



BRIO

INVESTIMENTOS

**Brio Multiestratégia
FII (BIME 11)**

Relatório
Gerencial
(janeiro/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 1,00% a.a. após desconto concedido pelo Gestor)**▶ Taxa de performance:**
20% do que exceder IPCA + 5,0% a.a., apurada e paga semestralmente**▶ Patrimônio líquido (31/01/2023):**
R\$ 52,8 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 janeiro de 2023:**

- **Resultado gerado de R\$ 0,06/cota e distribuição de R\$ 0,08/cota (DY: 0,89% a.m. ou 10,73% a.a.),** com portfólio do Fundo desalavancado (sem uso de operações compromissadas).
- **Reserva de resultados no valor equivalente a R\$ 0,05/cota.**
- Continuidade do aumento gradual da exposição a Permutas e CRI *high yield* estruturados pela gestora, com nova integralização no CRI Aurora, estruturado e originado pela gestora, com taxa de IPCA + 9,0% a.a..
- Taxa ponderada de aquisição da carteira de CRI de IPCA + 7,0% a.a. e a taxa ponderada da carteira global de IPCA + 7,8% a.a..
- *Duration* ponderada da carteira de 3,4 anos.

O ano de 2023 começou com alta volatilidade no mercado de capitais, observada desde o final das eleições, e forte incerteza sobre o futuro da política econômica a ser adotada pelo novo governo. Além da aprovação, no final do ano, da PEC da Transição pelo Congresso Nacional, os ruídos em relação à autonomia do Banco Central e à política de juros praticada pela autarquia colocam um grau a mais de volatilidade no comportamento dos juros futuros e do Ibovespa.

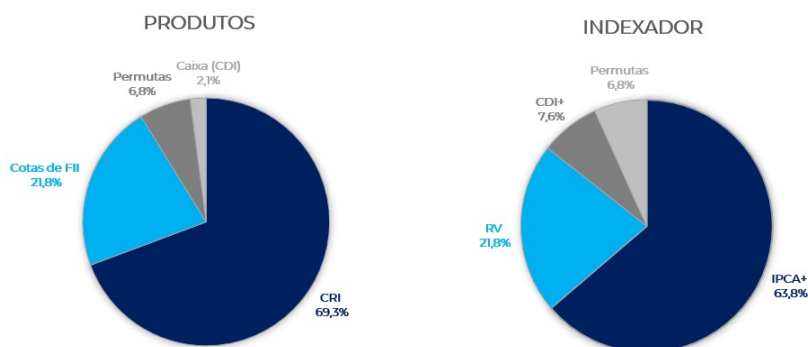
Dados do boletim Focus do Banco Central, de 06/02/2023, apontam crescimento para o PIB brasileiro de 0,79% em 2023 e inflação (IPCA) de 5,78% no acumulado do ano, ou seja, acima do teto da meta. O IPCA de janeiro, divulgado pelo IBGE em 09/02/2023, registrou variação positiva de 0,53%. Em face dessa pressão inflacionária, o Banco Central decidiu manter a taxa básica de juros (Selic) em 13,75% a.a., sinalizando, inclusive, preocupação com a política fiscal expansionista do governo. Ainda de acordo com o boletim Focus, a Selic só atinge a marca de 12,50% ao final do ano. Ou seja, o mercado espera que a Selic se mantenha em patamares altos durante a maior parte do ano, pelo menos até que haja uma alguma demonstração concreta pelo governo federal de adoção de políticas de controle dos gastos públicos e crescimento de sua dívida.

Do ponto de vista de gestão do BIME11, continuamos o processo de aumento gradual da exposição nos ativos com maiores spreads reais, com alocações nos CRI *high-yield* originados e estruturados pelo time de crédito da Brio Investimento, seguindo os critérios de diligência e qualidade dos ativos investidos que balizam a condução dos negócios pela gestora. Dado que o mercado segue volátil, com os CRI *high-grade* e as cotas de FII negociadas a valores descontados no mercado secundário, a saída desses ativos para entrada nos papéis com taxas maiores deve ser feita com a devida cautela, de forma a minimizar perdas.

Ao longo de janeiro realizamos nova integralização no CRI Aurora, ativo com taxa de IPCA + 9,0% a.a.. Ao longo dos próximos meses, há novos aportes programados nesse e em mais 2 CRI com a mesma taxa. Além disso, o Fundo conta com *pipeline* de novos CRI exclusivos, em processo de estruturação/emissão e desembolso, de forma a viabilizar o aumento contínuo da exposição do BIME aos produtos da Brio Investimentos.

