



BRIC

INVESTIMENTOS

Brio Multiestratégia
FII (BIME11)

Relatório
Gerencial
(Janeiro/2025)

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 (31/01/2025):

R\$ 48,8 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\$ 0,090/cota e **distribuição de R\$ 0,090/cota (DY: 1,3% a.m. ou 17,4% a.a. no valor de mercado ou 1,1% a.m. ou 13,7% a.a. no valor patrimonial)**, 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 jan/24) e **duration de 1,9 anos** (vs. 3,8 anos em jan/24)
- Aquisição inicial do CRI Açai, novo ativo do portfólio, 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

* Valores de mercado de R\$ 6,69/cota e patrimonial de R\$ 8,35/cota, ambos em 31/01/2025.

No mês de janeiro, a economia americana voltou a mostrar números fortes, com destaque ao mercado de trabalho, que continua bastante pujante. O início do segundo mandato do presidente Trump, por sua vez, trouxe mais incertezas aos mercados, principalmente relacionadas a suas políticas tarifárias e de imigração, assim como a seus impactos sobre a dinâmica inflacionária. Neste contexto, o Federal Reserve optou por manter inalterado o nível de juros da economia, com uma postura mais cautelosa na espera de mais informações para a tomada de decisão sobre a condução da política monetária mais adiante. Outro evento importante foi o lançamento pela empresa chinesa DeepSeek de uma nova plataforma de inteligência artificial, aparentemente equivalente à capacidade do Chat GPT-4 e menos onerosa em termos de processamento, o que ameaçou a competitividade das empresas americanas e provocou uma reprecificação forte em toda a cadeia.

Na Europa, os dados de inflação seguem um pouco mais comportados, com atividade menos pujante, o que contribuiu para a continuação do ritmo de cortes de juros pelo Banco Central Europeu na última reunião, porém sem sinalizações acerca dos próximos passos e nem do patamar terminal de juros.

No Brasil, os mercados tiveram desempenho positivo no mês, muito em face da ausência de notícias negativas em um contexto de preços já bastante depreciados. Porém, apesar de números marginalmente mais fracos de atividade no mês de dezembro passado, ainda continuamos com uma atividade rodando acima do potencial e um mercado de trabalho bastante aquecido, o que continua pressionando as expectativas de inflação para os próximos anos. Nesse contexto, o Banco Central deu sequência ao processo de elevação dos juros em 100 bps, para o patamar de 13,25% e manteve o *forward guidance* de mais 100 bps na próxima reunião de março, mas não deu sinalização para as reuniões seguintes e nem para o patamar terminal de juros.

Nosso time de gestão mantém uma postura cautelosa e seletiva, em relação tanto aos ativos como aos devedores, mas observando que, apesar de um momento conjuntural desafiador, o mercado residencial na cidade de São Paulo (foco principal de atuação do Fundo) segue com fundamentos sólidos e com desempenho superior aos do mercado nacional.

 Carteira Atual | BIMET1

Ativo	Código	Segmento	Valor (R\$ mi)	%	Indexador	Taxa Aquisição	Duration (Anos)
▪ CRI - Estruturado			28,0	56,8%			
CRI Selenza (set/2026)	21G0708865	Residencial	5,9	12,0%	IPCA+	13,00%	1,4
CRI Aurora (out/2025)	22J1381567	Residencial	5,1	10,3%	IPCA+	9,00%	0,7
CRI Sampa (out/2025)	22J1381764	Residencial	5,0	10,2%	IPCA+	9,00%	0,7
CRI Essência (out/2025)	22J1379218	Residencial	3,9	8,0%	IPCA+	9,00%	0,7
CRI C290 (dez/2026)	23L2517577	Residencial	2,5	5,1%	IPCA+	11,25%	1,5
CRI SWA Patriarca (jul/2027)	24G1627395	Residencial	2,4	4,9%	IPCA+	10,90%	1,9
CRI Jacarezinho (mai/2027)	24D1511073	Residencial	2,3	4,7%	IPCA+	11,00%	1,4
FII Brio Crédito Estruturado ¹	BICE11	Recebíveis	0,7	1,4%			
CRI Açai (set/2028)	24I2111545	Residencial	0,1	0,2%	IPCA+	11,00%	3,3
▪ CRI - High Grade			7,5	15,1%			
CRI Airport Town (ago/2041)	21H0976574	Logístico / Industrial	3,4	6,9%	IPCA+	6,50%	5,3
CRI WT Morumbi (nov/2031)	15L0648443	Escritório	2,5	5,1%	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			7,2	14,6%			
FII Maua Capital Real Estate	MCRE11	Recebíveis	2,4	4,9%			
FII Navi Residencial	APTO11	Residencial	1,5	3,0%			
FII Kinea Índices de Preços	KNIP11	Recebíveis	1,4	2,9%			
FII VBI CRI	CVBI11	Recebíveis	0,5	1,1%			
FII Cyrela Crédito	CYCR11	Recebíveis	0,5	1,0%			
FII XP Crédito Imobiliário	XPCI11	Recebíveis	0,4	0,8%			
FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado	RBRY11	Recebíveis	0,3	0,5%			
FII Capitânia Securities II	CPTS11	Recebíveis	0,1	0,2%			
▪ Permuta			6,1	12,3%			
FII Brio Real Estate IV ¹	BIPD11	Residencial	2,7	5,5%			
FII Brio Real Estate III ¹	BRIP11	Residencial	2,1	4,2%			
FII Brio Real Estate V ¹	BIPE11	Residencial	0,7	1,4%			
Indi 70		Residencial	0,6	1,2%			
▪ Caixa e Outros			0,6	1,2%			
Total			49,3	100,0%			

