

BRIO
INVESTIMENTOS

►►► **Brio Multiestratégia - FII**

Relatório Gerencial (julho/2022)

▶ 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 de performance:**
20% do que exceder IPCA + 5,0% a.a., apurada e paga semestralmente**▶ Patrimônio líquido (29/07/2022):**
R\$ 54,7 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 julho de 2022:**

- Aumento da exposição em Permutas e crescimento do *pipeline* de CRI *high yield*.
- Resultado de R\$ 0,08/cota (equivalente a 94% do CDI). Distribuição de R\$ 0,16/cota (DY: 1,74% a.m. ou 20,85% a.a.) com portfólio do Fundo desalavancado (sem uso de operações compromissadas).
- Compra de cotas de RBHG11, IBCR11 e TEPP11 e venda parcial da posição de APTO11 e CPTS11, levando a taxa ponderada de aquisição da carteira de CRI para IPCA + 6,6% a.a. e a taxa ponderada da carteira global para IPCA + 8,75% a.a. (taxa considera investimento nas Permutas, BRIP11 e BIPD11).
- *Duration* ponderada da carteira de 3,4 anos.

O início da dissipação dos choques econômicos causados pela pandemia e pela guerra entre Rússia e Ucrânia e as iniciativas contracionistas adotadas pelo Banco Central do Brasil ("Bacen") fizeram com que a parte longa da curva de juros começasse a recuar e as expectativas de atividade econômica comesçassem a melhorar.

Com isso, os agentes de mercado encerraram o 2º trimestre de 2022 um pouco mais otimistas com o cenário macroeconômico doméstico de curto prazo, o que se refletiu no preço dos ativos no início do 3º trimestre, levando à alta no IBOV de 4,7% na comparação do fechamento de julho com junho e do IFIX de 0,64% na mesma base de comparação.

A inflação brasileira (IPCA) encerrou o mês de julho em -0,68% (sendo o primeiro mês de deflação registrado no ano), acumulando 10,07% nos últimos 12 meses. A inflação de 12 meses acumulada em junho alcançou 11,89%.

A taxa básica de juros (Selic) atingiu o seu maior patamar desde outubro de 2016, chegando a 13,75% a.a. na reunião do Copom realizado no início de agosto de 2022. Segundo o último boletim Focus¹ divulgado, a expectativa dos agentes do mercado é de estabilidade da Selic nesse patamar até o final do ano, com o IPCA acumulado de 6,82% no final de 2022 e com queda progressiva de juros e inflação a partir de 2023.

As recentes boas notícias no *front* monetário se contrapõem ao relativo aumento do risco fiscal doméstico (principalmente após as eleições), o que tem gerado alguma volatilidade nos mercados e dificultado o trabalho do Bacen para trazer a expectativas de inflação em 2023 para próximo à sua meta (apesar da significativa subida recente de juros, as expectativas do mercado para inflação em 2023 ainda se mantêm acima da banda superior da meta para o ano).

Como o cenário deflacionário de curto prazo impacta de forma negativa os FII de papel, em especial aqueles indexados à inflação, o time de gestão do BIME11 vem aumentando a exposição do Fundo a ativos com

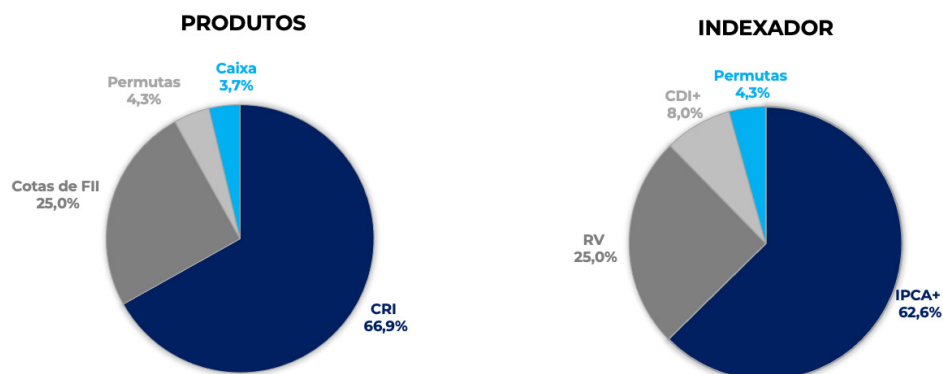
¹ Boletim Focus do Banco Central de 19 de agosto de 2022

maior liquidez e menor *duration* para aumentar ao longo dos próximos meses a exposição do BIME11 aos CRI *high yield* estruturados pela Brio (com *spread* de 400-500 bps sobre a curva da NTN-B) e a imóveis residenciais em desenvolvimento ("Permutas"), que conjuntamente aumentarão a capacidade do Fundo de pagar rendimentos mensais e melhorarão a rentabilidade do cotista através da exposição a ativos com grande potencial de ganho de capital no médio/longo prazo.

A carteira do Fundo permaneceu majoritariamente indexada a IPCA e CDI. O time de gestão do Fundo pretende manter nos níveis atuais a exposição a papéis indexados ao IPCA com cupom de juros mais altos (*high yield*) de forma a capturar boas oportunidades nesse momento de juros altos (e portanto com cupom sobre IPCA altos) e ao mesmo tempo manter uma parte da remuneração pós-fixada para proteger o portfólio de eventual repique inflacionário no futuro (lembrando que a dicotomia entre as políticas monetárias e fiscais deixam o cenário de juros e inflação para os próximos meses bastante incertos ainda).