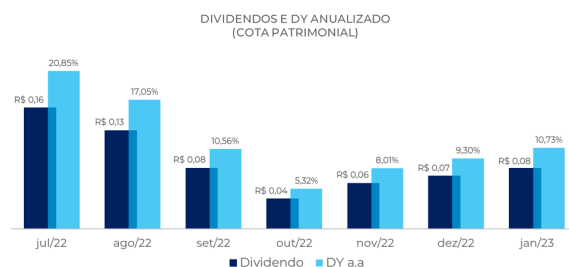
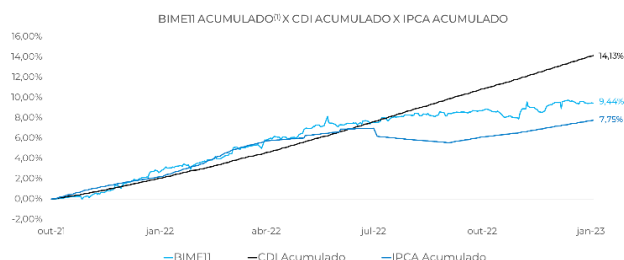
Carteira e Resultado Mensal | BIME11

O Fundo encerrou o mês de janeiro com 97,9% do seu patrimônio líquido ("PL") alocado, sendo 69,3% (R\$ 36,7 milhões) em CRI indexados ao IPCA e CDI, 21,8% em cotas de FII (R\$ 11,5 milhões), 6,8% em Permutas (R\$ 3,6 milhões) e 2,1% (R\$ 1,1 milhão) em caixa.



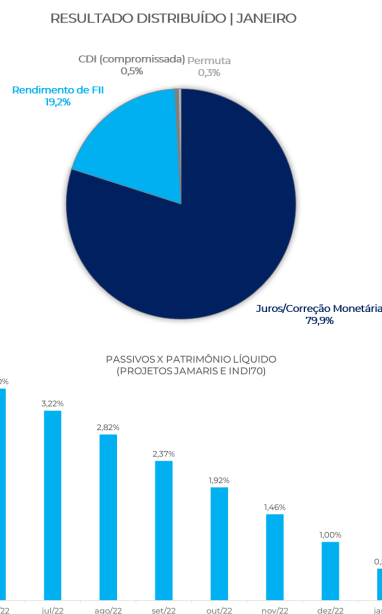
Observação: considerando a compra no mercado secundário de cotas do BRIP11 e as integralizações no BIPD11 (FII de Permutas geridos pela Brio Investimentos), a exposição do BIME11 a Permutas chega a 12,5% do PL.

O Fundo gerou no mês de janeiro resultado equivalente a **R\$ 0,06/cota** e anunciou a distribuição de rendimento de **R\$ 0,08/cota** em fevereiro (referente ao resultado obtido janeiro), com *DY* anualizado de 10,73% a.a. (utilizando-se a cota patrimonial em 31/01/2023). O time de gestão optou por manter R\$ 0,05/cota em caixa como reserva de resultados, considerando os valores acumulados dos meses anteriores.

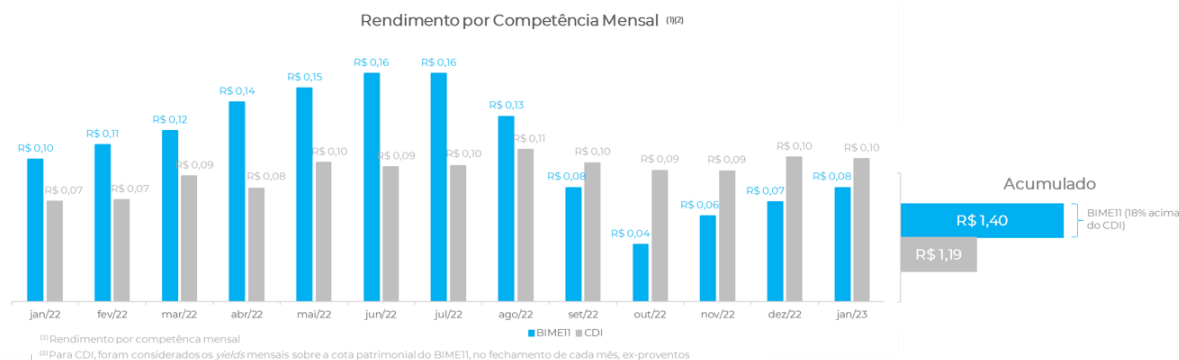


Do resultado gerado pelo Fundo no mês de janeiro, 79,9% vieram de rendimentos de CRI (juros e correção monetária), 19,2% de rendimentos de cotas de FII, 0,5% da aplicação do caixa em CDI e 0,3% de receitas de vendas dos projetos de Permuta investidos.