¹ 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 | BIMET1

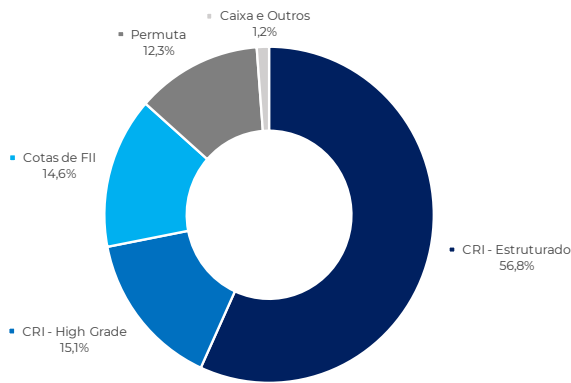
Com relação à carteira do BIMET1, demos passos importantes em 2024 no reposicionamento do Fundo, reduzindo posições em CRI *High Grade* (ativos com *duration* relativamente maior) e aumentando posições nos CRI Estruturados (que tendem a ter *duration* menor). **A estruturação própria da Brio Investimentos 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 mais de 40 projetos investidos, tendo acesso, dessa forma, a uma base importante de informações e dados.**

Durante o mês de janeiro, o Fundo aumentou posição no CRI SWA Patriarca, ativo estruturado que já pertencia à carteira do Fundo, com remuneração de IPCA + 10,90% a.a. e que tem como finalidade o financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão localizado na Cidade Patriarca, São Paulo, SP.

Na estratégia de Permuta, ao longo do mês, o Fundo recebeu aproximadamente R\$ 171 mil referentes ao resultado de ativos investidos diretamente e indiretamente. O valor contribuiu em R\$ 0,029/cota no resultado gerado. Mais uma vez, vale ressaltar que **em nenhum investimento do BIMET1 em outros veículos geridos pela Brio Investimentos é cobrada taxa de gestão em duplicidade.**

Perfil da Carteira por Estratégia | BIMET1

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 *spreads* de crédito mais baixos que dos CRI Estruturados.

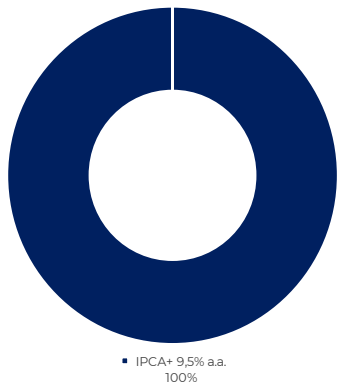
Cotas de FII: Alocação em cotas de FII selecionados do mercado, com exposições a estratégias diversas.

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).

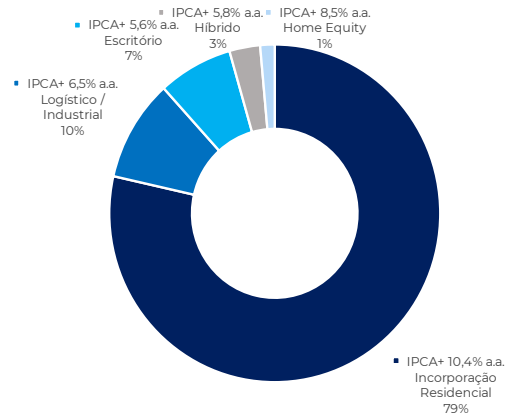
²A Brio Investimentos não é remunerada pela originação e/ou estruturação de ativos. É remunerada exclusivamente por taxas de gestão e *performance* dos veículos.

