

BRIO
INVESTIMENTOS

►►► **Brio Multiestratégia - FII**

Informativo
mensal
(março/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 (30/11/2021):**
R\$ 55,7 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:**

- Taxa ponderada de aquisição da carteira de **CRI** de **IPCA + 6,90%a.a.** e **taxa ponderada da carteira global** de **IPCA+7,98%a.a.**
- **Duration** ponderada da carteira total em **3,2 anos**
- **Aumento** da exposição em **Permutas Residenciais** e crescimento do pipeline de **CRI High Yield** para investimento nos próximos dois meses, com redução da exposição em cotas de FII
- **Distribuição** de **R\$ 0,12/ cota (DY: 1,26%a.m ou 15,13% anualizado)** com portfólio do **Fundo** desalavancado (sem uso de operações compromissadas)
- **R\$ 0,11/cota** de reserva acumulada de lucro para futuras distribuições (em excesso do *running rate*)

O mês de março foi marcado pelos desdobramentos acerca do conflito entre Rússia e Ucrânia e os seus impactos nos mercados e nas economias globais. Na bolsa brasileira, o mês foi marcado por volatilidade e incerteza geradas pela escalada inflacionária e agravadas pelas tensões geopolíticas mundiais.

A inflação doméstica encerrou o mês de março com 11,30% acumulado nos últimos 12 meses (versus 6,10% em março de 2021) e, com isso, o Banco Central manteve o movimento de subida da taxa de juros básica (Selic) até atingir o patamar de 11,75% a.a. na reunião de março de 2022. Essa foi a 10ª rodada de aumento da Selic nos últimos 12 meses, com o Banco Central mantendo o viés contracionista e sinalizando que novas rodadas deverão acontecer nos próximos meses. O IFIX encerrou o mês de março a 2.780 pontos, praticamente de lado na comparação com o final de fevereiro, quando registrava 2.741 pontos.

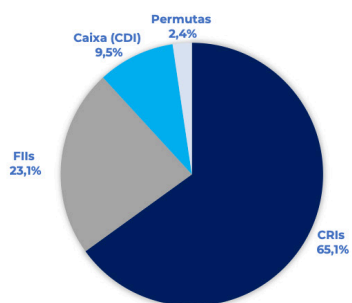
O cenário atual de maior volatilidade reforça a importância da gestão ativa com mandatos híbridos para a correta alocação dos recursos com constante busca de rentabilidade através de ativos, instrumentos e indexadores adequados para cada momento do mercado.

Do ponto de vista de alocação do **BIME11**, estamos aproveitando o momento atual de maior iliquidez nos mercados para aumentar a exposição do **Fundo** a (i) **CRI high yield** (sempre estruturado internamente), (ii) imóveis residenciais em desenvolvimento ("Permutas") e (iii) caixa (rendendo CDI) para preparar o **Fundo** para futuras oportunidades de aquisição de ativos. A carteira do **Fundo** permaneceu indexada tanto a CDI quando a IPCA e o foco nos próximos meses continua no aumento da exposição do **Fundo** a ativos com *yields* maiores e um pacote de garantias e governança cuidadosamente estruturado. O acesso direto a tais produtos é o que constitui o grande diferencial do **Fundo** e o que manterá de forma consistente e gradual o DY do **BIME11** para o patamar de um *high-yield* com níveis adequados de riscos. O nosso *pipeline* proprietário atual de CRI é de mais de R\$ 100 milhões em transações já mandatadas para estruturação nos próximos meses.

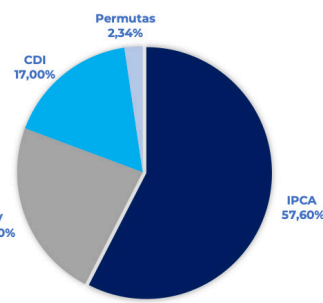
Carteira e Resultado Mensal | BIME11

O **BIME11** encerrou março com 90,5% do seu patrimônio líquido ("PL") alocado, sendo 65,1% (R\$ 36,2 milhões) em CRI indexados ao IPCA e CDI, 23,1% em cotas de FII (R\$ 12,9 milhões), 2,4% em Permutas (R\$ 1,3 milhão) e 9,5% (R\$ 5,3 milhões) em caixa aplicado em CDI.