O BIME11 fechou o mês de janeiro com rentabilidade nominal acumulada de 9,44% desde o IPO (novembro de 2021), contra 14,13% do CDI, 11,90% do Ibovespa, 7,75% do IPCA e 5,48% do IFIX. Com relação aos passivos do Fundo (gráfico ao lado), as obrigações apresentadas em suas demonstrações financeiras referem-se exclusivamente aos compromissos de pagamento pelas aquisições de imóveis nas Permutas denominadas Amyrá (antigo 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 pelas Permutas são realizados.



A distribuição mensal do Fundo, do início de 2022 até o fechamento do mês de janeiro, é 18% maior que a distribuição bruta de ativos atrelados a 100% do CDI no mesmo período.



Alocação | CRI

Ao final do mês de janeiro, a carteira de CRI do Fundo representava 69,3% do PL do Fundo e era composta por 15 papéis (R\$ 36,7 milhões). Os ativos marcados em azul na tabela abaixo são CRI exclusivos, estruturados pelo time da Brio Investimentos.

Fundo	Cetip	%	Volume	Indexador	Tx de Aquisição	Duration	Segmento	LTV
CRI Selenza 465S 4E	21G0708865	9,85%	R\$ 5.210.960,47	IPCA+	10,50%	1,47	Residencial	45,0%
CRI GSFI True 236S 1E	20G0800227	9,70%	R\$ 5.132.816,20	IPCA+	5,43%	5,20	Shopping	79,4%
CRI Airport Town Virgo 338S 4E	21H0976574	9,12%	R\$ 4.822.069,07	IPCA+	5,90%	7,90	Logístico	65,0%
CRI JPS Habitasec 259S 1E	21F1076965	8,34%	R\$ 4.410.089,19	IPCA+	6,25%	5,70	Shopping	64,6%
CRI Tellus Virgo 226S 4E	21C0549648	8,23%	R\$ 4.353.188,01	IPCA+	5,70%	4,70	Lajes	69,1%
CRI Wimo III Virgo 403S 4E	21J0856001	5,84%	R\$ 3.091.805,62	IPCA+	7,00%	4,70	Home Equity	34,0%
CRI WT Morumbi Opea 132S 1E	15L0648443	5,41%	R\$ 2.862.687,60	IPCA+	5,60%	4,60	Lajes	43,0%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	3,62%	R\$ 1.917.407,36	IPCA+	6,15%	5,10	Comercial	74,4%
CRI Essência Playbanco 1S 1E	22J1379218	1,96%	R\$ 1.039.169,08	IPCA+	9,00%	2,43	Residencial	70,0%
CRI Credits Vert 63S 2E	21K0046865	1,43%	R\$ 753.951,57	IPCA+	8,50%	6,00	Home Equity	37,0%
CRI Aurora Playbanco 1S 2E	22J1381567	1,94%	R\$ 1.026.115,04	IPCA+	9,00%	2,43	Residencial	70,0%
CRI WA379 Canal 1S 13E	22J1203611	1,32%	R\$ 699.264,37	IPCA+	10,00%	2,47	Residencial	60,0%
CRI Shopping Sul Planeta 52S 1E	13D0463613	1,05%	R\$ 554.285,99	CDI+	2,60%	0,21	Shopping	20,0%
CRI Sampa Playbanco 1S 3E	22J1381764	1,00%	R\$ 528.767,89	IPCA+	9,00%	2,43	Residencial	70,0%
CRI Shopping Sul Planeta 53S 1E	13D0463614	0,51%	R\$ 271.219,85	CDI+	2,60%	0,21	Shopping	20,0%

