



# BRIC

INVESTIMENTOS

Brio Multiestratégia  
FII (BIME11)

Relatório  
Gerencial  
(Maio/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 (30/05/2025):**

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\$ 0,064/cota e **distribuição de R\$ 0,090/cota (DY: 1,3% a.m. ou 16,3% a.a. no valor de mercado ou 1,1% a.m. ou 13,6% a.a. no valor patrimonial)**, com portfólio do Fundo desalavancado
- **Reserva de resultados atual equivalente a R\$ 0,021/cota**
- Taxa ponderada de aquisição da carteira de CRI em **IPCA + 9,6% a.a.** (vs. IPCA + 8,4% a.a. em mai/24) e **duration de 1,7 ano** (vs. 3,6 anos em mai/24)
- Novo aporte no CRI Jacarezinho
- No mês, a estratégia de Permuta contribuiu com 12% do resultado total

\* Valores de mercado de R\$ 7,12/cota e patrimonial de R\$ 8,40/cota, ambos em 30/05/2025.

O mês de maio foi marcado por um movimento de descompressão nas tensões comerciais globais, com o anúncio de reduções tarifárias entre Estados Unidos e China, o que contribuiu para a recuperação parcial da confiança dos agentes e valorização dos ativos de risco, especialmente nos mercados acionários. Ainda que o tom das negociações tenha se deteriorado no final do mês, com acusações mútuas e renovada incerteza sobre o cumprimento dos acordos, o cenário geral foi de alívio frente ao estresse observado em abril.


Nos Estados Unidos, o consumo das famílias permaneceu resiliente, sustentando a expectativa de crescimento econômico moderado no primeiro semestre, em torno de 2%. Por outro lado, o setor industrial seguiu pressionado, com o ISM de manufatura indicando queda significativa nos novos pedidos de exportação. A inflação continuou acima da meta, com perspectiva de aceleração nos preços de bens impulsionada pela política tarifária. O Federal Reserve manteve os juros estáveis e reiterou sua postura dependente de dados, destacando que eventuais cortes exigirão sinais mais claros de desaceleração no mercado de trabalho ou aperto nas condições financeiras.

Na Europa, a expectativa em relação ao Banco Central Europeu estava em novo corte de 0,25 p.p., aproximando-se do nível neutro de juros, mas sem indicar estímulos adicionais. O setor industrial mostrou leve recuperação, enquanto o de serviços perdeu tração. A inflação surpreendeu para baixo, com núcleos mais fracos, favorecendo o cenário de convergência gradual para a meta. As ameaças de elevação de tarifas por parte dos EUA sobre produtos europeus adicionaram volatilidade pontual, embora tenham sido posteriormente revertidas.

Na China, o mês foi marcado por oscilações nas negociações com os EUA e renovadas incertezas comerciais. Diante de dados de atividade mais fracos em abril, o governo chinês anunciou novas medidas de estímulo, incluindo cortes em juros e compulsórios, para mitigar a desaceleração e sustentar o crescimento. A expectativa é de continuidade dessas políticas, com foco na recomposição da demanda doméstica.

No Brasil, a atividade econômica mostrou vigor, com o PIB do primeiro trimestre crescendo 1,4% frente ao quarto trimestre de 2024, impulsionado pelo consumo das famílias e pelos investimentos. O mercado de trabalho manteve-se aquecido, com a taxa de desemprego recuando para 6,3% (ajustada sazonalmente) e com aumento dos salários. A inflação apresentou alguma moderação na margem, com

surpresas baixistas nos núcleos de bens industriais e serviços, embora ainda permaneça acima da meta. Em maio, o Banco Central elevou a taxa Selic em 0,50 p.p., retirou a assimetria no balanço de riscos e sinalizou cautela nas próximas decisões, indicando manutenção de juros elevados até que o processo de desinflação se consolide. No campo fiscal, o governo anunciou um bloqueio de R\$ 31,4 bilhões nas despesas e tentou elevar o IOF sobre operações de crédito para cumprir a meta de resultado primário. A medida foi mal-recebida e deve ser substituída, mantendo a política fiscal como ponto de atenção relevante no curto prazo.