PRODUTOS



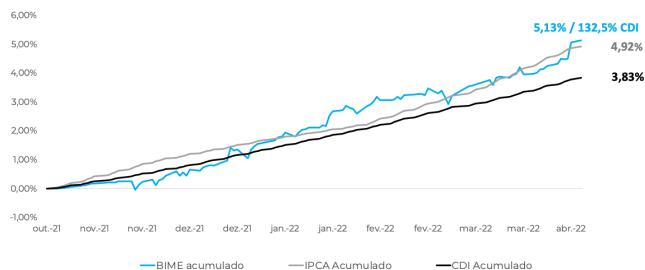
INDEXADOR



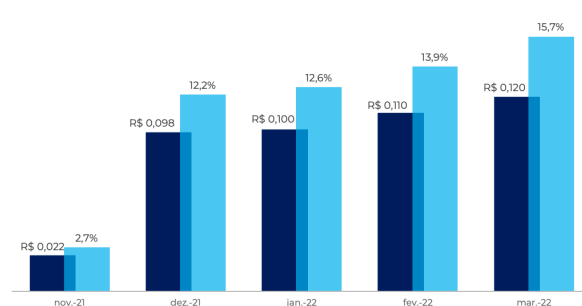
Observação: Considerando a compra no mercado secundário de cotas do BRIPI1 (FII gerido pela Brio Investimentos), a exposição do BIME11 a Permutas chega a 4,57% do PL.

O **Fundo** anunciou a distribuição de **R\$ 0,12/cota** em abril (referente ao resultado obtido em março), com DY anualizado de **15,13% a.a.** (utilizando-se a cota patrimonial em 31/03/2022), o que representa uma rentabilidade de **132,5%** do CDI no acumulado desde o IPO.

BIME11 ACUMULADO X IPCA ACUMULADO X CDI ACUMULADO



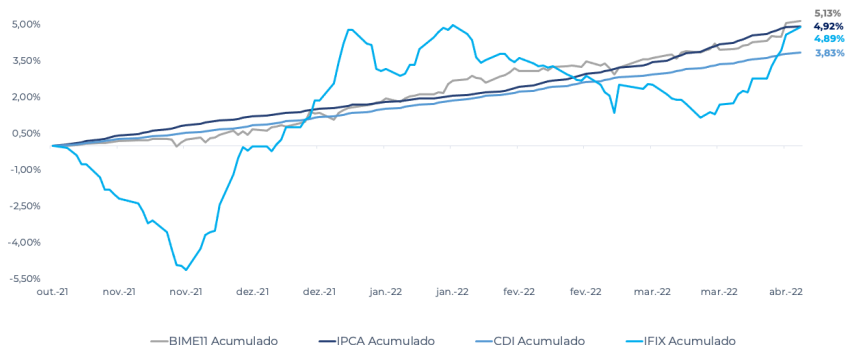
DIVIDENDOS E DY ANUALIZADO (COTA A MERCADO)



+ R\$ 0,11 centavos de reserva acumulada.

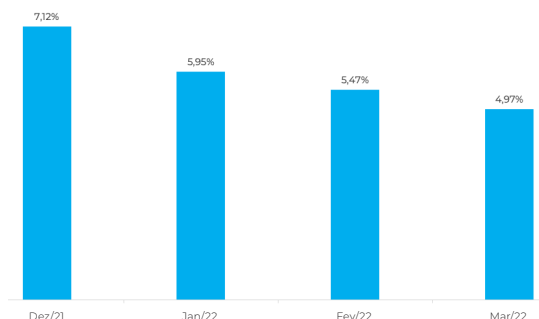
Do resultado gerado pelo **Fundo** no mês de março, **67,5%** vieram de rendimentos de CRI (juros e correção monetária), **15,7%** de ganhos de capital obtidos no giro da carteira de CRI, **12,9%** do rendimento obtido no investimento em cotas de FII, **3,4%** da aplicação do caixa do **Fundo** em CDI e **0,4%** de ganhos de capital de FII. O resultado global do **Fundo**, com giros de renda fixa e renda variável no mês de março, reflete uma taxa ponderada de **IPCA + 8,26% a.a.** (ou **1,26% a.m.**).

IFIX X CDI X IPCA X BIME11 (EX CUSTOS DE OFERTA)



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

O **BIME11** fechou o mês de março com rentabilidade nominal de **5,13%** desde o IPO (novembro de 2021), contra **4,92%** do IPCA, **4,89%** do IFIX e **3,83%** do CDI. Com relação aos passivos do **Fundo** (gráfico ao lado), vale esclarecer que o **BIME11** não tem em seu passivo operações compromissadas (dívida onerosa), sendo certo que as obrigações apresentadas no passivo do **Fundo** em suas demonstrações financeiras referem-se aos compromissos de pagamento pelas aquisições de imóveis pelo **Fundo** e esse passivo é reduzido mensalmente conforme os pagamentos são realizados.