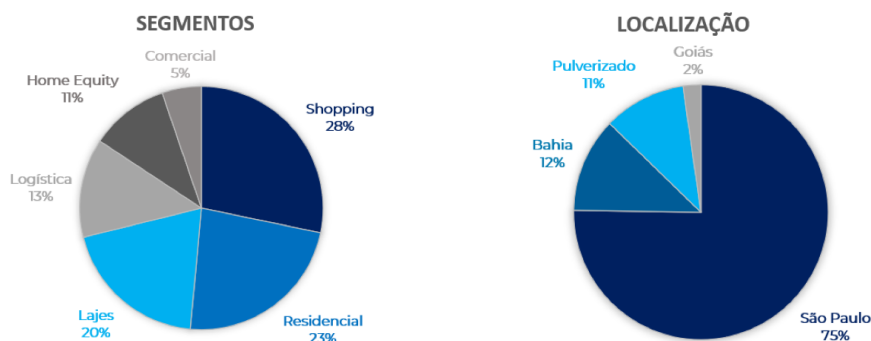
A carteira de CRI do portfólio se mantém pulverizada e lastreada em classes de ativos diversificadas: *shopping centers* (28%), desenvolvimento residencial (23%), lajes (20%), logística (13%), *home equity* (10%) e comercial (5%).

A localização dos ativos que dão lastro/garantia para mais de 75% 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 4 meses).

Contribuem para a pulverização de riscos do Fundo os CRI lastreados em contratos de *home equity* (CRI Wimo

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

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 janeiro era de IPCA + 7,0% a.a. e a *duration* média ponderada de 4,6 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.

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	68,0%	1,3%
Preço	IPCA+	CDI+
7	8,98%	3,35%
7,25	8,67%	3,24%
7,5	8,38%	3,13%
7,75	8,11%	3,03%
8	7,85%	2,93%
8,25	7,62%	2,84%
8,5	7,39%	2,76%
8,75	7,18%	2,68%
9,02*	6,96%	2,60%
9,25	6,79%	2,54%

(*) Valor da cota patrimonial em 31/01/2023

Alocação | Cotas de FII

O Fundo encerrou o mês de janeiro com R\$ 11,5 milhões, ou 21,8% do PL, alocados em cotas de 6 diferentes FII, sendo 58,4% em FII de recebíveis, 26,4% em Permutas e 15,2% em híbridos.

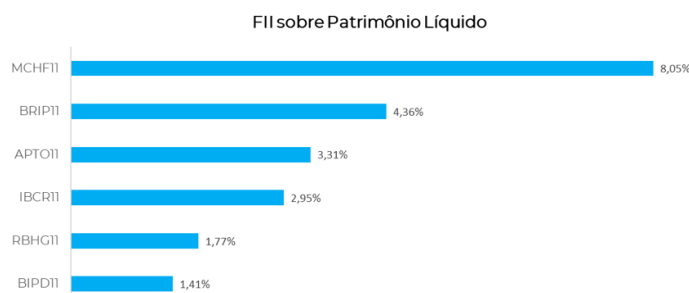
O preço médio de aquisição das cotas desses FII desde o IPO (novembro de 2021) ficou em 0,99 P/VP e o *DY* da carteira em janeiro de 2022 foi de 0,71% a.m. ou 8,52% a.a..

O Fundo encerrou o mês com 5,76% 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. No mês de janeiro, o Fundo não realizou novos aportes nos BRIP11 e BIPD11.

² As projeções são estimativas com base no cenário atual, e possuem caráter meramente informativo.

O BIME11 adquiriu em julho de 2022 cotas do BRIP11 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\$ 2.820 mil na oferta (2,2% da oferta e 5,3% do PL do Fundo), dos quais R\$ 745 mil já foram integralizados em chamadas 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 96% do capital alocado e 91% chamado, não esperamos novos aportes de capital relevantes. Já no BIPD11, que está em período de investimento, esperamos aportes de capital importantes 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. Neste sentido, é importante ressaltar que o BRIP11 começará a retornar capital a partir deste trimestre. Portanto, essa classe de ativos, que até então estava contribuindo marginalmente na geração de resultado do BIME, começará a constituir uma fonte de rentabilidade adicional e crescente ao longo do tempo.

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 janeiro com R\$ 3,6 milhões, ou 6,8% do PL do Fundo, alocados 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 13,5% 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 (antigo Jamaris), que consiste no empreendimento residencial (a ser lançado ainda no primeiro trimestre) 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\$ 354.373,27, ou 0,7% 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 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% 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\$ 2.983.107,72 já foram aportados) e o BRIP11 pelos 86% restantes 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 gerou no mês de janeiro um resultado equivalente a **R\$ 0,06/cota** e anunciou em 7 de fevereiro de 2023, para pagamento em 14 de fevereiro de 2023, rendimentos de **R\$ 0,08/cota** referentes aos resultados

