



# BRIO

INVESTIMENTOS

**Brio Multiestratégia  
FII (BIME 11)**

Relatório  
Gerencial  
(junho/2023)

**▶ Objetivo e perfil do 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) imóveis; ii) cotas de fundos de investimento imobiliário - FII; iii) cotas ou sociedades de sociedade de propósito específico imobiliárias; iv) ações de empresas imobiliárias; v) certificado de recebíveis imobiliários - CRI; 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 R\$ 1,01% 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 (30/06/2023):**

R\$ 51,7 milhões

**▶ Data de distribuição:**Divulgação: 4º dia útil  
Data ex: 4º dia útil  
Pagamento: 10º dia útil**Comentário Macro | Mensagem do Gestor****Destaques da carteira do Fundo em junho de 2023:**

- **Resultado gerado de R\$ 0,07/cota e distribuição de R\$ 0,08/cota (DY: 1,1% a.m. ou 12,7% a.a. no valor de mercado ou 0,9% a.m. ou 10,9% a.a. no valor patrimonial), com portfólio do Fundo desalavancado.**
- **Reserva de resultados no valor equivalente a R\$ 0,03/cota.**
- Taxa ponderada de aquisição da carteira de CRI de IPCA + 7,1% a.a. e a taxa ponderada da carteira global de IPCA + 8,4% a.a..
- *Duration* ponderada da carteira de 3,0 anos.
- Fundo majoritariamente alocado em CRI com perfil de risco baixo em momento desafiador para o mercado de crédito privado.
- Entrada de caixa para o Fundo através do recebimento de amortização extraordinária de aproximadamente 50% do saldo devedor do CRI Tellus (*high-grade*), abrindo espaço para implantação da estratégia de giro de carteira do Fundo.

O mês de junho foi marcado por uma melhora de humor generalizada, tanto em relação à economia mundial quanto em relação à brasileira. No cenário global, embora ainda persistam preocupações como a resiliência da inflação (especialmente em seu núcleo de preços) nas economias ocidentais, a trajetória da dívida pública americana e o risco de crise imobiliária na economia chinesa, a resiliência dessas economias tem surpreendido. Em seu relatório de 05 de junho, o Banco Mundial elevou sua perspectiva de crescimento para a economia global, prevendo que o PIB mundial cresça 2,1% neste ano, em comparação à previsão de crescimento de 1,7% no relatório de janeiro. A mudança de perspectiva, segundo o Banco Mundial, baseia-se principalmente no vigor do mercado de trabalho e do consumo nos Estados Unidos e na recuperação da economia chinesa após abandonar os lockdowns da política de covid-zero. Na Europa, embora o cenário ainda seja de inflação elevada, a elevação dos preços apresentou desaceleração maior que a esperada. A taxa de desemprego em abril de 2023 na Zona do Euro foi de 6,5%, o nível mais baixo nos últimos 16 anos.

No Brasil, o cenário atual consolida uma importante alteração nas perspectivas econômicas, com expectativa de maior crescimento econômico com menores taxas de inflação. Essa situação é em parte explicada pela pujança do agronegócio e pelo crescimento das exportações do setor de petróleo. Embora tenha havido queda das cotações de *commodities*, houve importante aumento da quantidade vendida em função da resiliência das principais economias mundiais, conforme descrito acima, além do fato de exportações brasileiras terem passado a servir mercados antes atendidos por concorrentes. Soma-se a isso, a expansão da demanda interna, que embora fragilizada pela situação de endividamento de famílias e empresas, tem sido turbinada por medidas de estímulo fiscal e de política creditícia, que atuam no sentido de compensar, ainda que parcialmente, os efeitos da política monetária contracionista. A inflação menor que a esperada, por sua vez, ocorre pela política monetária austera do Banco Central, mas também devido à valorização do Real, que junto com a deflação das cotações das *commodities*, pressiona para baixo os preços no atacado e, conseqüentemente, no varejo e nos preços ao consumidor.

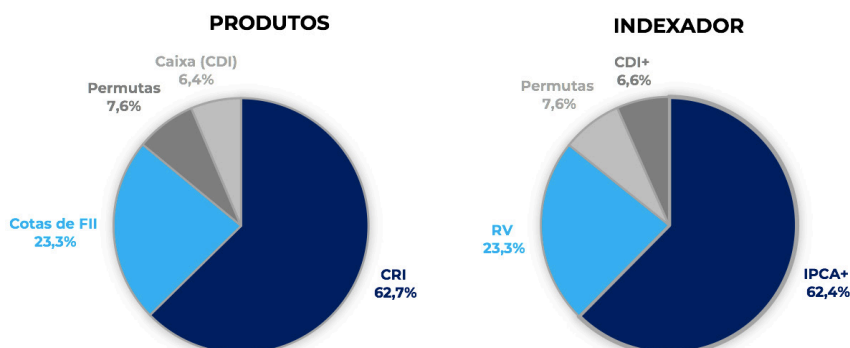
Contribuem com o otimismo interno, as perspectivas com as reformas em implantação pelos Poderes Executivo e Legislativo. Embora tenhamos assistido à expansão dos gastos do governo federal a partir da PEC da Transição, com o mercado prevendo déficit primário de 0,9% para 2023, o projeto do novo arcabouço fiscal é entendido como uma solução razoável para estabelecer um sistema sustentável e factível de controle dos gastos públicos no médio e longo prazo. Similarmente, o avanço da reforma tributária, após mais de 30 anos de intermináveis discussões, traz boas perspectivas de redução do custo Brasil no longo prazo. Tudo isso, somado ao cenário de forte desaceleração da inflação no primeiro semestre, tem levado ao consenso de que o Banco Central deverá iniciar a redução paulatina da taxa básica de juros neste segundo semestre. De fato, os dados do Boletim Focus de 10 de julho de 2023 demonstram expectativa de redução da taxa Selic para 12,00% ao ano até o final de 2023. Já a inflação, segundo o Focus, deve encerrar o ano de 2023 em 4,95%, ainda acima do teto da meta estabelecida, mas abaixo da projeção feita no Boletim de 02/06/2023. Quanto ao Produto Interno Bruto (PIB), as expectativas do mercado, de acordo com o Focus, indicam que o ano se encerrará com um crescimento de 2,19%, mais do que o dobro da projeção feita no mesmo Boletim de 06/04/2023.

Em relação ao BIME11, a boa notícia é que estamos conseguindo iniciar nossa estratégia de giro de carteira, migrando parte da posição alocada em CRI *high-grade* para os CRI *mid-risk/high-yield* estruturados pela Brio, e estamos otimistas que esse movimento deve se acelerar com a melhora dos fundamentos macroeconômicos, especialmente com a queda da taxa básica de juros. No mês de junho, o Fundo recebeu em caixa o valor de R\$ 2.203.422,83 (o que representa 4,3% do PL do Fundo em 30 de junho de 2023) referente à amortização extraordinária do CRI Tellus, em função da quitação parcial do papel gerada por evento de liquidez do fundo TEPP11, tomador do CRI. A gestão planeja utilizar parte desse valor para novo aporte, no mês de julho, no CRI Essência (já investido pelo Fundo), com rentabilidade de IPCA+9% a.a., e o restante a ser usado em novas estruturas que compõe nosso sólido pipeline, com taxas médias de IPCA+10% a.a.. Além disso, a partir do destravamento do giro de carteira e da recuperação das condições de mercado, estamos otimistas com a possibilidade de uma oferta subsequente de cotas do Fundo até o final do ano.

Por fim, é importante ressaltar que, com o arrefecimento do IPCA nos últimos meses, com perspectiva de deflação em alguns meses, em alinhamento com os cotistas do Fundo, a gestão tem analisado estratégias para amenizar os possíveis impactos na distribuição nominal de rendimentos pelo BIME11, enfatizando, mais uma vez, que do ponto de vista de *yield* real (ou seja, sem inflação) a carteira se mantém completamente saudável e 100% adimplente, com ativos que são sistematicamente monitorados e auditados pelo time de gestão do Fundo.

