

BRIO
INVESTIMENTOS

►►► **Brio Multiestratégia - FII**

Informativo
mensal
(abril/2022)

▶ Objetivo e perfil do fundo:

O Brio Multiestratégia - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo", cujo ticker na B3 é "BIME11") é um fundo constituído sob a forma de condomínio fechado cujo objetivo é proporcionar rentabilidade aos seus cotistas por meio da aquisição preponderante de: i) imóveis; ii) cotas de fundos de investimento imobiliário - FII; iii) cotas ou sociedades de sociedade de propósito específico imobiliárias; iv) ações de empresas imobiliárias; v) certificado de recebíveis imobiliários - CRI; vi) outros ativos financeiros de origem imobiliária.

▶ Início do fundo:
29/10/2021**▶ Público-alvo:**
Investidores em geral**▶ CNPJ:**
41.081.356/0001-84**▶ Gestor:**
Brio Investimentos Ltda.**▶ Administrador:**
BRL Trust Investimentos Ltda.**▶ Taxa de administração e gestão:**
1,50% a.a.**▶ Taxa de performance:**
20% do que exceder IPCA + 5,0% a.a., apurada e paga semestralmente**▶ Patrimônio líquido (29/04/2022):**
R\$ 55,6 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+7,90%a.a.** Esperamos incrementar em **20 bps** adicionais a carteira do mês de maio;
- **Duration** ponderada da carteira total em **3,3 anos**;
- **Aumento** da exposição em **Permutas Residenciais** e crescimento do pipeline de **CRI High Yield** para investimento no próximo mês, com redução da exposição em cotas de FII;
- **Distribuição de R\$ 0,14/ cota (DY: 1,48%a.m ou 17,71% anualizado)** com portfólio do **Fundo** desalavancado (sem uso de operações compromissadas);
- Mesmo com o aumento do dividendo, mantivemos **R\$ 0,11/cota** de reserva acumulada de lucro para futuras distribuições (em excesso do *running rate*);
- Vendas de **R\$ 250 mil** em CRIs *High Grade* e venda de posições em FIIs (com ganhos de capital) para aumento da exposição no CRI Selenza 465S.

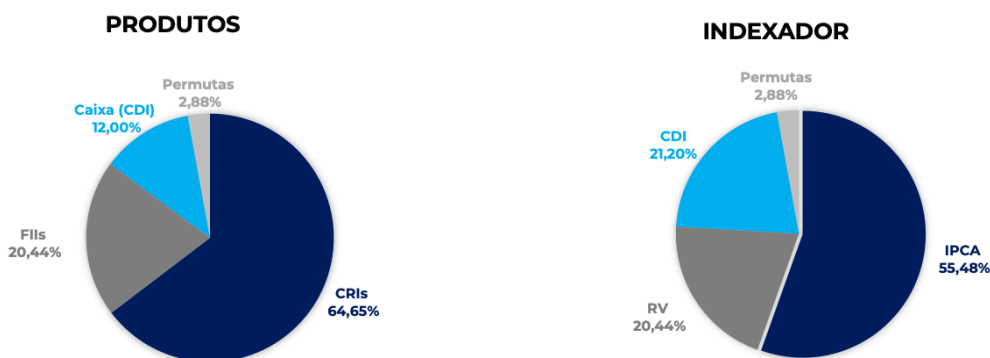
A inflação doméstica encerrou o mês de abril em 12,13% no acumulado dos últimos 12 meses, versus 11,30% em março de 2021, o que fez com que o Banco Central mantivesse o movimento de subida da taxa básica de juros (Selic) até 12,75% a.a. na reunião de maio de 2022. Segundo sinalizações do Copom, esse nível da Selic marcaria o fim do ciclo de aumento da taxa de juros, entretanto, os agentes de mercado acreditam que ainda há espaço para ajustes adicionais conforme refletido no último boletim Focus¹, com a mediana das expectativas da Selic para o final de 2022 em 13,25% a.a..

Nesse ambiente de taxas de juros e inflação mais altas e maior iliquidez nos mercados, estamos aumentando a exposição do **BIME11** a (i) CRI *high yield* (sempre estruturado internamente, com riscos, garantias e governança controlados pelo time da Brio), (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 do time de gestão nos próximos meses continua no aumento da exposição do **Fundo** a ativos com *yields* maiores, *duration* mais curta e riscos adequados, o que resultará em crescimento do DY do **Fundo** de forma consistente e gradual.

