



BRIC

INVESTIMENTOS

Brio Multiestratégia
FII (BIME11)

Relatório
Gerencial
(Setembro/2024)

► **Objetivo e perfil o Fundo:**

O Brio Multiestratégia – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”, cujo ticker na B3 é “BIME11”) é um fundo constituído sob a forma de condomínio fechado cujo objetivo é proporcionar rentabilidade aos seus cotistas por meio da aquisição preponderante de: i) certificado de recebíveis imobiliários – CRI; ii) imóveis; iii) cotas de fundos de investimento imobiliário - FII; iv) cotas ou sociedades de sociedade de propósito específico imobiliárias; v) ações de empresas imobiliárias; ou vi) outros ativos financeiros de origem imobiliária.

► **Início do Fundo:**

29/10/2021

► **Público-alvo:**

Investidores em geral

► **CNPJ:**

41.081.356/0001-84

► **Gestor:**

Brio Investimentos Ltda.

► **Administrador:**

BRL Trust Investimentos Ltda.

► **Taxa de administração e gestão:**

1,50% a.a. (taxa efetiva de 1,00% a.a. após desconto concedido pelo gestor)

► **Taxa de performance:**

20% do que exceder IPCA + 5,0% a.a., apurada e paga semestralmente

► **Patrimônio líquido (30/09/2024):**

R\$ 50,1 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\$ 0,091/cota e **distribuição de R\$ 0,086/cota (DY: 1,2% a.m. ou 15,0% a.a. no valor de mercado ou 1,0% a.m. ou 12,7% a.a. no valor patrimonial¹)**, com portfólio do Fundo desalavancado.
- **Reserva de resultados atual equivalente a R\$ 0,054/cota.**
- Taxa ponderada de aquisição da carteira de CRI em **IPCA + 9,5% a.a.** (vs. IPCA + 7,6% a.a. em set/23) e **duration de 2,2 anos** (vs. 4,1 anos em set/23).
- Novos aportes em CRI SWA Patriarca e CRI Jacarezinho, com remunerações de IPCA + 10,90% a.a. e IPCA + 11,00% a.a., respectivamente.
- Nova integralização no fundo Brio Real Estate IV - FII (“BIPD11”).
- Recebimento referente à venda do ativo de Permuta Amyrá, conforme [Fato Relevante](#) divulgado em 18/09/2024.
- Recebimento de nova distribuição de resultado do Brio Real Estate III - FII (“BRIP11”).
- Novo comprometimento de capital na estratégia de Permuta através da subscrição na oferta do Brio Real Estate V – FII, cujo ticker na B3 é BIPE11 e cujas integralizações de capital serão realizadas ao longo dos próximos 36 meses.

¹ Valor de mercado de R\$ 7,35/cota e valor patrimonial de R\$ 8,58/cota, ambos em 30/09/2024.

No mês de setembro, no cenário internacional, o destaque foi o início do ciclo de afrouxamento monetário pelo FED (banco central americano) com uma redução de 0,5% a.a. na taxa básica de juros. Dados mais positivos de inflação, com núcleos em linha com as metas, e um mercado de trabalho mais fraco motivaram o início do processo de cortes. Para as próximas reuniões, as projeções do FED sugerem mais dois cortes de 0,25% a.a. cada. Na Europa, o banco central europeu seguiu o processo de redução de juros na esteira de dados positivos de inflação e números de atividade mais fracos, com mais um corte de 0,25% a.a., sinalizando continuidade a depender do fluxo de dados adiante.

No mercado local, os dados continuam mostrando atividade sobreaquecida, rodando acima do PIB potencial, com destaque para a componente de consumo. Além disso, aumentou a descrença com relação ao real comprometimento do governo federal na condução de uma política fiscal capaz de estabilizar a dinâmica do endividamento bruto. O relatório bimestral de receitas e despesas do Governo Federal revelou mais uma vez a persistência do governo em seguir na estratégia de cobrir despesas recorrentes com receitas não recorrentes, reportando um resultado aparentemente superestimado na ótica dos economistas de mercado.

Apesar de os últimos dados de inflação terem mostrado composição um pouco mais benigna, os núcleos continuam consistentemente acima das metas. Em adição à sinalização de um hiato do PIB em campo positivo, expectativas de inflação desancoradas tornaram o início do ciclo de aperto monetário pelo Banco Central do Brasil (BACEN) inevitável, na contramão das principais economias desenvolvidas, com aumento de 0,25% a.a., levando a Selic a 10,75% a.a. e ao consenso no mercado da necessidade de continuidade no aperto da política monetária nas próximas reuniões. A grande incerteza nesse movimento reside no tamanho do ciclo de aperto necessário para

ancorar a expectativa da inflação futura e trazer, em um horizonte de tempo razoável, a inflação para nível próximo à meta, endossando a credibilidade do BACEN na persecução das metas de inflação.

Neste contexto, mantemos postura de cautela na alocação de capital, enxergando como um bom momento para travar taxas de juros reais em patamares atrativos nos ativos de crédito e atentos para uma janela de alocação em ativos com exposição a “tijolo”, dada a correção observada nesses ativos, que seguem bastante descontados em relação aos seus valores intrínsecos, mas com um cenário de curto prazo ainda desafiador.