 <b>Carteira Atual   BIMETI</b>								
Ativo	Código	Segmento	Valor (R\$ mi)	%	Indexador	Taxa Aquisição	Duration (Anos)	
▪ CRI - Estruturado			<b>29,1</b>	<b>58,7%</b>				
CRI Selenza (set/2026)	21G0708865	Residencial	6,2	12,5%	IPCA+	13,00%	1,0	
CRI Aurora (out/2025)	22J1381567	Residencial	5,0	10,1%	IPCA+	9,00%	0,4	
CRI Sampa (out/2025)	22J1381764	Residencial	5,0	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	5,8%	IPCA+	10,90%	1,7	
CRI Jacarezinho (mai/2027)	24D1511073	Residencial	2,8	5,7%	IPCA+	11,00%	1,2	
CRI C290 (dez/2026)	23L2517577	Residencial	2,5	5,1%	IPCA+	11,25%	1,3	
FII Brio Crédito Estruturado <sup>1</sup>	BICE11	Recebíveis	0,7	1,4%				
CRI Açai (set/2028)	24I2111545	Residencial	0,1	0,2%	IPCA+	11,00%	3,0	
▪ CRI - High Grade			<b>7,4</b>	<b>15,0%</b>				
CRI Airport Town (ago/2041)	21H0976574	Logístico / Industrial	3,5	7,0%	IPCA+	6,50%	5,3	
CRI WT Morumbi (nov/2031)	15L0648443	Escritório	2,5	5,0%	IPCA+	5,63%	3,6	
CRI HBR (jul/2034)	19G0228153	Híbrido	1,0	2,1%	IPCA+	5,80%	3,6	
CRI Creditas (fev/2042)	21K0046865	Home Equity	0,4	0,9%	IPCA+	8,50%	4,8	
▪ Cotas de FII			<b>5,7</b>	<b>11,4%</b>				
FII Maua Capital Real Estate	MCRE11	Recebíveis	2,7	5,4%				
FII Navi Residencial	APTO11	Residencial	1,5	3,0%				
FII Cyrela Crédito	CYCR11	Recebíveis	0,6	1,1%				
FII XP Crédito Imobiliário	XPCI11	Recebíveis	0,5	0,9%				
FII VBI CRI	CVBI11	Recebíveis	0,3	0,6%				
FII Capitânia Securities II	CPTS11	Recebíveis	0,1	0,3%				
FII Kinea Índices de Preços	KNIP11	Recebíveis	-	-				
▪ Permuta			<b>6,5</b>	<b>13,0%</b>				
FII Brio Real Estate IV <sup>1</sup>	BIPD11	Residencial	2,7	5,4%				
FII Brio Real Estate III <sup>1</sup>	BRIP11	Residencial	2,0	4,1%				
FII Brio Real Estate V <sup>1</sup>	BIPE11	Residencial	1,1	2,2%				
Indi 70		Residencial	0,6	1,2%				
▪ Caixa e Outros			<b>0,9</b>	<b>1,9%</b>				
<b>Total</b>			<b>49,6</b>	<b>100,0%</b>				

(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**

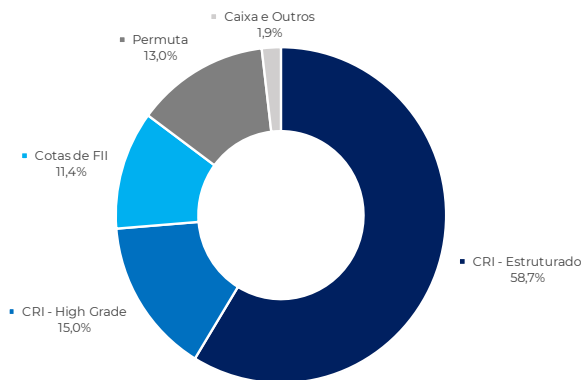
Durante o mês de maio, o Fundo aportou mais R\$ 300 mil no CRI Jacarezinho, papel que já faz parte do portfólio de ativos investidos e é remunerado à taxa de IPCA + 11,00% a.a..