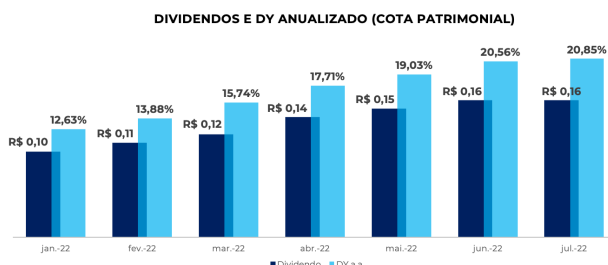
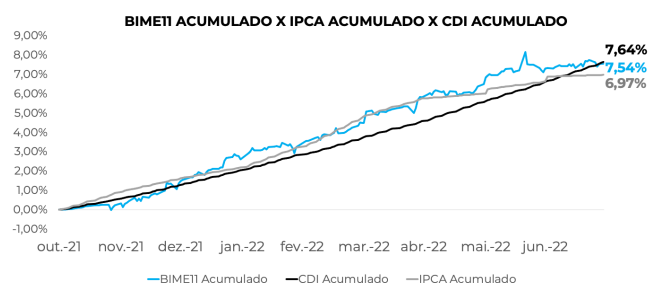
Carteira e Resultado Mensal | BIME11

O BIME11 encerrou o mês de julho com 96,2% do seu patrimônio líquido ("PL") alocado, sendo 66,9% (R\$ 36,5 milhões) em CRI indexados ao IPCA e CDI, 25,0% em cotas de FII (R\$ 13,7 milhões), 4,3% em Permutas Residenciais (R\$ 2,4 milhões) e 3,8% (R\$ 2,0 milhões) em caixa.



Observação: considerando a compra no mercado secundário de cotas do BRIP11 e a 1ª integralização do BIPD11 (novo FII de Permutas gerido pela Brio Investimentos), a exposição do BIME11 a Permutas chega a 9,03% do PL.

O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,16/cota em agosto (referente ao resultado obtido em julho), com DY anualizado de 20,85% a.a. (utilizando-se a cota patrimonial em 29/07/2022).

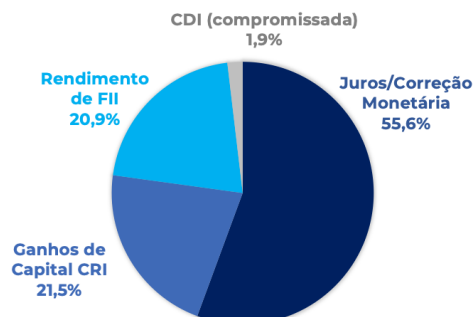


+ R\$ 0,04 centavos de reserva acumulada.

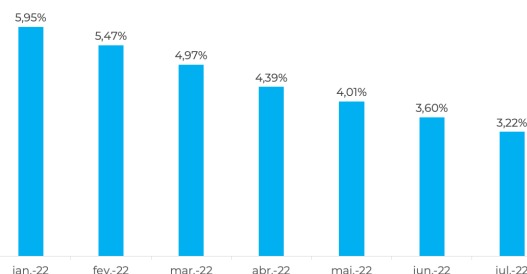
Do resultado gerado pelo Fundo no mês de julho, 55,6% vieram de rendimentos de CRI (juros e correção monetária), 21,5% de ganhos de capital obtidos no giro da carteira de CRI, 20,9% do rendimento obtido no investimento em cotas de FII e 1,9% da aplicação do caixa do Fundo em CDI.

O BIME11 fechou o mês de julho com rentabilidade nominal acumulada de 7,54% desde o IPO (novembro de 2021), contra 7,64% do CDI, 6,97% do IPCA, 5,15% do IFIX e 1,01% do Ibovespa. Com relação aos passivos do Fundo (gráfico ao lado), as obrigações apresentadas em suas demonstrações financeiras referem-se aos compromissos de pagamento pelas aquisições de imóveis pelo Fundo nas Permutas denominadas Jamaris e INDI70. Vale esclarecer que o BIME11 não tem em seu passivo operações compromissadas (dívida onerosa) e, como é possível observar, esse passivo é reduzido mensalmente conforme os pagamentos são realizados.

RESULTADO DISTRIBUÍDO | JULHO



PASSIVOS X PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PROJETOS JAMARIS E INDI70)



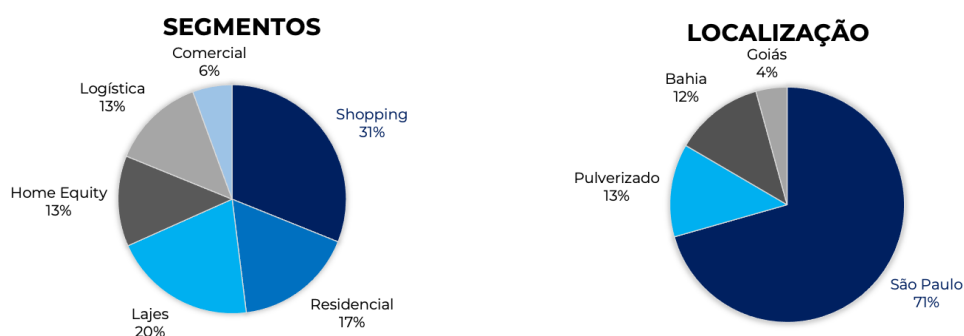
Alocação | CRI

Ao final do mês de julho, a carteira de CRI do Fundo representava 66,9% do PL do Fundo e era composta por 13 papéis (R\$ 36,5 milhões).