Carteira Atual | BIME11

Ativo	Código	Segmento	Valor (R\$ mi)	%	Indexador	Taxa Aquisição	Duration (Anos)	LTV
▪ CRI - Estruturado			26,5	52,8%				
CRI Selenza (set/2026)	21G0708865	Residencial	5,5	11,0%	IPCA+	13,00%	1,7	45%
CRI Essência (out/2025)	22J1379218	Residencial	5,2	10,4%	IPCA+	9,00%	0,9	70%
CRI Aurora (out/2025)	22J1381567	Residencial	4,9	9,8%	IPCA+	9,00%	0,9	70%
CRI Sampa (out/2025)	22J1381764	Residencial	4,9	9,7%	IPCA+	9,00%	0,9	70%
CRI C290 (dez/2026)	23L2517577	Residencial	2,5	5,0%	IPCA+	11,25%	1,8	57%
CRI SWA Patriarca (jul/2027)	24G1627395	Residencial	1,8	3,5%	IPCA+	10,90%	2,2	57%
CRI Jacarezinho (mai/2027)	24D1511073	Residencial	1,1	2,3%	IPCA+	11,00%	1,7	40%
FII Brio Crédito Estruturado ¹	BICE11	Recebíveis	0,5	1,1%				
▪ CRI - High Grade			8,0	15,9%				
CRI Airport Town (ago/2041)	21H0976574	Logístico / Industrial	3,7	7,3%	IPCA+	6,50%	5,7	65%
CRI WT Morumbi (nov/2031)	15L0648443	Escritório	2,6	5,3%	IPCA+	5,63%	3,9	43%
CRI HBR (jul/2034)	19G0228153	Híbrido	1,1	2,2%	IPCA+	5,80%	3,9	74%
CRI Creditas (fev/2042)	21K0046865	Home Equity	0,6	1,1%	IPCA+	8,50%	5,1	37%
▪ Cotas de FII			10,6	21,2%				
FII Mauá Capital High Yield	MCHY11	Recebíveis	2,8	5,7%				
FII Kinea Índices de Preços	KNIP11	Recebíveis	1,9	3,9%				
FII Navi Residencial	APTO11	Residencial	1,7	3,3%				
FII Kinea Rendimentos Imobiliários	KNCR11	Recebíveis	1,3	2,7%				
FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado	RBRY11	Recebíveis	1,0	2,0%				
FII VBI CRI	CVBI11	Recebíveis	0,6	1,2%				
FII Cyrela Crédito	CYCR11	Recebíveis	0,6	1,2%				
FII XP Crédito Imobiliário	XPCI11	Recebíveis	0,5	1,0%				
FII Capitânia Securities II	CPTS11	Recebíveis	0,1	0,3%				
▪ Permuta			4,5	9,0%				
FII Brio Real Estate III ¹	BRIP11	Residencial	2,0	3,9%				
FII Brio Real Estate IV ¹	BIPD11	Residencial	1,9	3,9%				
Indi 70 - Gattaz		Residencial	0,6	1,2%				
▪ Caixa e Outros			0,6	1,1%				
Total			50,1	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 e BIPD11 foram considerados em Permutas.



Movimentações na Carteira | BIME11

Com relação à carteira do BIME11, demos passos importantes nos últimos meses no reposicionamento do Fundo, reduzindo posições em CRI *High Grade* e aumentando posições nos CRI Estruturados. A estruturação própria da Brio é um diferencial importante para seus fundos, que conseguem comprar ativos *off-market*, bem precificados para os riscos envolvidos em cada projeto e com acompanhamento próximo do time de *asset management*, que tem profundo conhecimento e inteligência imobiliária, em especial no segmento residencial na cidade de São Paulo, onde a gestora possui quase 40 projetos investidos, tendo acesso, dessa forma, a uma base importante de informações.

Durante o mês de setembro, realizamos novos aportes nos CRI Estruturados. No CRI SWA Patriarca, ativo com remuneração de IPCA + 10,90% a.a., integralizamos R\$ 906 mil, e no CRI Jacarezinho, ativo com remuneração de IPCA + 11,00% a.a., integralizamos o valor de R\$ 376 mil. Ambos são ativos com lastro em operações de desenvolvimento residencial na cidade de São Paulo e contribuem na estratégia de aumento da taxa ponderada de aquisição do Fundo com boa relação de risco/retorno.

