

BRIO
INVESTIMENTOS

►►► **Brio Multiestratégia - FII**

Relatório
Gerencial
(agosto/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 efetiva de 1,42% a.a. líquida da cobrança taxa de gestão sobre a parcela do PL investida em fundos geridos pela Brio)**▶ Taxa de performance:**
20% do que exceder IPCA + 5,0% a.a., apurada e paga semestralmente**▶ Patrimônio líquido (31/08/2022):**
R\$ 53,5 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 agosto de 2022:**

- Continuidade na implantação da estratégia de aumento gradual da exposição a Permutas e a novos CRI *high yield* estruturados pela gestora.
- Distribuição de R\$ 0,13/cota (DY: 1,42% a.m. ou 17,05% a.a.), equivalente a 145% do CDI, com portfólio do Fundo desalavancado (sem uso de operações compromissadas).
- Compra de cotas de TEPP11, VCJR11 e IBCR11 e venda parcial da posição de APTO11 e CPTS11, levando a taxa ponderada de aquisição da carteira de CRI para IPCA + 7,1% a.a. e a taxa ponderada da carteira global para IPCA + 8,9% a.a. (que inclui as alocações nas Permutas e nos fundos de permuta BRIP11 e BIPD11).
- *Duration* ponderada da carteira de 3,3 anos.
- Reserva de lucro acumulada de R\$ 0,03/cota para futuras distribuições (em excesso ao *running rate*).

O mês de agosto continuou volátil para os mercados, em grande parte pelo comportamento da inflação corrente que permaneceu alta nas principais economias globais, pela preocupação com a inflação futura, pela tendência de aumento de juros ao redor do mundo e, no nível local, pela proximidade das eleições nacionais, que acontecerão no próximo dia 02 de outubro.

No cenário doméstico, embora tenhamos vivenciado o 2º mês consecutivo de deflação (com IPCA registrado em agosto de -0,36%) em decorrência, principalmente, das reduções nos preços dos combustíveis, a sustentabilidade da trajetória de queda e o retorno do índice para próximo do centro da meta no curto prazo ainda são dúvidas que preocupam os mercados. No acumulado dos últimos 12 meses, a inflação no Brasil foi de 8,73% contra 9,68% no mesmo período do ano anterior.

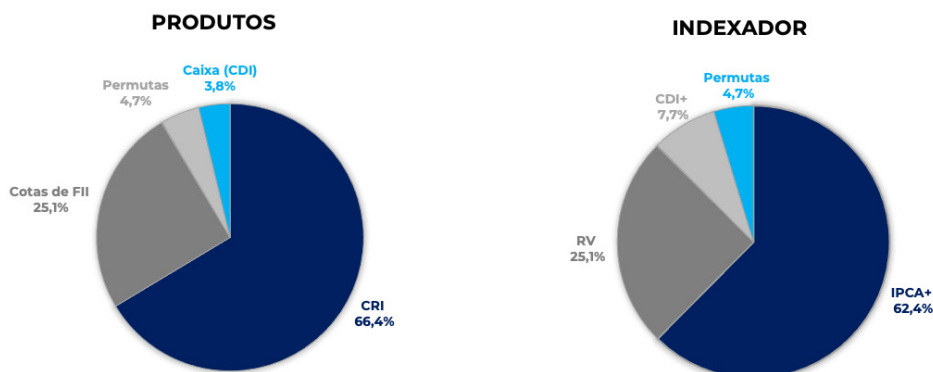
Com a queda da inflação veio a melhora das expectativas dos principais agentes econômicos em relação aos fundamentos de curto prazo, tanto para a inflação projetada para o ano de 2022, que segundo dados do último boletim Focus¹ caiu para 6,00%, quanto para o PIB, cuja expectativa do mercado é de crescimento de 2,65% no ano. A Selic, por sua vez, deverá se manter no patamar atual (13,75% a.a.) até o final do ano, de acordo com o mesmo boletim.