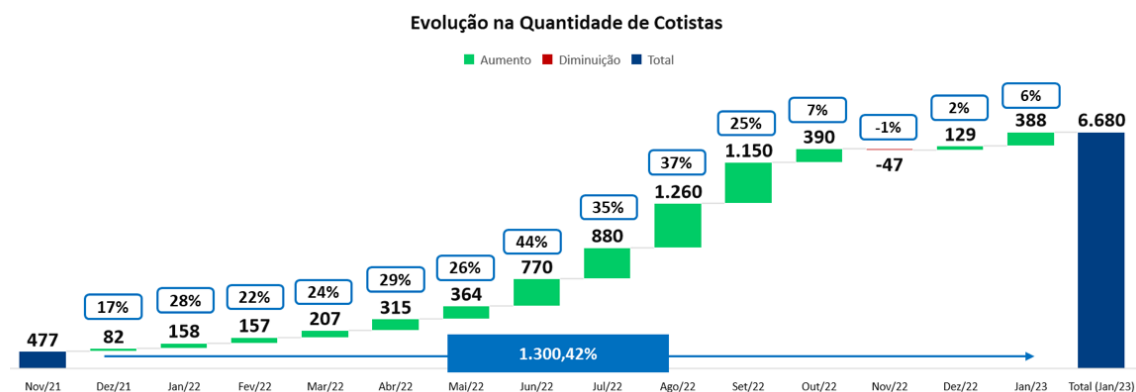
apurados no mês de janeiro de 2022. Mantivemos **R\$ 0,05/cota** de reserva de resultados para distribuições futuras e pagamento de performance do Fundo.

DRE BIME11 (em R\$)	Acumula- do 2021	1º Trim 2022	2º Trim 2022	3º Trim 2022	out/22	nov/22	dez/22	Acumula- do 2022	jan/23
Receitas (Entradas de Caixa)	789.768	2.808.434	3.181.426	1.665.654	315.321	696.796	587.866	9.196.811	493.871
Receitas de CRI	338.323	2.186.272	2.711.765	1.387.982	210.277	602.190	414.411	7.512.897	394.745
Ganhos de Capital	75.170	601.293	565.201	416.226	13.800	87.000	0	1.683.521	0
Juros e Correção Monetária ¹	263.153	1.584.979	2.146.564	971.753	196.477	515.190	414.411	5.829.374	394.745
Receitas de FII	232.668	493.089	376.544	195.187	50.666	44.055	160.710	1.261.565	94.946
Ganhos de Capital	73.847	83.044	-3.152	-216.475	-58.685	-58.685	58.685	-253.952	0
Rendimentos	158.821	442.443	379.694	411.662	109.351	102.740	102.025	1.547.915	94.946
Ajuste IR ²	0	-32.399	0	0	0	0	0	-32.399	0
Receita de Permutas	0	0	6.603	28.962	9.548	16.645	1.650	63.409	1.597
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	218.777	129.072	86.512	53.524	44.829	33.905	11.096	358.938	2.584
Despesas (Saídas de Caixa)	-71.990	-238.632	-370.507	-304.927	-47.778	-89.182	-77.485	-1.123.832	-115.257
Resultado (R\$)	717.778	2.569.803	2.810.919	1.360.727	267.542	607.613	510.381	8.072.980	378.614
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
Distribuição total (R\$)	714.958	1.929.049	2.630.521	2.162.873	233.824	350.736	409.192	7.716.195	467.648
Distribuição/cota (R\$)	0,12231	0,33000	0,45000	0,37000	0,04000	0,06000	0,07000	1,13200	0,08000

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 originados pela Brio Investimentos.

Negociação na B3

O volume de negociações ultrapassou a marca de R\$ 40,0 milhões desde o início das operações na B3. O BIME11 terminou o mês com 6.680 investidores (+1.300% na comparação com a data do IPO). A liquidez média diária de negociação foi de R\$ 133,5 mil até 31 de janeiro de 2023, com 552 negócios diários em média.



³ 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 imóvel, cessão/alienação fiduciária de atuais e futuros recebíveis, alienação fiduciária das cotas da SPE, carta fiança de performance, seguro de riscos de engenharia e responsabilidade civil e aval da holding e sócios.



Exclusivo
BRIO

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

LTV:
60%

Vencimento:
27/10/2025

Taxa de Emissão:
IPCA + 10,00% a.a.