¹ Boletim Focus do Banco Central de 22 de abril de 2022

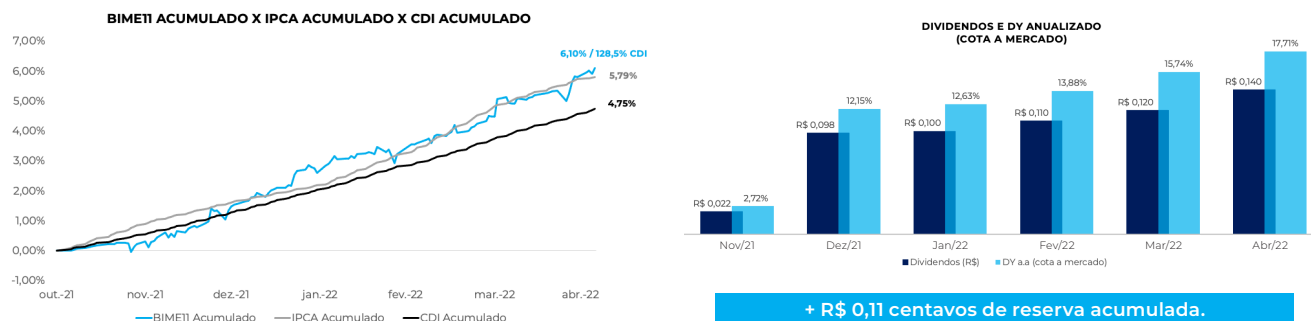
Carteira e Resultado Mensal | BIME11

O **BIME11** encerrou abril com **88,0%** do seu patrimônio líquido ("PL") alocado, sendo **64,6%** (R\$ 35,9 milhões) em CRI, **20,4%** em cotas de FII (R\$ 11,3 milhões), **2,9%** em Permutas (R\$ 1,3 milhão) e **12,0%** (R\$ 8,0 milhões) em caixa aplicado em CDI.



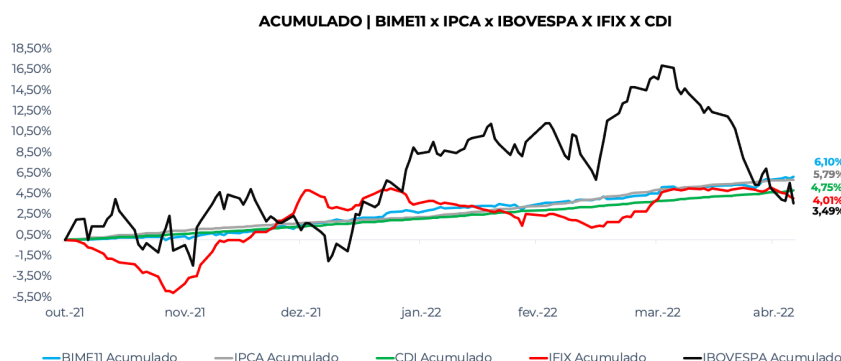
Observação: Considerando a compra no mercado secundário de cotas do BRIPI1 (FII gerido pela Brio Investimentos), a exposição do BIME11 a Permutas chega a 5,58% do PL.

O **Fundo** anunciou a distribuição de **R\$ 0,14/cota** em maio (referente ao resultado obtido em abril), com DY anualizado de **17,71% a.a.** (utilizando-se a cota patrimonial em 29/04/2022), o que representa uma rentabilidade de **128,5%** do CDI no acumulado desde o IPO.



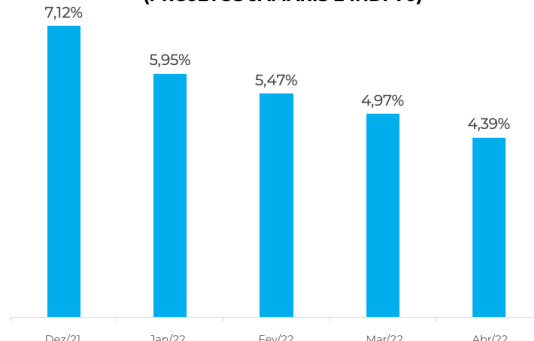
+ R\$ 0,11 centavos de reserva acumulada.

