



BRIC

INVESTIMENTOS

Brio Multiestratégia
FII (BIME11)

Relatório
Gerencial
(Abril/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 (30/04/2025):**

R\$ 49,1 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\$ 0,128/cota e **distribuição de R\$ 0,090/cota (DY: 1,3% a.m. ou 16,5% 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\$ 0,047/cota**
- Taxa ponderada de aquisição da carteira de CRI em **IPCA + 9,6% a.a.** (vs. IPCA + 8,0% a.a. em abr/24) e *duration* de **1,7 ano** (vs. 3,6 anos em abr/24)
- Novo aporte no FII Brio Real Estate V (BIPE11)
- No mês, a estratégia de Permuta representou 12% da receita total e 13% do portfólio do Fundo

* Valores de mercado de R\$ 7,03/cota e patrimonial de R\$ 8,39/cota, ambos em 30/04/2025.

O mês de abril foi dominado por uma reprecificação global de ativos causada pela escalada da guerra comercial promovida pelos Estados Unidos. A imposição de tarifas recíprocas em patamares superiores ao esperado, com alíquotas que chegaram a 145% sobre produtos chineses, elevou o nível de incerteza nos mercados e provocou deterioração nos indicadores de confiança. O movimento foi parcialmente revertido ao longo do mês, com recuos táticos por parte do governo americano e isenções direcionadas a setores estratégicos, como semicondutores e eletrônicos, reduzindo a tarifa efetiva média para cerca de 75%.

Nos Estados Unidos, os dados de consumo seguem firmes, mas já se observa desaceleração marginal, especialmente entre famílias de renda mais baixa. O mercado de trabalho continua resiliente, mas há sinais de perda de fôlego em setores cíclicos. O Federal Reserve manteve os juros inalterados e reforçou a dependência de dados para os próximos passos, destacando que apenas sinais mais claros de enfraquecimento da atividade justificarão uma flexibilização monetária. A inflação segue pressionada pelos efeitos diretos das tarifas, especialmente em bens duráveis, o que amplia a complexidade do cenário prospectivo.

Na Europa, o BCE cortou a taxa de juros em 0,25 p.p. em resposta à fraqueza da atividade e, ao mesmo tempo, evitou sinalizar novos estímulos, adotando postura mais cautelosa. A indústria mostra recuperação gradual, mas o setor de serviços permanece estagnado. A inflação segue abaixo da meta, favorecendo a convergência gradual da política monetária para um ciclo mais neutro. O adiamento de retaliações comerciais à política americana trouxe alívio pontual aos mercados.

Na China, os impactos das tarifas já se refletem nas expectativas de crescimento. O governo manteve a meta de expansão de 5% a.a. e anunciou medidas adicionais de estímulo fiscal, com foco em infraestrutura e consumo interno. Apesar do enfraquecimento da demanda externa, o setor industrial foi beneficiado pela recomposição de estoques e pela flexibilização logística em portos estratégicos.

No Brasil, a atividade segue resiliente com contínua criação de empregos formais e recuperação moderada do setor de serviços. A inflação apresentou sinais de alívio, especialmente nos núcleos e na inflação de serviços. A queda recente do petróleo abre espaço para

redução nos preços dos combustíveis, contribuindo para o processo desinflacionário. Apesar de o cenário considerar a política fiscal pressionada por medidas de estímulo ao consumo e volatilidade nos ativos locais devido ao mercado externo, a sinalização do Copom é que o ciclo de altas da Selic terminou.

