

BRIO
INVESTIMENTOS

►►► **Brio Multiestratégia - FII**

Relatório Gerencial (junho/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 (30/06/2022):**
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 em junho de 2022:**

- Aumento da exposição em Permutas e crescimento do *pipeline* de CRI *high yield*.
- Resultado de R\$ 0,18/cota (equivalente a 181% do CDI). Distribuição de R\$ 0,16/cota (DY: 1,71% a.m. ou 20,56% a.a.) com portfólio do Fundo desalavancado (sem uso de operações compromissadas).
- Compra de IBCR11 e saída de CVBI11 e MCCI11 no mercado secundário, levando a taxa ponderada de aquisição da carteira de CRI para IPCA + 7,1% a.a. e a taxa ponderada da carteira global para IPCA+8,39% a.a. (taxa considera investimento nas Permutas e BRIPI11).
- *Duration* ponderada da carteira total em 3,4 anos.
- Mesmo com a distribuição dos R\$ 0,16/cota, mantivemos R\$ 0,14/cota de reserva de lucro acumulada para futuras distribuições (em excesso do *running rate*).

O aumento dos riscos de recessão econômica global e dos riscos fiscais domésticos tem levado os investidores a uma postura mais cautelosa, reduzindo liquidez e aumentando volatilidade dos mercados. Nesse cenário, o time da Brio Investimentos, em especial o time de gestão do BIME11, tem mantido postura cautelosa, buscado, ao mesmo tempo, boas oportunidades assimétricas no mercado.

A inflação brasileira encerrou o mês de junho de 2022 em 11,89% no acumulado dos últimos 12 meses, versus 11,73% em maio do mesmo ano. Apesar de alguns sinais iniciais de arrefecimento, a inflação tem se mostrado persistente e disseminada uma vez que todos os grupos de produtos e serviços tiveram alta no período, sendo os preços de alimentos e bebidas os principais responsáveis na alta verificada no mês.

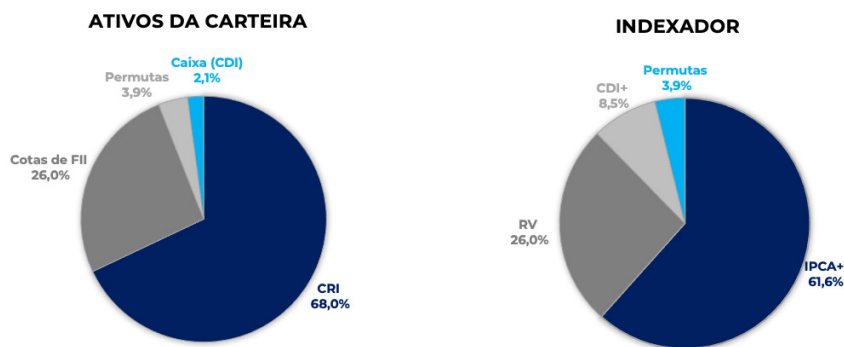
Para contornar a alta inflação, o Banco Central brasileiro adotou uma postura mais contracionista desde março de 2021 e promoveu diversas rodadas de aumento da taxa básica de juros no período até atingir o patamar de 13,25% a.a. na última reunião do Copom, realizada no mês de junho. O último boletim Focus sinaliza que o mercado espera que as rodadas de aumento da taxa Selic devam estar próximas do fim, apontando para Selic de 13,75% a.a. até o final de 2022 e de 10,75% a.a. ao final de 2023 e para inflação de 7,54% em 2022 e 5,20% em 2023.

Do ponto de vista de alocação, o time de gestão do BIME11 continua com a estratégia de aproveitar o momento atual de maior iliquidez nos mercados para aumentar a exposição do Fundo a (i) CRI *high yield* (sempre estruturado internamente, com riscos, garantias e governança controlados pelo time da Brio) e (ii) imóveis residenciais em desenvolvimento ("Permutas").

A carteira do Fundo permaneceu indexada tanto a IPCA quanto a CDI. Por mais que esteja projetado um cenário de redução do IPCA nos próximos meses, esperamos continuar aumentando a rentabilidade da carteira do Fundo pelo aumento da exposição aos produtos originados pelo time da Brio (tanto CRI quanto Permutas), que possuem *yields* reais e *spreads* mais elevados e cujo acesso é o que constitui o grande diferencial do BIME11.