Do resultado gerado pelo **Fundo** no mês de abril, **80,1%** vieram de rendimentos de CRI (juros e correção monetária), **11,8%** do rendimento obtido no investimento em cotas de FII, **4,3%** da aplicação do caixa do **Fundo** em CDI, **3,2%** de ganhos de capital de FII, **0,6%** de ganhos de capital obtidos no giro da carteira de CRI. O resultado global do **Fundo**, com giros de renda fixa e renda variável no mês de abril, reflete uma taxa ponderada de **IPCA + 9,51% a.a.** (ou **1,48% a.m.**) levando em consideração a inflação implícita.



O **BIME11** fechou o mês de abril com rentabilidade nominal de **6,10%** desde o *IPO* (novembro de 2021), contra **5,79%** do IPCA, **4,75%** do CDI, **4,01%** do IFIX e **3,49%** do Ibovespa acumulado. Com relação aos passivos do **Fundo** (gráfico ao lado), vale esclarecer que o **BIME11** não tem operações compromissadas (dívida onerosa), sendo certo que as obrigações apresentadas em suas demonstrações financeiras se referem aos compromissos de pagamento pelas aquisições de imóveis pelo **Fundo** nos projetos de Permutas, sendo esse passivo reduzido mensalmente conforme os pagamentos são realizados.

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



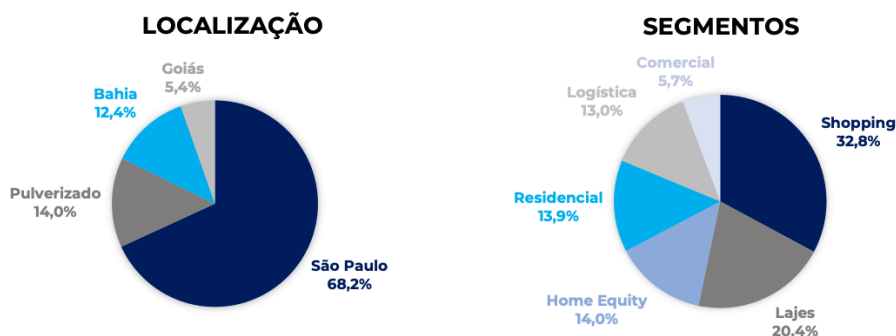
Alocação | CRI

Ao final do mês de abril, a carteira de CRI do **Fundo** representava 64,6% do PL do **Fundo** e era composta por 13 papéis (R\$35,4 milhões).

Fundo	Cetip	%	Volume	Indexador	Tx de Aquisição	Duration	Segmento	LTV
CRI GSFI True 236S 1E	20G0800227	9,45%	R\$ 5.333.004,01	IPCA+	5,43%	5,90	Shopping	79,4%
CRI Airport Town Virgo 338S 4E	21H0976574	8,18%	R\$ 4.612.952,26	IPCA+	5,90%	8,60	Logístico	65,0%
CRI JPS Habitasec 259S 1E	21F1076965	7,79%	R\$ 4.396.688,85	IPCA+	6,25%	6,50	Shopping	64,6%
CRI Tellus Virgo 226S 4E	21C0549648	7,47%	R\$ 4.213.647,19	IPCA+	5,70%	3,90	Lajes	69,1%
CRI Wimo III Virgo 403S 4E	21J0856001	6,91%	R\$ 3.897.983,47	IPCA+	7,00%	5,20	Home Equity	34,0%
CRI Selenza Virgo 265S 4E	21G0708865	5,37%	R\$ 3.028.871,13	IPCA+	10,50%	1,90	Residencial	43,0%
CRI WT Morumbi Opea 132S 1E	15L0648443	5,26%	R\$ 2.967.756,01	IPCA+	5,67%	5,10	Lajes	45,0%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	3,60%	R\$ 2.031.969,52	IPCA+	6,15%	5,60	Comercial	74,4%
CRI Shopping Sul Planeta 52S 1E	13D0463613	2,28%	R\$ 1.284.045,80	CDI+	2,60%	0,50	Shopping	20,0%
CRI Cyrela Planeta 109S 4E	18F0924515	1,92%	R\$ 1.081.821,89	CDI+	1,20%	0,70	Residencial	37,0%
CRI Credits Vert 63S 2E	21K0046865	1,78%	R\$ 1.001.682,50	IPCA+	8,50%	7,90	Home Equity	55,4%
CRI BILD Virgo 423S 4E	22B0309134	1,73%	R\$ 973.426,16	CDI+	3,15%	3,00	Residencial	50,0%
CRI Shopping Sul Planeta 53S 1E	13D0463614	1,12%	R\$ 629.699,03	CDI+	2,60%	0,50	Shopping	20,0%
Taxa de Aquisição Ponderada			R\$ 35.453.547,82	IPCA+	6,92%	4,92		