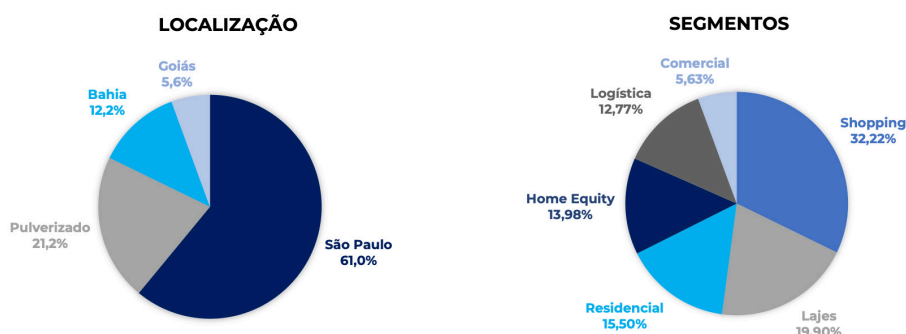

Alocação | CRI

Ao final do mês de março, a carteira de CRI do **Fundo** representava 65,1% do PL do **Fundo** e era composta por 13 papéis (R\$36,2 milhões).

Fundo	Cetip	%	Volume	Indexador	Tx de Aquisição	Duration	Segmento	LTV
CRI GSFI True 236S 1E	20G0800227	9,41%	R\$ 5.239.239,92	IPCA+	5,43%	5,90	Shopping	79,4%
CRI Airport Town Virgo 338S 4E	21H0976574	8,31%	R\$ 4.627.515,34	IPCA+	5,90%	8,60	Logístico	65,0%
CRI JPS Habitasec 259S 1E	21F1076965	7,92%	R\$ 4.407.560,54	IPCA+	6,25%	6,50	Shopping	64,6%
CRI Tellus Virgo 226S 4E	21C0549648	7,54%	R\$ 4.198.812,19	IPCA+	5,70%	3,90	Lajes	69,1%
CRI Wimo III Virgo 403S 4E	21J0856001	7,21%	R\$ 4.014.713,02	IPCA+	7,00%	5,20	Home Equity	34,0%
CRI Selenza Virgo 265S 4E	21G0708865	6,23%	R\$ 3.467.150,27	IPCA+	10,50%	1,90	Residencial	45,0%
CRI WT Morumbi Opea 132S 1E	15L0648443	5,41%	R\$ 3.013.642,79	IPCA+	5,67%	5,10	Lajes	43,0%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	3,67%	R\$ 2.041.230,69	IPCA+	6,15%	5,60	Comercial	74,4%
CRI Shopping Sul Planeta 52S 1E	13D0463613	2,46%	R\$ 1.366.536,96	CDI+	2,60%	0,50	Shopping	20,0%
CRI Cyrela Planeta 109S 4E	18F0924515	2,06%	R\$ 1.147.473,44	CDI+	1,20%	0,70	Residencial	50,0%
CRI Credits Vert 63S 2E	21K0046865	1,89%	R\$ 1.052.182,49	IPCA+	8,50%	7,90	Home Equity	37,0%
CRI BILD Virgo 423S 4E	22B0309134	1,80%	R\$ 1.003.367,85	CDI+	3,15%	3,00	Residencial	55,4%
CRI Shopping Sul Planeta 53S 1E	13D0463614	1,19%	R\$ 664.434,12	CDI+	2,60%	0,50	Shopping	20,0%
Taxa de Aquisição Ponderada			R\$ 36.243.859,62	IPCA+	6,90%	4,88		

Selecionamos uma carteira pulverizada de papéis lastreadas em ativos de *shopping centers* (32,2% da carteira de CRI), lajes corporativas (19,9% da carteira de CRI), residencial (15,5% da carteira de CRI), *home equity* (14,0% da carteira de CRI), logística (12,8% da carteira de CRI) e comercial (5,6% da carteira de CRI).

A localização dos ativos que dão lastro/garantia para mais de 60% dos CRI da carteira do **Fundo** está concentrada no estado de São Paulo. O **Fundo** possui ainda 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 6 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 março era de $IPCA + 6,90\%$ a.a. e a *duration* média ponderada ficou em 4,9 anos. Estamos focando na diminuição da *duration* ponderada da carteira e na busca constante de aumento da taxa média de aquisição dos papéis com vistas a melhorar gradativamente a rentabilidade do **Fundo** sem adicionar riscos excessivos ao portfólio. Atualmente temos mais de **R\$ 100 milhões** de volume de emissão mandatado em operações estruturadas pela gestora com remuneração ponderada de **$IPCA + 10,50\%$ a.a.** a serem adquiridas nos próximos meses.