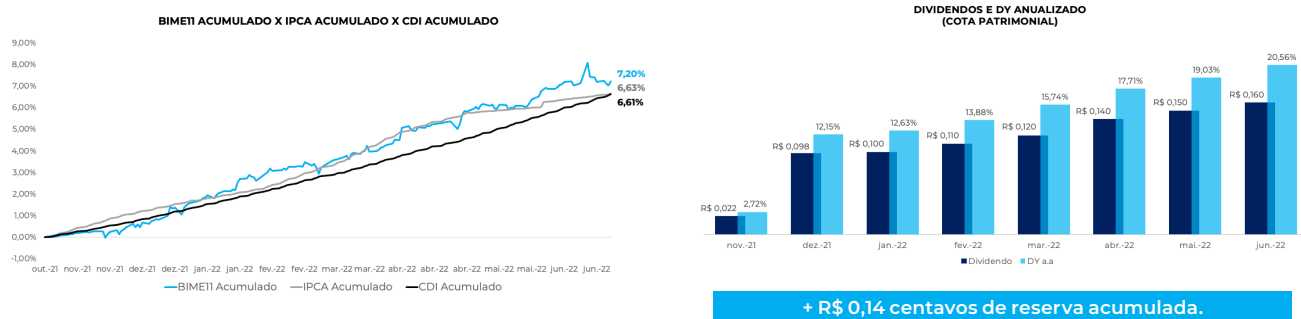
Carteira e Resultado Mensal | BIME11

O BIME11 encerrou o mês de junho com 97,9% do seu patrimônio líquido ("PL") alocado, sendo 68,0% (R\$ 37,9 milhões) em CRI indexados ao IPCA e CDI, 26,0% em cotas de FII (R\$ 14,5 milhões), 3,9% em Permutas Residenciais (R\$ 2,1 milhões) e 2,1% (R\$ 1,2 milhão) em caixa.

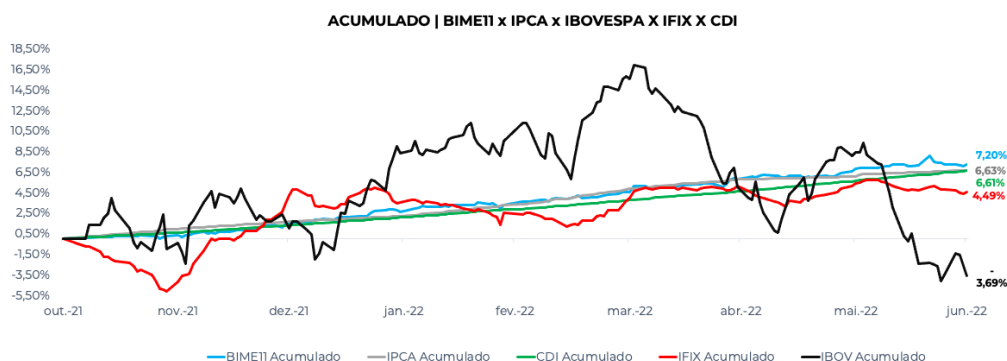


Observação: Considerando a compra no mercado secundário de cotas do BRIPI1 (FII gerido pela Brio Investimentos), a exposição do BIME11 a Permutas chega a 7,7% do PL.

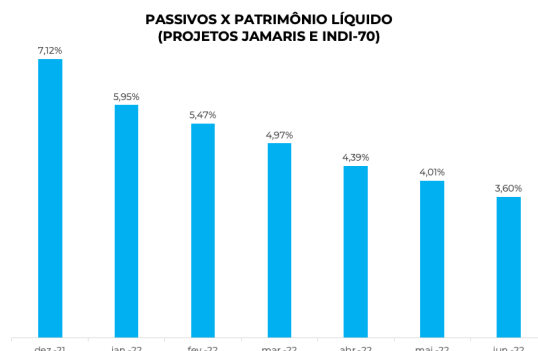
O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,16/cota em julho (referente ao resultado obtido em junho), com DY anualizado de 20,56% a.a. (utilizando-se a cota patrimonial em 30/06/2022).



Do resultado gerado pelo Fundo no mês de junho, 65,5% vieram de rendimentos de CRI (juros e correção monetária), 19,5% de ganhos de capital obtidos no giro da carteira de CRI, 13,1% do rendimento obtido no investimento em cotas de FII, 1,3% da aplicação do caixa do Fundo em CDI e 0,6% vieram do início das receitas dos projetos de Permuta.