Conforme já comentado em nosso último relatório, o comportamento da inflação tem importante impacto nos FII de papel, em especial aqueles indexados ao IPCA. Assim, naturalmente períodos de deflação impactam negativamente o *dividend yield* desses FII, incluindo o BIME11. Além de entendermos que o cenário de deflação seja algo pontual e não uma tendência, a vantagem competitiva do BIME11 é justamente sua exposição a ativos exclusivos, originados e estruturados pela Brio, com maiores spreads (como nossos CRI *high yield* com spreads de 400-500 bps sobre a curva da NTN-B equivalente e nossas Permutas), com riscos bem precificados e com garantias e governança são sólidas e monitoradas de perto.

¹ Boletim Focus de 16 de setembro de 2022.

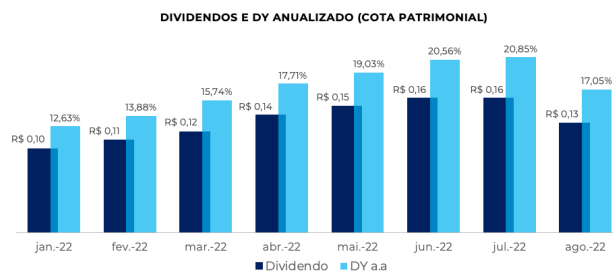
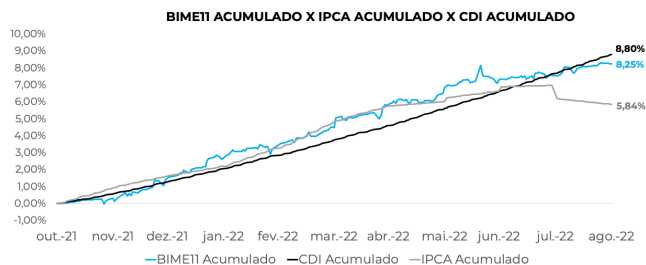
Carteira e Resultado Mensal | BIME11

O BIME11 encerrou o mês de agosto com 96,2% do seu patrimônio líquido ("PL") alocado, sendo 66,4% (R\$ 36,1 milhões) em CRI indexados ao IPCA e CDI, 25,1% em cotas de FII (R\$ 13,6 milhões), 4,7% em Permutas Residenciais (R\$ 2,6 milhões) e 3,8% (R\$ 2,0 milhões) em caixa.



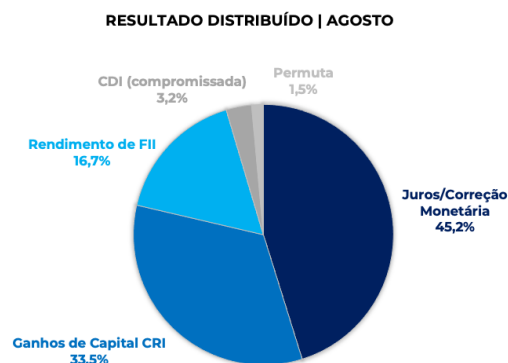
Observação: considerando a compra no mercado secundário de cotas do BRIPI1 e a 1ª integralização do BIPDI1 (novo FII de Permutas gerido pela Brio Investimentos), a exposição do BIME11 a Permutas chega a 9,41% do PL.

O Fundo anunciou a distribuição de rendimento de R\$ 0,13/cota em setembro (referente ao resultado obtido em agosto), com DY anualizado de 17,05% a.a. (utilizando-se a cota patrimonial em 31/08/2022).

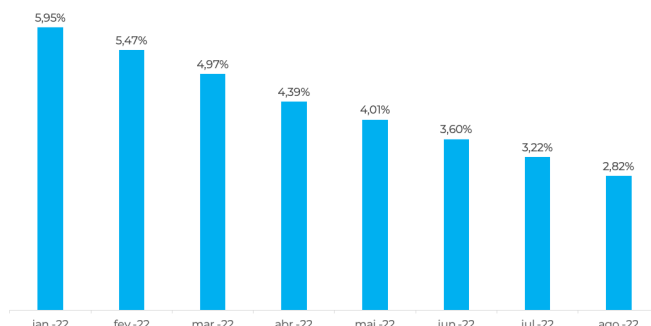


+ R\$ 0,03 centavos de reserva acumulada.