Perfil da Carteira de CRI | BIMET1

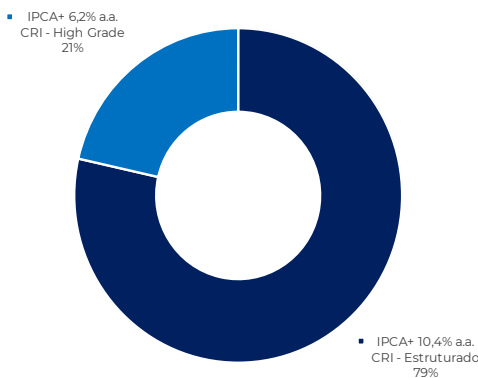
CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR INDEXADOR



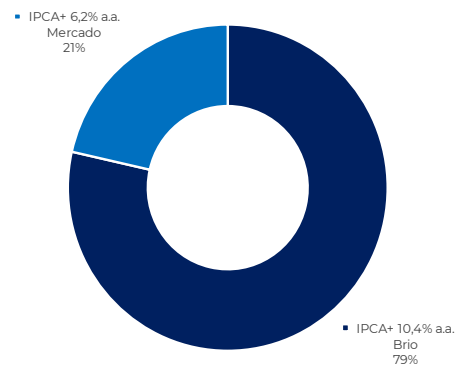
CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR SETOR



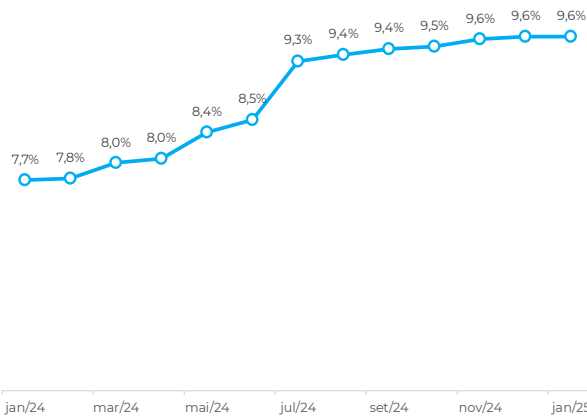
CARTEIRA DE CRIs - PERFIL POR ESTRATÉGIA



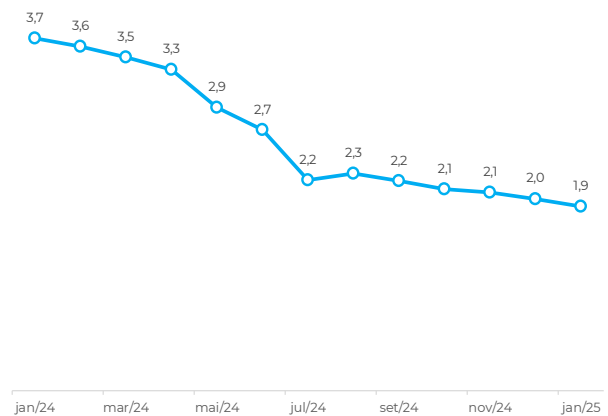
CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR ESTRUTURADOR²



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



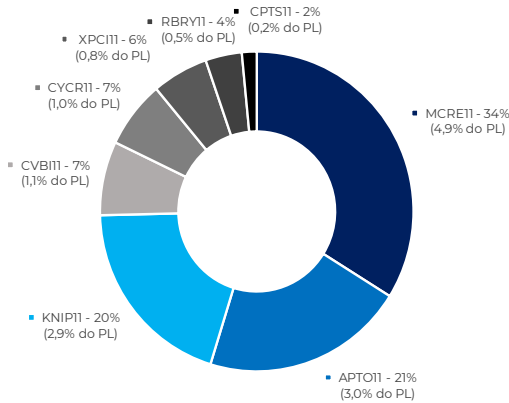
EVOLUÇÃO DA DURATION MÉDIA - CRI (anos)



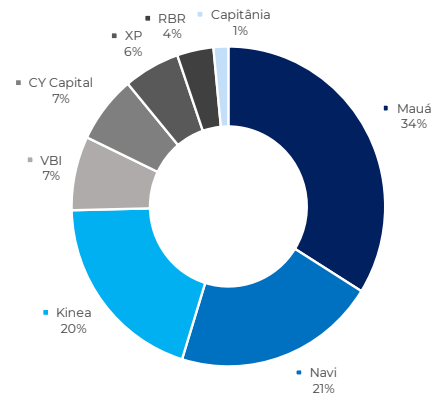
²A Brio Investimentos não é remunerada pela originação e/ou estruturação de ativos. É remunerada exclusivamente por taxas de gestão e performance dos veículos.