Os investimentos em Permuta, diretos no projeto Indi70 ou indiretos através da aquisição de cotas dos FII BRIP11, BIPD11 e BIPE11, representaram aproximadamente 13% do portfólio e 12% do resultado gerado no mês de maio. Mais uma vez, vale **ressaltar que em nenhum investimento do BIMET1 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 | 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 *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.



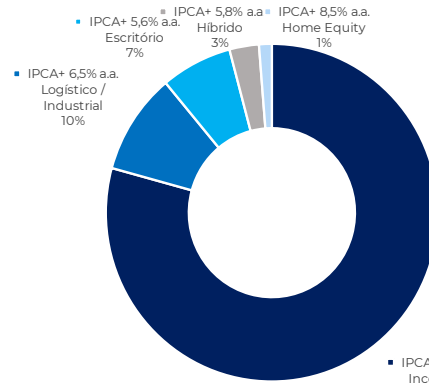
**Perfil da Carteira de CRI | BIMET1**

**CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR INDEXADOR**



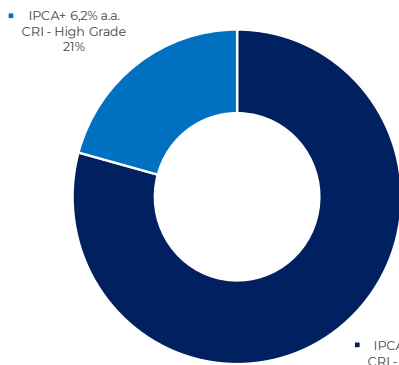
■ IPCA+ 9,6% a.a.  
100%

**CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR SETOR**



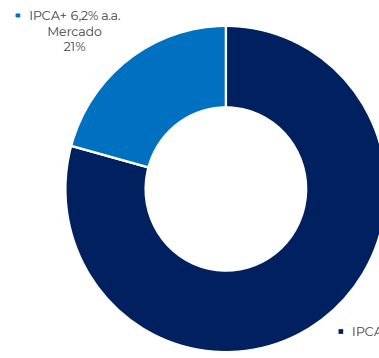
■ IPCA+ 10,5% a.a.  
Incorporação Residencial  
79%

**CARTEIRA DE CRIS - PERFIL POR ESTRATÉGIA**



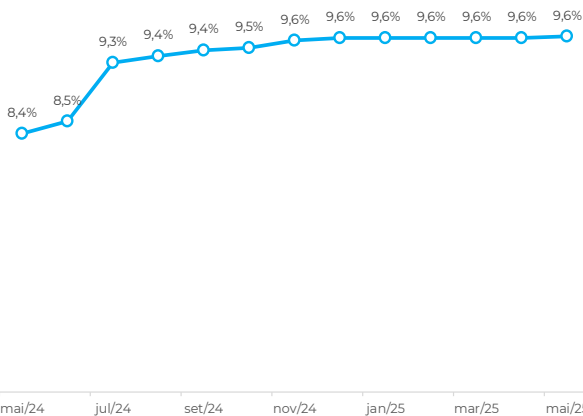
■ IPCA+ 10,5% a.a.  
CRI - Estruturado  
79%