Do resultado gerado pelo Fundo no mês de agosto, 45,2% vieram de rendimentos de CRI, 33,5% de ganhos de capital obtidos no giro da carteira de CRI, 16,7% do rendimento obtido no investimento em cotas de FII, 3,2% da aplicação do caixa do Fundo em CDI, e 1,5% de receitas de vendas dos projetos de Permuta.



O BIME11 fechou o mês de agosto com rentabilidade nominal acumulada de 8,25% desde o IPO (novembro de 2021), contra 10,77% do IFIX, 8,80% do CDI, 7,16% do Ibovespa e 5,84% do IPCA. 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.

PASSIVOS X PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PROJETOS JAMARIS E INDI-70)


Alocação | CRI

Ao final do mês de agosto, a carteira de CRI do Fundo representava 66,4% do PL do Fundo e era composta por 12 papéis (R\$ 36,1 milhões).

Fundo	Cetip	%	Volume	Indexador	Tx de Aquisição	Duration	Segmento	LTV
CRI Selenza 465S 4E	21G0708865	9,71%	R\$ 5.422.732,12	IPCA+	10,50%	1,50	Residencial	45,0%
CRI GSFI True 236S 1E	20G0800227	9,32%	R\$ 5.202.805,80	IPCA+	5,43%	5,30	Shopping	79,4%
CRI Airport Town Virgo 338S 4E	21H0976574	8,71%	R\$ 4.863.917,68	IPCA+	5,90%	8,00	Logístico	65,0%
CRI JPS Habitasec 259S 1E	21F1076965	8,03%	R\$ 4.484.752,66	IPCA+	6,25%	6,10	Shopping	64,6%
CRI Tellus Virgo 226S 4E	21C0549648	7,75%	R\$ 4.327.843,12	IPCA+	5,70%	4,80	Lajes	69,1%
CRI Wimo III Virgo 403S 4E	21J0856001	6,53%	R\$ 3.645.308,90	IPCA+	7,00%	4,70	Home Equity	34,0%
CRI WT Morumbi Opea 132S 1E	15L0648443	5,51%	R\$ 3.078.077,22	IPCA+	5,60%	4,60	Lajes	43,0%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	3,58%	R\$ 1.997.053,54	IPCA+	6,15%	5,10	Comercial	74,4%
CRI Shopping Sul Planeta 52S 1E	13D0463613	1,74%	R\$ 971.371,56	CDI+	2,60%	0,50	Shopping	20,0%
CRI Credits Vert 63S 2E	21K0046865	1,59%	R\$ 887.727,98	IPCA+	8,50%	6,00	Home Equity	37,0%
CRI Cyrela Planeta 109S 4E	18F0924515	1,27%	R\$ 708.578,06	CDI+	2,60%	0,30	Residencial	50,0%
CRI Shopping Sul Planeta 53S 1E	13D0463614	0,85%	R\$ 473.799,38	CDI+	2,60%	0,50	Shopping	20,0%
Taxa de Aquisição Ponderada			R\$ 36.063.968,02	IPCA+	7,09%			

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 agosto era de IPCA + 7,1% a.a. e a *duration* média ponderada

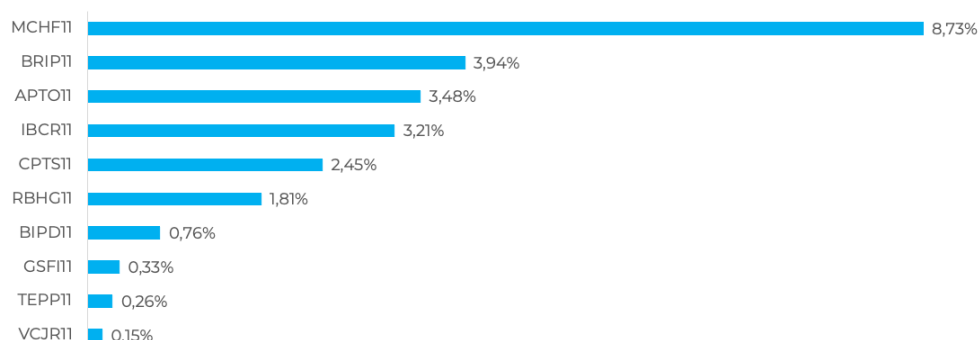
ficou em 4,7 anos. Continuamos focando na diminuição da *duration* ponderada da carteira e na busca constante de aumento da taxa média de aquisição dos papéis visando melhorar gradativamente a rentabilidade do Fundo sem adicionar riscos excessivos ao portfólio. Atualmente temos mais de R\$ 280 milhões de volume de emissão mandatado em operações estruturadas pela Brio com remuneração ponderada média de IPCA + 9,50% a.a..