Carteira Atual BIME11							
Ativo	Código	Segmento	Valor (R\$ mi)	%	Indexador	Taxa Aquisição	Duration (Anos)
▪ CRI - Estruturado			28,6	57,9%			
CRI Selenza (set/2026)	21G0708865	Residencial	6,1	12,3%	IPCA+	13,00%	1,1
CRI Aurora (out/2025)	22J1381567	Residencial	5,0	10,1%	IPCA+	9,00%	0,4
CRI Sampa (out/2025)	22J1381764	Residencial	4,9	10,0%	IPCA+	9,00%	0,4
CRI Essência (out/2025)	22J1379218	Residencial	3,9	7,8%	IPCA+	9,00%	0,4
CRI SWA Patriarca (jul/2027)	24G1627395	Residencial	2,9	5,9%	IPCA+	10,90%	1,8
CRI Jacarezinho (mai/2027)	24D1511073	Residencial	2,5	5,1%	IPCA+	11,00%	1,3
CRI C290 (dez/2026)	23L2517577	Residencial	2,5	5,0%	IPCA+	11,25%	1,4
FII Brio Crédito Estruturado¹	BICE11	Recebíveis	0,7	1,4%			
CRI Açai (set/2028)	24I2111545	Residencial	0,1	0,2%	IPCA+	11,00%	3,0
▪ CRI - High Grade			7,6	15,3%			
CRI Airport Town (ago/2041)	21H0976574	Logístico / Industrial	3,5	7,0%	IPCA+	6,50%	5,3
CRI WT Morumbi (nov/2031)	15L0648443	Escritório	2,6	5,2%	IPCA+	5,63%	3,6
CRI HBR (jul/2034)	19G0228153	Híbrido	1,0	2,1%	IPCA+	5,80%	3,6
CRI Credits (fev/2042)	21K0046865	Home Equity	0,5	0,9%	IPCA+	8,50%	4,8
▪ Cotas de FII			6,7	13,4%			
FII Maua Capital Real Estate	MCRE11	Recebíveis	2,9	5,8%			
FII Navi Residencial	APTO11	Residencial	1,5	3,0%			
FII VBI CRI	CVBI11	Recebíveis	0,6	1,2%			
FII Cyrela Crédito	CYCR11	Recebíveis	0,5	1,1%			
FII Kinea Índices de Preços	KNIP11	Recebíveis	0,5	1,1%			
FII XP Crédito Imobiliário	XPCI11	Recebíveis	0,5	0,9%			
FII Capitânia Securities II	CPTS11	Recebíveis	0,1	0,3%			
▪ Permuta			6,4	12,9%			
FII Brio Real Estate IV¹	BIPD11	Residencial	2,7	5,5%			
FII Brio Real Estate III¹	BRIP11	Residencial	2,0	4,0%			
FII Brio Real Estate V¹	BIPE11	Residencial	1,1	2,2%			
Indi 70		Residencial	0,6	1,2%			
▪ Caixa e Outros			0,2	0,5%			
Total			49,5	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 | BIME11

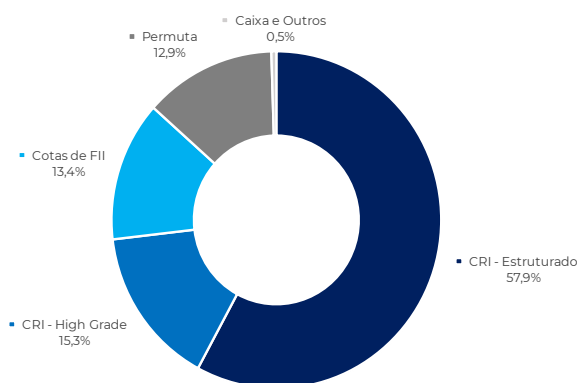
Durante o mês de abril, o Fundo aportou mais R\$ 262 mil no FII Brio Real Estate V (BIPE11), seguindo o fluxo de capital previamente comprometido para aportes na estratégia de Permuta. No mês, a estratégia foi responsável por 12% do resultado gerado (R\$ 0,016/cota). Mais uma vez, vale **ressaltar que em nenhum investimento do BIME11 em outros veículos da Brio Investimentos é cobrada taxa de gestão em duplicidade.**

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.



Perfil da Carteira por Estratégia | BIME11

PERFIL DA CARTEIRA POR ESTRATÉGIA



DESCRIÇÃO DAS ESTRATÉGIAS

CRI Estruturado⁽²⁾: 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.

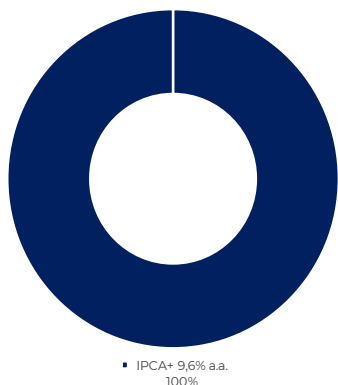
Permuta: Alocação em ativos expostos à estratégia de Permuta, seja através de investimentos diretos nos projetos, seja através de cotas de FII exclusivos da casa dedicados à tese (sem dupla cobrança de taxa de gestão).