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

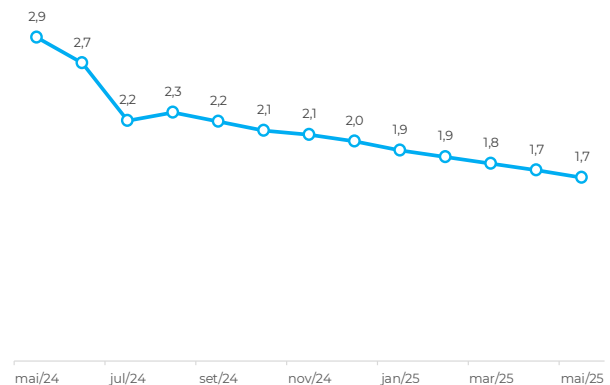


■ IPCA+ 10,5% a.a.  
Brio  
79%


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



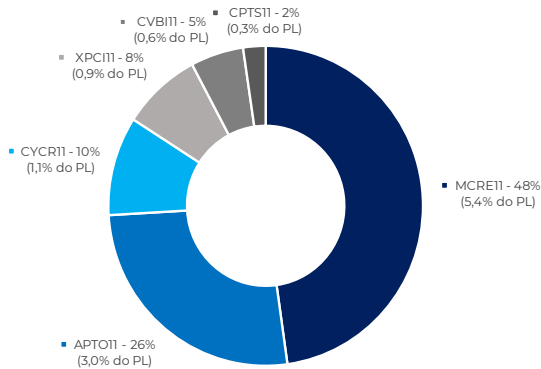
**EVOLUÇÃO DA DURATION MÉDIA - CRI (anos)**



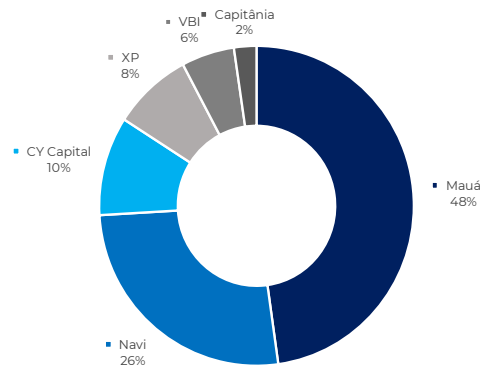
(2) A Brio Investimentos não é remunerada pela originação e/ou estruturação de ativos. É remunerada exclusivamente por taxas de gestão e performance dos veículos.


 Perfil da Carteira de Cotas de FII | BIMET11

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



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



 Perfil da Carteira de Permutas | BIMET11

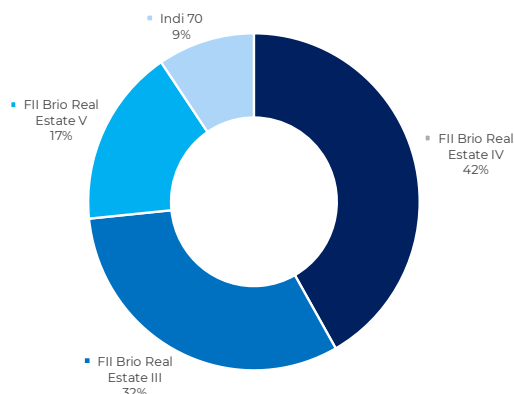
Na estratégia de Permutas, o Fundo encerrou o mês com investimento direto no ativo Indi 70 e em cotas dos fundos BRIP11, BIPD11 e BIPE11<sup>3</sup>. Esses fundos são geridos pela Brio Investimentos, possuem prazo determinado (até 7 anos, sendo 3 anos de investimento e 4 anos de desinvestimento) e foram captados, em oferta primária, junto a investidores profissionais. Dessa forma, o BIMET11 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.