Perfil da Carteira de Cotas de FII | BIMET1

CARTEIRA DE COTAS DE FII³ - PERFIL POR ATIVO



CARTEIRA DE COTAS DE FII³ - PERFIL POR GESTOR



Perfil da Carteira de Permutas | BIMET1

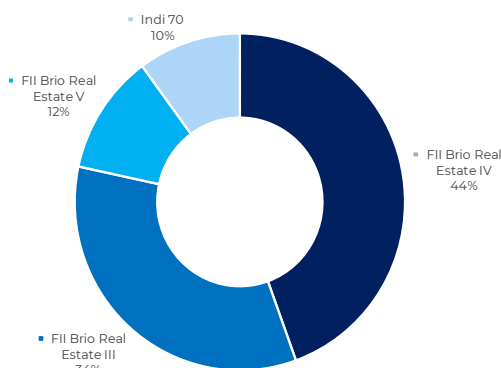
Na estratégia de Permutas, o Fundo encerrou o mês com investimento direto no ativo Indi 70 e indireto via cotas dos fundos BRIP11, BIPD11 e BIPE11⁴. Esses fundos são geridos pela Brio Investimentos, possuem prazo determinado (até 7 anos, sendo 3 anos de investimento e 4 anos de desinvestimento) e foram 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 geridos pela Brio Investimentos 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.

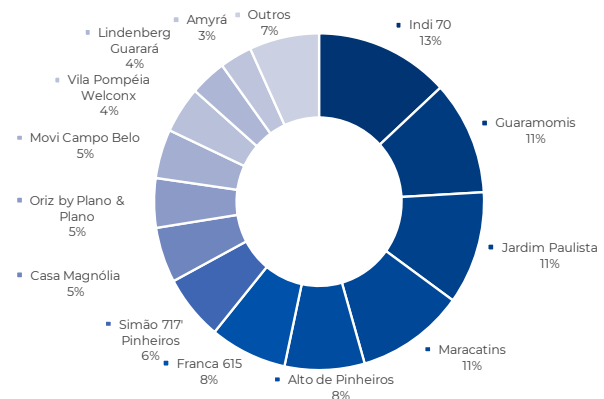
O BRIP11 e o BIPD11 já estão em período de desinvestimento, dessa forma, não há novos aportes programados nesses fundos, somente o recebimento das devoluções de capital. Já para o BIPE11, novas integralizações de capital acontecerão ao longo dos próximos meses e, na sequência, as devoluções de capital 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



³ O gráfico não considera o investimento em cotas de fundos geridos pela Brio Investimentos, seja nas Permutas seja nos CRI Estruturados.

⁴ 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.

DRE Resumida | BIME11

DRE BIME11 (em R\$ 000)	2023	1ºT 2024	2ºT 2024	3ºT 2024	4ºT 2024	jan/25
Receitas	6.498	1.637	1.579	1.854	1.881	565
Resultado de CRI ¹	4.371	1.260	1.183	1.362	1.389	303
Resultado de Cotas de FII ¹	1.178	241	(102)	296	214	87
Resultado de Permutas ¹	791	113	465	152	264	171
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	159	24	33	43	14	4
Despesas	(945)	(183)	(181)	(235)	(327)	(37)
Despesa c/ taxa do administrador	(229)	(61)	(61)	(61)	(63)	(21)
Despesa c/ taxa de gestão	(185)	-	-	(19)	(51)	(13)
Despesa c/ taxa de performance	(61)	(52)	(52)	(73)	(171)	-
Outras despesas	(470)	(70)	(68)	(81)	(42)	(3)
Resultado	5.553	1.454	1.398	1.619	1.553	527
Distribuição total	5.787	1.403	1.403	1.496	1.549	526
Quantidade de cotas ('000)	5.846	5.846	5.846	5.846	5.846	5.846
Distribuição/cota (R\$ / Cota)	0,990	0,240	0,240	0,256	0,265	0,090