## Carteira e Resultado Mensal | BIME11

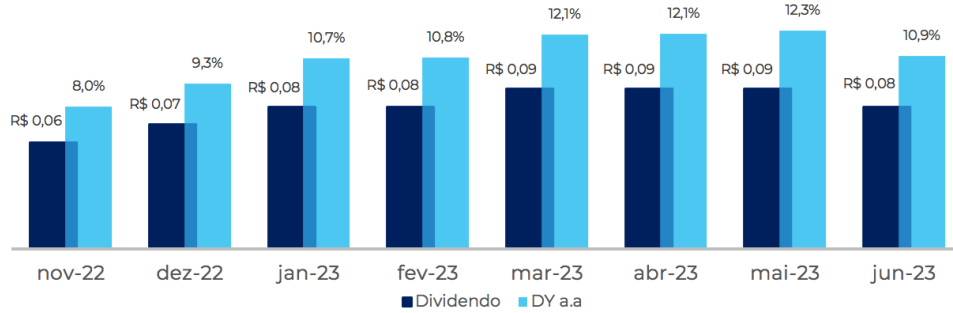
O Fundo encerrou o mês de junho com 93,6% do seu patrimônio líquido ("PL") alocado, sendo 62,7% (R\$ 32,8 milhões) em CRI indexados ao IPCA e CDI, 23,3% em cotas de FII (R\$ 12,2 milhões), 7,6% em Permutas (R\$ 4,0 milhões) e 6,4% em caixa (R\$ 3,3 milhões).



**Observação:** considerando a compra no mercado secundário de cotas do BRIP11 e as integralizações no BIPD11 (FII de Permutas geridos pela Brio), a exposição do BIME11 a Permutas chega a 13,5% do PL.

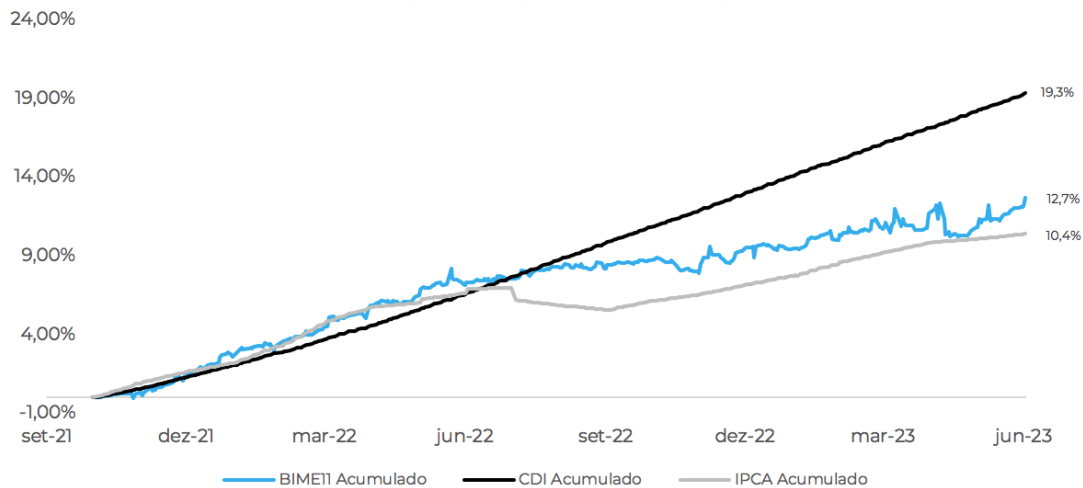
O Fundo gerou no mês de junho resultado equivalente a **R\$ 0,07/cota** e anunciou a distribuição de rendimento de **R\$ 0,08/cota** em julho (referente ao resultado obtido em junho), com DY anualizado de 10,9% a.a. (sobre a cota patrimonial em 30/06/2023). No mês, utilizamos para distribuição aproximadamente R\$ 0,01/cota da reserva de resultados, mantendo **R\$ 0,03/cota** para futuras distribuições.

**DIVIDENDOS E DY ANUALIZADO (COTA PATRIMONIAL)**



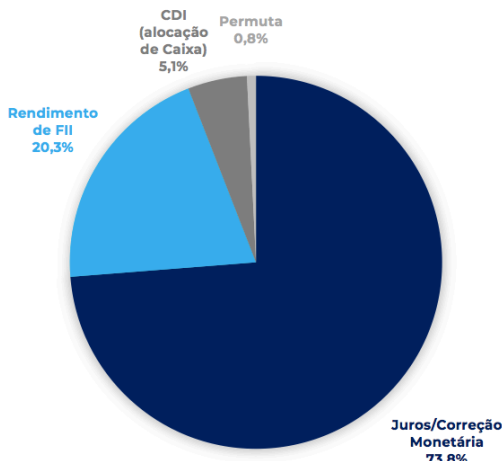
O BIME11 fechou o mês de junho com rentabilidade nominal acumulada de 12,7% desde o IPO (novembro de 2021), contra 19,3% do CDI, 16,7% do IFIX e 10,4% do IPCA.

**BIME11 ACUMULADO<sup>(1)</sup> X CDI ACUMULADO X IPCA ACUMULADO**



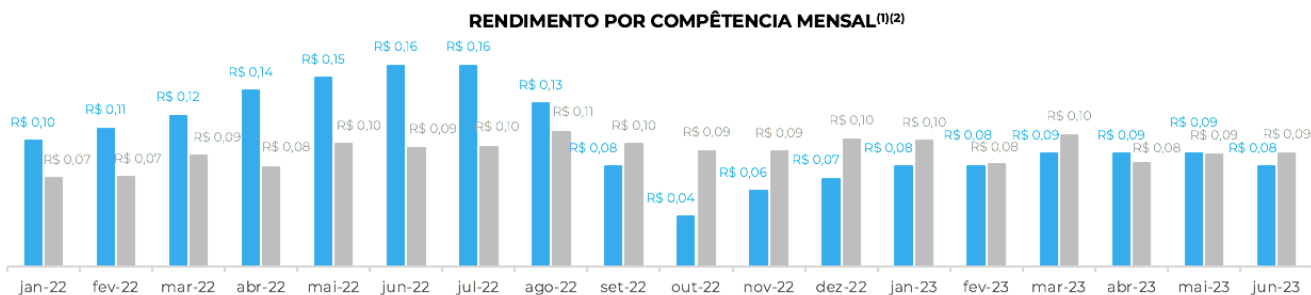
(1) Rentabilidade considera a variação da cota patrimonial líquida de custos do IPO, ajustada conforme distribuições mensais de proventos.

**RESULTADO DISTRIBUÍDO | JUNHO**

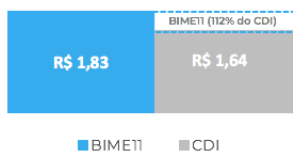


Do resultado gerado pelo Fundo no mês de junho, 73,8% vieram de rendimentos de CRI (juros e correção monetária), 20,3% de rendimentos de cotas de FII, 5,1% da aplicação do caixa em CDI e 0,8% de receitas de vendas dos projetos de Permuta investidos.

A distribuição mensal do Fundo, do início de 2022 até o fechamento de junho de 2023, ficou 12,0% acima da distribuição bruta de ativos atrelados a 100% do CDI no mesmo período.



**DISTRIBUIÇÕES ACUMULADAS NO PERÍODO ACIMA**



(1) Rendimento por competência mensal.

(2) Para CDI, foram considerados os yields mensais sobre a cota patrimonial do BIME11, no fechamento de cada mês, ex-proventos.