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

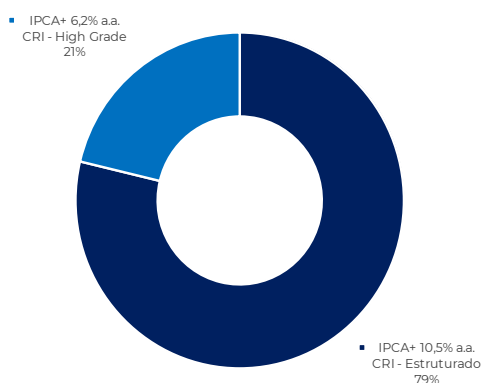


Perfil da Carteira de CRI | BIME11

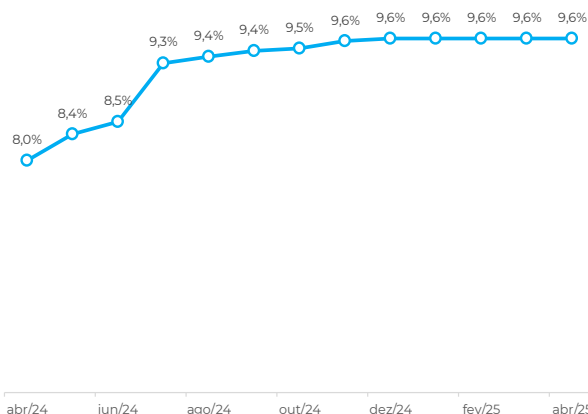
CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR INDEXADOR



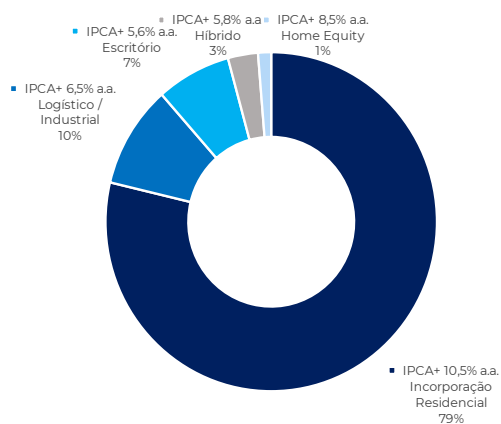
CARTEIRA DE CRIs - PERFIL POR ESTRATÉGIA



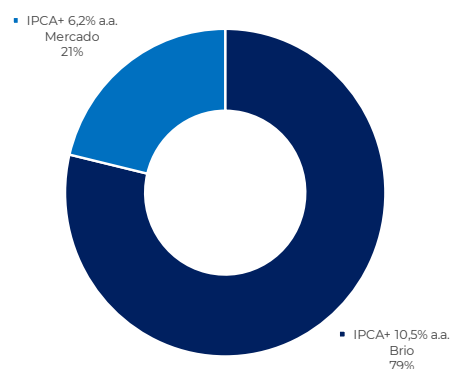
EVOLUÇÃO DA TAXA REAL MÉDIA - CRI (IPCA+ % a.a.)



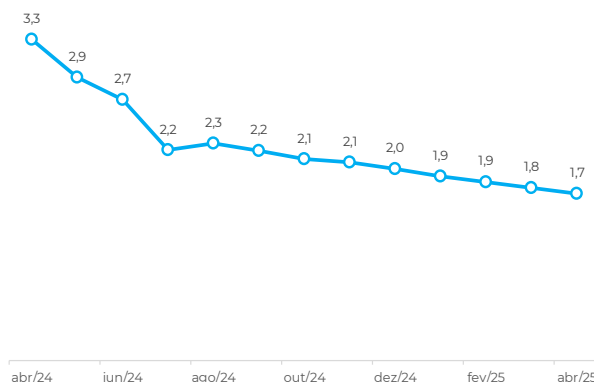
CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR SETOR



CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR ESTRUTURADOR⁽²⁾



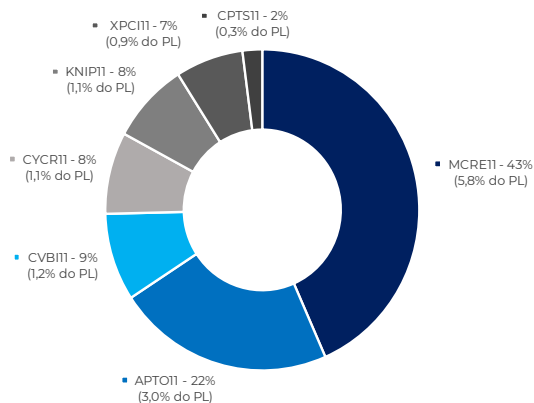
EVOLUÇÃO DA DURATION MÉDIA - CRI (anos)