Com isso, o objetivo de *yield* médio ponderado da carteira de CRI do **Fundo** para o final de maio de 2022 passa de $IPCA + 6,90\%$ a.a. para $IPCA + 7,15\%$ a.a..

$IPCA + 6,90\%$ a.a.

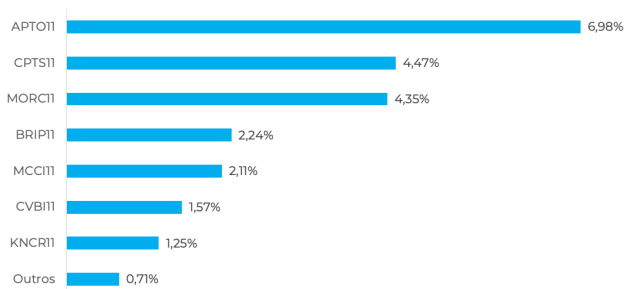


$IPCA + 7,15\%$ a.a.

Alocação | FII

O **Fundo** encerrou o mês de março com R\$ 13,2 milhões, ou 23,7% do PL do **Fundo**, alocados em cotas de 9 diferentes FII, sendo que a maior concentração foi em FII de recebíveis (60,0%), híbridos (29,4%), Permutas (9,4%) e *shopping centers* (1,2%).

POSIÇÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS DO BIMEI1



O preço médio de aquisição desses fundos desde o *IPO* (novembro de 2021) ficou em 0,88x P/VP e o *dividend yield* da carteira em março de 2022 foi de 1,08% a.m. ou 13,02% a.a.. Adicionando-se ao rendimento o ganho de capital auferido com a venda de cotas de FII alcançamos no mês de março o rendimento de 1,12% a.m. ou 13,46% a.a., o que evidencia o benefício da gestão ativa do **Fundo**.

Por fim, o **Fundo** tem 2,2% do seu PL em cotas do Brio Real Estate III – FII (“BRIP11”), FII gerido pela Brio Investimentos, com estratégia de aquisição de Permutas cujo produto final é a venda de unidades residenciais de padrão médio-alto e alto padrão na cidade de São Paulo e com 83% do seu capital já comprometido com 10 diferentes ativos cuidadosamente selecionados. A taxa interna de retorno (“TIR”) projetada do BRIP11 (data base: 4º trimestre de 2021) para os cotistas que participaram da emissão primária de cotas está em 18,6% a.a. com múltiplo sobre capital investido (“MOIC”) de 1,8x. No entanto, como o **BIMEI1** adquiriu cotas do BRIP11 no mercado secundário e a valor histórico, a TIR¹ para o **BIMEI1** está estimada em 27,0% a.a., o que deverá representar uma importante fonte de rentabilidade adicional para o Fundo nos próximos meses.

¹ TIR nominal com inflação projetada de 5,0% a.a.

Alocação | Imóveis

O **Fundo** encerrou o mês de março com dois ativos de Permuta, produto de investimento considerado o carro-chefe da gestora. Conforme amplamente anunciado, a nossa estratégia para alocação de capital do **BIME11** nesse tipo de ativo visa o crescimento gradual da exposição a Permuta ao longo do tempo, mas com bastante ponderação, principalmente no início, de forma a não reduzir o pagamento de rendimentos do **Fundo** nos curto e médio prazos.

O primeiro projeto de Permuta é o “Jamaris” que consistirá no desenvolvimento de empreendimento residencial de alto padrão com 19 unidades exclusivas em Moema, bairro nobre da cidade de São Paulo, e no qual o **BIME11** investirá 2% do capital necessário para aquisição do terreno (equivalente a um total de R\$ 317.070,00 ou 0,5% do seu PL, dos quais R\$ 229.129,93 já foram aportados) e o BRIP11 honrará com os 98% restantes do investimento nos mesmos termos e condições do **Fundo**.

O segundo projeto é o “Indianópolis” ou “Indi-70” através do qual o **Fundo** adquiriu unidades de empreendimento residencial de alto padrão que está em construção pela Gattaz Engenharia Ltda., é composto por 111 unidades de 1 e 2 dormitórios e está localizado numa das mais nobres localizações de Moema (vista eterna e frente 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 a um total R\$ 3.915.380,00 ou 7,0% do seu PL, dos quais R\$ 1.077.894,53 já foram aportados) e o BRIP11 honrará com os 86% restante do investimento nos mesmos termos e condições do **Fundo**.