Fundo	Cetip	%	Volume	Indexador	Tx de Aquisição	Duration	Segmento	LTV
CRI Selenza 465S 4E	21G0708865	9,95%	R\$ 5.430.610,47	IPCA+	10,50%	1,50	Residencial	45,0%
CRI GSFI True 236S 1E	20G0800227	9,68%	R\$ 5.284.288,10	IPCA+	5,43%	5,40	Shopping	79,4%
CRI Airport Town Virgo 338S 4E	21H0976574	8,87%	R\$ 4.841.474,62	IPCA+	5,90%	8,10	Logístico	65,0%
CRI JPS Habitasec 259S 1E	21F1076965	8,23%	R\$ 4.494.311,48	IPCA+	6,25%	6,20	Shopping	64,6%
CRI Tellus Virgo 226S 4E	21C0549648	7,95%	R\$ 4.341.734,43	IPCA+	5,70%	5,00	Lajes	69,1%
CRI Wimo III Virgo 403S 4E	21J0856001	6,88%	R\$ 3.755.455,17	IPCA+	7,00%	4,80	Home Equity	34,0%
CRI WT Morumbi Opea 132S 1E	15L0648443	5,63%	R\$ 3.075.330,26	IPCA+	5,60%	4,70	Lajes	43,0%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	3,75%	R\$ 2.045.826,08	IPCA+	6,15%	5,20	Comercial	74,4%
CRI Shopping Sul Planeta 52S 1E	13D0463613	1,93%	R\$ 1.052.775,33	CDI+	2,60%	0,50	Shopping	20,0%
CRI Credits Vert 63S 2E	21K0046865	1,68%	R\$ 918.856,39	IPCA+	8,50%	6,10	Home Equity	37,0%
CRI Cyrela Planeta 109S 4E	18F0924515	1,38%	R\$ 751.852,03	CDI+	2,60%	0,30	Residencial	50,0%
CRI Shopping Sul Planeta 53S 1E	13D0463614	0,94%	R\$ 513.139,16	CDI+	2,60%	0,50	Shopping	20,0%
Taxa de Aquisição Ponderada			R\$ 36.505.653,52	IPCA+	6,65%	4,80		

A carteira de CRI do portfólio se mantém pulverizada e lastreada em classes de ativos diversificadas: *shopping centers* (31% da carteira de CRI), lajes (20% da carteira de CRI), residencial (17% da carteira de CRI), *home equity* (13% da carteira de CRI), logística (13% da carteira de CRI) e comercial (6% da carteira de CRI).

A localização dos ativos que dão lastro/garantia para mais de 70% dos CRI da carteira do Fundo está concentrada no estado de São Paulo. Fora do estado de São Paulo, o Fundo possui o CRI Jequitibá Plaza Shopping Habitasec 259S 1E, cujo lastro é um *shopping center* de 32.000 m² de ABL e com 100% de ocupação localizado em Itabuna-BA, e o CRI Shopping Sul Planeta Securitizadora, cujo lastro é um *shopping center* de 31.000 m² de ABL com quase 100% de ocupação localizado em Valparaíso-GO (papel em CDI+ com *duration* de 5 meses). Contribuem para a pulverização de riscos do Fundo os CRI lastreados em contratos de *home equity* e residencial (CRI Wimo III 403S 4E, CRI Credits Vert 63S 2E e CRI Cyrela Planeta 52S 1E) que possuem uma parcela pequena de créditos localizados fora do Estado de São Paulo.



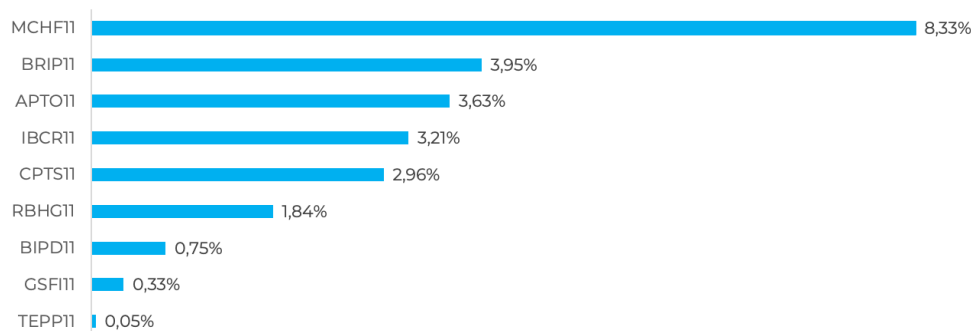
A taxa ponderada de aquisição de CRI no final de julho era de IPCA + 6,7% a.a. e a *duration* média ponderada ficou em 4,8 anos. Continuamos focando na diminuição da *duration* ponderada da carteira e na busca constante de aumento da taxa média de aquisição dos papéis visando melhorar gradativamente a rentabilidade do Fundo sem adicionar riscos excessivos ao portfólio. Atualmente temos mais de R\$ 280 milhões de volume de emissão mandatado em operações estruturadas pela gestora com remuneração ponderada média de IPCA + 9,50% a.a..

A leve queda na taxa ponderada de aquisição da carteira se dá pela saída do CRI BILD Virgo 423S 4E do portfólio, que foi adquirido pelo BIME11 a CDI+3,15% e vendido a mercado por CDI+3,05%, gerando ganho de capital. Esse movimento é explicado pela estratégia da gestão de aproveitar oportunidades de mercado para saída de alguns ativos de mercado e aumento da liquidez da carteira, possibilitando uma maior agilidade para entrada nos CRI exclusivos da Brio Investimentos, com maior rentabilidade, assim que as estruturas forem finalizadas.

Alocação | FII

O Fundo encerrou o mês de junho com R\$ 13,7 milhões, ou 25,0% do PL alocado em cotas de 9 diferentes FII, sendo 65,2% em FII de recebíveis, 18,8% em Permutas, 14,5% em híbridos, 1,3% em *shopping centers* e 0,2% em escritórios.