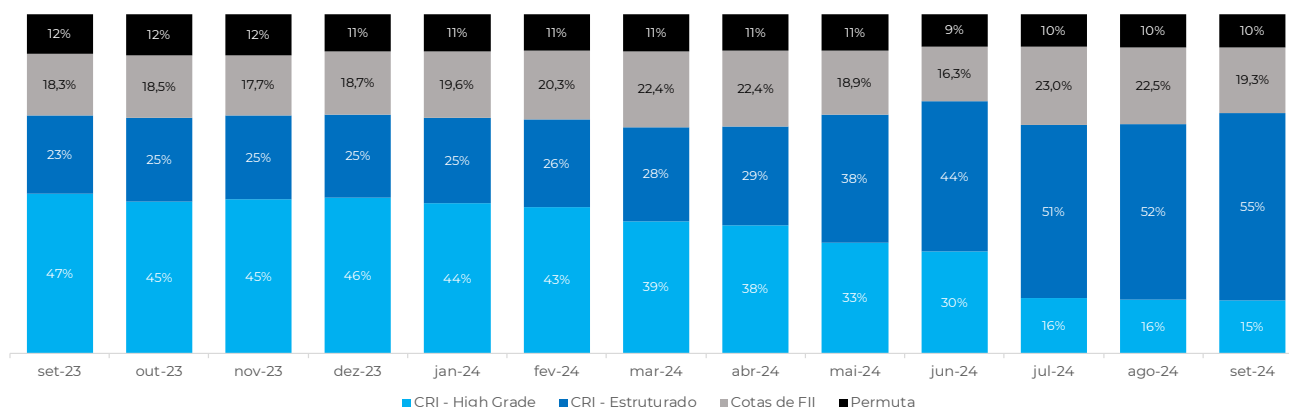
Na estratégia de Permuta, ao longo do mês de setembro, conforme divulgado em [Fato Relevante](#) em 18/09/2024, a posição no ativo Amyrá foi vendida integralmente em fluxo parcelado em 12 meses, com a primeira parcela efetivamente recebida em setembro. Referente à posição do Fundo no projeto, a transação resultará em uma TIR nominal de 18,2% a.a., e um múltiplo de 1,65x sobre o capital investido.

Além disso, ainda na estratégia de Permuta, no mês, o Fundo recebeu R\$ 58 mil referente à distribuição do BRIP11. O valor contribuiu em R\$ 0,01/cota no resultado gerado e, juntamente ao resultado da primeira parcela recebida pelo projeto Amyrá, a estratégia de Permuta foi responsável por R\$ 0,013/cota dos R\$ 0,084/cota totais gerados no mês.

Ainda na carteira de Permuta, em chamada de capital do BIPD11, integralizamos R\$ 297 mil no mês, de acordo com o compromisso de aportes de capital pré-estabelecidos no FII. Novamente, vale ressaltar que **em nenhum investimento em outros veículos da Brio Investimentos é cobrada taxa de gestão em duplicidade.**

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

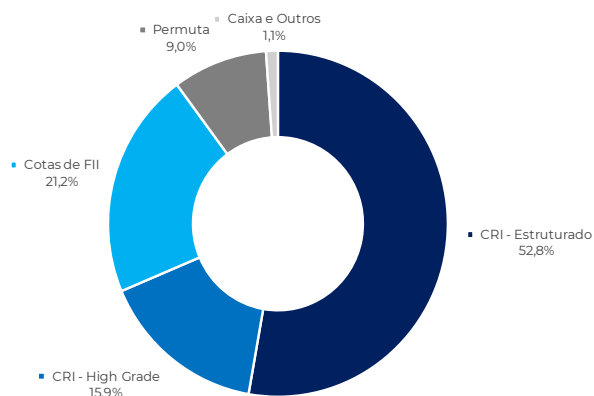
EVOLUÇÃO DA EXPOSIÇÃO POR ESTRATÉGIA





Perfil da Carteira por Estratégia | BIME11

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 *spread* de crédito mais baixos que o dos CRI Estruturado.

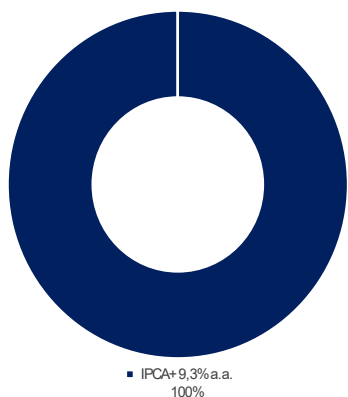
Cotas de FII: Alocação em cotas de FII selecionados do mercado, com exposições a estratégias diversas.

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

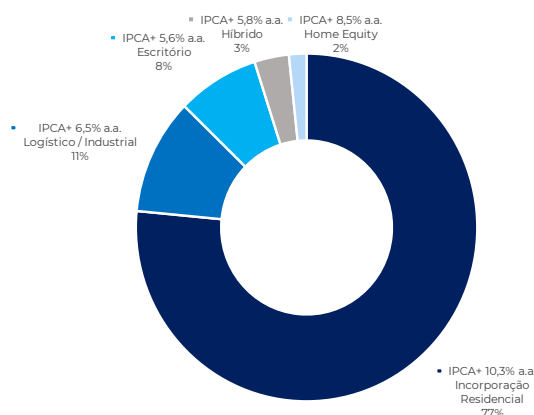


Perfil da Carteira de CRI | BIME11

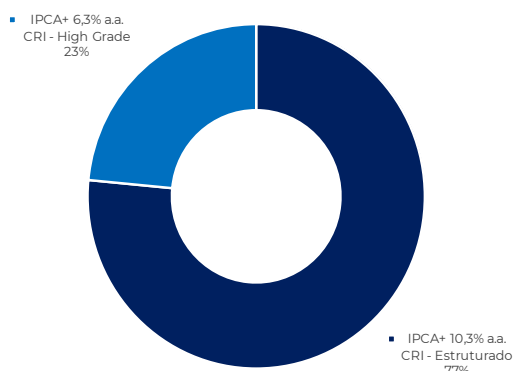
CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR INDEXADOR