Distribuição de Resultados

O **Fundo** anunciou o pagamento em 14 de abril de 2022 de rendimentos de **R\$ 0,12/cota** referente aos resultados apurados no mês de março de 2022.

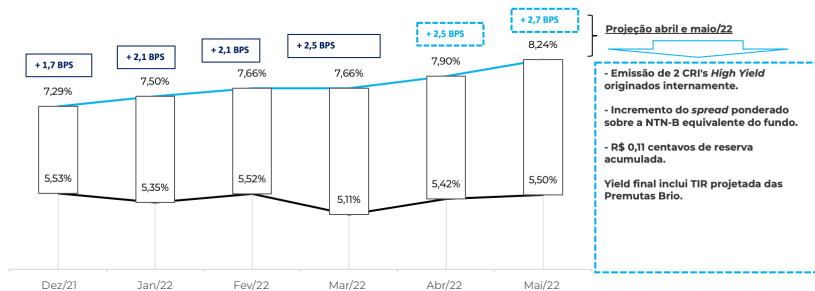
DRE BIME11 (em R\$)	Nov/21	Dez/21	Acumulado 2021	Jan/22	Fev/22	Mar/22	Acumulado 2022
Receitas (Entradas de Caixa)	262.400	527.367	789.768	715.773	1.041.937	1.050.724	2.771.151
Receitas de CRI	104.448	233.876	338.324	490.526	794.283	901.463	2.186.272
Ganhos de Capital	0	75.170	75.170	244.240	186.797	170.256	601.292
Juros e Correção Monetária	104.448	158.706	263.153	246.286	607.486 ¹	731.207 ¹	1.584.979
Receitas de FII	11.771	220.897	232.668	178.154	202.957	111.978	493.089
Ganhos de Capital	0	73.847	73.847	41.422	36.848	4.775	83.045
Rendimentos	11.771	147.050	158.821	136.732	166.109	139.602	442.443
Ajuste IR ²	0	0	0	0	0	-32.399	-32.399
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	146.182	72.594	218.777	47.093	44.697	37.283	91.790
Despesas (Saídas de Caixa)	-17.155	-54.835	-71.990	-96.355	-69.266	-73.011	-238.632
Resultado (R\$)	245.246	472.532	717.778	619.418	972.671	977.712	2.532.520
Quantidade de cotas	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602
Distribuição total (R\$)	141.446	573.512	714.958	584.560	643.016	701.472	1.929.049
Distribuição/cota (R\$)	0,02419697	0,09811	0,12231	0,10000	0,11000	0,12000	0,33000

NOTAS: (1) o resultado de juros e correção monetária de CRI apurado em fevereiro teve o 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) Ajuste IR: 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.

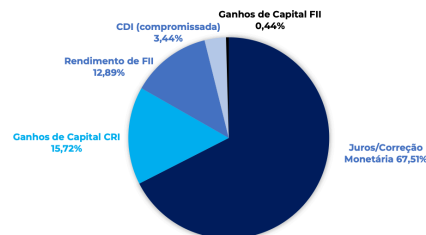
Conforme já mencionado, este resultado teve importante contribuição dos juros recebidos em nossa alocação em CRI, rendimento de cotas de FII e dos giros nas carteiras que geraram bons ganhos de capital. Com o resultado apurado em março e pago em abril, em seu 4º mês de vida e com 91,2% do PL alocado, o **BIME11** já conta com um DY anualizado de **15,13%a.a.** (fechamento 31/03).

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 Investimentos.

PROJEÇÃO DO SPREAD PONDERADO SOBRE A NTN-B EQUIVALENTE



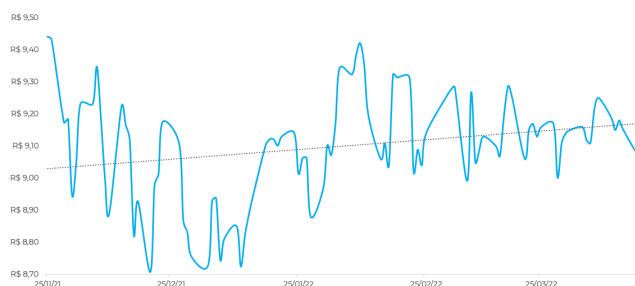
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DISTRIBUÍVEL