O BIME11 fechou o mês de junho com rentabilidade nominal acumulada de 7,20% desde o IPO (novembro de 2021), contra 6,63% do IPCA, 6,61% do CDI, 4,49% do IFIX e -3,69% do Ibovespa. Com relação aos passivos do Fundo (gráfico ao lado), as obrigações apresentadas em suas demonstrações financeiras referem-se aos compromissos de pagamento pelas aquisições de imóveis pelo Fundo nas Permutas denominadas Jamaris e INDI70. Vale esclarecer que o BIME11 não tem em seu passivo operações compromissadas (dívida onerosa) e, como é possível observar, esse passivo é reduzido mensalmente conforme os pagamentos são realizados.



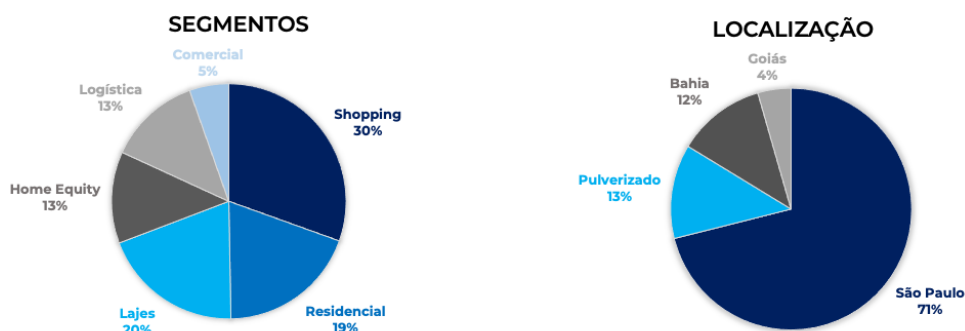
Alocação | CRI

Ao final do mês de junho, a carteira de CRI do Fundo representava 68,0% do PL do Fundo e era composta por 13 papéis (R\$ 37,9 milhões).

Fundo	Cetip	%	Volume	Indexador	Tx de Aquisição	Duration	Segmento	LTV
CRI Selenza 465S 4E	21G0708865	9,76%	R\$ 5.431.823,05	IPCA+	10,50%	1,60	Residencial	45,0%
CRI GSFI True 236S 1E	20G0800227	9,63%	R\$ 5.359.076,95	IPCA+	5,43%	5,70	Shopping	79,4%
CRI Airport Town Virgo 338S 4E	21H0976574	8,66%	R\$ 4.822.683,80	IPCA+	5,90%	8,20	Logístico	65,0%
CRI JPS Habitasec 259S 1E	21F1076965	8,06%	R\$ 4.487.682,76	IPCA+	6,25%	6,30	Shopping	64,6%
CRI Tellus Virgo 226S 4E	21C0549648	7,76%	R\$ 4.317.892,06	IPCA+	5,70%	5,10	Lajes	69,1%
CRI Wimo III Virgo 403S 4E	21J0856001	6,81%	R\$ 3.791.459,42	IPCA+	7,00%	4,90	Home Equity	34,0%
CRI WT Morumbi Opea 132S 1E	15L0648443	5,51%	R\$ 3.069.440,20	IPCA+	5,60%	4,80	Lajes	43,0%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	3,69%	R\$ 2.052.806,15	IPCA+	6,15%	5,30	Comercial	74,4%
CRI Shopping Sul Planeta 52S 1E	13D0463613	2,04%	R\$ 1.134.335,79	CDI+	2,60%	0,50	Shopping	20,0%
CRI BILD Virgo 423S 4E	22B0309134	1,80%	R\$ 1.003.071,31	CDI+	3,15%	2,40	Residencial	55,4%
CRI Credits Vert 63S 2E	21K0046865	1,76%	R\$ 980.629,06	IPCA+	8,50%	6,10	Home Equity	37,0%
CRI Cyrela Planeta 109S 4E	18F0924515	1,52%	R\$ 848.635,44	CDI+	2,60%	0,30	Residencial	50,0%
CRI Shopping Sul Planeta 53S 1E	13D0463614	0,99%	R\$ 552.567,32	CDI+	2,60%	0,50	Shopping	20,0%
Taxa de Aquisição Ponderada			R\$ 37.852.103,31	IPCA+	7,1%	4,83		

Selecionamos uma carteira pulverizada de papéis lastreada em ativos de *shopping centers* (30% da carteira de CRI), residencial (19% da carteira de CRI), lajes (20% da carteira de CRI), *home equity* (13% da carteira de CRI), logística (13% da carteira de CRI) e comercial (5% da carteira de CRI).