FII sobre Patrimônio Líquido



O preço médio de aquisição das cotas desses FII desde o IPO (novembro de 2021) ficou em 0,97 P/VP e o *dividend yield* da carteira em julho de 2022 foi de 1,24% a.m. ou 14,82% a.a.. Abaixo está um resumo das operações realizadas no mês:

- Venda de R\$ 1.523 mil em cotas do APTO11;
- Compra no mercado secundário de R\$ 1.000 mil em cotas do RBHG11
- Venda de R\$ 702 mil em cotas do CPTS11;
- Compra no mercado primário de R\$ 411 mil em cotas do BIPD11 (novo fundo de Permuta da Brio Investimentos);
- Compra no mercado secundário de R\$ 287 mil em cotas do IBCR11; e
- Compra no mercado secundário de R\$ 25 mil em cotas do TEPP11.

O Fundo encerrou o mês com 4,70% 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 Investimentos, com estratégia de aquisição de Permutas e cujo produto é a venda de unidades residenciais de padrão médio-alto e alto na cidade de São Paulo.

Com relação à alocação do BIME11 em cotas do BRIP11, o Fundo adquiriu a maioria das suas cotas no mercado secundário por valor abaixo do *par value*, o que foi uma oportunidade encontrada no mercado. Já a alocação no BIPD11 ocorreu através da adesão direta na oferta primária do fundo (*IPO*), encerrada no dia 08 de julho de 2022, quando o BIME11 comprometeu R\$ 2.679 mil na oferta (2,1% da oferta e 5,0% do PL do Fundo), dos quais R\$ 411 mil já foram integralizados na primeira chamada de capital do fundo. Por serem fundos por chamadas de capital, o valor neles alocado deverá aumentar ao longo do tempo à medida que as chamadas de capital ocorrerem. No BRIP11, por já estar 95% alocado e 87% do capital chamado, não esperamos novos aportes de capital relevantes. Já no BIPD11, que acabou de iniciar seu período de investimento, esperamos aportes de capital relevantes ao longo dos próximos 2 anos.

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 no médio-longo prazo. Maiores detalhes sobre rentabilidade e alocação do BRIP11 encontram-se no anexo “Detalhamento dos ativos em carteira”, e em breve incluiremos também o detalhamento dos investimentos realizados pelo BIPD11.

Alocação | Imóveis

O Fundo encerrou o mês de julho com R\$ 2,4 milhões, ou 4,3% do PL do Fundo, alocados em dois projetos de Permutas, produto de investimento considerado o carro-chefe da gestora. 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 9,03% 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 “Jamaris”, que consiste no desenvolvimento de empreendimento residencial de alto padrão com 36 unidades exclusivas em Moema, bairro nobre da cidade de São Paulo, e no qual o BIME11 investiu 2% do capital necessário para aquisição do terreno (equivalente ao total de R\$ 317.070,00, ou 0,5% do seu PL, 100% já aportado), sendo o BRIP11 responsável pelos 98% restantes do investimento, nos mesmos termos e condições do Fundo.

O segundo projeto investido é o “Indianópolis” ou “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 investirá 14% do capital necessário para aquisição das unidades negociadas (equivalente ao total R\$ 3.769.834,69, ou 7,0% do seu PL, do qual R\$ 2.010.165,94 já foram aportados) e o BRIP11 honrará com os 86% restante do investimento nos mesmos termos e condições do Fundo. O projeto, que já está em fase de obras, já começou a retornar capital para o Fundo, em função das vendas do empreendimento.

Distribuição de Resultados

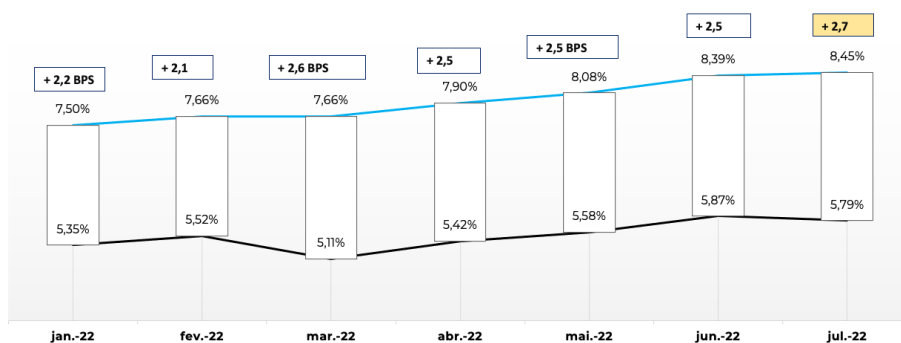
O Fundo anunciou em 4 de agosto de 2022 o pagamento em 12 de agosto de 2022 de rendimentos de **R\$ 0,16/cota** referentes aos resultados apurados no mês de julho de 2022.

DRE BIME11 (em R\$)	Acumulado 2021	1º trimestre 2022	2º trimestre 2022	Julho/22	Acumulado 2022
Receitas (Entradas de Caixa)	789.768	2.808.434	3.181.426	495.740	6.485.600
Receitas de CRI	338.323	2.186.272	2.711.765	539.162	5.437.199
Ganhos de Capital	75.170	601.293	565.201	150.465	1.316.960
Juros e Correção Monetária ¹	263.153	1.584.979	2.146.564	388.696	4.120.238
Receitas de FII	232.668	493.089	376.544	-56.551	813.082
Ganhos de Capital	73.847	83.044	-3.152	-202.908	-123.015
Rendimentos	158.821	442.443	379.694	146.356	968.493
Ajuste IR ²	0	-32.399	0	0	-32.399
Receita de Permutas	0	0	6.603	0	6.603
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	218.777	129.072	86.512	13.129	228.713
Despesas (Saídas de Caixa)	-71.990	-238.632	-370.507	-103.708	-712.846
Resultado (R\$)	717.778	2.569.803	2.810.919	392.032	5.772.753
Quantidade de cotas	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602
Distribuição total (R\$)	714.958	1.929.049	2.630.521	935.296	5.494.866

NOTAS: (1) o resultado de juros e correção monetária de CRI apurado em fevereiro teve impacto retroativo da mudança da metodologia de contabilização das receitas pelo administrador, que passou a reconhecer integralmente a correção monetária dos papéis como resultado distribuível. Anteriormente apenas eram considerados os juros de cada CRI. (2) a administradora ajustou a dedução do imposto de renda das vendas das cotas de Fundos Imobiliários no mês de março. O valor não havia sido deduzido no mês anterior e o ajuste foi efetuado no mês subsequente.