Selecionamos uma carteira pulverizada de papéis lastreados em ativos de *shopping centers* (32,8% da carteira de CRI), lajes corporativas (20,4% da carteira de CRI), *home equity* (14,0% da carteira de CRI), residencial (13,9% da carteira de CRI), logística (13,0% da carteira de CRI) e comercial (5,7% da carteira de CRI). A carteira de CRI do **Fundo** não tem exposição aos mercados de loteamento e multipropriedades.

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 abril era de IPCA + 6,92% 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 visando melhorar gradativamente a rentabilidade do **Fundo** sem adicionar riscos excessivos ao portfólio. Atualmente temos mais de **R\$ 167 milhões** de volume de emissão mandatado em operações estruturadas pela gestora com remuneração ponderada de **IPCA+10,00%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.

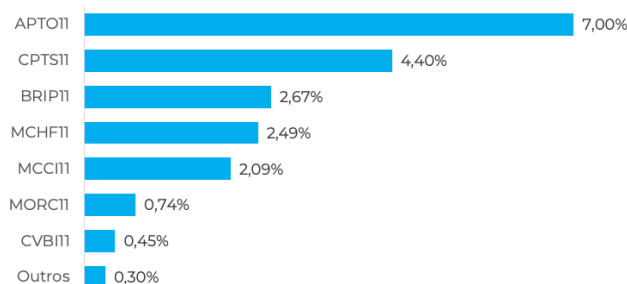
Além das operações mandatadas descritas acima, a gestão vendeu 4 CRIs de característica *high grade* no mercado secundário no mês de abril. O volume será utilizado para alocação na chamada de capital do CRI Selenza 465S 4E no mês de maio. Essas vendas estão em linha com a estratégia do time de gestão de migrar parte da carteira de CRI ao longo do tempo de perfil *high grade* para *high yield*. As vendas foram executadas ou no mesmo preço de entrada, ou com a taxa mais “fechada” em relação à aquisição:

Código B3	Indexador	Ativo	Volume	Taxa de Aquisição (IPCA+)	Taxa de Venda (IPCA+)	Spread ponderado da Venda	Resultado
21FI076965	IPCA+	CRI JPS Habitasec 259S 1E	R\$ 149.998,21	6,25%	6,25%	0,00%	R\$ 0,00
21H0976574	IPCA+	CRI Airport Town Virgo 338S 4E	R\$ 49.153,97	5,90%	5,90%	0,00%	R\$ 0,00
21C0549648	IPCA+	CRI Tellus Virgo 226S 4E	R\$ 25.711,91	5,75%	5,62%	0,13%	R\$ 173,00
20G0800227	IPCA+	CRI GSFI True 236S 1E	R\$ 24.928,44	5,43%	5,43%	0,00%	R\$ 0,00

Alocação | FII

O **Fundo** encerrou o mês de março com R\$ 11,3 milhões, ou 20,4% do PL do **Fundo**, alocados em cotas de 9 diferentes FII, sendo que a maior concentração foi em FII de recebíveis (50,5%), híbridos (34,7%), Permutas (13,2%) e *shopping centers* (1,4%).