A localização dos ativos que dão lastro/garantia para mais de 70% dos CRI da carteira do Fundo está concentrada no estado de São Paulo. 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 5 meses). Contribuem para a pulverização de riscos do Fundo os CRI lastreados em contratos de *home equity* e residencial (CRI Wimo III 403S 4E, CRI Credits Vert 63S 2E e CRI Cyrela Planeta 52S 1E) que possuem uma parcela pequena de créditos localizados fora do Estado de São Paulo.

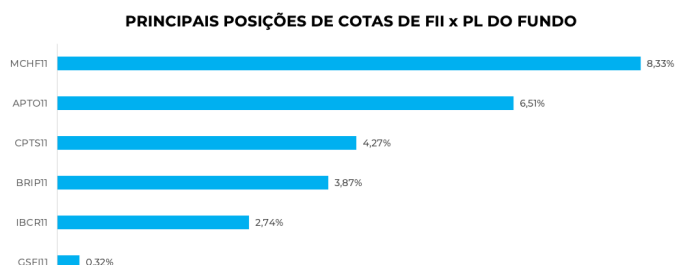


A taxa ponderada de aquisição de CRI no final de junho era de $IPCA + 7,1\%$ a.a. e a *duration* média ponderada ficou em 4,8 anos. Continuamos focando na diminuição da *duration* ponderada da carteira e na busca constante de aumento da taxa média de aquisição dos papéis visando melhorar gradativamente a rentabilidade do Fundo sem adicionar riscos excessivos ao portfólio. Atualmente temos mais de R\$ 200 milhões de volume de emissão mandatado em operações estruturadas pela gestora com remuneração ponderada média de $IPCA + 10,00\%$ a.a..

A carteira se manteve em $IPCA + 7,1\%$ a.a. mesmo com o aumento da inflação implícita no período. Desta forma, temos um prêmio de 1,1% a.a. acima da NTN-B equivalente. Para o próximo mês, é esperado que essa taxa aumente devido à entrada de outros CRI estruturados pela Brio no portfólio do Fundo.

Alocação | FII

O Fundo encerrou o mês de junho com R\$ 14,5 milhões, ou 26,0% do PL do Fundo, alocados em cotas de 6 diferentes FII, sendo 58,9% em FII de recebíveis, 25,0% em híbridos, 14,9% em Permutas e 1,2% em *shopping centers*.



O preço médio de aquisição das cotas desses FII desde o IPO (novembro de 2021) ficou em 0,98 P/VP e o *dividend yield* da carteira em junho de 2022 foi de 1,17% a.m. ou 14,05% a.a.. Abaixo está um resumo das operações realizadas no mês:

- Compra no mercado primário de R\$ 645 mil em cotas do BRIP11;
- Compra no mercado secundário de R\$ 156,4 mil de cotas do IBCR11 por preço médio de 97% do *par value*;
- Venda de R\$ 66,6 mil de cotas do APTO11;
- Venda da totalidade de R\$ 1.200 mil de cotas do MCC111; e
- Venda da totalidade de R\$ 254,7 mil de cotas do CVB111.

O Fundo encerrou o mês com 3,87% do seu PL alocado em cotas do Brio Real Estate III – FII (“BRIP11”). O BRIP11 é um 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 na cidade de São Paulo e com 83% do seu capital já comprometido em 10 diferentes ativos cuidadosamente selecionados. Como o BIME11 adquiriu a maioria de suas cotas do BRIP11 no mercado secundário por valor abaixo do *par value*, a TIR¹ 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. Maiores detalhes sobre rentabilidade e alocação do BRIP11 encontram-se no anexo: “Detalhamento dos ativos em carteira”.

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

Alocação | Imóveis

O Fundo encerrou o mês de junho com R\$ 2,1 milhões, ou 3,9% do PL do Fundo, alocados em dois projetos de Permutas, produto de investimento considerado o carro-chefe da gestora e que, somados à alocação do Fundo em cotas do BRIP11, leva a exposição direta e indireta a 7,7% do PL. Conforme amplamente anunciado, a nossa estratégia para alocação de capital do BIME11 nesse tipo de ativo visa o crescimento gradual da exposição à Permuta 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 é o “Jamaris”, que consiste 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 investiu 2% do capital necessário para aquisição do terreno (equivalente ao total de R\$ 317.070,00, ou 0,5% do seu PL, 100% já aportado), sendo o BRIP11 responsável pelos 98% restantes do investimento, nos mesmos termos e condições do Fundo.