Conforme já afirmamos, nosso foco permanece no aumento gradativo da distribuição de rendimentos do BIME11 através da implementação da nossa estratégia de investimento baseada no crescimento nos próximos meses da alocação de capital em Permutas e CRI *high-yield* originados pela Brio.

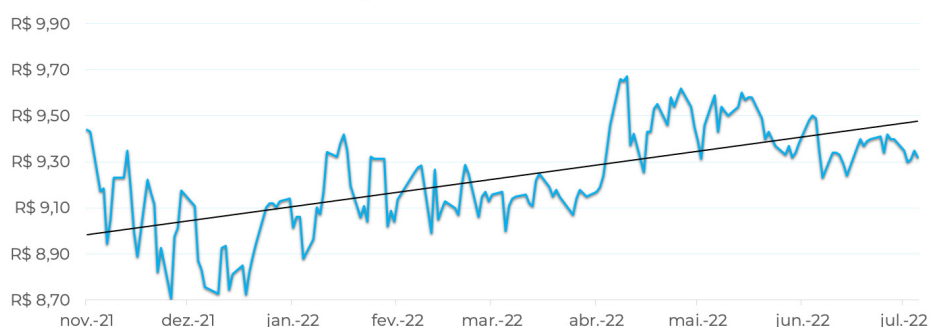
PROJEÇÃO DO SPREAD PONDERADO SOBRE A NTN-B EQUIVALENTE



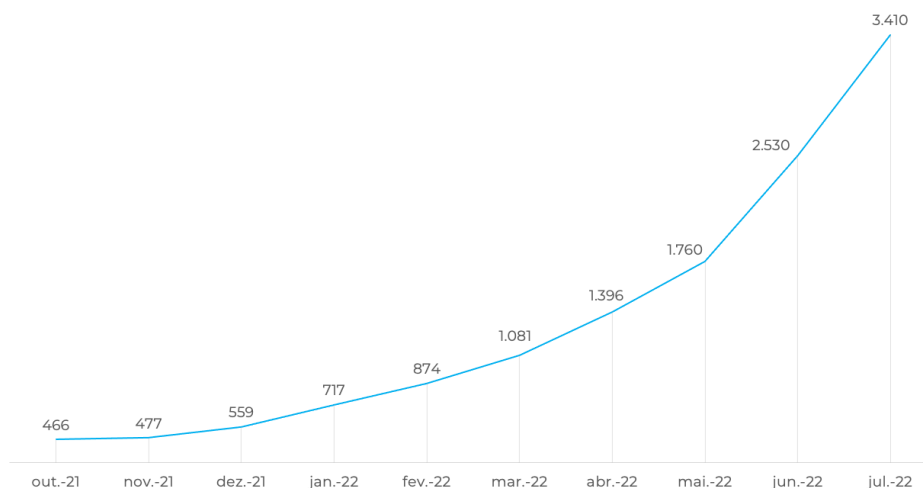
Negociação na B3

Mais uma vez verificamos um gradativo aumento do número de cotistas e da liquidez em bolsa das cotas do Fundo. O volume de negociações ultrapassou a marca de R\$21,4 milhões desde o início das operações na B3. Em julho, o BIME11 atingiu a marca de 3.410 investidores (+ 631,8% na comparação com a data do *IPO*). A liquidez média diária de negociação foi de R\$ 125,8 mil até 29 de julho de 2022, com 498 negócios diários em média (aumento de 9,5% comparado ao valor até 30 de junho de 2022).

PREÇO MÉDIO AJUSTADOS



NÚMERO DE INVESTIDORES | BIME11



Fonte: Quantum Axis

Detalhamento dos Ativos em Carteira



Exclusivo
BRIO

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

LTV:
45%

Vencimento:
23/07/2025

Taxa de Emissão:
IPCA + 10,50% a.a.

Duration:
1,5 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 10,50% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

A operação conta com 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. O CRI possui diversas travas para controle das liberações dos recursos e conta com um *servicer* especializado (OGFI) para aprovação e efetivação das chamadas de capital e controle minucioso das despesas (realizadas e orçadas). O papel conta com 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 e aval da holding e sócios.



2. CRI GSFI True 236S 1E | 20G0800227

LTV:
79,4%

Vencimento:
19/07/2032

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,00% a.a.

Duration:
5,4 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 5,43% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

O CRI possui rating AA pelo S&P e lastro em 4 shoppings e 4 outlets possuindo *cash sweep* (Parque Shopping Barueri, Parque Shopping Sulacap, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Salvador, Outlet Premium Rio, Shopping Bonsucesso e Unimart Shopping Campinas. Possui alienação fiduciária dos imóveis e os recebíveis.



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

LTV:
65%

Vencimento:
27/08/2041

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,80% a.a.

Duration:
8,1 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 5,90% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

O Grupo Airport Town possui sede na cidade de Guarulhos-SP. O CRI possui alienação fiduciária dos dois imóveis em construção (Bonsucesso e Parque Novo Mundo) e do imóvel performado e 100% locado Airport Town Business Tower que gera mensalmente R\$ 1,47 milhão por mês e possui um aluguel por m² médio de R\$ 29,6 reais. Prazo médio dos contratos é de 5 anos, com boa pulverização dos inquilinos.



4. CRI JPS Habitasec 259S 1E | 21F1076965

LTV:
38,2%

Vencimento:
15/06/2036

Taxa de Emissão:
IPCA + 6,50% a.a.