Duration:
2,5 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 10,00% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

A operação conta com fundos de despesas e reserva para financiar a aquisição de um terreno de 4.797,2 m², localizado no bairro Cidade Jardim, São Paulo, SP, para desenvolvimento de um projeto residencial de casas de alto padrão pela Three Desenvolvimento Imobiliário Ltda., a qual também figura como avalista do CRI. O papel conta com alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de recebíveis, alienação fiduciária de quotas da SPE e seguros de *performance* e de riscos de engenharia e responsabilidade civil.



Exclusivo
BRIO

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

LTV:
70%

Vencimento:
24/10/2025

Taxa de Emissão:
IPCA + 9,00% a.a.

Duration:
2,4 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 9,00% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

- **Governança:** Além dos *servicers* convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI Essência 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.



Exclusivo
BRIO

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

LTV:
70%

Vencimento:
24/10/2025

Taxa de Emissão:
IPCA + 9,00% a.a.

Duration:
2,4 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 9,00% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

- **Governança:** Além dos *servicers* convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI Essência 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.



Exclusivo
BRIO

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

LTV:
70%

Vencimento:
25/10/2025

Taxa de Emissão:
IPCA + 9,00% a.a.

Duration:
2,4 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 9,00% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

- **Governança:** Além dos *servicers* convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI Essência conta com um *servicer* especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistemas.
- **Garantias:** alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária do recebível da Brookfield Properties, alienação fiduciária das cotas da SPE, aval solidário da holding e sócios/esposas, fundos de despesas e reserva de 3 meses, seguros de *performance*, de riscos de engenharia e responsabilidade civil e garantias cruzadas com as garantias do CRI Essência e CRI Aurora.



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

LTV:
79,4%

Vencimento:
19/07/2023

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,00% a.a.

Duration:
5,2 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 Brasília, Outlet Premium Salvador, Outlet Premium Rio, Shopping Bonsucesso e Unimart Shopping Campinas. Possui alienação fiduciária dos imóveis e os recebíveis.



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

LTV:
65%

Vencimento:
27/08/2041

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,80% a.a.

Duration:
7,9 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.



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

LTV:
38,2%

Vencimento:
15/06/2036

Taxa de Emissão:
IPCA + 6,50% a.a.

Duration:
5,7 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.



9. CRI Tellus 226S 4E | 21C0549648

LTV:
72,1%.

Vencimento:
09/03/2033

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,75% a.a.

Duration:
4,7 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 aluguéis. 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.



10. 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.



11. 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%.



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

LTV: 74%	Vencimento: 26/07/2034
Taxa de Emissão: IPCA + 6,00% a.a.	Duration: 5,1 anos
Taxa de aquisição: IPCA + 6,15% a.a.	Tipo de oferta: ICVM 476

Comentários Gerais

O CRI é lastreado 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.



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

LTV: 37%	Vencimento: 20/02/2042
Taxa de Emissão: IPCA + 8,5% a.a.	Duration: 6,0 anos
Taxa de aquisição: IPCA + 8,5% a.a.	Tipo de oferta: ICVM 476

Comentários Gerais

CRI série mezanino da Creditas 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.



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

LTV: 20%	Vencimento: 14/07/2023
Taxa de Emissão: CDI + 4,5 a.a.	Duration: 0,2 ano
Taxa de aquisição: CDI + 2,6% 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 ano de *duration*.

Exclusivo
BRIO



15. Amyrá (Incorporadora: JALGP)

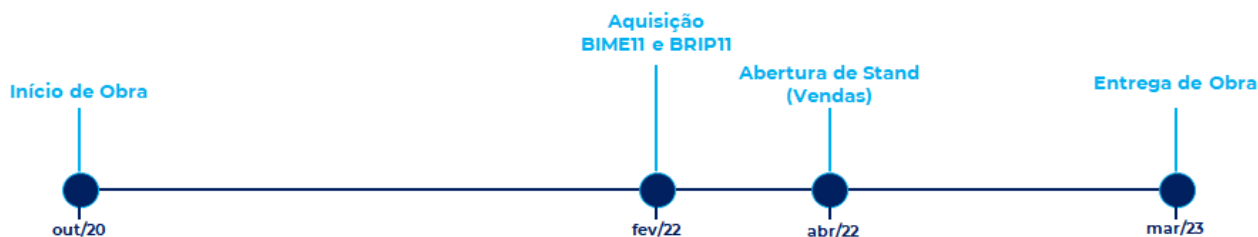
Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: Novembro/2021
Endereço: Av. Jamaris, 871	GVV Total: R\$ 103,6 milhões
Área do Terreno: 1.720 m²	Permuta: 1.762 m² priv.
Área Privativa Total: 6.067 m²	Lançamento: Março/2023
Tipologia: 17 apts (4 dorms), 17 studios, 1 unid. não-residencial e 1 loja	