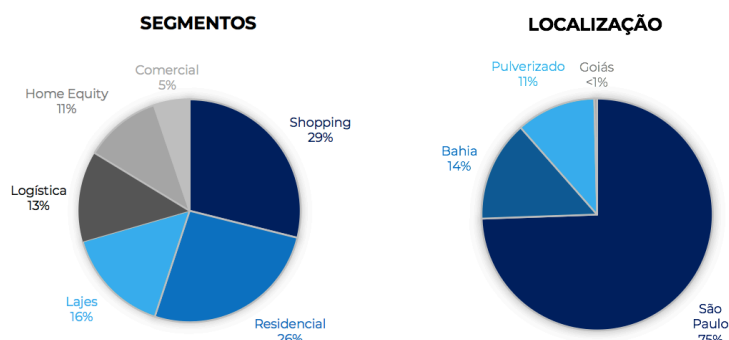
**Alocação | CRI**

Ao final do mês de junho, a carteira de CRI do Fundo representava 62,7% do PL do Fundo e era composta por 15 papéis (R\$ 32,8 milhões). Os ativos marcados em azul na tabela abaixo são CRI originados e estruturados pelo time da Brio.

| Fundo                           | Cetip      | %     | Volume           | Indexador | Tx de Aquisição | Duration | Segmento    | LTV |
|---------------------------------|------------|-------|------------------|-----------|-----------------|----------|-------------|-----|
| CRI Selenza 465S 4E             | 21G0708865 | 9,93% | R\$ 5.189.382,86 | IPCA+     | 10,50%          | 1,47     | Residencial | 45% |
| CRI GSFI True 236S 1E           | 20G0800227 | 9,05% | R\$ 4.732.481,19 | IPCA+     | 5,43%           | 4,97     | Shopping    | 79% |
| CRI JPS Habitasec 259S 1E       | 21F1076965 | 8,81% | R\$ 4.604.079,33 | IPCA+     | 6,25%           | 5,50     | Shopping    | 64% |
| CRI Airport Town Virgo 338S 4E  | 21H0976574 | 8,23% | R\$ 4.303.204,56 | IPCA+     | 5,90%           | 7,53     | Logístico   | 65% |
| CRI Wimo III Virgo 403S 4E      | 21J0856001 | 5,56% | R\$ 2.907.047,64 | IPCA+     | 7,00%           | 3,71     | Home Equity | 34% |
| CRI WT Morumbi Opea 132S 1E     | 15L0648443 | 5,54% | R\$ 2.896.007,96 | IPCA+     | 5,60%           | 4,60     | Lajes       | 43% |
| CRI Tellus Virgo 226S 4E        | 21C0549648 | 4,15% | R\$ 2.167.195,18 | IPCA+     | 5,70%           | 3,19     | Lajes       | 69% |
| CRI HBR Habitasec 148S 1E       | 19G0228153 | 3,27% | R\$ 1.707.146,20 | IPCA+     | 6,15%           | 4,95     | Comercial   | 74% |
| CRI Essência Playbanco 1S 1E    | 22J1379218 | 2,05% | R\$ 1.069.591,69 | IPCA+     | 9,00%           | 2,08     | Residencial | 70% |
| CRI Aurora Playbanco 1S 2E      | 22J1381567 | 2,02% | R\$ 1.056.039,36 | IPCA+     | 9,00%           | 2,08     | Residencial | 70% |
| CRI Creditas Vert 63S 2E        | 21K0046865 | 1,40% | R\$ 732.447,23   | IPCA+     | 8,50%           | 5,89     | Home Equity | 37% |
| CRI WA379 Canal 1S 13E          | 22J1203611 | 1,37% | R\$ 716.549,43   | IPCA+     | 10,00%          | 2,06     | Residencial | 60% |
| CRI Sampa Playbanco 1S 3E       | 22J1381764 | 1,04% | R\$ 544.178,23   | IPCA+     | 9,00%           | 2,08     | Residencial | 70% |
| CRI Shopping Sul Planeta 52S 1E | 13D0463613 | 0,17% | R\$ 86.541,03    | CDI+      | 2,60%           | 0,02     | Shopping    | 20% |
| CRI Shopping Sul Planeta 53S 1E | 13D0463614 | 0,08% | R\$ 42.458,39    | CDI+      | 2,60%           | 0,02     | Shopping    | 20% |

A carteira de CRI do portfólio se mantém pulverizada e lastreada em classes de ativos diversificadas: shopping centers (28,9%), desenvolvimento residencial (26,2%), lajes (15,5%), logística (13,1%), home equity (11,1%) e comercial (5,2%).

A localização dos ativos que dão lastro (garantia) para cerca de 75% dos CRI da carteira do Fundo está concentrada no estado de São Paulo, SP. Contribuem para a pulverização de riscos do Fundo os CRI lastreados em contratos de home equity (CRI Wimo III 403S 4E e CRI Creditas Vert 63S 2E) que possuem uma parcela pequena de créditos localizados fora do Estado de São Paulo.



A taxa ponderada de aquisição de CRI no final de junho era de IPCA + 7,1% a.a. e a *duration* média ponderada, de 4,6 anos.

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

| % PL                       | 62,4% | 0,3%  |
|----------------------------|-------|-------|
| Preço (R\$) <sup>(1)</sup> | IPCA+ | CDI+  |
| 6,50                       | 9,64% | 3,54% |
| 6,75                       | 9,28% | 3,41% |
| 7,00                       | 8,95% | 3,28% |
| 7,25                       | 8,64% | 3,17% |
| 7,56 <sup>(2)</sup>        | 8,29% | 3,04% |
| 7,75                       | 8,08% | 2,97% |
| 8,00                       | 7,83% | 2,87% |
| 8,25                       | 7,59% | 2,79% |
| 8,50                       | 7,37% | 2,70% |
| 8,85 <sup>(3)</sup>        | 7,09% | 2,60% |
| 9,00                       | 6,96% | 2,55% |
| 9,25                       | 6,77% | 2,48% |

(1) O intervalo de valores da cota é estimado com base no cenário atual e possui caráter meramente informativo.

(2) Valor da cota a mercado no fechamento de 30/06/2023.

(3) Valor da cota patrimonial em 30/06/2023.

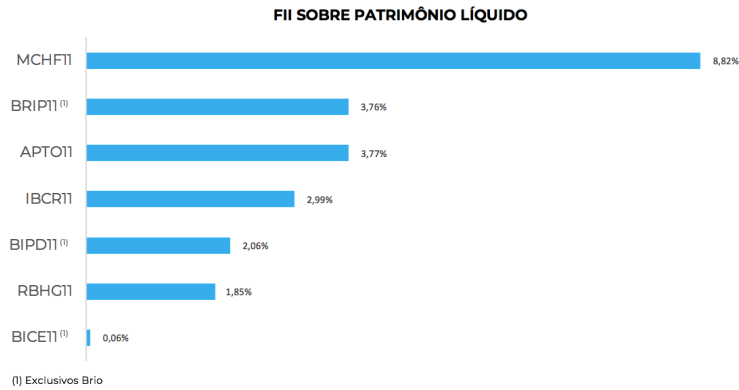
## Alocação | Cotas de FII

O Fundo encerrou o mês de junho com R\$ 12,2 milhões, ou 23,3% do PL, alocados em cotas de 7 diferentes FII, sendo 58,9% em FII de recebíveis, 25,0% em Permutas e 16,1% em híbridos.

O preço médio de aquisição das cotas desses FII, considerando o VP de cada FII em 31/05/23, equivale a 1,01 P/VP e o DY da carteira em junho de 2023 foi de 0,77% a.m. ou 9,24% a.a., com base no mesmo VP supracitado.