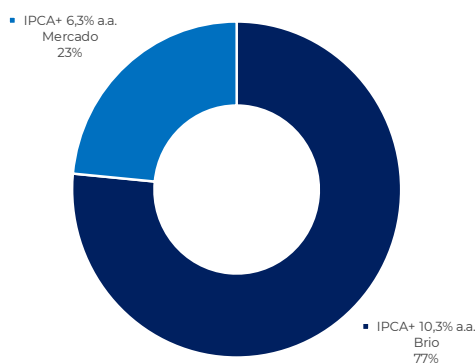
CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR SETOR



CARTEIRA DE CRIs - PERFIL POR ESTRATÉGIA

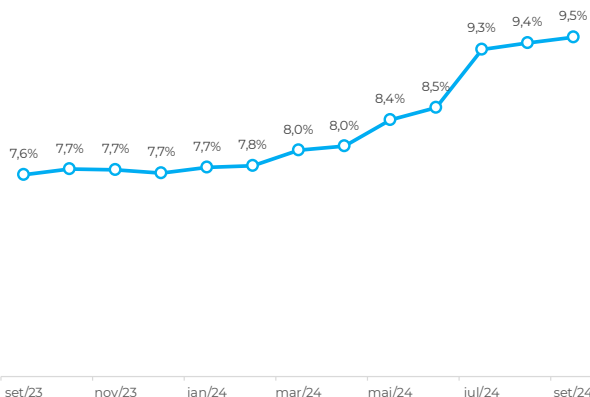


CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR ESTRUTURADOR²

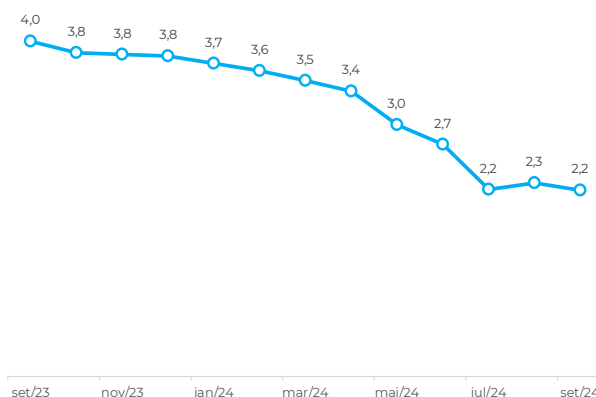


² A Brio Investimentos não é remunerada pela originação e/ou estruturação de ativos. É remunerada exclusivamente por taxas de gestão e *performance* dos veículos.

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

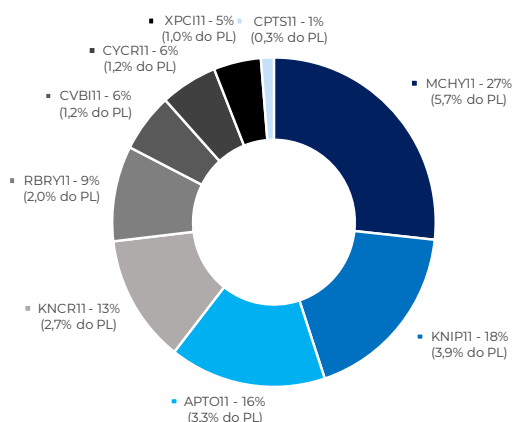


EVOLUÇÃO DA DURATION MÉDIA - CRI (anos)

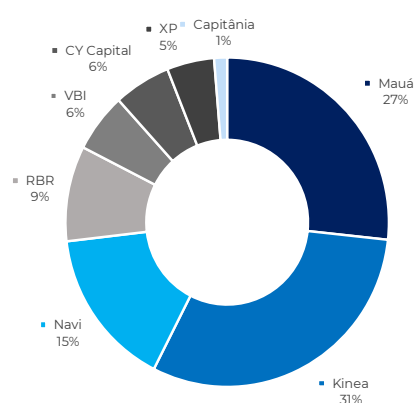


Perfil da Carteira de Cotas de FII | BIME11

CARTEIRA DE COTAS DE FII (Ex-Permuta) - PERFIL POR ATIVO



CARTEIRA DE COTAS DE FII (Ex-Permuta) - PERFIL POR GESTOR



Perfil da Carteira de Permutas | BIME11

O Fundo encerrou o mês com investimento direto no ativo Indi 70 e indireto via cotas dos fundos BRIP11 e BIPD11³. 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 BIME é um veículo (para investidores em geral) de acesso à tese nas mesmas bases que os investidores profissionais desses fundos.

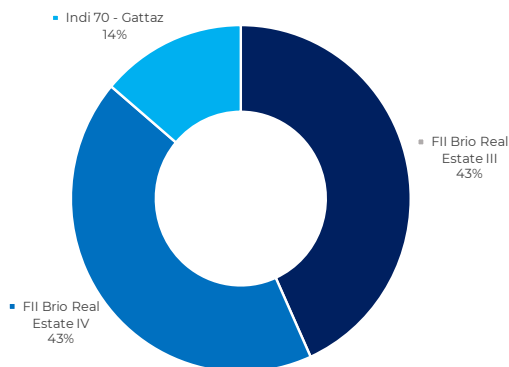
A estratégia de investimento em Permutas dos fundos da Brio consiste na compra de terrenos em bairros nobres da cidade de São Paulo e na troca (permuta) desses terrenos por participação nas receitas de venda dos empreendimentos a serem desenvolvidos por incorporadoras selecionadas.