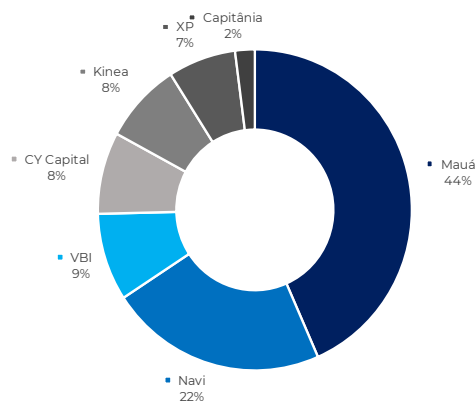
(2) A Brio Investimentos não é remunerada pela originação e/ou estruturação de ativos. É remunerada exclusivamente por taxas de gestão e *performance* dos veículos.

 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 do mercado voltado para investidores em geral que oferece acesso a seus cotistas a essa tese nos mesmos termos e condições ofertadas aos 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.

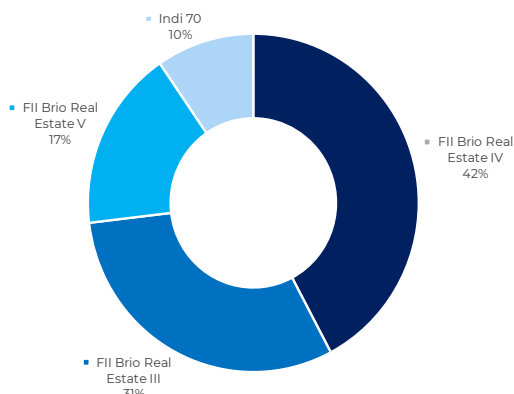
O BRIP11 e o BIPD11 já estão em período de desinvestimento e, dessa forma, não há novos aportes programados nesses fundos, somente o recebimento das devoluções de capital. Já para o BIPE11, novas integralizações de capital acontecerão ao longo dos próximos meses e, na sequência, as devoluções de capital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

Maiores detalhes sobre a alocação dos fundos BRIP11, BIPD11 e BIPE11 encontram-se no anexo “Detalhamento dos Ativos em Carteira”.

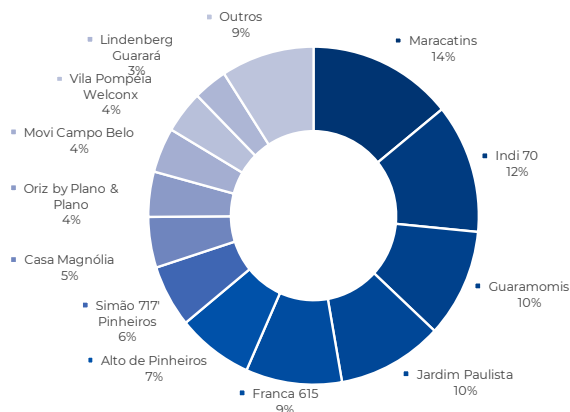
(3) O gráfico não considera o investimento em cotas de fundos geridos pela Brio Investimentos, seja nas Permutas, seja nos CRI Estruturados.

(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.

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	4ºT 2024	1ºT 2025	abr/25
Receitas	6.498	1.637	1.579	1.854	1.881	1.424	787
Resultado de CRI ¹	4.371	1.260	1.183	1.362	1.389	873	649
Resultado de Cotas de FII ¹	1.178	241	(102)	296	214	193	46
Resultado de Permutas ¹	791	113	465	152	264	352	91
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	159	24	33	43	14	7	1
Despesas	(945)	(183)	(181)	(235)	(327)	(118)	(38)
Despesa c/ taxa do administrador	(229)	(61)	(61)	(61)	(63)	(64)	(21)
Despesa c/ taxa de gestão	(185)	-	-	(19)	(51)	(43)	(13)
Despesa c/ taxa de performance	(61)	(52)	(52)	(73)	(171)	-	-
Outras despesas	(470)	(70)	(68)	(81)	(42)	(11)	(4)
Resultado	5.553	1.454	1.398	1.619	1.553	1.307	749
Distribuição total	5.787	1.403	1.403	1.496	1.549	1.578	526
Quantidade de cotas ('000)	5.846	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	0,270	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 BRI11, BIPD11 e BIPE11 foram considerados em Resultado de Permutas.