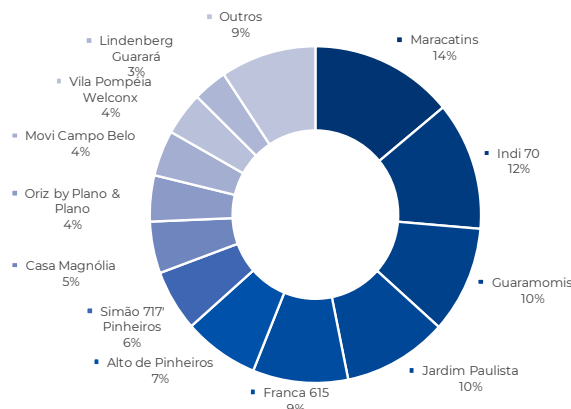
O BRIP11 e o BIPD11 já estão em período de desinvestimento e, dessa forma, não há novos aportes programados nesses fundos, somente o recebimento das devoluções de capital. Já para o BIPE11, novas integralizações de capital acontecerão ao longo dos próximos meses e, na sequência, as devoluções de capital deverão se iniciar. Maiores detalhes sobre a alocação dos fundos BRIP11, BIPD11 e BIPE11 encontram-se no anexo “Detalhamento dos Ativos em Carteira”.

(3) 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 | BIMETI

DRE BIMETI (em R\$ 000)	2023	1ºT 2024	2ºT 2024	3ºT 2024	4ºT 2024	1ºT 2025	abr/25	mai/25
<b>Receitas</b>	<b>6.498</b>	<b>1.637</b>	<b>1.579</b>	<b>1.854</b>	<b>1.881</b>	<b>1.424</b>	<b>788</b>	<b>419</b>
Resultado de CRI <sup>1</sup>	4.371	1.260	1.183	1.362	1.389	873	649	364
Resultado de Cotas de FII <sup>1</sup>	1.178	241	(102)	296	214	193	46	7
Resultado de Permutas <sup>1</sup>	791	113	465	152	264	352	91	45
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	159	24	33	43	14	7	2	3
<b>Despesas</b>	<b>(945)</b>	<b>(183)</b>	<b>(181)</b>	<b>(235)</b>	<b>(327)</b>	<b>(118)</b>	<b>(37)</b>	<b>(45)</b>
Despesa c/ taxa do administrador	(229)	(61)	(61)	(61)	(63)	(64)	(21)	(21)
Despesa c/ taxa de gestão	(185)	-	-	(19)	(51)	(43)	(12)	(14)
Despesa c/ taxa de performance	(61)	(52)	(52)	(73)	(171)	-	-	-
Outras despesas	(470)	(70)	(68)	(81)	(42)	(11)	(4)	(10)
<b>Resultado</b>	<b>5.553</b>	<b>1.454</b>	<b>1.398</b>	<b>1.619</b>	<b>1.553</b>	<b>1.307</b>	<b>751</b>	<b>375</b>
Distribuição total	5.787	1.403	1.403	1.496	1.549	1.578	526	526
Quantidade de cotas ('000)	5.846	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>0,265</b>	<b>0,270</b>	<b>0,090</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 BICETI foi contabilizado em Resultado de CRI e os resultados de BRIP1I, BIPD1I e BIPE1I foram considerados em Resultado de Permutas.