Duration:
6,2 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 6,25% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

O CRI conta com alienação fiduciária de 100% do imóvel (Jequitibá Plaza Shopping em Itabuna/BA), 100% dos recebíveis, fundo de obra, fundo de reserva de 2 PMTs, fiança e coobrigação da cedente. Único shopping da região de Itabuna e Ilhéus, possui 22 mil metros de ABL e atualmente está com 100% de taxa de ocupação. A operação possui rating A pela S&P.



5. CRI Tellus 226S 4E | 21C0549648

LTV:
72,1%.

Vencimento:
09/03/2033

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,75% a.a.

Duration:
5,0 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 5,70% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

O CRI foi emitido para a aquisição de duas lajes no condomínio São Luiz em São Paulo pelo fundo TEPP11. A operação possui alienação fiduciária das lajes e cessão dos recebíveis dos alugueis. As lajes estão 100% locadas com o aluguel por m² médio na faixa dos R\$ 85 reais, e contratos vigentes com vencimentos maiores do que a própria *duration* da operação.



6. CRI Wimo III 403S 4E | 21J0856001

LTV:
34%.

Vencimento:
27/10/2036

Taxa de Emissão:
IPCA + 7,0% a.a.

Duration:
4,8 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 7,0% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

A Wimo é a linha de home equity da Wiz. A operação possui alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de recebíveis e obrigação de recompra dos créditos inadimplentes (90 dias) do devedor (FIDC Wimo). A emissão possui rating A- pela Liberum. Além da alienação a emissão conta com apólice de seguros contratado pelos próprios devedores.



7. CRI WT Morumbi 132S 1E | 15L0648443

LTV:
43%

Vencimento:
12/10/2031

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,67% a.a.

Duration:
4,7 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 5,67% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

CRI possui alienação fiduciária de, aproximadamente, 35 mil m² (75% da ala B do imóvel) do edifício WT Morumbi (AAA). Ativo com bons inquilinos. O papel possui cessão dos contratos de locação e alienação fiduciária das cotas do FII proprietário do empreendimento. LTV atual é de 43%.



8. CRI Shopping Sul Planeta Sec 52S e 53S 1E

LTV:
20%

Vencimento:
14/07/2023

Taxa de Emissão:
CDI+4,25 a.a.

Duration:
0,5 ano

Taxa de aquisição:
CDI + 2,60% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

O Shopping Sul está localizado em Valparaíso de Goiás – GO, foi inaugurado em 1993 e possui mais de 130 lojas e mais de 30 mil m² de ABL. A operação é lastreada pelos recebíveis do imóvel e possui 0,6 anos de *duration*.



9. CRI HBR Habitasec 148S 1E | 19G0228153

LTV:
74%

Vencimento:
26/07/2034

Taxa de Emissão:
IPCA + 6,00% a.a.

Duration:
5,2 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 6,15% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

O CRI é lastreado em por três contratos de locação firmados com Decathlon, Tim e a Pirelli. Conta, também, com aval da HBR Realty, alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária de recebíveis, um fundo de reserva para uma PMT e um fundo de despesas de R\$ 1,7MM.



10. CRI Cyrela Planeta 109S 4E

LTV:
50%

Vencimento:
20/06/2025

Taxa de Emissão:
CDI + 1,20% a.a.

Duration:
0,3 ano

Taxa de aquisição:
IPCA + 1,20% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

Carteira de estoque Cyrela/Cash Me. A operação possui R\$ 44 milhões divididos em 472 contratos ativos para quitar R\$ 20 milhões de saldo devedor do CRI Sênior. Quando o saldo devedor da série sênior atinge R\$ 20 milhões a carteira começará a destinar todos os recursos para a quitação da série. Todas as SPEs estão em alienação fiduciária e o LTV encontra-se em 50%. Dado o ritmo de amortizações extraordinárias do ativo, a *duration* do ativo é de 1 ano.



11. CRI Credits Vert 63S 2E

LTV:
37%

Vencimento:
20/02/2042

Taxa de Emissão:
IPCA + 8,50% a.a.

Duration:
6,1 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 8,50% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

CRI série mezanino da Credits conta com alienação fiduciária de imóveis e cessão dos contratos *Home Equity*. Os recursos líquidos captados pela emissora serão destinados para o pagamento do valor da cessão, e para a composição do fundo de despesas.

Exclusivo
BRIO



12. Permuta Jamaris (Co-Investimento com o Fundo BRIP11) Incorporadora: JAL

Localização:
Moema - SP

Data de Aquisição:
Novembro/2021

Endereço:
Av. Jamaris, 871

GVV Total:
R\$ 103,6 milhões

Área do Terreno:
1.720 m²

Permuta:
1.798 m² priv.

Área Privativa Total:
6.067 m²

Lançamento:
Agosto/2022

Tipologia:
17 apts (3 dorms), 17 studios,
1 unid. não-residencial e 1 loja

Comentários Gerais

Realizada aquisição de 2 terrenos adjacentes aos terrenos originais do projeto, aumentando o terreno de 1.310 m² para 1.720 m², sendo que o **Brio Fundo III (BRIP11)** foi responsável pela aquisição de 1 terreno (210 m²) e a incorporadora parceira JALGP pelo outro terreno (200 m²). Projeto estruturado com co-investimento entre o BRIP11 (98%) e BIME11 (2%).