Exclusivo
BRIO



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

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: Dezembro/2021
Endereço: Av. Indianópolis, 70	VGTV Total: R\$ 127,4 milhões
Área do Terreno: 1.343 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	

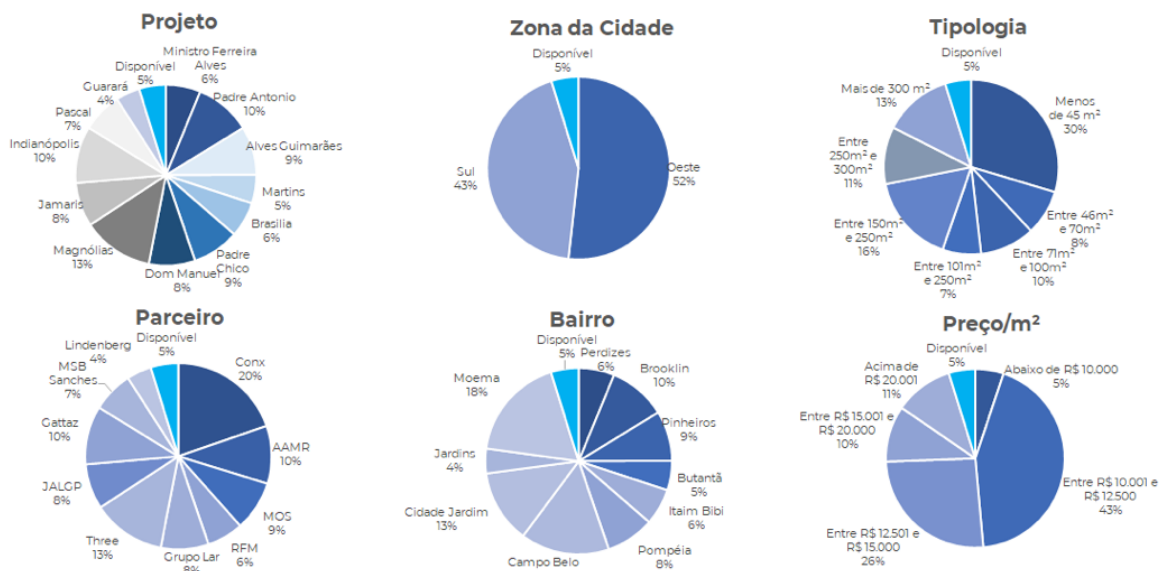


A *timeline* visa facilitar a compreensão das etapas do projeto Indianópolis. É possível observar o início das obras em outubro de 2020, quando a Gattaz (incorporador que está desenvolvendo o projeto) iniciou a construção do empreendimento ainda sem a participação da Permuta dos veículos da Brio Investimentos. 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 INDI70 segue em fase de comercialização e tem como previsão de término das obras em março do 2023.

17. Cotas de FII: BRIP11 (Em Desinvestimento)

O BRIP11 é um fundo de prazo determinado gerido pela Brio Investimentos, que investe em Permutas em projetos 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 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



Ministro Ferreira Alves (Incorporadora: Conx)

Localização: Perdizes - SP	Data de Aquisição: Novembro/2020
Endereço: R. Ministro Ferreira Alves, 298	VGV Total: R\$ 80,4 milhões
Área do Terreno: 1.199 m²	Permuta: 34,6% do VGV (2.088 m² priv)
Área Privativa Total: 6.954 m²	Lançamento: Novembro/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	VGV Total: R\$ 117,7 milhões
Área do Terreno: 1.718 m²	Permuta: 38,52% do VGV (3.556 m² priv.)
Área Privativa Total: 9.230 m²	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	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: 1.070 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	VGv Total: R\$ 97,0 milhões
Área do Terreno: 1.554 m ²	Permuta: 43,37% do VGv
Área Privativa Total: 9.177,66 m ²	Lançamento: Abril/2023
Tipologia: 19 apts (3 dorms), 106 apts (2 dorms), 90 studios e 2 lojas	