Durante o mês de junho, a gestão realizou a venda de aproximadamente R\$ 48 mil da posição em APTO11, visando o aumento de caixa para as futuras alocações do Fundo em ativos de estruturação própria. Além disso, foi realizado um novo aporte, via mercado secundário, no Brio Crédito Estruturado – FII (“BICE11”), fundo da Brio com alocação em CRI *mid-risk/high-yield*, que atualmente possui em sua carteira os mesmos 5 CRI estruturados pela Brio que já estão no portfólio do BIME11. Além de serem CRI com boa relação risco-retorno e remuneração média de IPCA+10% a.a., a aquisição no mercado secundário se justifica pelos valores de entrada oportunos. Importante ressaltar que, como em qualquer caso de investimentos do BIME11 em outros fundos da casa, não

há a cobrança de taxa de gestão em duplicidade uma vez que o regulamento do Fundo prevê que a parcela do seu PL aplicada em outros fundos geridos pela Brio não comporão base de cálculo para a taxa de gestão.



O Fundo encerrou o mês com 5,8% do seu PL alocado em cotas dos fundos Brio Real Estate III – FII (“BRIP11”) e Brio Real Estate IV – FII (“BIPD11”). Ambos são FII geridos pela Brio com estratégia de investimento em Permutas, ou seja, projetos imobiliários em que esses fundos adquirem terrenos na cidade de São Paulo, SP e os permutam, junto a incorporadoras responsáveis por todo desenvolvimento imobiliário, por participação na venda de unidades residenciais de padrão médio-alto e alto nos empreendimentos a serem construídos nesses terrenos.

O BRIP11 já encerrou seu período de investimento e recentemente iniciou seu período de desinvestimento, tendo feito sua primeira devolução de capital aos cotistas no início de 2023 e com previsão de nova devolução no mês de julho. Assim, não há novos aportes programados neste fundo. Já o BIPD11, no qual o BIME11 comprometeu R\$ 2,82 milhões de investimento (2,2% da oferta e 5,4% do PL do BIME11), está em período de investimento e a última integralização foi realizada no mês de maio. O fluxo de chamadas de capital do BIPD11 seguirá até 2024.

A alocação nos fundos de Permutas da casa, em complemento aos investimentos diretos realizados nos ativos de Permutas, representa uma importante fonte de rentabilidade adicional para o Fundo nos prazos médio e longo. Esta estratégia visa o ganho de capital e traz resultados recorrentes ao Fundo. Conforme evolução na curva de vendas dos projetos investidos, o potencial de retorno desse tipo de ativo é crescente.

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

## Alocação | Imóveis

O Fundo encerrou o mês de maio com R\$ 4,0 milhões, ou 7,7% do PL do Fundo, alocados diretamente em dois projetos de Permutas. Esses projetos e a alocação do Fundo em cotas dos fundos BRIP11 e BIPD11 levam a exposição direta e indireta a essa tese ao patamar de 13,7% do PL. Conforme amplamente anunciado, nossa estratégia de alocação de capital do BIME11 visa o crescimento gradual da exposição às Permutas ao longo do tempo, mas com bastante ponderação para não impactar o pagamento de rendimentos mensais do Fundo nos curto e médio prazos.

O primeiro projeto de Permuta investido pelo Fundo é o Amyrá, que consiste no empreendimento residencial (lançado em maio de 2023) de alto padrão com 36 unidades exclusivas em Moema, bairro nobre da cidade de São Paulo, e no qual o BIME11 investiu 2,0% do capital necessário para aquisição do terreno (equivalente ao total de R\$ 354.373,27, ou 0,7% do seu PL, 100% já aportado), sendo o BRIP11 responsável pelos 98,0% restantes do investimento, nos mesmos termos e condições do Fundo.

O segundo projeto investido é o INDI70, através do qual o Fundo adquiriu unidades de empreendimento residencial de alto padrão em construção, com 114 unidades de 1 e 2 dormitórios e situado numa das mais nobres localizações de Moema (frente e vista eterna para o Parque das Bicicletas) na cidade de São Paulo. Neste projeto, o BIME11 é responsável por 14,0% do capital investido na aquisição das unidades negociadas (equivalente ao total R\$ 3.693.117,96, ou 7,0% do seu PL, do qual R\$ 3.633.271,90 já foram aportados) e o BRIP11 pelos 86,0% restantes do investimento nos mesmos termos e condições do Fundo. O empreendimento já começou a retornar capital para o Fundo.

## Distribuição de Resultados

O Fundo gerou no mês de junho resultado de R\$ 427.759, equivalente a **R\$ 0,07/cota** e anunciou em 6 de julho de 2023, para pagamento em 14 de julho de 2023, rendimentos de **R\$ 0,08/cota** referentes aos resultados apurados no mês de junho de 2023.

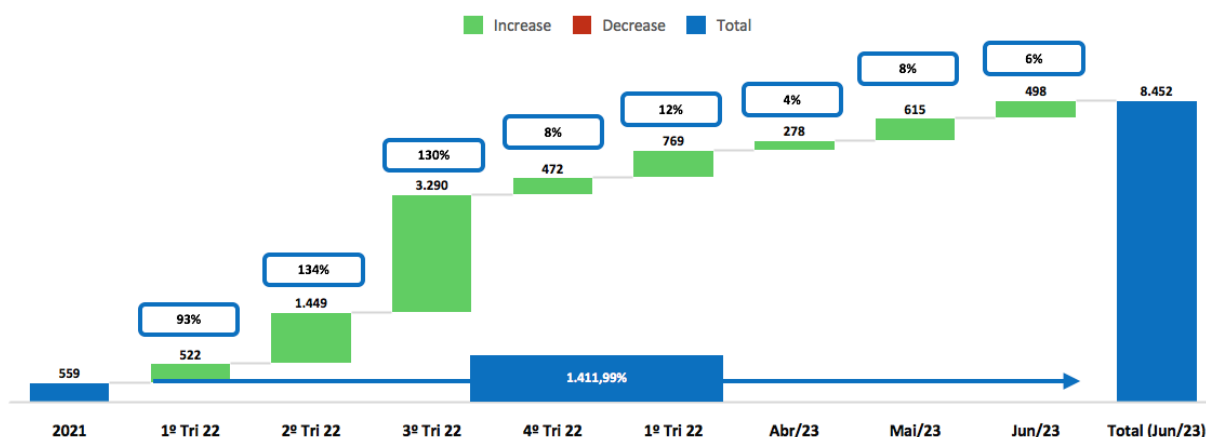
| DRE BIME11 (em R\$)                     | Acumulado 2022 | 1º Trim 2023 | abr/23    | mai/23     | jun/23     | 2º Trim 2023 |
|---|----------------|--------------|-----------|------------|------------|--------------|
| Receitas (Entradas de Caixa)            | 9.255.491      | 1.806.031    | 538.920   | 577.575,18 | 497.746    | 1.614.241    |
| Receitas de CRI                         | 7.512.895      | 1.251.836    | 424.997   | 467.009    | 367.223    | 1.259.229    |
| Ganhos de Capital                       | 1.683.521      | 0            | 0         | 0          | 274        | 274          |
| Juros e Correção Monetária <sup>1</sup> | 5.829.374      | 1.251.836    | 424.997   | 467.009    | 366.949    | 1.258.955    |
| Receitas de FII                         | 1.320.249      | 520.339      | 102.714   | 101.703    | 101.152    | 305.569      |
| Ganhos de Capital                       | -195.267       | 5.298        | 5.954     | 0          | 0          | 5.954        |
| Rendimentos                             | 1.547.915      | 515.041      | 96.760    | 101.703    | 101.152    | 299.615      |
| Ajuste IR <sup>2</sup>                  | -32.399        | 0            | 0         | 0          | 0          | 0            |
| Receita de Permutas                     | 63.409         | 18.681       | 5.194     | 1.016      | 3.836      | 10.046       |
| Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido | 358.938        | 15.175       | 6.015     | 7.847      | 25.534     | 39.397       |
| Despesas (Saídas de Caixa)              | -1.137.140     | -349.594     | -80.087   | -93.107    | -69.987    | -243.181     |
| Resultado (R\$)                         | 8.118.356      | 1.456.437    | 458.833   | 484.468    | 427.759    | 1.371.060    |
| Quantidade de cotas                     | 5.845.602      | 5.845.602    | 5.845.602 | 5.845.602  | 5.845.602  | 5.845.602    |
| Distribuição total (R\$)                | 7.716.195      | 1.461.401    | 526.104   | 526.104    | 467.648,16 | 1.519.857    |
| Distribuição/cota (R\$)                 | 1,32000        | 0,25000      | 0,09000   | 0,09000    | 0,08000    | 0,26000      |

Mais uma vez frisamos que nosso foco permanece no aumento gradativo da distribuição de rendimentos do BIME11 através da implementação da nossa estratégia de investimento baseada no crescimento da alocação de capital em Permutas e, principalmente, em CRI *high-yield/mid-risk* originados pela Brio.