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

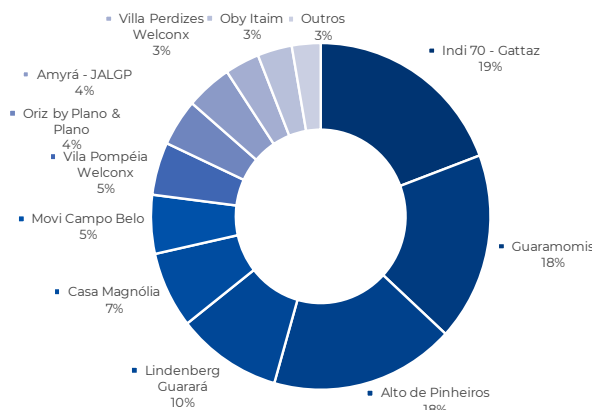
³ Os investimentos em fundos geridos pela Brio não integram a base de cálculo para as taxas de gestão, não acarretando, portanto, em dupla cobrança de taxas.

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

CARTEIRA DE PERMUTAS - PERFIL POR ATIVO



CARTEIRA DE PERMUTAS - PERFIL POR EMPREENDIMENTO



DRE Resumida | BIME11

DRE BIME11 (em R\$ 000)	2023	1ºT 2024	2ºT 2024	jul/24	ago/24	set/24
Receitas	6.498	1.637	1.579	719	575	560
Resultado de CRI ¹	4.371	1.260	1.183	578	423	362
Resultado de FII ¹	1.178	241	(102)	57	124	141
Resultado de Permutas ¹	791	113	465	52	23	52
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	159	24	33	33	5	5
Despesas	(945)	(183)	(181)	(120)	(45)	(69)
Despesa c/ taxa do administrador	(229)	(61)	(61)	(20)	(20)	(20)
Despesa c/ taxa de gestão	(185)	-	-	-	-	(19)
Despesa c/ taxa de performance	(61)	(52)	(52)	(73)	-	-
Outras despesas	(470)	(70)	(68)	(27)	(25)	(29)
Resultado	5.553	1.454	1.398	599	529	491
Distribuição total	5.787	1.403	1.403	497	497	503
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	0,085	0,085	0,086

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 BRIP11 e BIPD11 foram considerados em Resultado de Permutas.

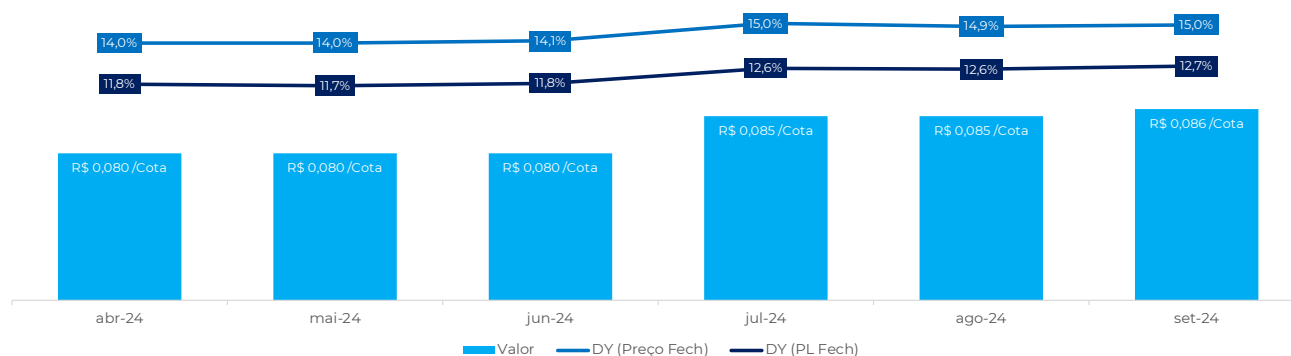


Distribuição de Rendimentos | BIME11

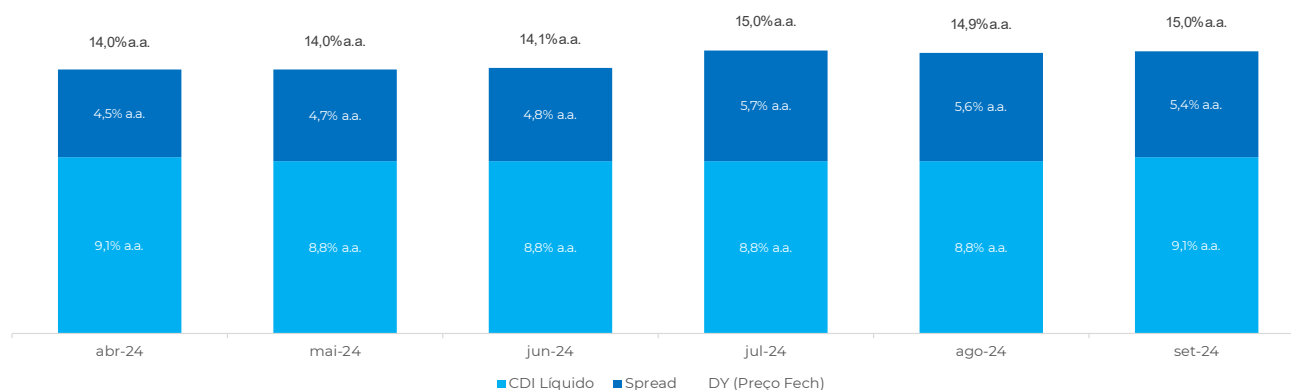
O Fundo gerou em setembro resultado caixa equivalente a R\$ 0,084/cota e anunciou a distribuição de rendimento de R\$ 0,086/cota em outubro (referente ao resultado obtido em setembro), com DY anualizado de 15,0% a.a. (sobre a cota de mercado em 30/09/2024) ou 12,7% a.a. (sobre a cota patrimonial na mesma data), considerando reinvestimento. A reserva de resultados para futuras distribuições ao final de setembro ficou em R\$ 0,054/cota.