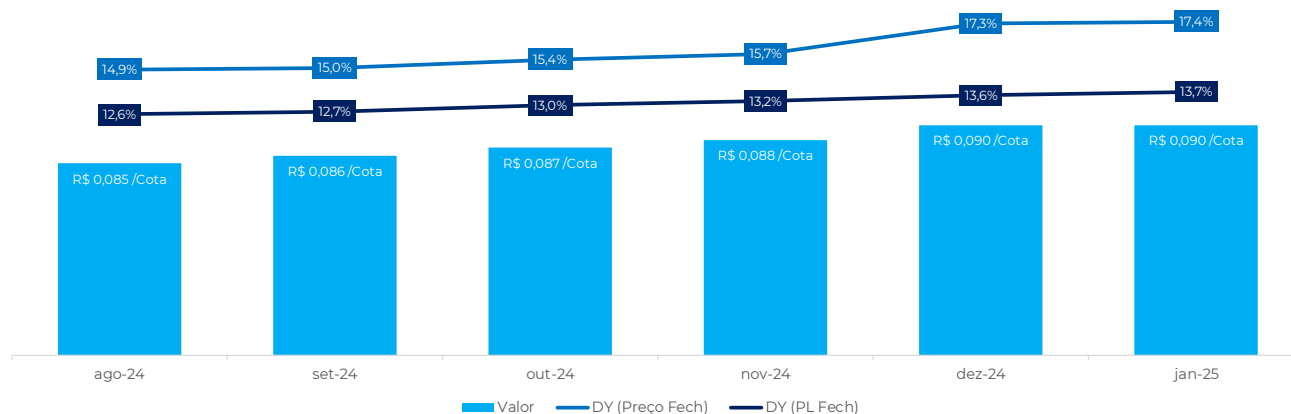
¹ Gerencialmente, os resultados dos FII com gestão da Brio foram alocados para cada estratégia correspondente. Ou seja, o resultado de BICE11 foi contabilizado em Resultado de CRI e os resultados de BRIPI1, BIPDI1 e BIPE11 foram considerados em Resultado de Permutas.

Distribuição de Rendimentos | BIME11

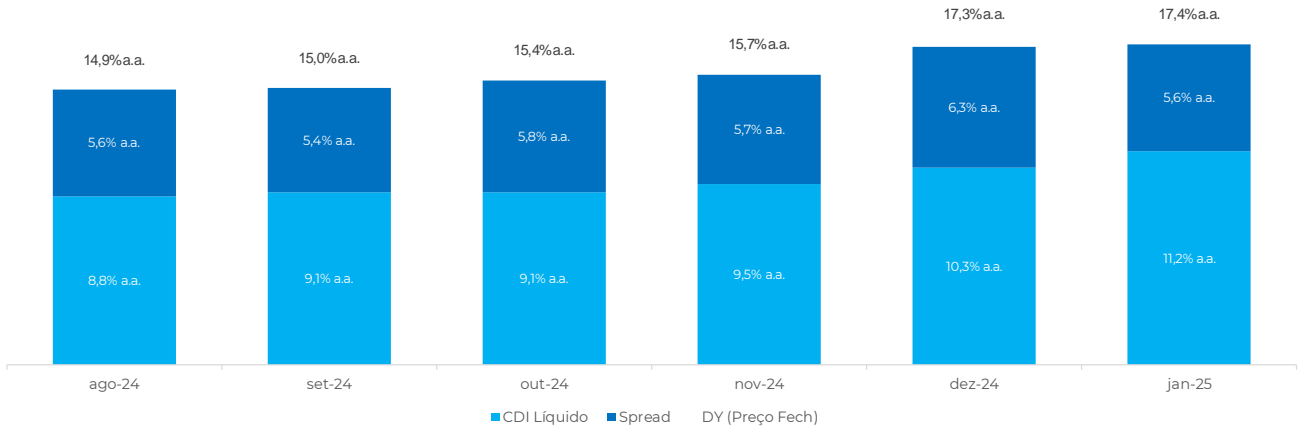
O Fundo gerou em janeiro resultado caixa equivalente a R\$ 0,090/cota e anunciou a distribuição de rendimento de R\$ 0,090/cota em fevereiro (referente ao resultado obtido em janeiro), com DY anualizado de 17,4% a.a. (sobre a cota de mercado em 31/01/2025) ou 13,7% a.a. (sobre a cota patrimonial na mesma data), considerando reinvestimento. A reserva de resultados para futuras distribuições ao final de janeiro 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



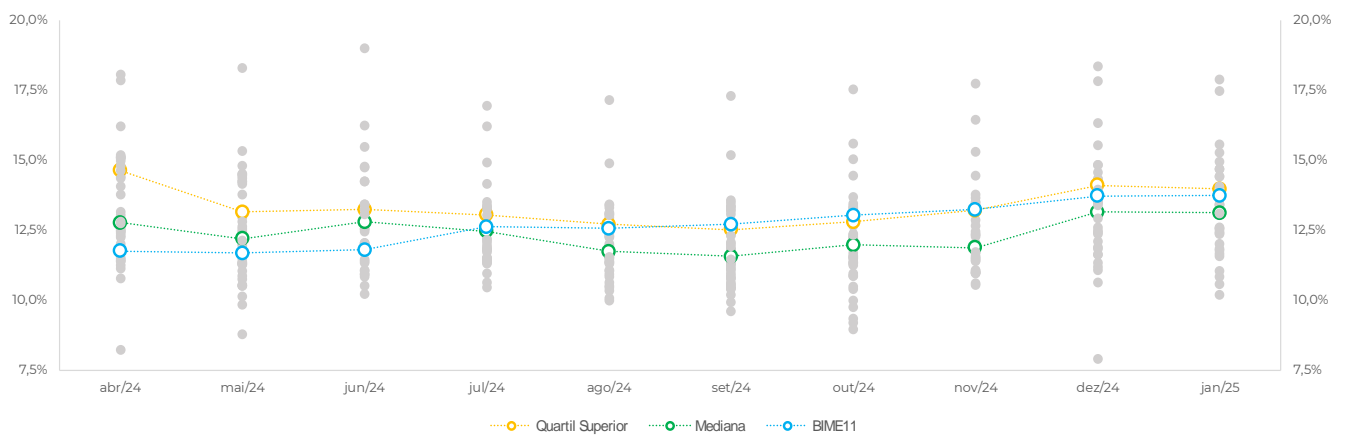
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO E SPREAD SOBRE O CDI LÍQUIDO