Alocação | FII

O Fundo encerrou o mês de agosto com R\$ 13,6 milhões, ou 25,1% do PL, alocados em cotas de 10 diferentes FII, sendo 65,1% em FII de recebíveis, 18,7% em Permutas, 13,8% em híbridos, 1,3% em *shopping centers* e 1,0% 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 agosto de 2022 foi de 1,16% a.m. ou 13,97% a.a.. Abaixo está um resumo das operações realizadas no mês:

- Compra no mercado secundário de R\$ 97 mil em cotas de TEPP11;
- Compra no mercado secundário de R\$ 83 mil em cotas de VCJR11;
- Compra no mercado secundário de R\$ 5 mil em cotas de IBCR11;
- Venda de R\$ 300 mil em cotas de CPTS11;
- Venda de R\$ 24 mil em cotas de APTO11.

O Fundo encerrou o mês com 4,70% do seu PL alocado em cotas dos fundos Brio Real Estate III – FII (“BRI11”) 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. No mês de agosto não foram feitas novas integralizações nos FII de Permuta.

O BIME11 adquiriu cotas do BRI11 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 BIPD11. 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 ter 95% do capital alocado e 87% 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 agosto com R\$ 2,6 milhões, ou 4,7% do PL do Fundo, alocados em dois projetos de Permutas, produto de investimento considerado o carro-chefe da Brio. 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 9,41% 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\$ 2.203.414,06 já foram aportados) e o BRIP11 honrará com os 86% restante do investimento nos mesmos termos e condições do Fundo. O empreendimento, que já está em fase de obras, já começou a retornar capital para o Fundo, em função das vendas de suas unidades.

Distribuição de Resultados

O Fundo anunciou em 6 de setembro de 2022, para pagamento em 15 de setembro de 2022, rendimentos de **R\$ 0,13/cota** referentes aos resultados apurados no mês de agosto de 2022.

DRE BIME11 (em R\$)	Acumula- do 2021	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	Acumula- do 2022
Receitas (Entradas de Caixa)	789.768	715.773	1.041.937	1.050.724	939.784	1.199.499	1.042.143	495.740	760.009	7.245.609
Receitas de CRI	338.323	490.526	794.283	901.463	758.642	1.041.628	911.496	539.162	624.580	6.061.779
Ganhos de Capital	75.170	244.240	186.797	170.256	6.046	349.748	209.408	150.465	265.761	1.582.721
Juros e Correção Monetária ¹	263.153	246.286	607.486	731.207	752.596	691.880	702.088	388.696	358.819	4.479.058
Receitas de FII	232.668	178.154	202.957	111.978	140.754	125.604	110.186	-56.551	98.803	911.884
Ganhos de Capital	73.847	41.422	36.848	4.775	29.584	-3.070	-29.665	-202.908	-34.120	-157.135
Rendimentos	158.821	136.732	166.109	139.602	111.170	128.674	139.851	146.356	132.923	1.101.416
Ajuste IR ²	0	0	0	-32.399	0	0	0	0	0	-32.399