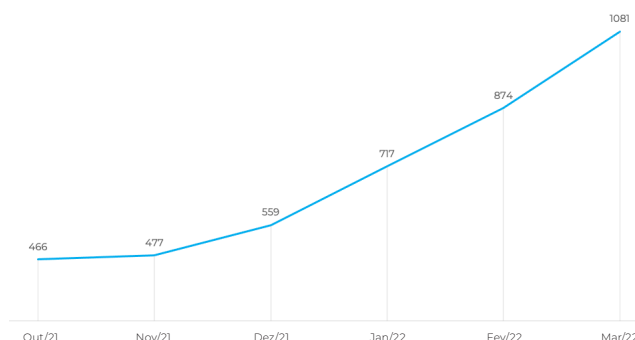
Negociação na B3

O **Fundo** também vem crescendo gradativamente o número de investidores e a liquidez em bolsa, com o volume de negociações ultrapassando a marca de **R\$10 milhões** desde o início das operações na B3. Em março, o **BIME11** atingiu 100 dias de vida e a marca de 1.081 investidores (+131,9% na comparação com a data do *IPO*). A liquidez média diária de negociação foi de R\$ 98,3 mil até 31 de março de 2022, com 274 negócios diários em média. Além disso, o preço médio de negociação vem aumentando gradativamente, atingindo, em 31/03/22, alta de 1,64% desde o início das negociações em novembro de 2021.

PREÇO MÉDIO DESDE O INÍCIO DAS NEGOCIAÇÕES EM BOLSA



NÚMERO DE INVESTIDORES | BIME11



Fonte: Quantum Axis

Anexo I – Detalhamento dos Ativos em Carteira



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

LTV:
79,4%

Vencimento:
19/07/2032

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,00% a.a.

Duration:
5,9 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 Salvador, Outlet Premium Rio, Shopping Bonsucesso e Unimart Shopping Campinas. Possui alienação fiduciária dos imóveis e os recebíveis.



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

LTV:
65%

Vencimento:
27/08/2041

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,80% a.a.

Duration:
8,6 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.



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

LTV:
38,2%

Vencimento:
15/06/2036

Taxa de Emissão:
IPCA + 6,50% a.a.

Duration:
6,5 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.



4. CRI Tellus 226S 4E | 21C0549648

LTV:
72,1%.

Vencimento:
09/03/2033

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,75% a.a.

Duration:
3,9 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.



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

LTV:
34%.

Vencimento:
27/10/2036

Taxa de Emissão:
IPCA + 7,0% a.a.

Duration:
5,2 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.



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

LTV:
45%

Vencimento:
23/07/2025

Taxa de Emissão:
IPCA + 10,50% a.a.

Duration:
1,9 ano

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.



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

LTV:
43%

Vencimento:
12/10/2031

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,67% a.a.

Duration:
5,10 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:
0,6 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:
5,6 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: 1,0 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: 7,9 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.



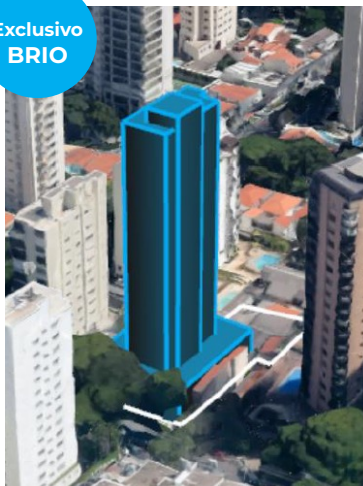
12. CRI BILD Virgo 423S 4E

LTV: 55%	Vencimento: 26/07/2024
Taxa de Emissão: CDI + 3,15% a.a.	Duration: 3,0 anos
Taxa de aquisição: CDI + 3,15% a.a.	Tipo de oferta: ICVM 476

Comentários Gerais

A G8 Partners possui 100% da BIVI Holding S.A.. A holding possui 100% da BILD Desenvolvimento Imobiliário (focada no alto padrão) e 100% da Vitta Residencial (focada no baixo padrão – casa verde amarela). A Vitta e a BILD estão divididas em 8 regionais e em mais de 50 cidades no interior de São Paulo, Minas e Paraná (atuando em grandes cidades como SJRP, Bauru, Piracicaba, Londrina e Uberaba, por exemplo). O grupo é auditado pela E&Y e a estruturação da sociedade foi conduzida pelo Pinheiro Neto. O CRI possui cessão fiduciária de 23 SPEs da Vitta Residencial