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 BIME11 (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 janeiro de 2025 em torno de 0,88x VP (mediana) e os fundos do quartil superior em torno de 0,98x VP. Nesse mesmo momento, o BIME11 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.

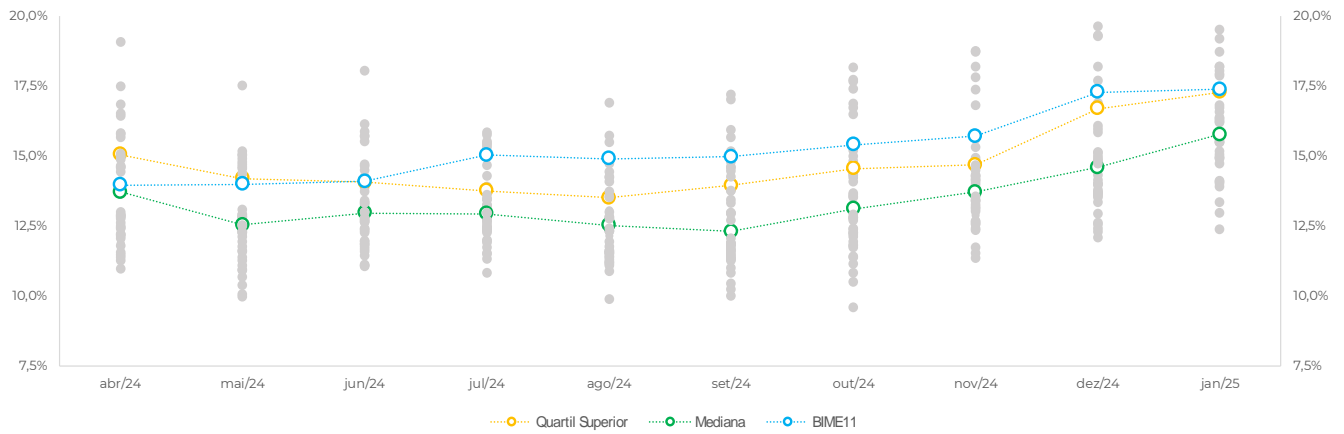
Outro ponto importante é que o aumento na distribuição do BIME11 acontece apesar de o patamar de distribuição da mediana dos fundos estar em nível semelhante ao observado no início de 2024 (série verde), ou seja, reflete, de fato, o impacto gerado pelo planejamento adequado e pelo trabalho de gestão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

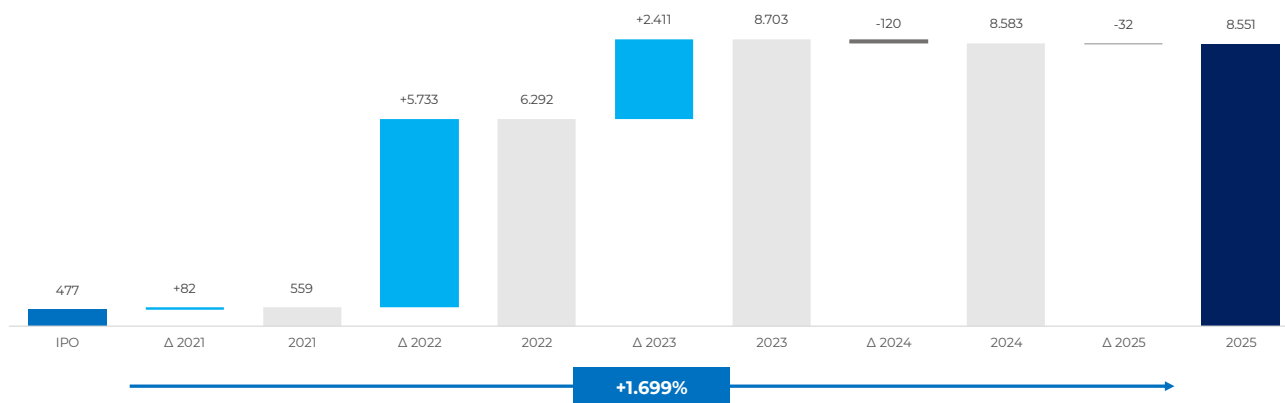
% PL	70,6%
Preço da Cota (R\$)	IPCA+
5,70	14,0%
5,95	13,4%
6,20	12,8%
6,45	12,3%
6,69¹	11,9%
6,95	11,4%
7,20	11,0%
7,45	10,7%
7,70	10,3%
7,95	10,0%
8,20	9,7%
8,35²	9,5%
8,45	9,4%
8,70	9,1%