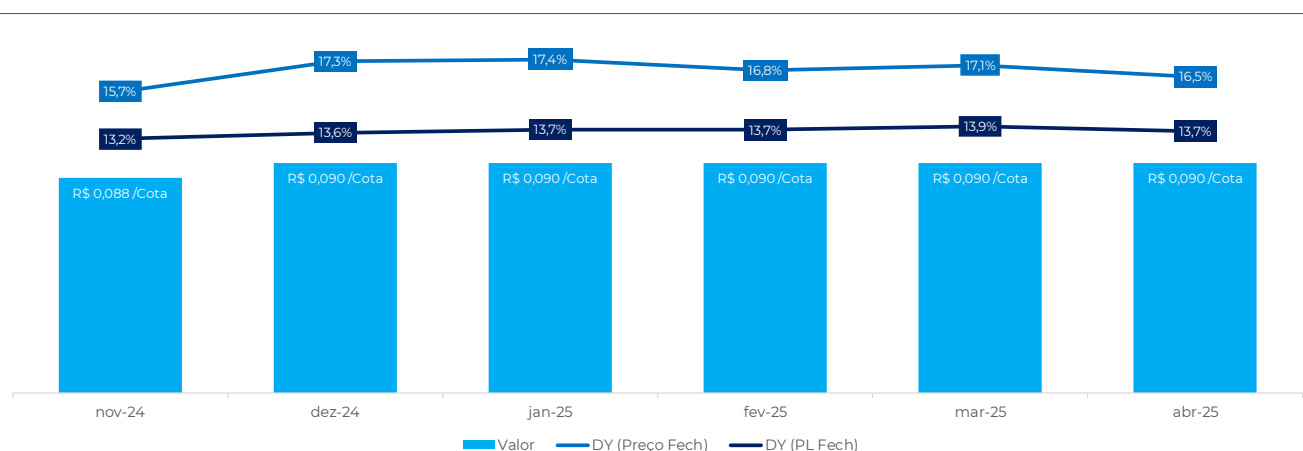


Distribuição de Rendimentos | BIME11

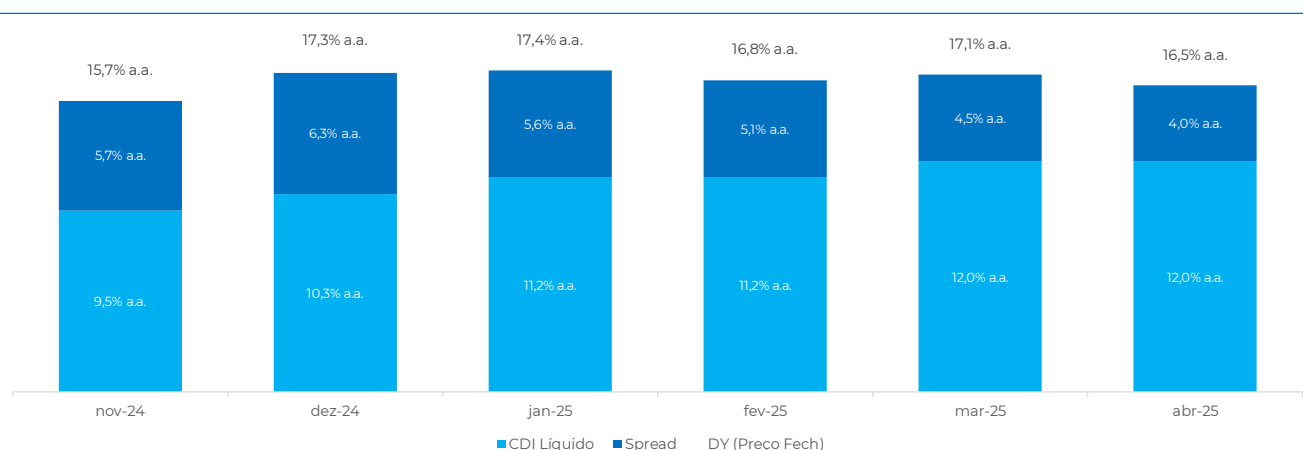
O Fundo gerou em fevereiro resultado caixa equivalente a R\$ 0,128/cota e anunciou a distribuição de rendimento de R\$ 0,090/cota em maio (referente ao resultado obtido em abril), com DY anualizado de 16,5% a.a. (sobre a cota de mercado em 30/04/2025) ou 13,7% a.a. (sobre a cota patrimonial na mesma data), considerando reinvestimento. A reserva de resultados para futuras distribuições ao final de abril ficou em R\$ 0,047/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 em premissas adotadas nas projeções de caixa dos ativos que geram determinadas expectativas de retorno os meses seguintes, que, em última instância, podem vir a não se confirmarem.