Exclusivo
BRIO



13. Permuta Jamaris (Co-Investimento com o Fundo BRIP11)

Incorporadora: JAL

Localização: Moema - SP	Vendas: Não lançado
Endereço: Av. Jamaris, 871	VGv Total: R\$ 73,6 milhões
Área do Terreno: 1.310 m²	Permuta: 1.515 m² priv.
Área Privativa Total: 4.260 m²	Lançamento: Agosto/2022
Tipologia: 19 apts (3 dorms), 1 unid. não-residencial e 1 loja	Estoque: 21
Data de Aquisição: Novembro/2021	

Exclusivo
BRIO



14. Permuta Indianópolis (Co-Investimento com o Fundo BRIP11)

Incorporadora: Gattaz

Localização: Moema - SP	Vendas: 0
Endereço: Av. Indianópolis, 70	VGv 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	Estoque: 36
Data de Aquisição: Dezembro/2021	

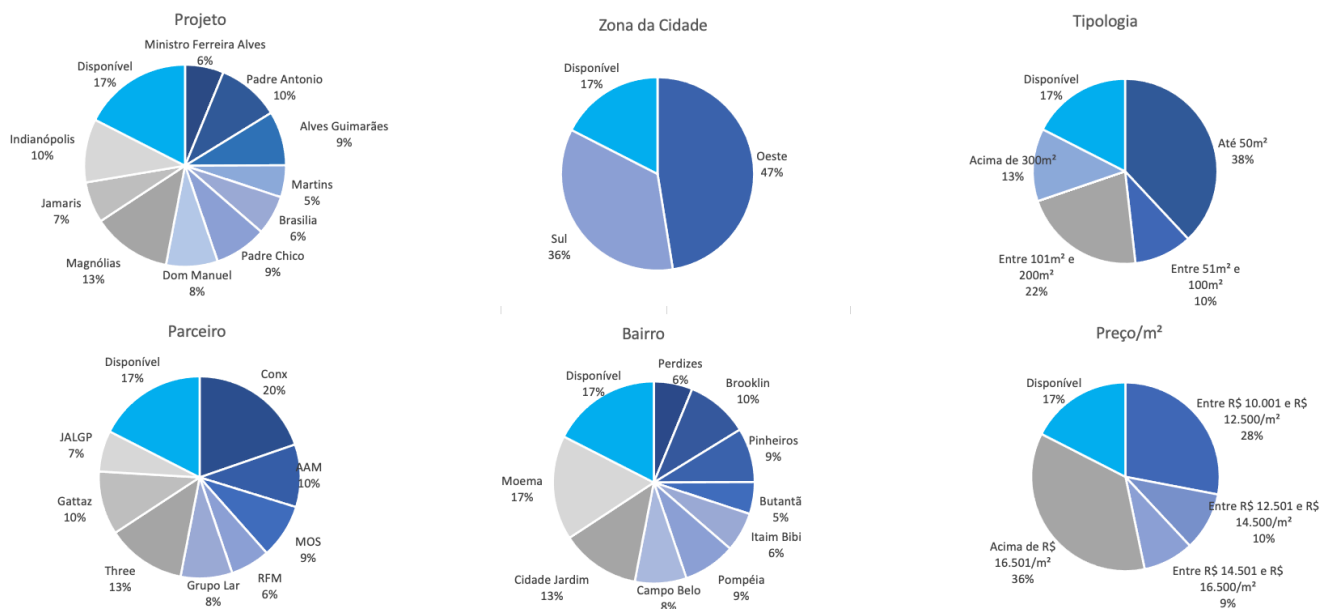
15. Cotas de FII: BRIP11

O Brio Real Estate III – FII é um fundo de prazo determinado e 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

Até o final de 2021, o **BRIP11**, já havia comprometido 83% de seu capital total em 10 (dez) projetos residenciais de médio-alto e alto padrão na cidade de São Paulo.

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.



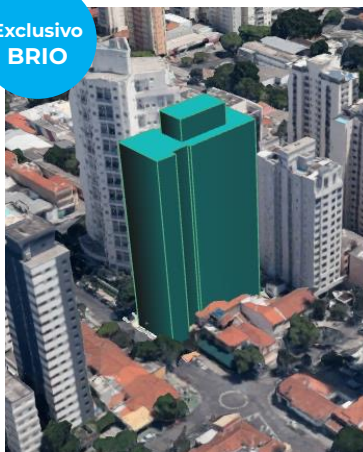
Desempenho e retorno projetado dos projetos

Ao final de 2021, o **Fundo** já havia comprometido R\$195,1 milhões (83% de seu capital total) e investido R\$ 127,1 milhões de capital (54% de seu capital total) nos ativos em carteira.

A TIR nominal projetada para o **BRIP11**, considerando somente os projetos do portfólio atual, é de 23,4% 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 18,2% a.a. com múltiplo de capital de 1,9x.