## Negociação na B3

O volume de negociações ultrapassou a marca de R\$ 47,6 milhões desde o início das operações na B3. O BIME11 terminou o mês com 8.452 investidores (+1.672% na comparação com a data do IPO e +1.412% na comparação com o primeiro trimestre de negociação do Fundo). A liquidez média diária de negociação foi de R\$ 119,3 mil até 30 de junho de 2023, com 581 negócios diários em média<sup>(1)</sup>.

### EVOLUÇÃO NA QUANTIDADE DE COTISTAS



(1) Fonte: Quantum Axis

## Detalhamento dos Ativos em Carteira



### 1. CRI Selenza Virgo 265S 4E | 21G0708865

**LTV:**  
45%

**Vencimento:**  
23/07/2025

**Taxa de Emissão:**  
IPCA + 10,50% a.a.

**Duration:**  
1,5 ano

**Taxa de aquisição:**  
IPCA + 10,50% a.a.

**Tipo de oferta:**  
ICVM 476

#### 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, ambos os fundos terão 3 meses de custos de manutenção dos CRI e serviço da dívida depositados a cada liberação, 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.



### 2. CRI WA379 Canal 1S 12E | 22J1203611

**LTV:**  
60%

**Vencimento:**  
27/10/2025

**Taxa de Emissão:**  
IPCA + 10,00% a.a

**Duration:**  
2,1 anos

**Taxa de aquisição:**  
IPCA + 10,00% a.a

**Tipo de oferta:**  
ICVM 476

#### Comentários Gerais

- **Descrição:** Operação de financiamento à aquisição de terreno de 4.797 m<sup>2</sup> para desenvolvimento de um empreendimento de casas de alto padrão no bairro Cidade Jardim na zona sul da cidade de São Paulo, SP com 10 unidades de 680 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 imóvel, cessão fiduciária de recebíveis, alienação fiduciária de quotas da SPE, fundos de despesas e reserva, seguros de performance, de riscos de engenharia e responsabilidade civil e aval da holding.



### 3. CRI ESSÊNCIA PLAYBANCO 1S 1E | 22J1379218

**LTV:** 70% **Vencimento:** 24/10/2025

**Taxa de Emissão:** IPCA + 9,00% a.a. **Duration:** 2,1 anos

**Taxa de aquisição:** IPCA + 9,00% a.a. **Tipo de oferta:** ICVM 476

#### 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.



### 4. CRI AURORA PLAYBANCO 1S 2E | 22J1381567

**LTV:** 70% **Vencimento:** 24/10/2025

**Taxa de Emissão:** IPCA + 9,00% a.a. **Duration:** 2,1 anos

**Taxa de aquisição:** IPCA + 9,00% a.a. **Tipo de oferta:** ICVM 476

#### 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 sistema.
- **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.



**5. CRI SAMPA PLAYBANCO 1S 3E | 22J1381764**

**LTV:**  
70%

**Vencimento:**  
25/10/2025

**Taxa de Emissão:**  
IPCA + 9,00% a.a.

**Duration:**  
2,1 anos

**Taxa de aquisição:**  
IPCA + 9,00% a.a.

**Tipo de oferta:**  
ICVM 476

**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 sistema.
- **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.



**6. CRI GSFI True 236S 1E | 20G0800227**

**LTV:**  
79,4%

**Vencimento:**  
15/07/2032

**Taxa de Emissão:**  
IPCA + 5,00% a.a.

**Duration:**  
5,0 anos

**Taxa de aquisição:**  
IPCA + 5,43% a.a.

**Tipo de oferta:**  
ICVM 476

**Comentários Gerais**

- **Descrição:** CRI estruturado para reforço de caixa do FII GSFI11, fundo que possui em seu portfólio 4 shoppings e 5 outlets. São eles: Parque Shopping Barueri, Parque Shopping Sulacap, Shopping Bonsucesso e Unimart Shopping Campinas, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium São Brasília, Outlet Premium Salvador, Outlet Premium Rio de Janeiro e Outlet Premium Grande São Paulo.
- **Garantias:** O CRI possui alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária de direitos creditórios em *cash sweep* e *fundo de despesas*.



**7. CRI Airport Town Virgo 338S 4E | 21H0976574**

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| <b>LTV:</b><br>65%                             | <b>Vencimento:</b><br>27/08/2041   |
| <b>Taxa de Emissão:</b><br>IPCA + 5,50% a.a.   | <b>Duration:</b><br>7,5 anos       |
| <b>Taxa de aquisição:</b><br>IPCA + 5,90% a.a. | <b>Tipo de oferta:</b><br>ICVM 476 |

**Comentários Gerais**

- **Descrição:** Fundado em 1986, o Grupo Airport Town possui sede na cidade de Guarulhos, SP e, com um *land bank* de aproximadamente 1.000.000 m<sup>2</sup>, possui 7 empreendimentos logísticos localizados nos principais corredores de São Paulo. 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*.



**8. CRI JPS Habitasec 259S 1E | 21F1076965**

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| <b>LTV:</b><br>64,60%                          | <b>Vencimento:</b><br>15/06/2036   |
| <b>Taxa de Emissão:</b><br>IPCA + 6,50% a.a.   | <b>Duration:</b><br>5,5 anos       |
| <b>Taxa de aquisição:</b><br>IPCA + 6,25% a.a. | <b>Tipo de oferta:</b><br>ICVM 476 |

**Comentários Gerais**

- **Descrição:** CRI estruturado para reforço de caixa da operação da JPS no pós-pandemia. A JPS é proprietária do único shopping center da região de Itabuna e Ilhéus, no estado da Bahia, que possui 28,5 mil m<sup>2</sup> de ABL.
- **Garantias:** Alienação fiduciária do imóvel (Jequitibá Plaza Shopping em Itabuna, BA), cessão fiduciária de direitos creditórios da operação em *cash sweep*, fundo de reserva, fiança dos sócios controladores e coobrigação da devedora e fiadores.



**9. CRI Tellus 226S 4E | 21C0549648**

**LTV:**  
69,1%.

**Vencimento:**  
09/03/2033

**Taxa de Emissão:**  
IPCA + 5,75% a.a.

**Duration:**  
3,2 anos

**Taxa de aquisição:**  
IPCA + 5,70% a.a.

**Tipo de oferta:**  
ICVM 476

**Comentários Gerais**

- **Descrição:** CRI estruturado para financiamento de aquisição de duas lajes no Condomínio São Luiz na cidade de São Paulo, SP pelo fundo TEPP11. O FII também possui participação nos edifícios comerciais Torre Sul, Passarelli, Fujitsu e Timbaúba, todos na cidade de São Paulo, SP.
- **Garantias:** Alienação fiduciária das lajes, cessão fiduciária dos recebíveis dos aluguéis em *cash sweep*, e fundo de reserva.