O segundo projeto é o “Indianópolis” ou “INDI70”, através do qual o Fundo adquiriu unidades de empreendimento residencial de alto padrão em construção, com 114 unidades de 1 e 2 dormitórios e situado numa das mais nobres localizações de Moema (frente e vista eterna para o Parque das Bicicletas) na cidade de São Paulo. Neste projeto, o BIME11 investirá 14% do capital necessário para aquisição das unidades negociadas (equivalente ao total R\$ 3.915.380,00, ou 7,0% do seu PL, do qual R\$ 1.796.970,03 já foram aportados) e o BRIP11 honrará com os 86% restante do investimento nos mesmos termos e condições do Fundo.

Adicionalmente, no próximo mês, conforme deliberado pelo time de gestão do Fundo, o BIME11 começará a alocação de até R\$ 2 milhões (em um período estimado de 2 anos) em cotas do Brio Real Estate IV – FII (“BIPD11”), também gerido pela Brio Investimentos e focado em Permutas.

Distribuição de Resultados

O **Fundo** anunciou em 6 de julho de 2022 o pagamento de rendimentos de **R\$ 0,16/cota** referentes aos resultados apurados no mês de junho de 2022.

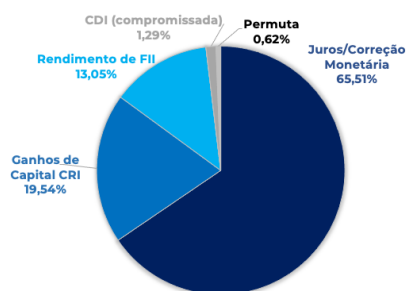
DRE BIME11 (em R\$)	Acumulado 2021	Jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	Acumulado 2022
Receitas (Entradas de Caixa)	789.768	715.773	1.041.937	1.050.724	939.784	1.199.498	1.042.143	5.989.860
Receitas de CRI	338.324	490.526	794.283	901.463	758.642	1.041.628	911.496	4.898.038
Ganhos de Capital	75.170	244.240	186.797	170.256	6.046	349.748	209.408	1.166.495
Juros e Correção Monetária	263.153	246.286	607.486	731.207	752.596	691.880	702.088	3.731.543
Receitas de FII	232.668	178.154	202.957	111.978	140.754	125.604	110.186	869.633
Ganhos de Capital	73.847	41.422	36.848	4.775	29.584	-3.070	-29.665	79.894
Rendimentos	158.821	136.732	166.109	139.602	111.170	128.674	139.851	822.138
Ajuste IR ²	0	0	0	-32.399	0	0	0	-32.399
Receita de Permutas	0	0	0	0	0	0	6.603	6.603
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	218.777	47.093	44.697	37.283	40.388	32.267	13.858	215.586
Despesas (Saídas de Caixa)	-71.990	-96.355	-69.266	-73.011	-110.676	-146.246	-113.585	-609.139
Resultado (R\$)	717.778	619.418	972.671	977.712	829.108	1.053.253	928.558	5.380.721
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\$)	714.958	584.560	643.016	701.472	818.384	876.840	935.296	4.559.570
Distribuição/cota (R\$)	0,12231	0,10000	0,11000	0,12000	0,14000	0,15000	0,16000	0,78000

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.

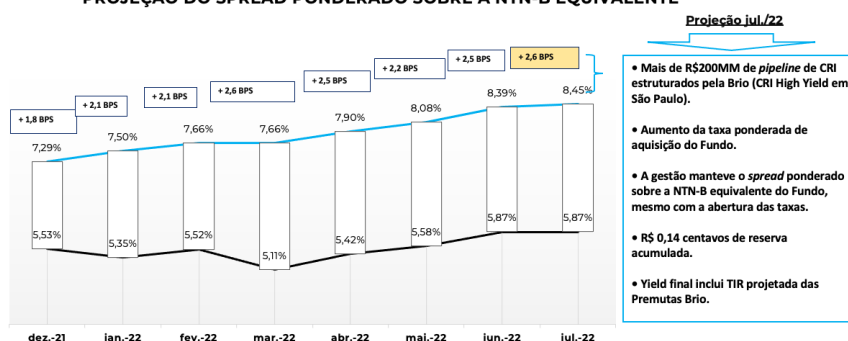
Conforme já mencionado, esse resultado teve importante contribuição dos juros recebidos em nossa alocação em CRI, rendimento de cotas de FII e dos giros nas carteiras que geraram bons ganhos de capital. Com reservas em caixa dos resultados obtidos nos meses anteriores, em seu 8º mês de vida e com a alocação de 98,0% do PL, o **BIME11** conta com um DY anualizado de **20,56%a.a.** (fechamento em 30/06/22).