Exclusivo
BRIO

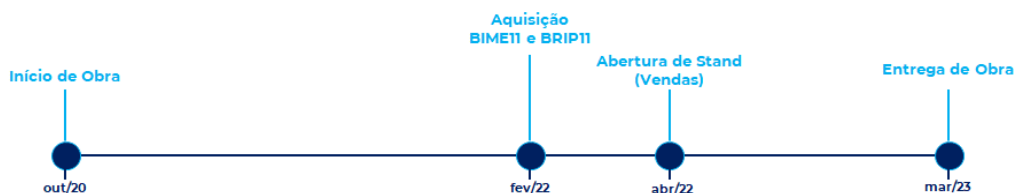


13. Permuta Indianópolis (Co-Investimento com o Fundo BRIP11) Incorporadora: Gattaz

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: Dezembro/2021
Endereço: Av. Indianópolis, 70	VGTV Total: R\$ 127,4 milhões
Área do Terreno: 1.434 m ²	Permuta: 2.117 m ² priv.
Área Privativa Total: 7.096 m ²	Lançamento: Abril/2022
Tipologia: 57 apts (1 dorm), 19 duplex (1 dorm), 19 duplex (2 dorms), 16 <i>studios</i> e 3 lojas	

Comentários Gerais

Projeto estruturado com co-investimento entre o BRIP11 (86%) e BIME11 (14%).



A *timeline* visa facilitar a compreensão das etapas do projeto Indianópolis. É possível observar o início das obras em outubro de 2020, quando a Gattaz (incorporador que está desenvolvendo o projeto) iniciou a construção do empreendimento ainda sem a participação da Permuta dos veículos da Brio Investimentos. Em fevereiro de 2022, BIME11 e BRIP11 realizam os primeiros aportes e em abril de 2022 foi feita a abertura do stand de vendas. O projeto Indianópolis segue em fase de comercialização e tem como previsão de término das obras em março de 2023.

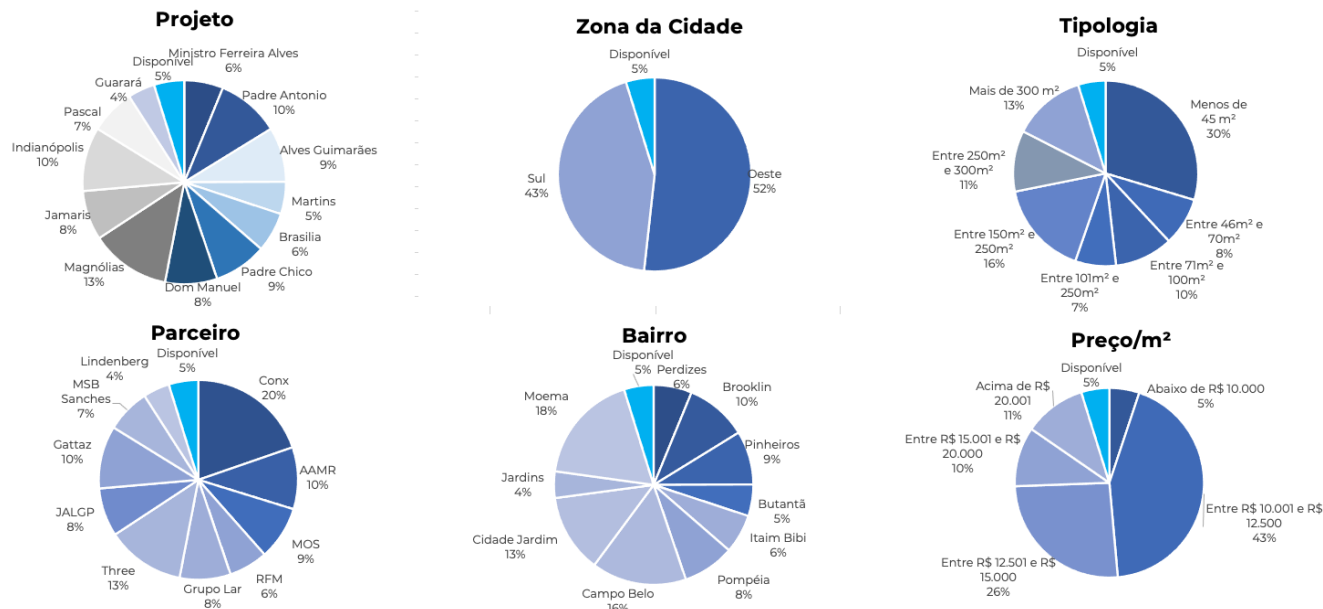
14. Cotas de FII: BRIP11

O BRIP11 é um fundo de prazo determinado gerido pela Brio Investimentos, que investe em Permutas Residenciais de alto padrão na cidade de São Paulo. A 1ª e única oferta de emissão de cotas do BRIP11 foi encerrada em outubro de 2021, via oferta ICVM 476, sendo que suas cotas estão admitidas para negociação na B3 sob o *ticker* BRIP11. Por ter um passivo pouco pulverizado, a negociação de cotas do BRIP11 no mercado secundário é baixa e restrita a investidores qualificados (conforme definição da ICVM 554 de 17 de dezembro de 2014).

Alocação da carteira do BRIP11

Ao final do 2º trimestre de 2022, o Brio Fundo III já havia comprometido 95% de seu capital total em 12 (doze) projetos residenciais de médio e alto padrão na cidade de São Paulo.

Durante o 2º trimestre de 2022, o Comitê de Investimentos do Fundo aprovou mais dois projetos para seu portfólio: Guarará e Pascal (este último já havia sido previamente aprovado com condição resolutive que foi resolvida em junho de 2022) e aprovou ainda a aquisição adicional de mais dois lotes no projeto Jamaris, elevando o valor comprometido total nesse projeto.



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.

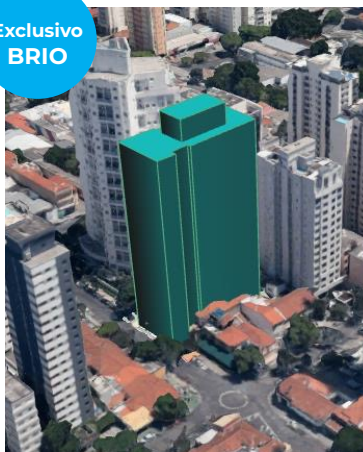
Desempenho e retorno projetado dos projetos

Ao final do 2º trimestre de 2022, o Fundo já havia comprometido R\$ 225,2 milhões (95% de seu capital total) e investido R\$ 166,8 milhões de capital (74% de seu capital total) nos ativos em carteira.