**10. CRI Wimo III 403S 4E | 21J0856001**

**LTV:**  
34%.

**Vencimento:**  
25/08/2036

**Taxa de Emissão:**  
IPCA + 7,0% a.a.

**Duration:**  
3,7 anos

**Taxa de aquisição:**  
IPCA + 7,0% a.a.

**Tipo de oferta:**  
ICVM 476

**Comentários Gerais**

- **Descrição:** A Wimo é a linha de *home equity* da Wiz. O CRI foi estruturado para securitização dos recebíveis dos contratos de empréstimo de parte da operação da Wimo.
- **Garantias:** Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de recebíveis e apólices de seguros MIP e DFI contratado pelos devedores.



**11. CRI WT Morumbi 132S 1E | 15L0648443**

**LTV:**  
43%

**Vencimento:**  
12/11/2031

**Taxa de Emissão:**  
IPCA + 6,00% a.a.

**Duration:**  
4,6 anos

**Taxa de aquisição:**  
IPCA + 5,60% a.a.

**Tipo de oferta:**  
ICVM 476

**Comentários Gerais**

- **Descrição:** CRI estruturado para financiamento de compra de aproximadamente 75% da ala B do empreendimento comercial WT Morumbi na cidade de São Paulo, SP pelo FII SARE11. A área adquirida na operação corresponde à aproximadamente 35 mil m<sup>2</sup>.
- **Garantias:** Alienação fiduciária da área detida pelo FII SARE11, alienação fiduciária de cotas do FII SARE11, e cessão fiduciária dos contratos de locação da operação.



**12. CRI HBR Habitasec 148S 1E | 19G0228153**

**LTV:**  
74,40%

**Vencimento:**  
26/07/2034

**Taxa de Emissão:**  
IPCA + 6,00% a.a.

**Duration:**  
4,9 anos

**Taxa de aquisição:**  
IPCA + 6,15% a.a.

**Tipo de oferta:**  
ICVM 476

**Comentários Gerais**

- **Descrição:** CRI estruturado para reforço de caixa da HBR Realty utilizando três imóveis comerciais como lastro para a emissão. Dois desses imóveis estão localizados na cidade Santo André, SP, somando áreas de aproximadamente 45 mil m<sup>2</sup>, e um imóvel de 11 mil m<sup>2</sup>, localizado em Alphaville, na cidade de Barueri, SP.
- **Garantias:** Alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária dos direitos creditórios da operação em *cash sweep*, fundos de despesas e reserva, e aval da HBR Realty.



**13. CRI Creditas Vert 63S 2E | 21K0046865**

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>LTV:</b><br>37%                            | <b>Vencimento:</b><br>20/02/2042   |
| <b>Taxa de Emissão:</b><br>IPCA + 8,5% a.a.   | <b>Duration:</b><br>5,9 anos       |
| <b>Taxa de aquisição:</b><br>IPCA + 8,5% a.a. | <b>Tipo de oferta:</b><br>ICVM 476 |

**Comentários Gerais**

- **Descrição:** CRI estruturado para securitização dos recebíveis dos contratos de empréstimo de parte da operação de *home equity* da Creditas. O BIME11 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.



**14. CRI Shopping Sul Planeta Sec 52S e 53S 1E | 13D0463613 e 13D0463614**

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| <b>LTV:</b><br>20%                           | <b>Vencimento:</b><br>14/07/2023   |
| <b>Taxa de Emissão:</b><br>CDI + 4,5 a.a.    | <b>Duration:</b><br>0,02 ano       |
| <b>Taxa de aquisição:</b><br>CDI + 2,6% a.a. | <b>Tipo de oferta:</b><br>ICVM 476 |

**Comentários Gerais**

- **Descrição:** CRI estruturado para reforço de caixa da operação do Shopping Sul que está localizado em Valparaíso de Goiás, GO. Inaugurado em 1993, esse shopping possui 130 lojas e mais de 30 mil m<sup>2</sup> de ABL.
- **Garantias:** Alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária das ações da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis do shopping em *cash sweep*, coobrigação da administradora do shopping e dos novos locatários, e fundo de reserva.

Exclusivo  
BRIO



**15. Permuta: Amyrá (Incorporadora: JALGP)**

|   |   |
|---|---|
| <b>Localização:</b><br>Moema - SP   | <b>Data de Aquisição:</b><br>Novembro/2021    |
| <b>Endereço:</b><br>Av. Jamaris, 871  | <b>VGV Total:</b><br>R\$ 103,6 milhões        |
| <b>Área do Terreno:</b><br>1.720 m <sup>2</sup>                                       | <b>Permuta:</b><br>1.762 m <sup>2</sup> priv. |
| <b>Área Privativa Total:</b><br>6.067 m <sup>2</sup>                                  | <b>Lançamento:</b><br>Maio/2023               |
| <b>Tipologia:</b><br>17 aptos (4 dorms), 17 studios, 1 unid. não-residencial e 1 loja |   |

Exclusivo  
BRIO



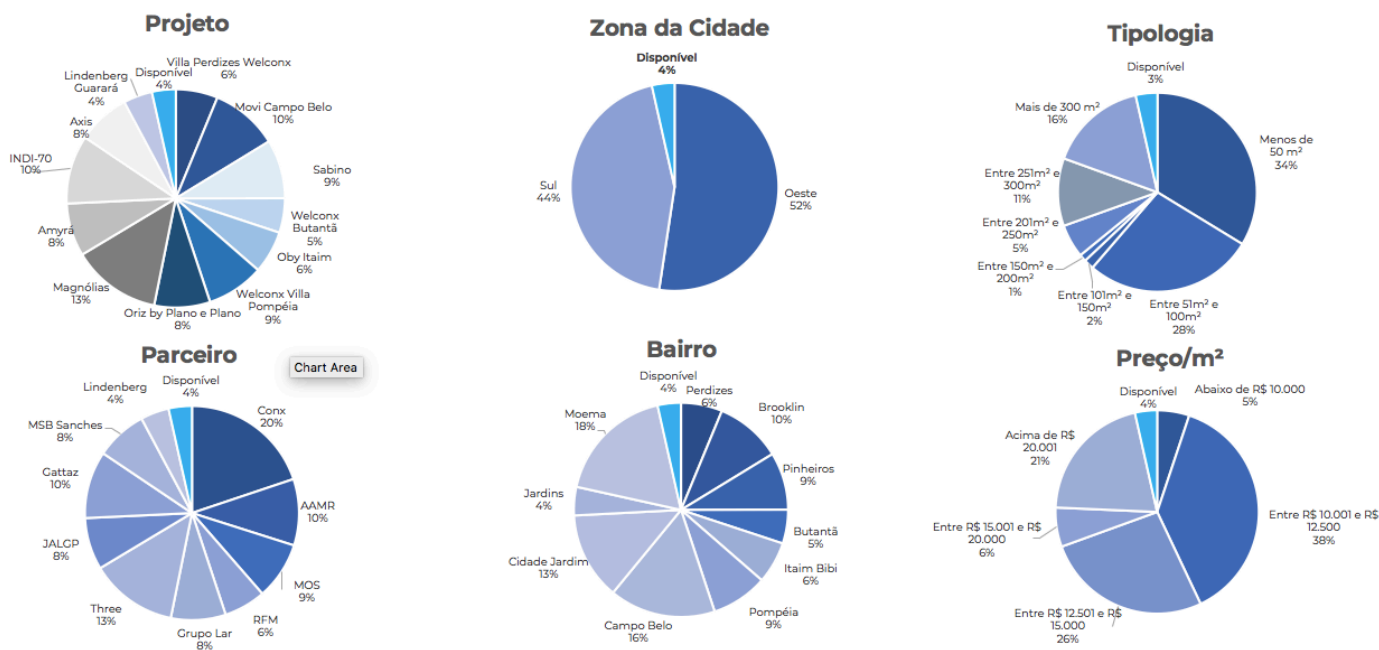
**16. Permuta: INDI 70 (Incorporadora: Gattaz Engenharia Ltda.)**