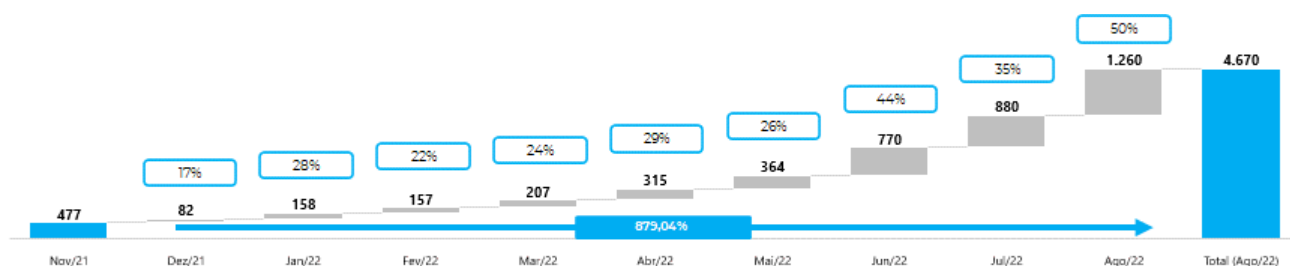
Receita de Permutas	0	0	0	0	0	0	6.603	0	11.551	18.154
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	218.777	47.093	44.697	37.283	40.388	32.267	13.858	13.129	25.075	253.788
Despesas (Saídas de Caixa)	-71.990	-96.355	-69.266	-73.011	-110.676	-146.246	-113.585	-103.708	-99.399	-812.245
Resultado (R\$)	717.778	619.418	972.671	977.712	829.108	1.053.253	928.558	392.032	660.610	6.433.362
Quantidade de cotas	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602
Distribuição total (R\$)	714.958	584.560	643.016	701.472	818.384	876.840	935.296	935.296	759.928	6.254.794
Distribuição/cota (R\$)	0,12231	0,10000	0,11000	0,12000	0,14000	0,15000	0,16000	0,16000	0,13000	1,07000

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.

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.

Negociação na B3

Continuamos a observar o aumento gradativo do número de cotistas e da liquidez em bolsa das cotas do Fundo. O volume de negociações ultrapassou a marca de R\$24,4 milhões desde o início das operações na B3. Em agosto, o BIME11 atingiu a marca de 4.670 investidores (+ 902,1% na comparação com a data do IPO). A liquidez média diária de negociação foi de R\$ 126,7 mil até 31 de agosto de 2022², com 517 negócios diários em média (aumento de 3,8% comparado ao valor até 29 de julho de 2022).



² 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:
5,3 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:
8,0 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:
6,1 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:
4,8 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:
4,7 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:
4,6 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: 6,0 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: 1.762 m² priv.
Área Privativa Total: 6.067 m²	Lançamento: Agosto/2022
Tipologia: 17 apts (4 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 BIMET1 (2%).

Exclusivo
BRIO

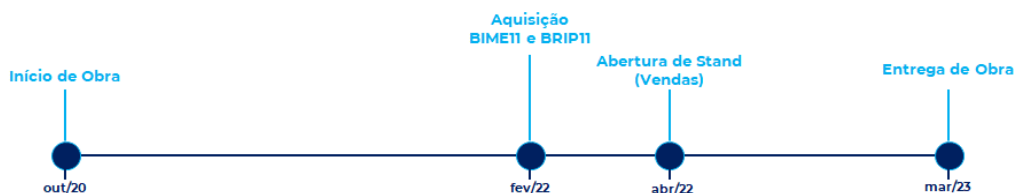


13. Permuta Indianópolis (Co-Investimento com o Fundo BRIP11) Incorporadora: Gattaz

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: Dezembro/2021
Endereço: Av. Indianópolis, 70	VGTV Total: R\$ 127,4 milhões
Área do Terreno: 1.434 m²	Permuta: 2.117 m² priv.
Área Privativa Total: 7.096 m²	Lançamento: Abril/2022
Tipologia: 57 apts (1 dorm), 19 duplex (1 dorm), 19 duplex (2 dorms), 16 studios e 3 lojas	

Comentários Gerais

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



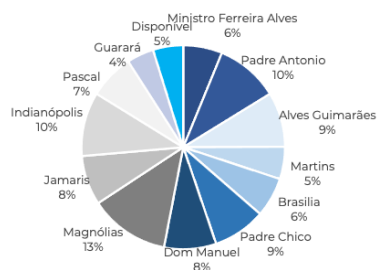
A *timeline* visa facilitar a compreensão das etapas do projeto Indianópolis. É possível observar o início das obras em outubro de 2020, quando a Gattaz (incorporador que está desenvolvendo o projeto) iniciou a construção do empreendimento ainda sem a participação da Permuta dos veículos da Brio Investimentos. 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 do 2023.