FIIS SOBRE ALOCAÇÃO LÍQUIDO



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 abril de 2022 foi de 0,98% a.m. ou 11,7% 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 **1,24% a.m.** ou **14,86% a.a.**, o que evidencia o benefício da gestão ativa do **Fundo**, que gerou **R\$ 29,5 mil reais de ganho de capital líquido**. Seguem abaixo as principais operações:

- Venda de R\$ 1,4 mil de MORC11, aquisição havia sido feita via ICVM 476
- Venda de R\$ 701,3 mil de KNCR11, operação realizada no mercado secundário
- Venda de R\$ 616,3 mil de CVBI11, operação realizada no mercado secundário
- Venda de R\$ 237,4 mil de VCJR11, operação realizada no mercado secundário
- Venda de R\$ 10,8 mil de APTO11, aquisição via ICVM 400

Por fim, o **Fundo** tem 2,7% 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 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 por 10 em 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 **BIME11** adquiriu cotas do BRIP11 no mercado secundário e a valor histórico, a TIR² para o **BIME11** está estimada em 27,0% a.a., o que deverá representar uma importante fonte de rentabilidade adicional para o Fundo nos próximos meses. Para maiores detalhes sobre rentabilidade e alocação do BRIP11, verificar no anexo: “Detalhamento dos Ativos em Carteira”.

Alocação | Imóveis

O **Fundo** encerrou o mês de abril 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 **100%** 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 “**Indi-70**” (antigo “Indianópolis”) através do qual o **Fundo** adquiriu unidades de empreendimento residencial de alto padrão incorporado pela Gattaz Engenharia Ltda., é composto por 114 unidades de 1 e 2 dormitórios e está situado numa das mais nobres localizações de Moema (vista eterna e frente para o Parque das Bicicletas) na cidade de São Paulo. O **BIME11** investirá 14% do capital necessário para este projeto (equivalente a um total R\$ 3.915.380,00 ou 7,0% do seu PL, dos quais **R\$ 1.541.195,05** 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 13 de maio de 2022 de rendimentos de **R\$ 0,14/cota** referentes aos resultados apurados no mês de abril de 2022.

DRE BIME11 (em R\$)	Nov/21	Dez/21	Acumulado 2021	Jan/22	Fev/22	Mar/22	Abr/22	Acumulado 2022
Receitas (Entradas de Caixa)	262.400	527.367	789.768	715.773	1.041.937	1.050.724	939.784	3.748.218
Receitas de CRI	104.448	233.876	338.324	490.526	794.283	901.463	758.643	2.944.915
Ganhos de Capital	0	75.170	75.170	244.240	186.797	170.256	6.046	607.338
Juros e Correção Monetária	104.448	158.706	263.153	246.286	607.486	731.207	752.596	2.337.575
Receitas de FII	11.771	220.897	232.668	178.154	202.957	111.978	140.753	633.843

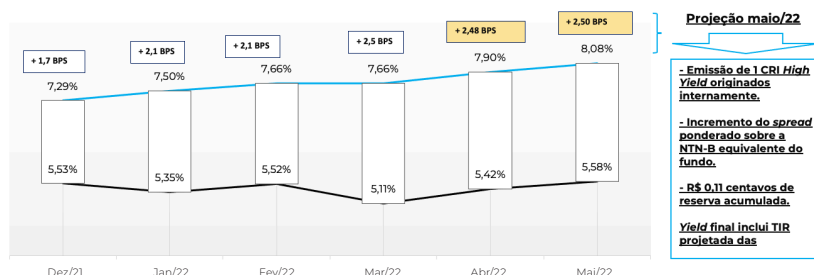
¹ TIR nominal com inflação projetada de 5,0% a.a.

Ganhos de Capital	0	73.847	73.847	41.422	36.848	4.775	29.584	112.629
Rendimentos	11.771	147.050	158.821	136.732	166.109	139.602	111.170	553.612
Ajuste IR ²	0	0	0	0	0	-32.399	0	-32.399
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	146.182	72.594	218.777	47.093	44.697	37.283	40.388	169.461
Despesas (Saídas de Caixa)	-17.155	-54.835	-71.990	-96.355	-69.266	-73.011	-110.676	-349.307
Resultado (R\$)	245.246	472.532	717.778	619.418	972.671	977.712	829.108	3.398.910
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
Distribuição total (R\$)	141.446	573.512	714.958	584.560	643.016	701.472	818.384	2.747.433
Distribuição/cota (R\$)	0,02419697	0,09811	0,12231	0,10000	0,11000	0,12000	0,14000	0,47000