|  |   |
|--|---|
| <b>Localização:</b><br>Moema - SP  | <b>Data de Aquisição:</b><br>Dezembro/2021    |
| <b>Endereço:</b><br>Av. Indianópolis, 70   | <b>VGV Total:</b><br>R\$ 127,4 milhões        |
| <b>Área do Terreno:</b><br>1.343 m <sup>2</sup>  | <b>Permuta:</b><br>2.117 m <sup>2</sup> priv. |
| <b>Área Privativa Total:</b><br>7.096 m <sup>2</sup>   | <b>Lançamento:</b><br>Abril/2022              |
| <b>Tipologia:</b><br>57 aptos. (1 dorm.), 19 duplex (1 dorm.),<br>19 duplex (2 dorms.), 16 studios e 3 lojas |   |

**17. Cotas de FII: BRIPI1 (Em Desinvestimento)**

O BRIPI1 é um fundo de prazo determinado gerido pela Brio, que investe em Permutas em projetos residenciais de médio-alto e alto padrão na cidade de São Paulo, SP, cuja primeira e única oferta de emissão de cotas do BRIPI1 foi encerrada em outubro de 2020, via oferta ICVM 476.

O portfólio do Fundo está financeiramente desalavancado (100% financiado com capital próprio) e não está exposto diretamente aos principais riscos associados ao desenvolvimento imobiliário, entre eles, o de variação do custo de obra.



## 17.1. Detalhamento dos Ativos que Compõem a Carteira do BRIPII

Exclusivo  
BRIO



### Villa Perdizes Welconx (Incorp.: Conx)

|   |  |
|---|--|
| <b>Localização:</b><br>Perdizes - SP  | <b>Data de Aquisição:</b><br>Novembro/2020                   |
| <b>Endereço:</b><br>R. Ministro Ferreira Alves, 298                         | <b>VGV Total:</b><br>R\$ 80,4 milhões                        |
| <b>Área do Terreno:</b><br>1.199 m <sup>2</sup>                             | <b>Permuta:</b><br>34,6% do VGV (2.088 m <sup>2</sup> priv.) |
| <b>Área Privativa Total:</b><br>6.954 m <sup>2</sup>                        | <b>Lançamento:</b><br>Novembro/2022                          |
| <b>Tipologia:</b><br>107 aptos. de 2 dorms., 21 aptos. de 1 dorm. e 2 lojas |  |

Exclusivo  
BRIO



### Movi Campo Belo (Incorporadora: AAM)

|  |   |
|--|---|
| <b>Localização:</b><br>Brooklin - SP   | <b>Data de Aquisição:</b><br>Novembro/2020                    |
| <b>Endereço:</b><br>Av. Pe. Antônio, 42  | <b>VGV Total:</b><br>R\$ 117,7 milhões                        |
| <b>Área do Terreno:</b><br>1.718 m <sup>2</sup>  | <b>Permuta:</b><br>38,52% do VGV (3.556 m <sup>2</sup> priv.) |
| <b>Área Privativa Total:</b><br>9.230 m <sup>2</sup>                                     | <b>Lançamento:</b><br>Fevereiro/2022                          |
| <b>Tipologia:</b><br>262 studios, 27 aptos. de 1 dorm. e 21 aptos. de 2 dorms. e 3 lojas |   |

Exclusivo  
BRIO



**DESINVESTIDO**

### Sabino (Incorporadora: MOS)

|  |   |
|--|---|
| <b>Localização:</b><br>Pinheiros - SP  | <b>Data de Aquisição:</b><br>Novembro/2020                    |
| <b>Endereço:</b><br>R. Alves Guimarães, 1318   | <b>VGV Total:</b><br>R\$ 97,7 milhões                         |
| <b>Área do Terreno:</b><br>1.214 m <sup>2</sup>  | <b>Permuta:</b><br>30,61% do VGV (2.734 m <sup>2</sup> priv.) |
| <b>Área Privativa Total:</b><br>6.740 m <sup>2</sup>   | <b>Lançamento:</b><br>Abril/2022                              |
| <b>Tipologia:</b><br>82 studios, 7 aptos. de 2 dorms., 23 aptos. de 3 dorms. e 3 unidades duplex |   |

Exclusivo  
BRIO



**Welconx Butantã (Incorporadora: Conx)**

|   |   |
|---|---|
| <b>Localização:</b><br>Butantã - SP                               | <b>Data de Aquisição:</b><br>Dezembro/2020                    |
| <b>Endereço:</b><br>R. Martins, 180                               | <b>GVV Total:</b><br>R\$ 58,5 milhões                         |
| <b>Área do Terreno:</b><br>1.246 m <sup>2</sup>                   | <b>Permuta:</b><br>42,23% do VGV (2.543 m <sup>2</sup> priv.) |
| <b>Área Privativa Total:</b><br>6.020 m <sup>2</sup>              | <b>Lançamento:</b><br>Dezembro/2021                           |
| <b>Tipologia:</b><br>76 aptos. de 1 dorm. e 95 aptos. de 2 dorms. |   |

Exclusivo  
BRIO



**Oby Itaim (Incorporadora: RFM)**

|   |  |
|---|--|
| <b>Localização:</b><br>Itaim Bibi - SP  | <b>Data de Aquisição:</b><br>Março/2021      |
| <b>Endereço:</b><br>R. Brasília, 80   | <b>GVV Total:</b><br>R\$ 55,2 milhões        |
| <b>Área do Terreno:</b><br>650 m <sup>2</sup>   | <b>Permuta:</b><br>1.070 m <sup>2</sup> priv |
| <b>Área Privativa Total:</b><br>2.300,25 m <sup>2</sup>                                     | <b>Lançamento:</b><br>Outubro/2021           |
| <b>Tipologia:</b><br>2 aptos <i>garden</i> , 8 aptos. de 3 dorms. e 1 cobertura de 3 dorms. |  |

Exclusivo  
BRIO



**Welconx Villa Pompéia (Incorporadora: Conx)**

|  |   |
|--|---|
| <b>Localização:</b><br>Pompéia - SP  | <b>Data de Aquisição:</b><br>Abril/2021 |
| <b>Endereço:</b><br>R. Padre Chico, 749  | <b>GVV Total:</b><br>R\$ 97,0 milhões   |
| <b>Área do Terreno:</b><br>1.554 m <sup>2</sup>  | <b>Permuta:</b><br>43,37% do VGV        |
| <b>Área Privativa Total:</b><br>9.177,66 m <sup>2</sup>  | <b>Lançamento:</b><br>Junho/2023        |
| <b>Tipologia:</b><br>19 aptos. de 3 dorms., 105 aptos. de 2 dorms., 96 aptos de 1 dorm., 28 <i>studios</i> e 2 lojas |   |

Exclusivo  
BRIO



**Oriz by Plano e Plano (Incorporadora: Plano e Plano)**

|  |  |
|--|--|
| <b>Localização:</b><br>Campo Belo - SP   | <b>Data de Aquisição:</b><br>Maio/2021 |
| <b>Endereço:</b><br>R. Dom Manuel, 33  | <b>VGV Total:</b><br>R\$ 111,3 milhões |
| <b>Área do Terreno:</b><br>1.853 m <sup>2</sup>  | <b>Permuta:</b><br>33,71% do VGV.      |
| <b>Área Privativa Total:</b><br>11.165,65 m <sup>2</sup>                                   | <b>Lançamento:</b><br>Julho/2023       |
| <b>Tipologia:</b><br>92 aptos. de 2 dorms., 95 aptos. de 1 dorm.,<br>137 studios e 3 lojas |  |