DISTRIBUIÇÕES E DIVIDEND YIELD ANUALIZADO



DIVIDEND YIELD ANUALIZADO E SPREAD SOBRE O CDI LÍQUIDO



Sensibilidade Mercado Secundário | BIME11

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

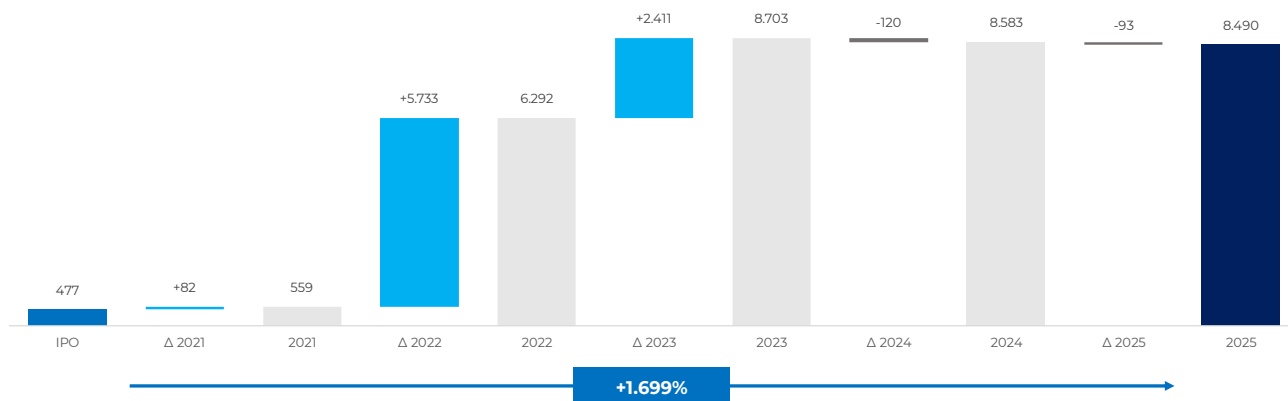
% PL	71,8%
Preço da Cota (R\$)	IPCA+
6,05	13,3%
6,30	12,7%
6,55	12,3%
6,80	11,8%
7,03 ¹	11,4%
7,30	11,0%
7,55	10,6%
7,80	10,3%
8,05	10,0%
8,30	9,7%
8,39 ²	9,6%
8,55	9,4%
8,80	9,1%
9,05	8,9%

¹Cotação de mercado no dia 30/04/2025. ²Valor Patrimonial no dia 30/04/2025.



Quantidade de Cotistas | BIMETI

EVOLUÇÃO NA QUANTIDADE DE COTISTAS



Detalhamento dos CRI em Carteira | BIME11



CRI Selenza | 21G0708865

Segmento Residencial	Vencimento julho-25
Taxa de Emissão IPCA + 13,00% a.a. (após AGT)	Duration (ano(s)) 1,1
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)) 0,4
Taxa de Aquisição IPCA + 9,00% a.a.	Securitizadora Playsec

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)) 0,4
Taxa de Aquisição IPCA + 9,00% a.a.	Securitizadora Playsec

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)) 0,4
Taxa de Aquisição IPCA + 9,00% a.a.	Securitizadora Playsec

Comentários Gerais

Descrição: Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona central da cidade de São Paulo, SP que está 100% vendido para a Brookfield Properties (contrato turn-key).

Governança: Além dos servicers convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI conta com um servicer especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistemas.

Garantias: Alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária do recebível da Brookfield Properties, alienação fiduciária das cotas da SPE, aval solidário da holding e sócios/esposas, fundos de despesas e reserva de 3 meses, seguros de performance, de riscos de engenharia e responsabilidade civil e garantias cruzadas com as garantias do CRI Essência e CRI Aurora.