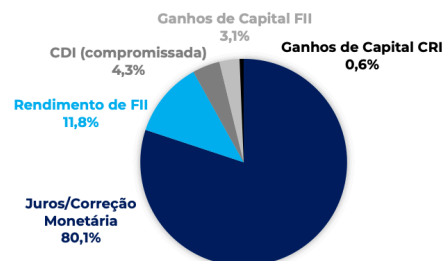
NOTAS: (1) o resultado de juros e correção monetária de CRI apurado em fevereiro teve o impacto retroativo da mudança da metodologia de contabilização das receitas pelo administrador, que passou a reconhecer integralmente a correção monetária dos papéis como resultado distribuível. Anteriormente apenas 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 abril e pago em maio, em seu 5º mês de vida e com 88,0% do PL alocado, o **BIME11** já conta com um DY anualizado de **17,71%a.a.** (fechamento 29/04/22). 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



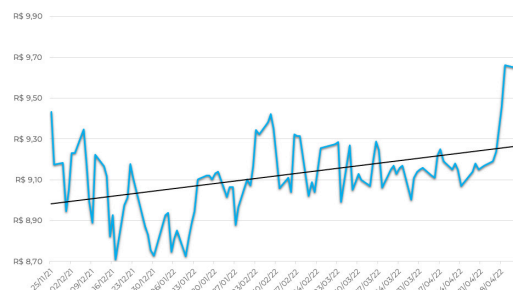
RESULTADO DISTRIBUÍDO MENSAL



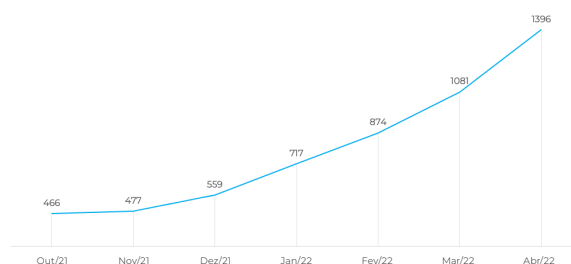
Negociação na B3

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\$12 milhões** desde o início das operações na B3. Em abril, o **BIME11** atingiu a marca de 1.396 investidores (**+199,6%** na comparação com a data do *IPO*). A liquidez média diária de negociação foi de R\$ 107,3 mil até 29 de abril de 2022, com 327 negócios diários em média (aumento de 19,3% desde o mês de março). Além disso, o preço médio de negociação vem aumentando gradativamente, atingindo, em 29/04/22, alta de 7,98% desde o início das negociações em novembro de 2021.

BIME11 | PREÇO MÉDIO



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 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.

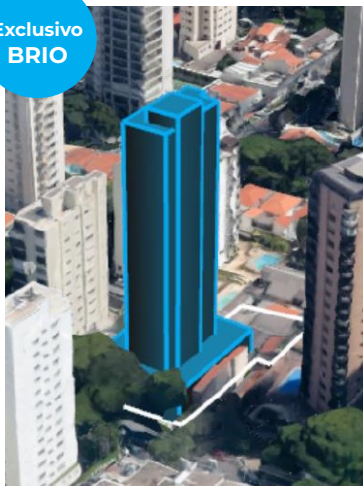


12. CRI BILD Virgo 423S 4E

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	GVV 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	GVV 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	