A taxa interna de retorno nominal ("TIR") projetada para o Brio Fundo III, considerando somente os projetos do portfólio atual, é de 22,5% a.a. e o múltiplo de capital é de 1,9x antes de taxas, encargos e impostos, enquanto a TIR líquida projetada para o cotista é de 18,0% a.a. com múltiplo de capital de 1,8x.

15. Detalhamento dos Ativos que Compõem a Carteira do BRIPI1

Exclusivo
BRIO



Ministro Ferreira Alves (Incorporadora: Conx)

Localização: Perdizes - SP	Data de Aquisição: Novembro/2020
Endereço: R. Ministro Ferreira Alves, 298	VGW Total: R\$ 69,5 milhões
Área do Terreno: 1.199 m ²	Permuta: 43,52% do VGW (3.026 m ² priv.)
Área Privativa Total: 6.954 m ²	Lançamento: Julho/2022
Tipologia: 157 apts de 2 dorms e 1 loja	

Exclusivo
BRIO



Movi Campo Belo (Antigo Projeto Padre Antônio - Incorporadora: AAM)

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

Exclusivo
BRIO



Sabino (Antigo Projeto Alves Guimarães - Incorporadora: MOS)

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

Exclusivo
BRIO



Welconx Butantã (Antigo Projeto Martins - Incorporadora: Conx)

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

Exclusivo
BRIO



Oby Itaim (Antigo Projeto Brasília - Incorporadora: RFM)

Localização: Itaim Bibi - SP	Data de Aquisição: Março/2021
Endereço: R. Brasília, 80	VGW Total: R\$ 55,2 milhões
Área do Terreno: 650 m ²	Permuta: 910 m ² priv.
Área Privativa Total: 2.300,25 m ²	Lançamento: Outubro/2021
Tipologia: 2 apts garden, 8 apts e 1 cobertura de 3 dorms	

Exclusivo
BRIO



Padre Chico (Incorporadora: Conx)

Localização: Pompéia - SP	Data de Aquisição: Abril/2021
Endereço: R. Padre Chico, 749	VGW Total: R\$ 97,0 milhões
Área do Terreno: 1.554 m ²	Permuta: 43,37% do VGW
Área Privativa Total: 9.176,66 m ²	Lançamento: Outubro/2022
Tipologia: 19 apts (3 dorms), 106 apts (2 dorms), 90 studios e 2 lojas	

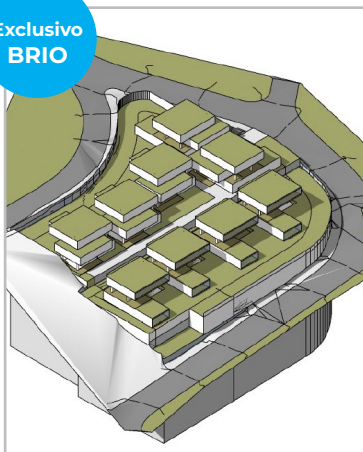
Exclusivo
BRIO



Dom Manuel (Incorporadora: Grupo Lar)

Localização: Campo Belo - SP	Data de Aquisição: Maio/2021
Endereço: R. Dom Manuel, 33	VGW Total: R\$ 111,3 milhões
Área do Terreno: 1.853 m ²	Permuta: 33,71% do VGW.
Área Privativa Total: 11.165,65 m ²	Lançamento: Agosto/2022
Tipologia: 110 apts (1 dorm), 92 apts (2 dorms), 122 studios e 3 lojas	

Exclusivo
BRIO



Magnólias (Incorporadora: Three)

Localização: Cidade Jardim - SP	Data de Aquisição: Maio/2021
Endereço: Av. das Magnólias, 682	VGW Total: R\$ 127,2 milhões
Área do Terreno: 6.449 m ²	Permuta: 3.710 m ² priv.
Área Privativa Total: 10.700 m ²	Lançamento: Novembro/2022
Tipologia: 9 casas 1.190 m ²	

Exclusivo
BRIO



Pascal (Incorporadora: MSB Sanches)

Localização: Campo Belo	Data de Aquisição: Junho/2022
Endereço: R. Pascal x R. Sebastião Paes x R. Dr. Jesuino Arruda	VGW Total: R\$ 147,1 milhões
Área do Terreno: 2.303 m ²	Permuta: 22,39% do VGW
Área Privativa Total: 11.893 m ²	Lançamento: Junho/2023
Tipologia: 50 apts (3 dorms), 40 apts (2 dorms), 126 studios e 2 lojas	

• Projeto estruturado com co-investimento entre o BRIPI1 (50%) e Brio IV (50%).

Exclusivo
BRIO



Guarará (Incorporadora: Adolpho Lindemberg)

Localização: Jardim Paulista	Data de Aquisição: Junho/2022
Endereço: R. Guarará x Al. Joaquim Eugênio de Lima	VGW Total: R\$ 129,0 milhões
Área do Terreno: 1.339 m ²	Permuta: 547,5 m ² priv.
Área Privativa Total: 4.690 m ²	Lançamento: Julho/2023
Tipologia: 20 apts (3 dorms), 1 apt (4 dorms), e 3 lojas	

· Projeto estruturado com co-investimento entre o BRIPII (50%) e Brio IV (50%).

Além dos projetos acima, fazem também parte do portfólio do BRIPII os projetos investidos em conjunto com o BIMEII, Jamais e Indianópolis, detalhados anteriormente.

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.



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