Exclusivo  
BRIO



**Magnólias (Incorporadora: Three)**

|  |  |
|--|--|
| <b>Localização:</b><br>Cidade Jardim - SP                            | <b>Data de Aquisição:</b><br>Maio/2021       |
| <b>Endereço:</b><br>Av. das Magnólias, 682                           | <b>VGV Total:</b><br>R\$ 127,2 milhões       |
| <b>Área do Terreno:</b><br>6.449 m <sup>2</sup>                      | <b>Permuta:</b><br>3.158 m <sup>2</sup> priv |
| <b>Área Privativa Total:</b><br>9.070 m <sup>2</sup>                 | <b>Lançamento:</b><br>Julho/2023             |
| <b>Tipologia:</b><br>7 casas de 1.300 m <sup>2</sup> priv. (8 vagas) |  |

Exclusivo  
BRIO



**Axis (Incorporadora: MSB Sanches)**

|  |   |
|--|---|
| <b>Localização:</b><br>Campo Belo - SP   | <b>Data de Aquisição:</b><br>Junho/2022 |
| <b>Endereço:</b> R. Pascal x R. Sebastião Paes x<br>R. Dr. Jesuíno Arruda                  | <b>VGV Total:</b><br>R\$ 147,1 milhões  |
| <b>Área do Terreno:</b><br>2.303 m <sup>2</sup>  | <b>Permuta:</b><br>22,39% do VGV        |
| <b>Área Privativa Total:</b><br>11.893 m <sup>2</sup>                                      | <b>Lançamento:</b><br>Setembro/2023     |
| <b>Tipologia:</b><br>50 aptos de 3 dorms., 40 aptos. de 2 dorms.,<br>126 studios e 2 lojas |   |

**Comentários Gerais**

Projeto estruturado com co-investimento nos mesmos termos e condições entre os fundos BRIPI1 (50%) e BIPDI1 (50%).

Exclusivo  
BRIO



### Lindenberg Guarará (Incorporadora: Adolpho Lindenberg)

**Localização:**  
Jardim Paulista - SP

**Data de Aquisição:**  
Junho/2022

**Endereço:**  
R. Guarará x Al. Joaquim Eugênio de Lima

**VGV Total:**  
R\$ 129,0 milhões

**Área do Terreno:**  
1.339 m<sup>2</sup>

**Permuta:**  
1.095 m<sup>2</sup> priv.

**Área Privativa Total:**  
4.690 m<sup>2</sup>

**Lançamento:**  
Novembro/2022

**Tipologia:**  
20 aptos. de 3 dorms., 1 cobertura de 4 dorms. e 2 lojas

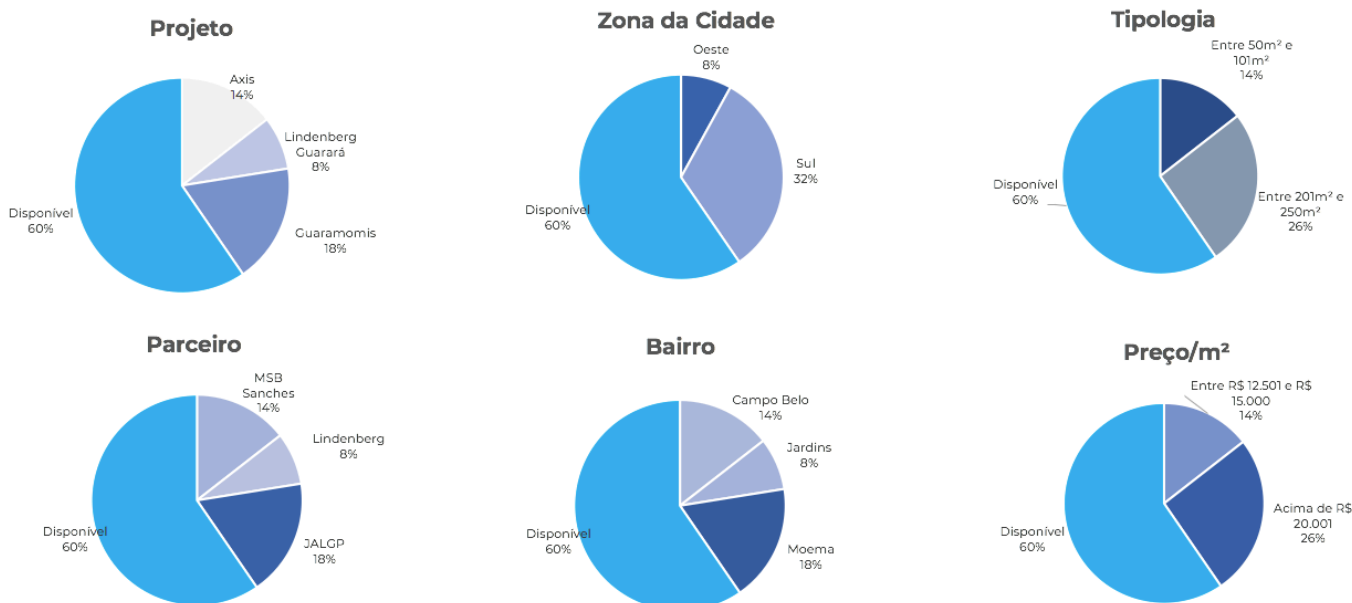
### Comentários Gerais

Projeto estruturado com co-investimento nos mesmos termos e condições entre os fundos BRIP11 (50%) e BIPD11 (50%).

Além dos projetos acima, fazem também parte do portfólio do BRIP11 os projetos investidos em conjunto com o BIME11, Amyrá e INDI70, detalhados anteriormente.

## 18. Cotas de FII: BIPD11

O BIPD11 é um fundo de prazo determinado gerido pela Brio, que investe em Permutas em projetos residenciais de alto padrão na cidade de São Paulo, SP, cuja primeira e única oferta de emissão de cotas foi encerrada em julho de 2022, via oferta ICVM 476.



O portfólio do Fundo está financeiramente desalavancado (100% financiado com capital próprio) e não está exposto diretamente aos principais riscos associados ao desenvolvimento imobiliário, entre eles, o de variação do custo de obra.

## 18.1 Detalhamento dos Ativos que Compõem a Carteira do BRIP11

Até o presente momento, o Brio Fundo IV já havia comprometido 40% de seu capital em 3 projetos residenciais de alto padrão na cidade de São Paulo, SP. Dos projetos investidos, 2 (Lindenberg Guarará e Axis, que apresentamos na seção anterior) são co-investimentos realizados pari-passu, nos mesmos termos, condições e proporção com o Brio Real Estate III (Brio Fundo III). O terceiro projeto é:

Exclusivo  
BRIO



### Guaramomis (Incorporadora: JAL-GP)

|  |  |
|--|--|
| <b>Localização:</b><br>Moema - SP  | <b>Data de Aquisição:</b><br>Dezembro/2022   |
| <b>Endereço:</b><br>Al. Dos Guararmomis x Av. Jamaris  | <b>VGV Total:</b><br>R\$ 101,2 milhões       |
| <b>Área do Terreno:</b><br>1.700 m <sup>2</sup>  | <b>Permuta:</b><br>2.044 m <sup>2</sup> priv |
| <b>Área Privativa Total:</b><br>5.233 m <sup>2</sup>   | <b>Lançamento:</b><br>Abril/2024             |
| <b>Tipologia:</b><br>16 aptos. de 4 dorms., 16 <i>studios</i> , 8 salas comerciais e 3 lojas |  |

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

*Este material foi elaborado pela Brio Investimentos ("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

**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)