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.

RESULTADO DISTRIBUÍDO | JUNHO



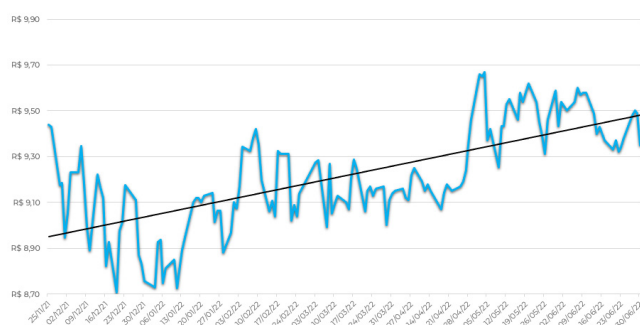
PROJEÇÃO DO SPREAD PONDERADO SOBRE A NTN-B EQUIVALENTE



Negociação na B3

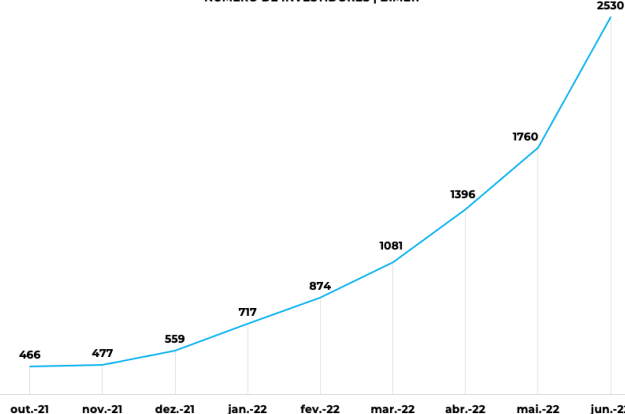
Continuamos verificando gradativo aumento do número de cotistas e da liquidez em bolsa das cotas do Fundo. O volume de negociações ultrapassou a marca de R\$17,8 milhões desde o início das operações na B3. Em junho, o **BIME11** atingiu a marca de 2.530 investidores (+ 442,9% na comparação com a data do *IPO*). A liquidez média diária de negociação foi de R\$119,5 mil até 30 de junho de 2022, com 445 negócios diários em média (aumento de 13,2% comparado ao valor até 31 de maio de 2022). Além disso, o preço médio de negociação vem aumentando gradativamente, atingindo, em 30/06/22, alta de 15,73% desde o início das negociações, em novembro de 2021.

PREÇO MÉDIO AJUSTADO



Fonte: Quantum Axis

NÚMERO DE INVESTIDORES | BIME11



Anexo I – 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:
1,6 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 10,50% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

A operação conta com fundos de despesas e reserva, ambos os fundos terão 3 meses de custos de manutenção dos CRI e serviço da dívida depositados a cada liberação. O CRI possui diversas travas para controle das liberações dos recursos e conta com um *servicer* especializado (OGFI) para aprovação e efetivação das chamadas de capital e controle minucioso das despesas (realizadas e orçadas). O papel conta com alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de recebíveis, cessão fiduciária dos futuros compromissos de venda e compra de unidades, alienação fiduciária das cotas da SPE e aval da holding e sócios.



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

LTV:
79,4%

Vencimento:
19/07/2032

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,00% a.a.

Duration:
5,7 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 5,43% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

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



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

LTV:
65%

Vencimento:
27/08/2041

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,80% a.a.

Duration:
8,2 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 5,90% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

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



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

LTV:
38,2%

Vencimento:
15/06/2036

Taxa de Emissão:
IPCA + 6,50% a.a.

Duration:
6,3 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 6,25% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

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



5. CRI Tellus 226S 4E | 21C0549648

LTV:
72,1%.

Vencimento:
09/03/2033

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,75% a.a.

Duration:
5,1 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 5,70% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

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



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

LTV:
34%.

Vencimento:
27/10/2036

Taxa de Emissão:
IPCA + 7,0% a.a.

Duration:
4,9 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 7,0% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

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



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

LTV:
43%

Vencimento:
12/10/2031

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,67% a.a.

Duration:
4,8 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 5,67% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

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



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

LTV:
20%

Vencimento:
14/07/2023

Taxa de Emissão:
CDI+4,25 a.a.

Duration:
0,5 ano

Taxa de aquisição:
CDI + 2,60% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

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



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

LTV:
74%

Vencimento:
26/07/2034

Taxa de Emissão:
IPCA + 6,00% a.a.