A gestão entende que, até o final de 2024, este é um patamar confortável de distribuição (próximo a R\$ 0,085/cota). Importante ressaltar que essa indicação não deve ser entendida como uma promessa de retorno, sendo o objetivo da equipe de gestão baseado nas expectativas atuais de retorno dos ativos com base em premissas adotadas em suas projeções de caixa para os referidos meses.

DISTRIBUIÇÕES E DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

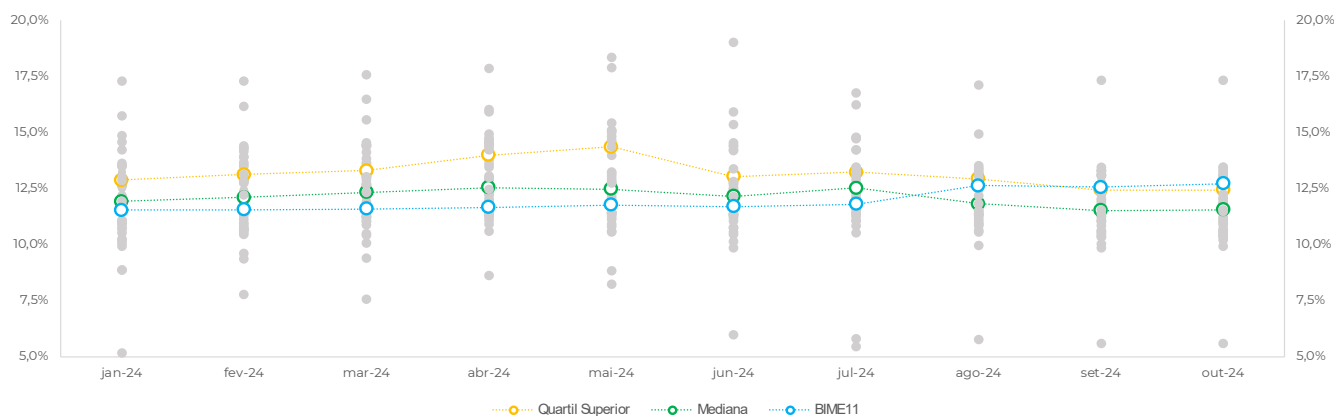


DIVIDEND YIELD ANUALIZADO E SPREAD SOBRE O CDI LÍQUIDO



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

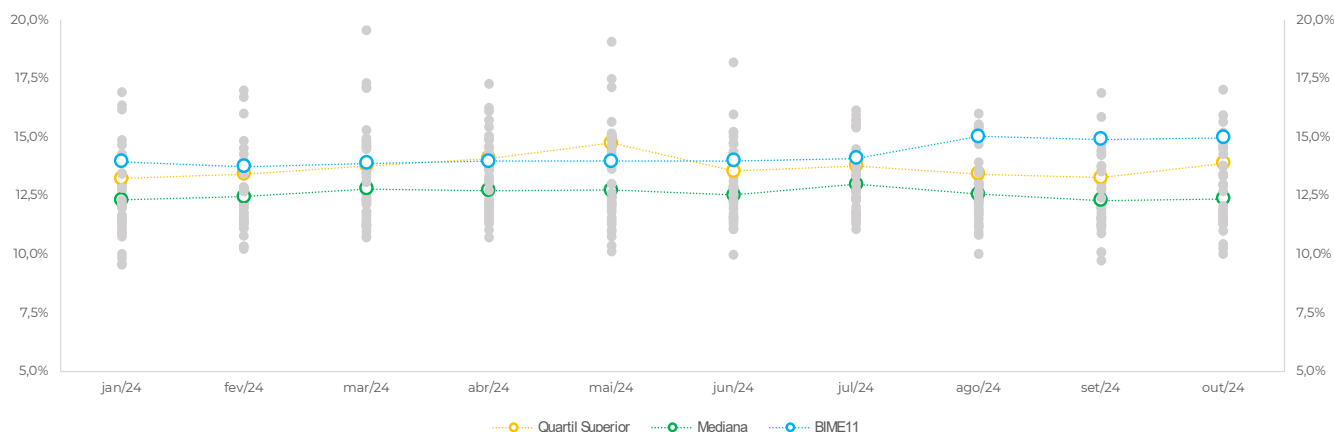
COMPARATIVO DE DY MENSAL ANUALIZADA vs COTA PATRIMONIAL (% a.a.) - AMOSTRA DE FII DE RECEBÍVEIS E MUTIESTRATÉGIA