14. Cotas de FII: BRIP11

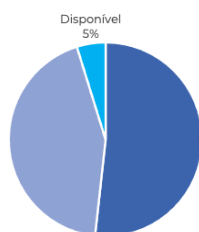
O BRIP11 é um fundo de prazo determinado gerido pela Brio Investimentos, que investe em Permutas Residenciais de médio-alto e alto padrão na cidade de São Paulo, cuja primeira e única oferta de emissão de cotas do BRIP11 foi encerrada em outubro de 2021, via oferta ICVM 476.

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.

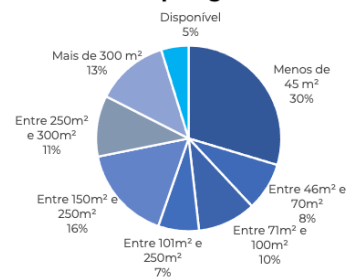
Projeto



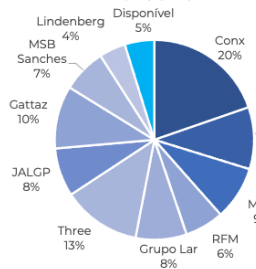
Zona da Cidade



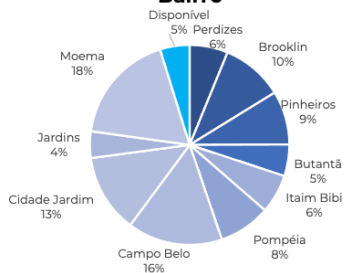
Tipologia



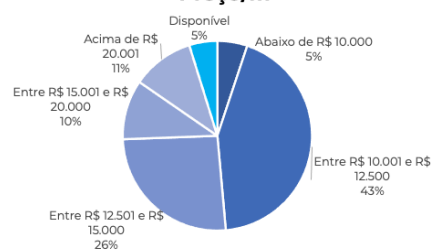
Parceiro



Bairro



Preço/m²



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: 128 apts de 2 dorms e 3 lojas	

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 (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	GVV Total: R\$ 58,5 milhões
Área do Terreno: 1.246 m ²	Permuta: 42,23% do GVV (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	GVV 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	GVV Total: R\$ 97,0 milhões
Área do Terreno: 1.554 m ²	Permuta: 43,37% do GVV
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	

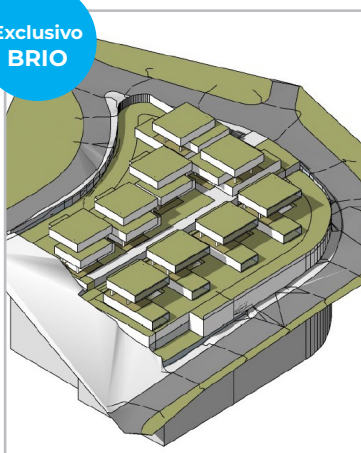
Exclusivo
BRIO



La Vida Campo Belo (Dom Manuel - Incorporadora: Grupo Lar)

Localização: Campo Belo - SP	Data de Aquisição: Maio/2021
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: 11.165,65 m ²	Lançamento: Agosto/2022
Tipologia: 226 apts (2 dorms), 40 apts NR e 3 lojas	

Exclusivo
BRIO



Magnólias (Incorporadora: Three)

Localização: Cidade Jardim - SP	Data de Aquisição: Maio/2021
Endereço: Av. das Magnólias, 682	VGv Total: R\$ 127,2 milhões
Área do Terreno: 6.449 m ²	Permuta: 3.710 m ² priv.
Área Privativa Total: 11.410 m ²	Lançamento: Novembro/2022
Tipologia: 15 casas 760 m ² (4 vagas)	

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	VGv Total: R\$ 147,1 milhões
Área do Terreno: 2.303 m ²	Permuta: 22,39% do VGv
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	VGTV 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