Duration:
5,3 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 6,15% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

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



10. CRI Cyrela Planeta 109S 4E

LTV:
50%

Vencimento:
20/06/2025

Taxa de Emissão:
CDI + 1,20% a.a.

Duration:
0,3 ano

Taxa de aquisição:
IPCA + 1,20% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

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



11. CRI Credits Vert 63S 2E

LTV:
37%

Vencimento:
20/02/2042

Taxa de Emissão:
IPCA + 8,50% a.a.

Duration:
6,1 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 8,50% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

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



12. CRI BILD Virgo 423S 4E

LTV:
55%

Vencimento:
26/07/2024

Taxa de Emissão:
CDI + 3,15% a.a.

Duration:
2,4 anos

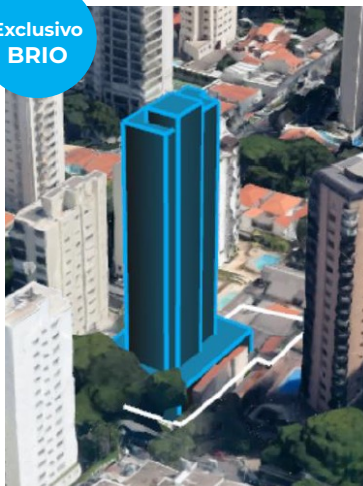
Taxa de aquisição:
CDI + 3,15% a.a.

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\$ 103,6 milhões
Área do Terreno: 1.720 m ²	Permuta: 1.798 m ² priv.
Área Privativa Total: 6.067 m ²	Lançamento: Agosto/2022
Tipologia: 17 apts (3 dorms), 17 studios, 1 unid. não-residencial e 1 loja	Estoque: 36
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 m ²	Permuta: 2.117 m ² priv.
Área Privativa Total: 7.096 m ²	Lançamento: Abril/2022
Tipologia: 57 apts (1 dorm), 19 duplex (1 dorm), 19 duplex (2 dorms), 16 studios e 3 lojas	Estoque: 36
Data de Aquisição: Dezembro/2021	

Dados de vendas e estoque dos ativos de permutas (Jamaris e Indi-70) atualizados trimestralmente. Dados mostrados se referem aos resultados apurados ao fim do 1T22.