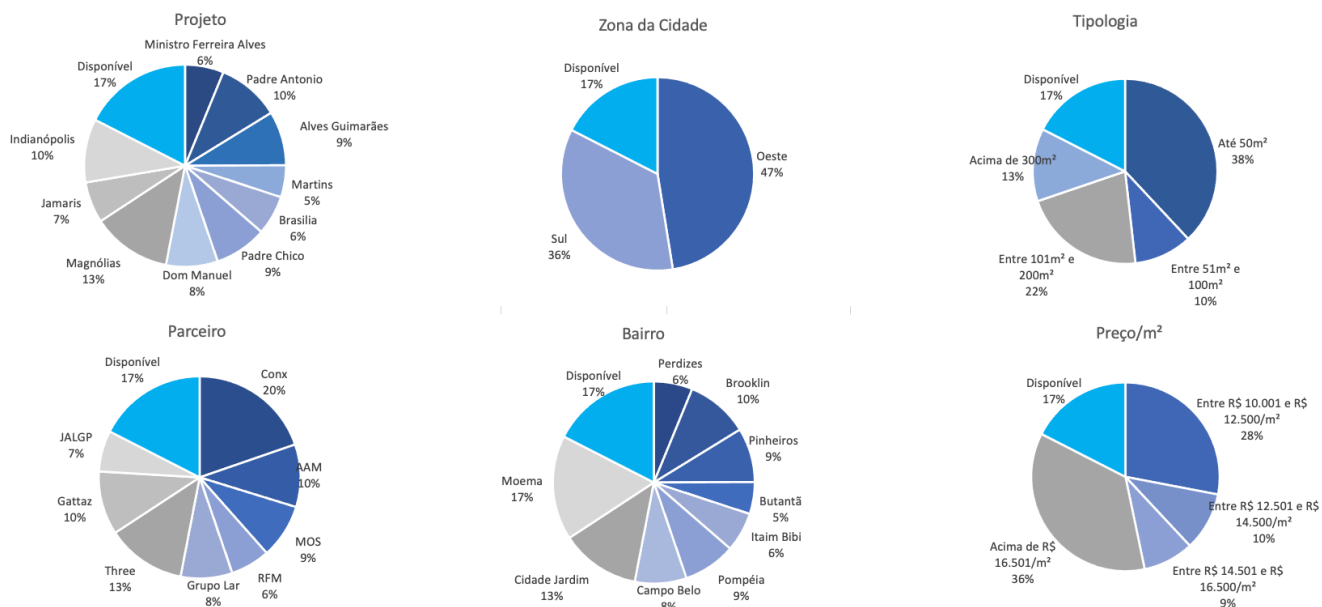
15. Cotas de FII: BRIP11

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.



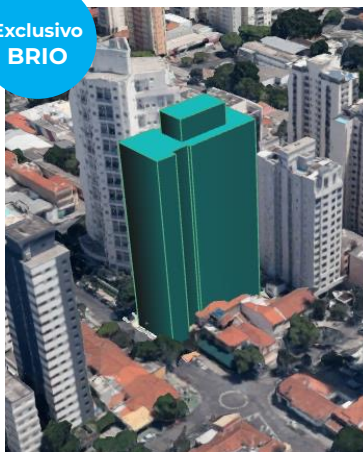
Desempenho e retorno projetado dos projetos

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 18,6% a.a. com múltiplo de capital de 1,8x.

15.1 Detalhamento dos Ativos que Compõem a Carteira do BRIP11

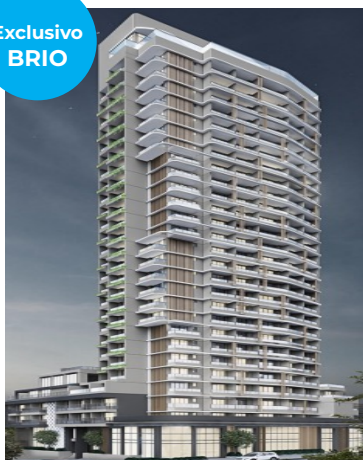
Exclusivo
BRIO



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	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	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	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	Estoque: 11
Data de Aquisição: Março/2021	

Exclusivo
BRIO



Padre Chico (Incorporadora: Conx)

Localização: Pompéia - SP	Vendas: Não lançado
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 stúdios e 2 lojas	Estoque: 250
Data de Aquisição: Abril/2021	

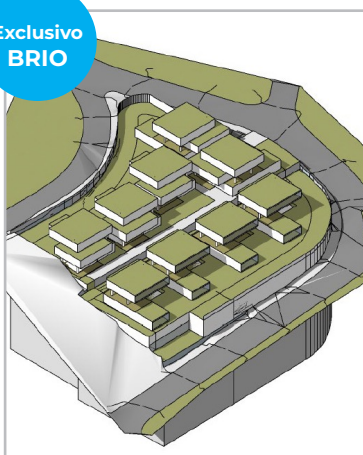
Exclusivo
BRIO



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 BRIPII os projetos investidos em conjunto com o **BIMEII**, **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