¹Cotação de mercado no dia 31/01/2025. ²Valor Patrimonial no dia 31/01/2025.



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)) 1,4
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 + 9,00% a.a.	Duration (ano(s)) 0,7
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 + 9,00% a.a.	Duration (ano(s)) 0,7
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 + 9,00% a.a.	Duration (ano(s)) 0,7
Taxa de Aquisição IPCA + 9,00% a.a.	Securizadora 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

Segmento Residencial	Vencimento dezembro-26
Taxa de Emissão IPCA + 11,25% a.a.	Duration (ano(s)) 1,5
Taxa de Aquisição IPCA + 11,25% a.a.	Securizadora 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

Segmento Residencial	Vencimento maio-27
Taxa de Emissão IPCA + 11,00% a.a.	Duration (ano(s)) 1,4
Taxa de Aquisição IPCA + 11,00% a.a.	Securizadora 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

Segmento Residencial	Vencimento julho-27
Taxa de Emissão IPCA + 10,90% a.a.	Duration (ano(s)) 1,9
Taxa de Aquisição IPCA + 10,90% a.a.	Securizadora 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 (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 Açá | 24I2111545

Segmento Residencial	Vencimento setembro-28
Taxa de Emissão IPCA + 11,00% a.a.	Duration (ano(s)) 3,3
Taxa de Aquisição IPCA + 11,00% a.a.	Securizadora 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 (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: 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

Segmento Logístico/Industrial	Vencimento agosto-41
Taxa de Emissão IPCA + 6,50% a.a. (Após AGT)	Duration (ano(s)) 5,3
Taxa de Aquisição IPCA + 6,50% a.a.	Securizadora 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 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

Segmento Escritório	Vencimento novembro-31
Taxa de Emissão IPCA + 6,00% a.a.	Duration (ano(s)) 3,7
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)) 3,7
Taxa de Aquisição IPCA + 5,80% a.a.	Securitizadora 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 Creditas | 21K0046865

Segmento Home Equity	Vencimento fevereiro-42
Taxa de Emissão IPCA + 8,50% a.a.	Duration (ano(s)) 4,8
Taxa de Aquisição IPCA + 8,50% a.a.	Securitizadora 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 62,7% 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 desinvestimento (já retornou aproximadamente 5,7% do capital aportado pelos investidores)

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

Exclusivo
BRIO



DESINVESTIDO

Amyrá (Incorporadora: JalGP)

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

Exclusivo
BRIO



INDI 70 (Incorporadora: Gattaz)

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: dezembro/21
Endereço: Av. Indianópolis, 70	VGV Total: R\$ 127,4 milhões
Área do Terreno: 1.343 m ²	Permuta: 2.117 m ² priv.
Área Privativa Total: 7.096 m ²	Lançamento: março/22
Tipologia: 57 aptos. (1 dorm.), 19 duplex (1 dorm.), 19 duplex (2 dorms.), 16 studios e 3 lojas	Fundo(s) Investidor(es): BIME11 e BRIPI1

Exclusivo
BRIO



Villa Perdizes Welconx (Incorporadora: Conx)

Localização: Perdizes - SP	Data de Aquisição: novembro/20
Endereço: R. Ministro Ferreira Alves, 298	VGV Total: R\$ 80,4 milhões
Área do Terreno: 1.199 m ²	Permuta: 34,6% do VGV (2.088 m ² priv.)
Área Privativa Total: 5.913 m ²	Lançamento: outubro/22
Tipologia: 128 aptos. (2 dorms.) e 3 lojas	Fundo(s) Investidor(es): BRIPI1

Exclusivo
BRIO



Movi Campo Belo (Incorporadora: AAM)

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

Exclusivo
BRIO



Welconx Butantã (Incorporadora: Conx)