CRI C290 | 23L2517577

Segmento Residencial	Vencimento dezembro-26
Taxa de Emissão IPCA + 11,25% a.a.	Duration (ano(s)) 1,4
Taxa de Aquisição IPCA + 11,25% a.a.	Securitizadora Província

Comentários Gerais

Descrição: Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona sul da cidade de São Paulo, SP.

Governança: Além dos servicers convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI conta com um servicer especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistema.

Garantias: Avals PF e PJ, cessão dos direitos creditórios, alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária das quotas, fundo de obra, fundo de reserva, fundo de despesas e seguros.



CRI Jacarezinho | 24D1511073

Segmento Residencial	Vencimento maio-27
Taxa de Emissão IPCA + 11,00% a.a.	Duration (ano(s)) 1,3
Taxa de Aquisição IPCA + 11,00% a.a.	Securitizadora Província

Comentários Gerais

Descrição: Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de alto padrão no Jardim Europa na cidade de São Paulo, SP.

Governança: Além dos servicers convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI conta com um servicer especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistema.

Garantias: Avals PF e PJ, cessão dos direitos creditórios, alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária das quotas, fundo de obra, fundo de reserva, fundo de despesas e seguros.



CRI SWA Patriarca | 24G1627395

Segmento Residencial	Vencimento julho-27
Taxa de Emissão IPCA + 10,90% a.a.	Duration (ano(s)) 1,8
Taxa de Aquisição IPCA + 10,90% a.a.	Securitizadora Playsec

Comentários Gerais

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

Governança: Além dos servicers convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI conta com um servicer especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistema.

Garantias: Avals PF e PJ, cessão dos direitos creditórios, alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária das quotas, fundo de obra, fundo de reserva, fundo de despesas e seguros.



CRI Açai | 24I2111545

Segmento Residencial	Vencimento setembro-28
Taxa de Emissão IPCA + 11,00% a.a.	Duration (ano(s)) 3,0
Taxa de Aquisição IPCA + 11,00% a.a.	Securitizadora 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: Avals PF e PJ, cessão dos direitos creditórios, alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária das quotas, fundo de obra, fundo de reserva, fundo de despesas e seguros.



CRI Airport Town | 21H0976574

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

Comentários Gerais

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

Garantias: O CRI possui alienação fiduciária 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)) 3,6
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)) 3,6
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 | BIME11

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 69,9% 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



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 m²	Permuta: 2.117 m² priv.
Área Privativa Total: 7.096 m²	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 m²	Permuta: 34,6% do VGV (2.088 m² priv.)
Área Privativa Total: 5.913 m²	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 m²	Permuta: 38,52% da área priv.
Área Privativa Total: 9.138 m²	Lançamento: fevereiro/22
Tipologia: 262 studios, 27 aptos. de 1 dorm. e 21 aptos. de 2 dorms. e 3 lojas	Fundo(s) Investidor(es): BRIPI1

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 m²	Permuta: 42,23% da área priv.
Área Privativa Total: 6.082 m²	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 m²	Permuta: 1.070 m² priv.
Área Privativa Total: 2.300 m²	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 m²	Permuta: 35,76% do VGv
Área Privativa Total: 9.225 m²	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



Guararamomis (Incorporadora: JalGP)

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: dezembro/22
Endereço: Al. dos Guararamomis 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: junho/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: junho/25 (previsto)
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 m²	Permuta: 1.647 m² priv. do setor residencial
Área Privativa Total: 33.809 m²	Lançamento: dezembro/25 (previsto)
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 m²	Permuta: 22,88% do VGV Total
Área Privativa Total: 4.327,7 m²	Lançamento: junho/25
Tipologia: 2 unidades duplex de 437 m², 12 unidades de 239 m², e 2 unidades garden de 270 m² e 310 m²	Fundo(s) Investidor(es): BIPD11 e BIPE11

Exclusivo
BRIO



Maracatins (Incorporadora: Extó)

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: novembro/24
Endereço: Alameda dos Maracatins x Rua Jandira	VGV Total: R\$ 385 milhões
Área do Terreno: 2.791 m²	Permuta: 22,7% do VGV da torre residencial
Área Privativa Total: 17.410,35 m²	Lançamento: agosto/25
Tipologia: 78 studios, 88 unidades de 157 a 236 m², 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.



Sigam-nos no LinkedIn
Brio Investimentos



Sigam-nos no Instagram
@brioinvestimentos



Sigam-nos no Youtube
Brio Investimentos

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