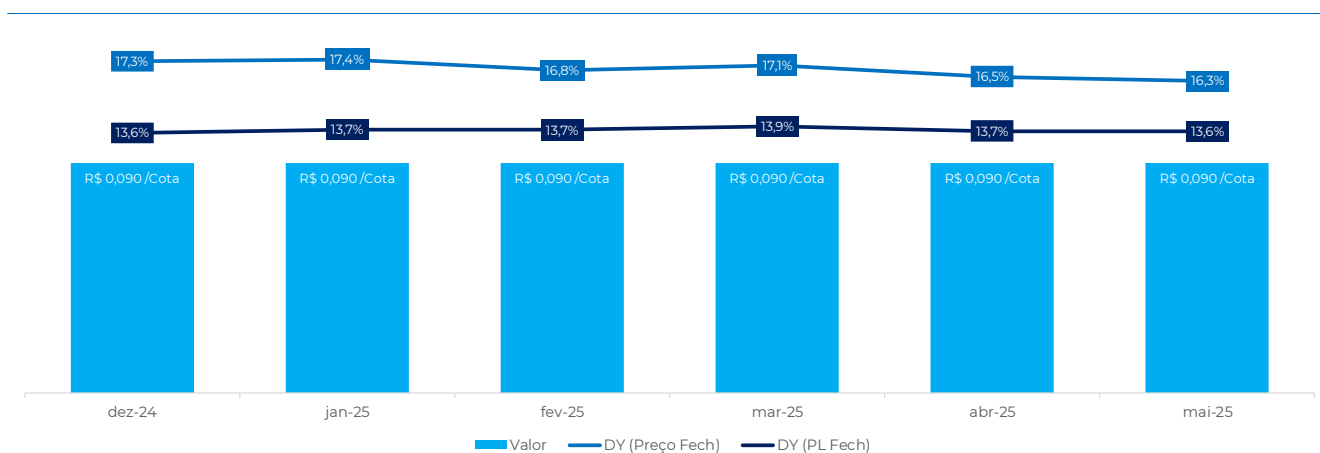


### Distribuição de Rendimentos | BIMETI

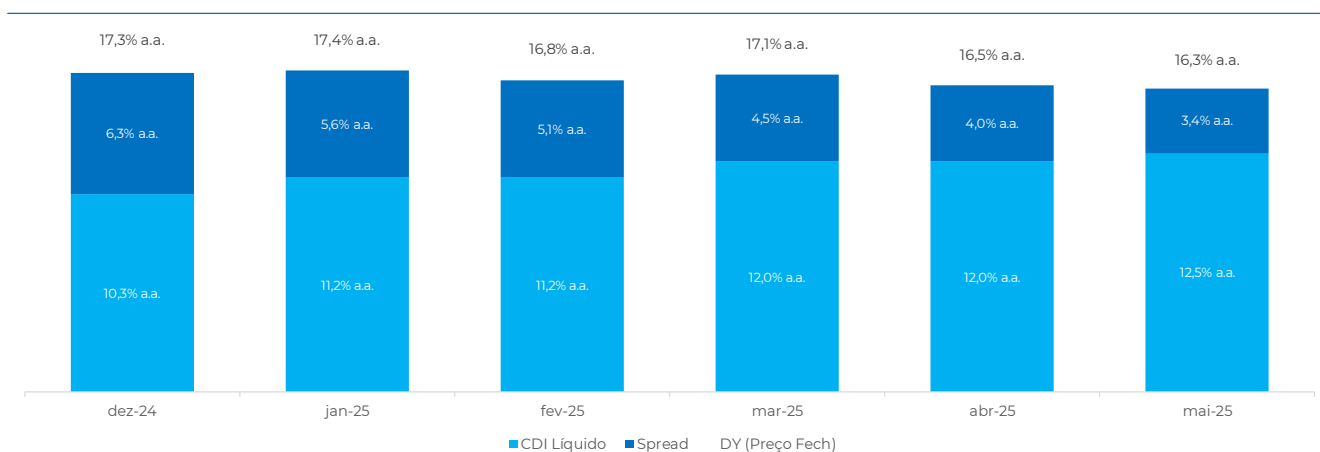
O Fundo gerou no mês resultado caixa equivalente a R\$ 0,064/cota e anunciou a distribuição de rendimento de R\$ 0,090/cota em junho (referente ao resultado obtido em maio), com *DY* anualizado de 16,3% a.a. (sobre a cota de mercado em 30/05/2025) ou 13,6% a.a. (sobre a cota patrimonial na mesma data), considerando reinvestimento. A reserva de resultados para futuras distribuições ao final de abril ficou em R\$ 0,021/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 | 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:

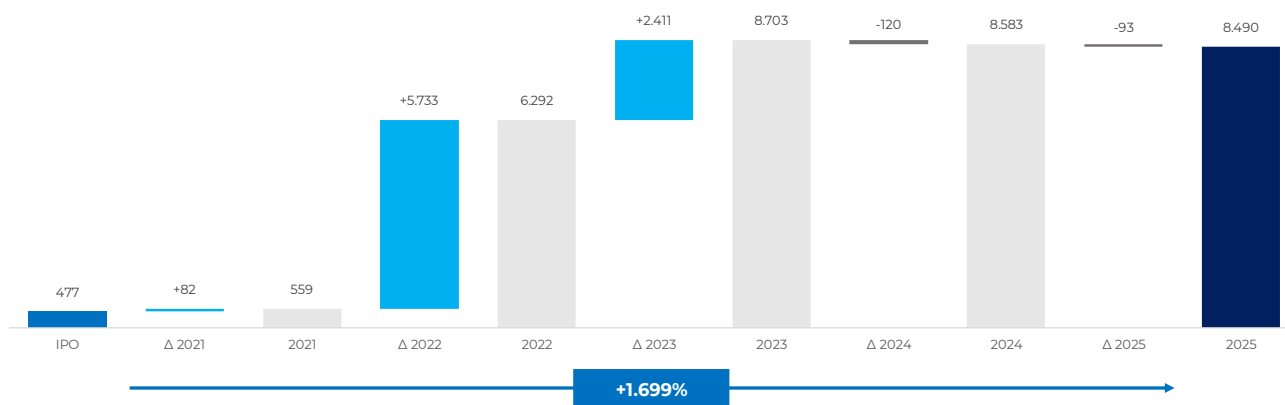
% PL	72,3%
Preço da Cota (R\$)	IPCA+
6,10	13,2%
6,35	12,7%
6,60	12,2%
6,85	11,8%
<b>7,12<sup>1</sup></b>	<b>11,3%</b>
7,35	11,0%
7,60	10,6%
7,85	10,3%
8,10	10,0%
8,35	9,7%
<b>8,40<sup>2</sup></b>	<b>9,6%</b>
8,60	9,4%
8,85	9,1%
9,10	8,9%

<sup>1</sup>Cotação de mercado no dia 30/05/2025. <sup>2</sup>Valor Patrimonial no dia 30/05/2025.



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 AGT)	<b>Duration (ano(s))</b> 1,0
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 13,00% a.a.	<b>Securitizadora</b> Virgo

**Comentários Gerais**

**Descrição:** Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona norte da cidade de São Paulo, SP com 224 unidades de 70 e 100 m<sup>2</sup> privativos.

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

**Garantias:** Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de recebíveis, cessão fiduciária dos futuros compromissos de venda e compra de unidades, alienação fiduciária das cotas da SPE, fundos de despesas e reserva, cessão fiduciária de dividendos de outro projeto, carta fiança de performance, seguro de riscos de engenharia e responsabilidade civil e aval da holding e sócios.



**CRI Essência | 22J1379218**

<b>Segmento</b> Residencial	<b>Vencimento</b> julho-25
<b>Taxa de Emissão</b> IPCA + 9,00% a.a.	<b>Duration (ano(s))</b> 0,4
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 9,00% a.a.	<b>Securitizadora</b> 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**

<b>Segmento</b> Residencial	<b>Vencimento</b> julho-25
<b>Taxa de Emissão</b> IPCA + 9,00% a.a.	<b>Duration (ano(s))</b> 0,4
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 9,00% a.a.	<b>Securitizadora</b> 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

<b>Segmento</b> Residencial	<b>Vencimento</b> julho-25
<b>Taxa de Emissão</b> IPCA + 9,00% a.a.	<b>Duration (ano(s))</b> 0,4
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 9,00% a.a.	<b>Securitizadora</b> 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

<b>Segmento</b> Residencial	<b>Vencimento</b> dezembro-26
<b>Taxa de Emissão</b> IPCA + 11,25% a.a.	<b>Duration (ano(s))</b> 1,3
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 11,25% a.a.	<b>Securitizadora</b> Província

#### Comentários Gerais

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

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

**Garantias:** 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> 1,2
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 11,00% a.a.	<b>Securitizadora</b> Província

#### Comentários Gerais

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

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

**Garantias:** 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> 1,7
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 10,90% a.a.	<b>Securitizadora</b> 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:** 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 Açai | 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> 3,0
<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 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**

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

<b>Segmento</b> Híbrido	<b>Vencimento</b> julho-34
<b>Taxa de Emissão</b> IPCA + 6,00% a.a.	<b>Duration (ano(s))</b> 3,6
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 5,80% a.a.	<b>Securizadora</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 m², e um imóvel de 11 mil m², localizado em Alphaville, na cidade de Barueri, SP.