Localização: Butantã - SP	Data de Aquisição: dezembro/20
Endereço: R. Martins, 180	VGV Total: R\$ 58,5 milhões
Área do Terreno: 1.246 m ²	Permuta: 42,23% da área priv.
Área Privativa Total: 6.082 m ²	Lançamento: dezembro/21
Tipologia: 76 aptos. de 1 dorm. e 95 aptos. de 2 dorms.	Fundo(s) Investidor(es): BRIP11

Exclusivo
BRIO



Oby Itaim (Incorporadora: RFM)

Localização: Itaim Bibi - SP	Data de Aquisição: março/21
Endereço: R. Brasília, 80	VGV Total: R\$ 59 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.	Fundo(s) Investidor(es): BRIP11

Exclusivo
BRIO



Welconx Villa Pompéia (Incorporadora: Conx)

Localização: Pompéia - SP	Data de Aquisição: abril/21
Endereço: R. Padre Chico, 749	VGV Total: R\$ 122 milhões
Área do Terreno: 1.554 m ²	Permuta: 35,76% do VGV
Área Privativa Total: 9.225 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	Fundo(s) Investidor(es): 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\$ 132 milhões
Área do Terreno: 1.853 m ²	Permuta: 27,43% da área priv.
Área Privativa Total: 11.384 m ²	Lançamento: junho/23
Tipologia: 226 aptos. (2 dorms.), 40 nR e 3 lojas	Fundo(s) Investidor(es): BRIP11

Exclusivo
BRIO



Casa Magnólia (Incorporadora: Three)

Localização: Cidade Jardim - SP	Data de Aquisição: maio/21
Endereço: Av. das Magnólias, 682	VGV Total: R\$ 148 milhões
Área do Terreno: 6.449 m ²	Permuta: 3.710 m ² priv.
Área Privativa Total: 9.157 m ²	Lançamento: maio/23
Tipologia: 7 casas de 1.300 m ² priv. (8 vagas)	Fundo(s) Investidor(es): 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\$ 158 milhões
Área do Terreno: 1.339 m ²	Permuta: 1.095 m ² priv.
Área Privativa Total: 4.810 m ²	Lançamento: novembro/22
Tipologia: 20 aptos. de 3 dorms., 1 apto. de 4 dorms. e 3 lojas	Fundo(s) Investidor(es): BRIP11 e BIPD11

Exclusivo
BRIO



Guaramomis (Incorporadora: JalGP)

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

Exclusivo
BRIO



Alto de Pinheiros (Incorporadora: Gamboa)

Localização: Alto de Pinheiros - SP	Data de Aquisição: novembro/23
Endereço: Av. Prof. Fonseca Rodrigues x R. Miralta	VGV Total: R\$ 141,1 milhões
Área do Terreno: 3.813 m ²	Permuta: 1.850 m ² priv.
Área Privativa Total: 7.054 m ²	Lançamento: março/25
Tipologia: 8 casas de 882 m ²	Fundo(s) Investidor(es): BIPD11

Exclusivo
BRIO



Simão 717 (Incorporadora: WDS)

Localização: Pinheiros - SP	Data de Aquisição: março/24
Endereço: Rua Simão Álvares	VGV Total: R\$ 106 milhões
Área do Terreno: 1.215 m ²	Permuta: 1.486 m ² priv.
Área Privativa Total: 5.182 m ²	Lançamento: novembro/24
Tipologia: 28 aptos. de 149 m ² e 1 loja	Fundo(s) Investidor(es): 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: fevereiro/25
Tipologia: 62 aptos. de 4 dorms., 4 lajes corporativas, 252 studios	Fundo(s) Investidor(es): BIPD11

Exclusivo
BRIO



Franca 615 (Incorporadora: JV-M)

Localização: Jardins - SP	Data de Aquisição: novembro/24
Endereço: Alameda Franca, 615	VGV Total: R\$ 142,82 milhões
Área do Terreno: 829,8 m ²	Permuta: 22,88% do VGV Total
Área Privativa Total: 4.327,7 m ²	Lançamento: junho/25
Tipologia: 2 unidades duplex de 437 m ² , 12 unidades de 239 m ² , e 2 unidades garden de 270 m ² e 310 m ²	Fundo(s) Investidor(es): BIPD11 e BIPET1

Exclusivo
BRIO



Maracatins (Incorporadora: Exto)

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: novembro/24
Endereço: Alameda dos Maracatins x Rua Jandira	VGTV Total: R\$ 385 milhões
Área do Terreno: 2.791 m ²	Permuta: 22,7% do VGTV da torre residencial
Área Privativa Total: 17.410,35 m ²	Lançamento: agosto/25
Tipologia: 78 studios, 88 unidades de 157 a 236 m ² , 1 laje e 2 lojas	Fundo(s) Investidor(es): BIPD11 e BIPE11

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