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

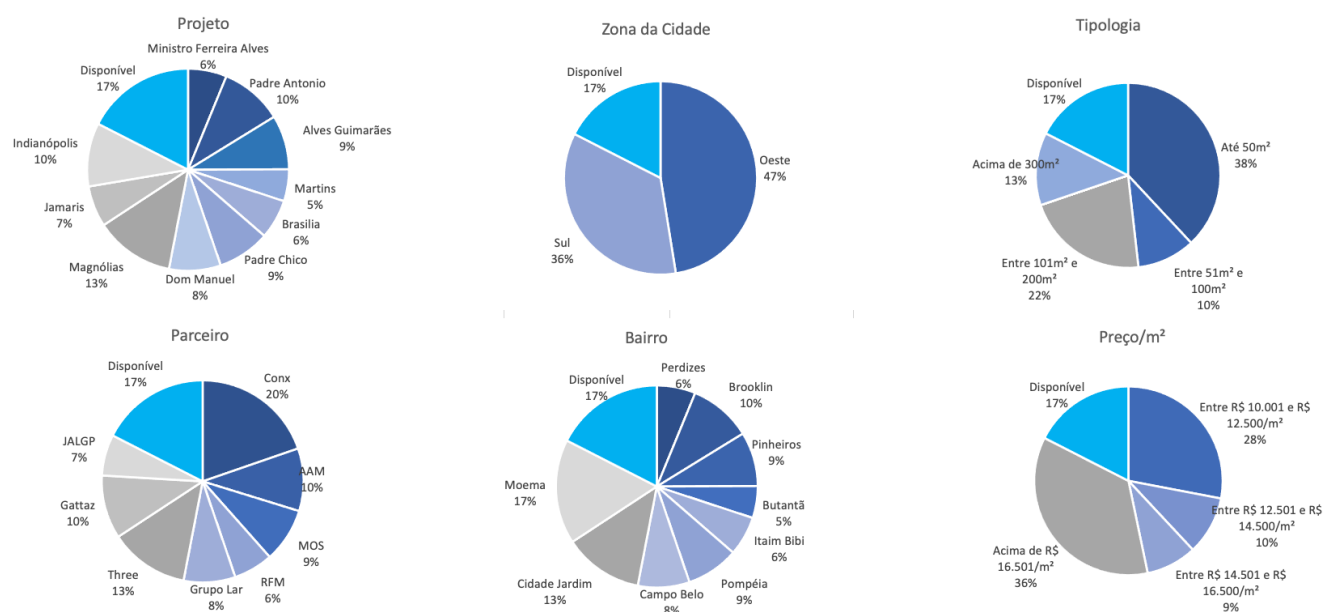
15. Cotas de FII: BRIP11

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

Alocação da carteira do BRIP11

Até março de 2022, 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

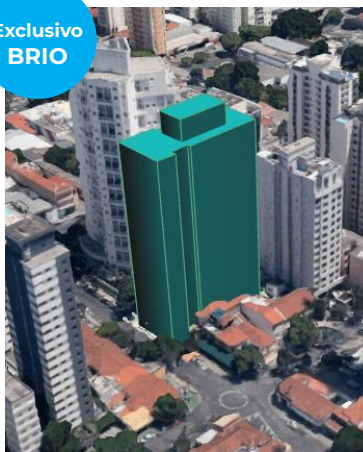
Ao final de março de 2022, o Fundo já havia comprometido R\$195,1 milhões (83% de seu capital total) e investido R\$ 146,1 milhões de capital (62% de seu capital total) nos ativos em carteira.

A TIR nominal projetada para o BRIP11, considerando somente os projetos do portfólio atual, é de 22,8% 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 18,3% a.a. com múltiplo de capital de 1,8x².

² Resultados para o cotista que adquiriu suas cotas na oferta de emissão em outubro de 2020.

15.1 Detalhamento dos Ativos que Compõem a Carteira do BRIP11

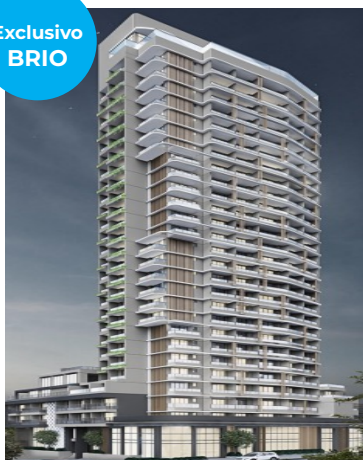
Exclusivo
BRIO



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 m ²	Permuta: 43,52% do VGW (3.026 m ² priv.)
Área Privativa Total: 6.954 m ²	Lançamento: Julho/2022
Tipologia: 157 apts de 2 dorms e 1 loja	Estoque: 128
Data de Aquisição: Novembro/2020	

Exclusivo
BRIO



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

Localização: Brooklin - SP	Vendas: 10
Endereço: Av. Pe. Antônio, 42	VGW Total: R\$ 117,7 milhões
Área do Terreno: 1.718 m ²	Permuta: 38,52% do VGW (3.556 m ² priv.)
Área Privativa Total: 9.230 m ²	Lançamento: Fevereiro/2022
Tipologia: 262 studios, 27 apts de 1 dorm e 21 apts de 2 dorms e 3 lojas	Estoque: 301
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 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	Estoque: 115
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 m²	Permuta: 42,23% do VGv (2.543 m² priv.)
Área Privativa Total: 6.020 m²	Lançamento: Dezembro/2021
Tipologia: 76 apts de 1 dorm e 95 apts de 2 dorms	Estoque: 148
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 m²	Permuta: 910 m² priv.
Área Privativa Total: 2.300,25 m²	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 m²	Permuta: 43,37% do VGv
Área Privativa Total: 9.176,66 m²	Lançamento: Outubro/2022
Tipologia: 19 apts (3 dorms), 106 apts (2 dorms), 90 studios e 2 lojas	Estoque: 253
Data de Aquisição: Abril/2021	

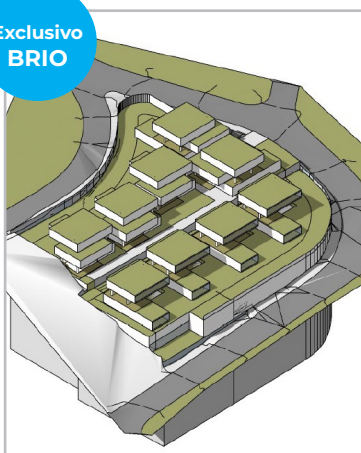
Exclusivo
BRIO



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: 110 apts (1 dorm), 92 apts (2 dorms), 122 studios e 3 lojas	Estoque: 327
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: 10.700 m ²	Lançamento: Novembro/2022
Tipologia: 9 casas 1.190 m ²	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