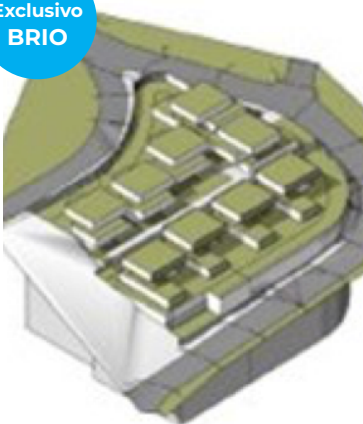
Exclusivo
BRIO



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: Maio/2023
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: 3.158 m ² priv
Área Privativa Total: 9.070 m ²	Lançamento: Fevereiro/2023
Tipologia: 7 casas de 1.300 m ² (8 vagas)	

Exclusivo
BRIO



Pascal (Incorporadora: MSB Sanches)

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

Comentários Gerais

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

Exclusivo
BRIO



Guarará (Incorporadora: Adolpho Lindemberg)

Localização: Jardim Paulista - SP	Data de Aquisição: Junho/2022
Endereço: R. Guarará x Al. Joaquim Eugênio de Lima	GVV 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: Novembro/2022
Tipologia: 20 apts (3 dorms), 1 apt (4 dorms), e 3 lojas	

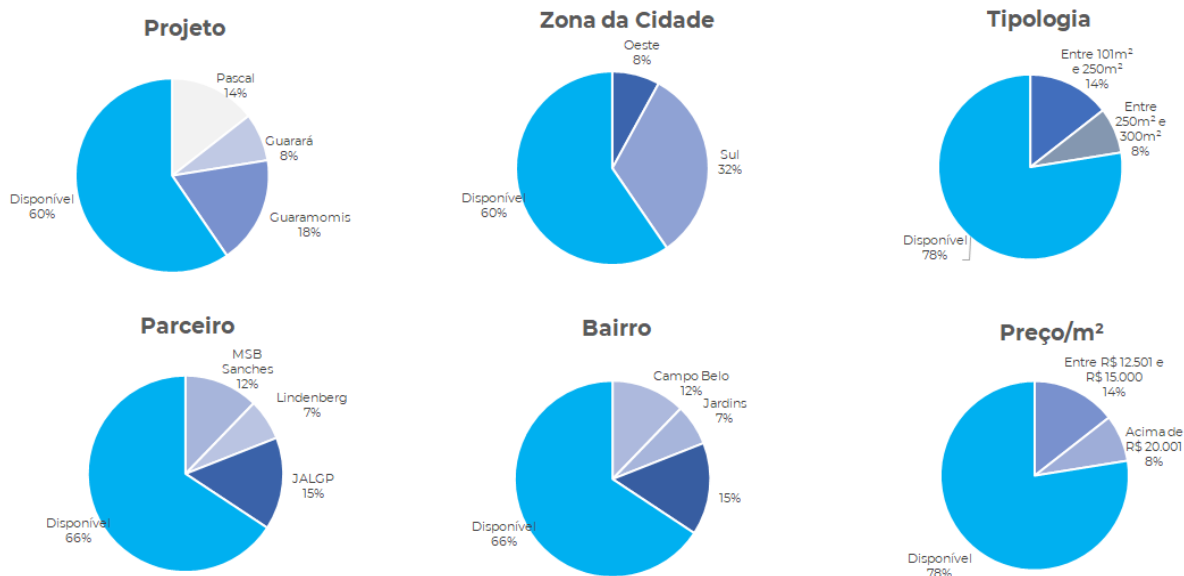
Comentários Gerais

Projeto estruturado com co-investimento 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: BIPD11⁴

O BIPD11 é um fundo de prazo determinado gerido pela Brio Investimentos, que investe em Permutas em projetos residenciais de médio-alto e alto padrão na cidade de São Paulo, 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 BIPD11

Ao final do 4º trimestre de 2022, o Brio Fundo IV já havia comprometido 40% de seu capital em 3 projetos residenciais de médio-alto e alto padrão na cidade de São Paulo. Dos projetos investidos, 2 são co-investimentos realizados pari-passu, nos mesmos termos, condições e proporção, com o Brio Real Estate III (Brio Fundo III).

Exclusivo
BRIO



Guaramomiz (Incorporadora: JAL-GP)

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: Dezembro/2022
Endereço: Al. Dos Guararamomiz x Av. Jamaris	VGTV Total: R\$ 101,2 milhões
Área do Terreno: 1.700 m²	Permuta: 2.044 m² priv
Área Privativa Total: 5.233 m²	Lançamento: Setembro/2023
Tipologia: 16 apts. de 4 dorms., 16 apt. <i>studio</i> , 8 salas e 3 lojas	

⁴ Dados até o 3T22, as informações até o 4T22 serão divulgadas em breve pelo time de gestão do fundo

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