**Garantias:** Alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária dos direitos creditórios da operação em cash sweep, fundos de despesas e reserva e aval da HBR Realty.



**CRI Credits | 21K0046865**

<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>Securizadora</b> Vert

**Comentários Gerais**

**Descrição:** CRI estruturado para securitização dos recebíveis dos contratos de empréstimo de parte da operação de home equity da Credits. O fundo possui a série mezanino da emissão.

**Garantias:** Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de recebíveis e apólices de seguros MIP e DFI contratado pelos devedores.

🔍 Detalhamento das Permutas em Carteira | 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)

<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>VGV 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> BRIPI1

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>VGv 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>VGv 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>VGV Total:</b> R\$ 158 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.339 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 1.095 m <sup>2</sup> priv.
<b>Área Privativa Total:</b> 4.810 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> novembro/22
<b>Tipologia:</b> 20 aptos. de 3 dorms., 1 apto. de 4 dorms. e 3 lojas	<b>Fundo(s) Investidor(es):</b> BRIP11 e BIPD11

Exclusivo  
BRIO



### Guaramomis (Incorporadora: JaIGP)

<b>Localização:</b> Moema - SP	<b>Data de Aquisição:</b> dezembro/22
<b>Endereço:</b> Al. dos Guararmomis x Av. Jamaris	<b>VGv 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> junho/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>VGv 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> junho/25 (previsto)
<b>Tipologia:</b> 8 casas de 882 m <sup>2</sup>	<b>Fundo(s) Investidor(es):</b> BIPD11

Exclusivo  
BRIO



### Simão 717 (Incorporadora: WDS)

<b>Localização:</b> Pinheiros - SP	<b>Data de Aquisição:</b> março/24
<b>Endereço:</b> Rua Simão Álvares	<b>VGv Total:</b> R\$ 106 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.215 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 1.486 m <sup>2</sup> priv.
<b>Área Privativa Total:</b> 5.182 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> novembro/24
<b>Tipologia:</b> 28 aptos. de 149 m <sup>2</sup> e 1 loja	<b>Fundo(s) Investidor(es):</b> BIPD11

Exclusivo  
BRIO



### Jardim Paulista (Incorporadora: Helbor)

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

Exclusivo  
BRIO



### Franca 615 (Incorporadora: JV-M)

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

Exclusivo  
BRIO



### Maracatins (Incorporadora: Extó)

<b>Localização:</b> Moema - SP	<b>Data de Aquisição:</b> novembro/24
<b>Endereço:</b> Alameda dos Maracatins x Rua Jandira	<b>VGV Total:</b> R\$ 385 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 2.791 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 22,7% do VGV da torre residencial
<b>Área Privativa Total:</b> 17.410,35 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> agosto/25
<b>Tipologia:</b> 78 studios, 88 unidades de 157 a 236 m <sup>2</sup> , 1 laje e 2 lojas	<b>Fundo(s) Investidor(es):</b> BIPD11 e BIPET1

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](mailto:ri@brioinvestimentos.com.br).*



**Brio Investimentos Ltda.**  
Av. Brigadeiro Faria Lima, 1336, conj. 22 - São Paulo - SP - Brasil - CEP: 01451-001  
[ri@brioinvestimentos.com.br](mailto:ri@brioinvestimentos.com.br)  
[www.brioinvestimentos.com.br](http://www.brioinvestimentos.com.br)

