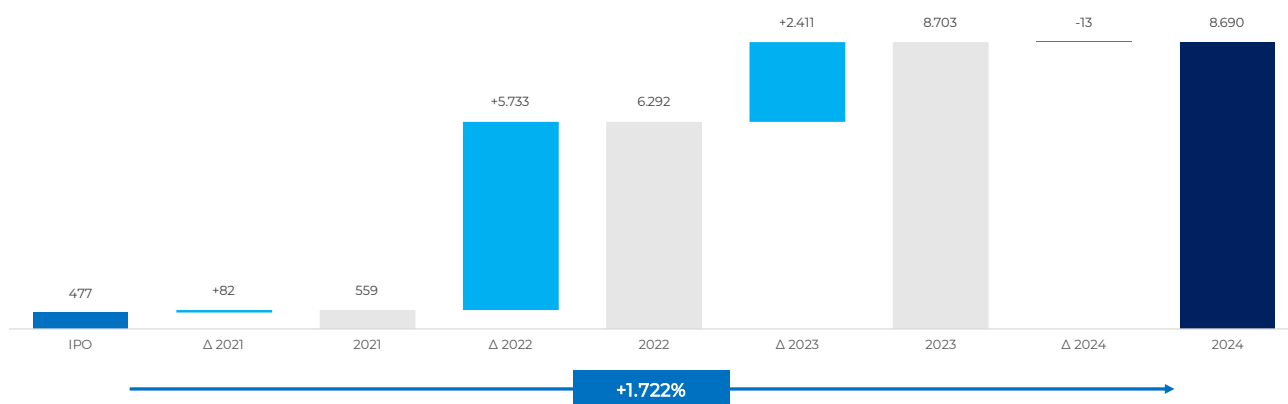
Para análise da rentabilidade da carteira de CRI do BIMET1 em diferentes cenários, a tabela de sensibilidade a seguir compara a taxa média ponderada em função de variações da cota do Fundo no mercado secundário:

% PL	69,2%
Preço da Cota (R\$)	IPCA+
5,75	14,1%
6,00	13,5%
6,25	13,0%
6,50	12,5%
<b>6,73<sup>1</sup></b>	<b>12,1%</b>
7,00	11,6%
7,25	11,2%
7,50	10,8%
7,75	10,5%
8,00	10,2%
8,25	9,8%
<b>8,47<sup>2</sup></b>	<b>9,6%</b>
8,50	9,6%
8,75	9,3%

<sup>1</sup>Cotação de mercado no dia 31/12/2024. <sup>2</sup>Valor Patrimonial no dia 31/12/2024.

 Quantidade de Cotistas | BIMET1

EVOLUÇÃO NA QUANTIDADE DE COTISTAS



**Detalhamento dos CRI em Carteira | BIMET1**



**CRI Selenza | 21G0708865**

<b>Segmento</b> Residencial	<b>Vencimento</b> julho-25
<b>Taxa de Emissão</b> IPCA + 13,00% a.a. (após ACT)	<b>Duration (ano(s))</b> 1,4
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 13,00% a.a.	<b>Securizadora</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 (securizadora 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> 0,7
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 9,00% a.a.	<b>Securizadora</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 (securizadora 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> 0,7
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 9,00% a.a.	<b>Securizadora</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 (securizadora 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> 0,7
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 9,00% a.a.	<b>Securizadora</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 (securizadora 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> 1,6
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 11,25% a.a.	<b>Securizadora</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 (securizadora 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 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> 1,5
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 11,00% a.a.	<b>Securizadora</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 (securizadora 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

<b>Segmento</b> Residencial	<b>Vencimento</b> julho-27
<b>Taxa de Emissão</b> IPCA + 10,90% a.a.	<b>Duration (ano(s))</b> 2,0
<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 Açá | 24I2111545

<b>Segmento</b> Residencial	<b>Vencimento</b> setembro-28
<b>Taxa de Emissão</b> IPCA + 11,00% a.a.	<b>Duration (ano(s))</b> 3,3
<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 localizado no bairro do Brooklin na cidade de São Paulo, SP.

**Garantias:** 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:** 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> 5,3
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 6,50% a.a.	<b>Securitizadora</b> 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 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> 3,7
<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> 3,7
<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 Creditas | 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> 4,8
<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 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.

**Detalhamento das Permutas em Carteira | BIMETI**

**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>VGv 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>VGv 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>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> 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>VGW 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>VGW 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>VGW 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>VGV Total:</b> R\$ 122 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.554 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 35,76% do VGV
<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>VGV 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>VGV 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>GVV 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: JalGP)

<b>Localização:</b> Moema - SP	<b>Data de Aquisição:</b> dezembro/22
<b>Endereço:</b> Al. dos Guararmomis x Av. Jamaris	<b>GVV 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>GVV 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>VGW 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>VGW 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.*



**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)