15.1 Detalhamento dos Ativos que Compõem a Carteira do BRIP11

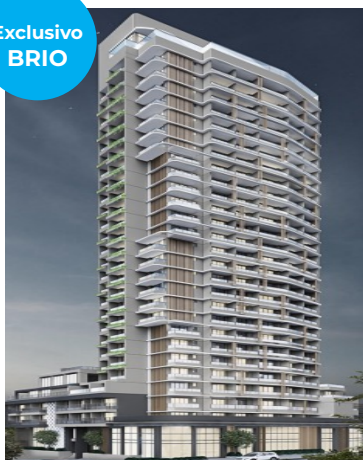
Exclusivo
BRIO



Ministro Ferreira Alves (Incorporadora: Conx)

Localização: Perdizes - SP	Vendas: Não lançado
Endereço: R. Ministro Ferreira Alves, 298	VGW Total: R\$ 69,5 milhões
Área do Terreno: 1.199 m²	Permuta: 43,52% do VGW (3.026 m² priv.)
Área Privativa Total: 6.954 m²	Lançamento: Julho/2022
Tipologia: 157 apts de 2 dorms e 1 loja	Estoque: 128
Data de Aquisição: Novembro/2020	

Exclusivo
BRIO



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

Localização: Brooklin - SP	Vendas: 9
Endereço: Av. Pe. Antônio, 42	VGW Total: R\$ 117,7 milhões
Área do Terreno: 1.718 m²	Permuta: 38,52% do VGW (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	Estoque: 304
Data de Aquisição: Novembro/2020	

Exclusivo
BRIO



Sabino (Antigo Projeto Alves Guimarães - Incorporadora: MOS)

Localização: Pinheiros - SP	Vendas: Não lançado
Endereço: R. Alves Guimarães, 1318	VGW Total: R\$ 97,7 milhões
Área do Terreno: 1.214 m²	Permuta: 30,61% do VGW (2.734 m² priv.)
Área Privativa Total: 6.740 m²	Lançamento: Abril/2022
Tipologia: 82 studios, 7 apts de 2 dorms, 23 apts de 3 dorms 3 unidades duplex	Estoque: 122
Data de Aquisição: Novembro/2020	

Exclusivo
BRIO



Welconx Butantã (Antigo Projeto Martins - Incorporadora: Conx)

Localização: Butantã - SP	Vendas: 23
Endereço: R. Martins, 180	VGv Total: R\$ 58,5 milhões
Área do Terreno: 1.246 m ²	Permuta: 42,23% do VGv (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	Estoque: 150
Data de Aquisição: Dezembro/2020	

Exclusivo
BRIO



Oby Itaim (Antigo Projeto Brasília - Incorporadora: RFM)

Localização: Itaim Bibi - SP	Vendas: 0
Endereço: R. Brasília, 80	VGv 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	Estoque: 11
Data de Aquisição: Março/2021	

Exclusivo
BRIO



Padre Chico (Incorporadora: Conx)

Localização: Pompéia - SP	Vendas: Não lançado
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: 9.176,66 m ²	Lançamento: Outubro/2022
Tipologia: 19 apts (3 dorms), 106 apts (2 dorms), 90 stúdios e 2 lojas	Estoque: 250
Data de Aquisição: Abril/2021	

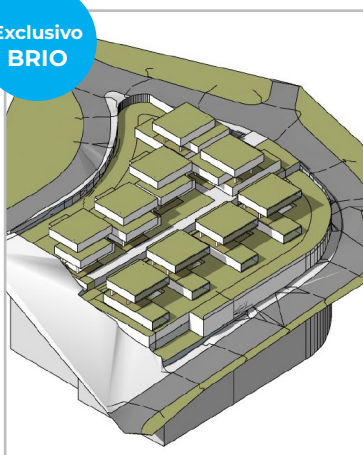
Exclusivo
BRIO



Dom Manuel (Incorporadora: Grupo Lar)

Localização: Campo Belo - SP	Vendas: Não lançado
Endereço: R. Dom Manuel, 33	GVV 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	Estoque: 269
Data de Aquisição: Maio/2021	

Exclusivo
BRIO



Magnólias (Incorporadora: Three)

Localização: Cidade Jardim - SP	Vendas: Não lançado
Endereço: Av. das Magnólias, 682	GVV 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)	Estoque: 9
Data de Aquisição: Maio/2021	

Fazem também parte do portfólio do BRIPI1 os projetos investidos em conjunto com o **BIME11**, **Jamaris** e **Indianópolis** mostrados 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