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

Na comparação com os mesmos fundos, usando o DY em relação a cota a mercado, conforme gráfico abaixo, a atratividade do BIME 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:

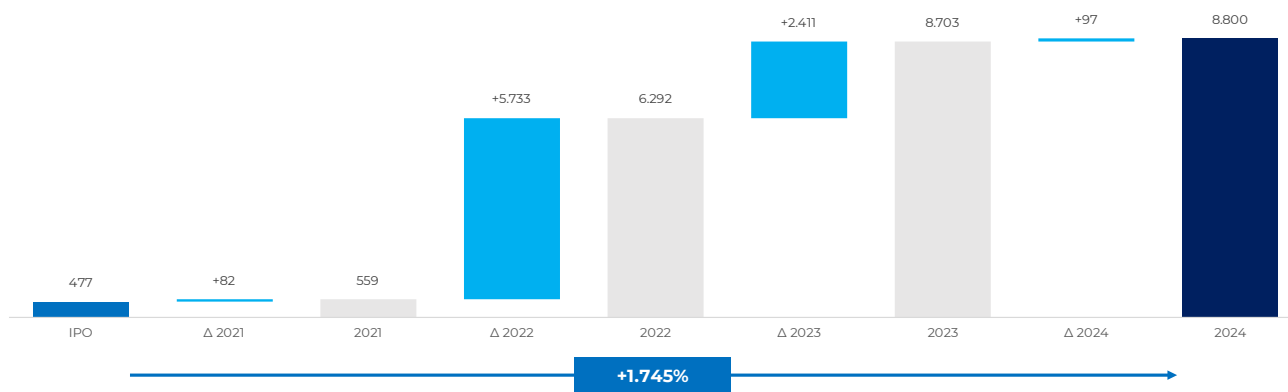
% PL	67,6%
Preço da Cota (R\$)	IPCA+
6,35	12,6%
6,60	12,1%
6,85	11,7%
7,10	11,3%
7,35¹	10,9%
7,60	10,5%
7,85	10,2%
8,10	9,9%
8,35	9,6%
8,58²	9,3%
8,60	9,3%
8,85	9,1%
9,10	8,8%
9,35	8,6%

¹Cotação de mercado no dia 30/09/2024. ²Valor Patrimonial no dia 30/09/2024.



Quantidade de Cotistas | BIME11

EVOLUÇÃO NA QUANTIDADE DE COTISTAS



Detalhamento dos CRI em Carteira | BIMEI



CRI Selenza | 21G0708865

Segmento Residencial	Vencimento julho-25
Taxa de Emissão IPCA + 13,00% a.a. (após AGT)	Duration (ano(s)) 1,7
Taxa de Aquisição IPCA + 13,00% a.a.	Securizadora Virgo

Comentários Gerais

Descrição: Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona norte da cidade de São Paulo, SP com 224 unidades de 70 e 100 m² privativos.

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

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



CRI Essência | 22J1379218

Segmento Residencial	Vencimento julho-25
Taxa de Emissão IPCA + 13,00% a.a. (após AGT)	Duration (ano(s)) 0,9
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 Aurora e CRI Sampa.



CRI Aurora | 22J1381567

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



CRI Sampa | 22J1381764

Segmento
Residencial

Vencimento
julho-25

Taxa de Emissão
IPCA + 13,00% a.a. (após AGT)

Duration (ano(s))
0,9

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 Aurora.



CRI C290 | 23L2517577

Segmento
Residencial

Vencimento
dezembro-26

Taxa de Emissão
IPCA + 11,25% a.a.

Duration (ano(s))
1,8

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))
1,7

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)) 2,2
Taxa de Aquisição IPCA + 10,90% a.a.	Securitizadora 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 (secritizadora e agente fiduciário), o CRI conta com um servicer especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistema.

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



CRI Airport Town | 21H0976574

Segmento Logístico/Industrial	Vencimento agosto-41
Taxa de Emissão IPCA + 6,50% a.a. (Após AGT)	Duration (ano(s)) 5,7
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 dos imóveis Airport Town II Busines Park, Bonsucesso e Parque Novo Mundo; alienação fiduciária de cotas do FII ATWN11 e cessão fiduciária de direitos creditórios do FII ATWN11 em cash sweep.



CRI WT Morumbi | 15L0648443

Segmento Escritório	Vencimento novembro-31
Taxa de Emissão IPCA + 6,00% a.a.	Duration (ano(s)) 3,9
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)) 3,9
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 Credits | 21K0046865

Segmento Home Equity	Vencimento fevereiro-42
Taxa de Emissão IPCA + 8,50% a.a.	Duration (ano(s)) 5,1
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 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:	Prazo de Duração:
BRIP11	7 anos (outubro/27)

Captação:	Estratégia:
outubro-20	Ganho de capital

Características:

Fundo de permutas imobiliárias residenciais em bairros nobres da cidade de São Paulo (100% desalavancado)

Status:

Em desinvestimento (já retornou aproximadamente 40% do capital aportado pelos investidores)

Brio Real Estate IV - FII

Ticker:	Prazo de Duração:
BIPD11	7 anos (julho/29)

Captação:	Estratégia:
julho-22	Ganho de capital

Características:

Fundo de permutas imobiliárias residenciais em bairros nobres da cidade de São Paulo (100% desalavancado)

Status:

Em investimento (expectativa de início do período de desinvestimento no 1T25)

Brio Real Estate V - FII

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

Captação:	Estratégia:
outubro-24	Ganho de capital

Características:

Fundo de permutas imobiliárias residenciais em bairros nobres da cidade de São Paulo (100% desalavancado)

Status:

Em investimento (expectativa de início da alocação no 4T24)

Exclusivo
BRIO



DESINVESTIDO



Amyrá (Incorporadora: JalGP)

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: novembro-21
Endereço: Av. Jamaris, 871	VGV Total: R\$ 103,6 milhões
Área do Terreno: 1.720 m ²	Permuta: 1.762 m ² priv.
Área Privativa Total: 6.067 m ²	Lançamento: maio/23
Tipologia: 17 aptos. (4 dorms.), 17 studios, 1 unid. não-residencial e 1 loja	Fundos Investidores: BIME11 e BRIPI1

Exclusivo
BRIO



INDI 70 (Incorporadora: Gattaz)

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: dezembro-20
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: abril/22
Tipologia: 57 aptos. (1 dorm.), 19 duplex (1 dorm.), 19 duplex (2 dorms.), 16 studios e 3 lojas	Fundos Investidores: 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: 6.954 m ²	Lançamento: novembro/22
Tipologia: 107 aptos. de 2 dorms., 21 aptos. de 1 dorm. e 2 lojas	Fundos Investidores: 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% do VGV (3.556 m ² priv.)
Área Privativa Total: 9.230 m ²	Lançamento: fevereiro/22
Tipologia: 262 studios, 27 aptos. de 1 dorm. e 21 aptos. de 2 dorms. e 3 lojas	Fundos Investidores: 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% do VGV (2.734 m ² priv.)
Área Privativa Total: 6.020 m ²	Lançamento: dezembro/21
Tipologia: 76 aptos. de 1 dorm. e 95 aptos. de 2 dorms.	Fundos Investidores: BRIP11

Exclusivo
BRIO



Oby Itaim (Incorporadora: RFM)

Localização: Itaim Bibi - SP	Data de Aquisição: março-21
Endereço: R. Brasília, 80	VGV Total: R\$ 55,2 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.	Fundos Investidores: BRIP11

EXCLUSIVO
BRIO



Welconx Villa Pompéia (Incorporadora: Conx)

Localização: Pompéia - SP	Data de Aquisição: abril-21
Endereço: R. Padre Chico, 749	VGv Total: R\$ 97,0 milhões
Área do Terreno: 1.554 m ²	Permuta: 43,37% do VGv
Área Privativa Total: 9.178 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	Fundos Investidores: 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\$ 111,3 milhões
Área do Terreno: 1.853 m ²	Permuta: 33,71% do VGv
Área Privativa Total: 11.166 m ²	Lançamento: julho/23
Tipologia: 92 aptos. de 2 dorms., 95 aptos. de 1 dorm., 137 studios e 3 lojas	Fundos Investidores: BRIP11

Exclusivo
BRIO



Casa Magnólia (Incorporadora: Three)

Localização: Cidade Jardim - SP	Data de Aquisição: maio-21
Endereço: Av. das Magnólias, 682	VGv Total: R\$ 127,2 milhões
Área do Terreno: 6.449 m ²	Permuta: 3.158 m ² priv.
Área Privativa Total: 9.070 m ²	Lançamento: setembro/23
Tipologia: 7 casas de 1.300 m ² priv. (8 vagas)	Fundos Investidores: 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\$ 129,0 milhões
Área do Terreno: 1.339 m ²	Permuta: 1.095 m ² priv.
Área Privativa Total: 4.690 m ²	Lançamento: novembro/22
Tipologia: 20 aptos. de 3 dorms., 1 cobertura de 4 dorms. e 2 lojas	Fundos Investidores: BRIP11 e BIPD11

Exclusivo
BRIO



Guaramomis (Incorporadora: JaIGP)

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: dezembro-22
Endereço: Al. dos Guaramomis x Av. Jamaris	VGV Total: R\$ 101,2 milhões
Área do Terreno: 1.700 m ²	Permuta: 2.044 m ² priv.
Área Privativa Total: 5.233 m ²	Lançamento: março/25 (previsto)
Tipologia: 16 aptos. de 4 dorms., 16 studios, 8 salas comerciais e 3 lojas	Fundos Investidores: BIPD11

Exclusivo
BRIO



Alto de Pinheiros (Incorporadora: Gamboa)

Localização: Alto de Pinheiros - SP	Data de Aquisição: junho-22
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: novembro/24
Tipologia: 8 casas de 882 m ²	Fundos Investidores: BIPD11

Exclusivo
BRIO



Simão 717 (Incorporadora: WDS)

Localização: Pinheiros - SP	Data de Aquisição: março-24
Endereço: Rua Simão Álvares	VGV Total: R\$ 98,9 milhões
Área do Terreno: 1.215 m ²	Permuta: 1.486 m ² priv.
Área Privativa Total: 4.994 m ²	Lançamento: dezembro/24
Tipologia: 30 aptos. de 149 m ² + 1 loja	Fundos Investidores: BIPDI1

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: março/25
Tipologia: 62 aptos. de 4 dorms., 4 lajes corporativas, 252 studios	Fundos Investidores: BIPDI1

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

