

BRIO
INVESTIMENTOS

►►► **Brio Multiestratégia - FII**

Relatório Gerencial (setembro/2022)

▶ Objetivo e perfil do fundo:

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

▶ Início do fundo:
29/10/2021**▶ Público-alvo:**
Investidores em geral**▶ CNPJ:**
41.081.356/0001-84**▶ Gestor:**
Brio Investimentos Ltda.**▶ Administrador:**
BRL Trust Investimentos Ltda.**▶ Taxa de administração e gestão:**
1,50% a.a. (taxa efetiva de 1,42% a.a. líquida da cobrança taxa de gestão sobre a parcela do PL investida em fundos geridos pela Brio)**▶ Taxa de performance:**
20% do que exceder IPCA + 5,0% a.a., apurada e paga semestralmente**▶ Patrimônio líquido (30/09/2022):**
R\$ 53,1 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 setembro de 2022:**

- Continuidade do aumento gradual da exposição a Permutas e a novos CRI *high yield* estruturados pela gestora.
- Distribuição de R\$ 0,08/cota (DY: 0,88% a.m. ou 10,56% a.a.), com portfólio do Fundo desalavancado (sem uso de operações compromissadas).
- Venda da posição em TEPP11 com ganho de capital, fruto da exposição estratégica no mercado de Tijolo, aproveitando pontuais oportunidades do mercado.
- Taxa ponderada de aquisição da carteira de CRI de IPCA + 6,9% a.a. e a taxa ponderada da carteira global de IPCA + 8,1% a.a. (que inclui as alocações nas Permutas e nos fundos de permuta BRIPI11 e BIPDI11).
- *Duration* ponderada da carteira de 3,3 anos.

O mês de setembro foi marcado pela continuação da volatilidade dos mercados globais resultante das altas taxas de inflação e de juros ao redor do mundo. No cenário internacional, o que tem ditado este comportamento são as incertezas atreladas à guerra e à consequente crise energética europeia, a adoção de políticas monetárias contracionistas pelo governo americano e o novo pacote fiscal anunciado pelo Reino Unido. O contexto macro global impactou o mercado doméstico, cuja volatilidade foi ainda agravada pela incerteza política que tem como pano de fundo as eleições, principalmente presidencial, que terá seu segundo turno no próximo dia 30 de outubro.

Ainda no campo político doméstico, o resultado do primeiro turno das eleições, no início de outubro, em certa medida animou os mercados. Com a disputa mais acirrada do que inicialmente esperado entre os dois presidenciáveis, o mercado começou a precificar uma postura mais comedida e menos radical de ambos para conquistarem o eleitorado de "centro", o que pode ser benéfico para o mercado.

Com grande influência das reduções nos preços dos combustíveis, o Brasil entra em seu 3º mês consecutivo de deflação (IPCA de setembro de -0,29% segundo dados oficiais do IBGE). A inflação doméstica apresentou um resultado acumulado nos últimos 12 meses de 7,17%, se mantendo abaixo dos 8,73% observados no mês anterior.

A deflação do mês configura a menor variação para um mês de setembro desde o início da série histórica. De acordo com o Boletim Focus de 7 de outubro de 2022, a inflação projetada para o ano de 2022, que tem sido continuamente revisada para baixo, passa a ser de 5,71%. A taxa Selic, de acordo com o mesmo boletim, deve manter-se no nível atual de 13,75% a.a..

A contínua deflação vista nos últimos meses, naturalmente, teve um impacto negativo no *dividend yield* dos FII, especialmente aqueles com grande exposição ao IPCA, como é o caso do BIME11. Contudo, há expectativa de retorno da inflação para patamares positivos no curto prazo, condizente com os fundamentos da economia brasileira e, por outro lado, com a normalização dos patamares de inflação, há expectativa de haver redução da taxa Selic a partir de meados do ano que vem. Neste contexto, ao invés de buscar posicionar a carteira

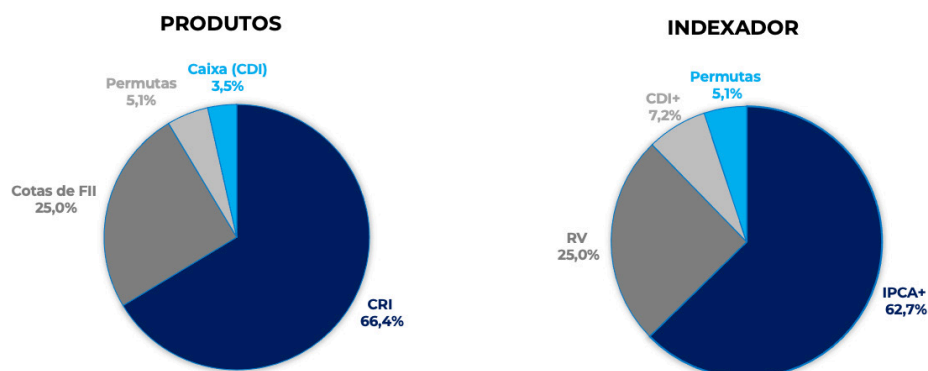
do Fundo em função do índice de correção inflacionária, o time de gestão do BIME11 tem focado em buscar os melhores *spreads* através da negociação de ativos com maiores *coupons*, em especial os CRI *high-yield* originados e estruturados pelo time de crédito da Brio Investimentos. Nesse sentido, aprovamos nas últimas semanas a aquisição de 5 novos CRI, cujas emissões totais somam aproximadamente de R\$ 150 milhões e cujos desembolsos ocorrerão ao longo dos próximos 2 anos a partir de outubro de 2022. Esses 5 CRI serão adquiridos parcialmente pelo BIME ao longo dos próximos meses. São eles:

- “CRI Doll”, para financiamento a construção de projeto residencial na região metropolitana de São Paulo, com taxa de emissão de IPCA + 10,50% a.a.;
- “CRI Essência”, para financiamento a construção de projeto residencial na cidade de São Paulo, com taxa de IPCA + 9,0% a.a.;
- “CRI Aurora”, para financiamento a construção de projeto residencial na cidade de São Paulo, com taxa de IPCA + 9,0% a.a.;
- “CRI Sampa”, para financiamento a construção de projeto residencial na cidade de São Paulo, com taxa de IPCA + 9,0% a.a.;
- “CRI WA”, para financiamento a construção de projeto residencial na cidade de São Paulo, com taxa de IPCA + 10,0% a.a..

Ao longo dos meses de setembro e outubro temos focado na geração de caixa para aquisição dos CRI acima, que ainda possuem o benefício do pagamento de *upfront fee* de 1,25% a 2,0% do valor total de emissão pago na data da primeira integralização do respectivo CRI e que constitui importante incremento da rentabilidade do Fundo no curto prazo. Dessa forma, esperamos sair deste período de deflação e de menor distribuição de dividendos com uma carteira fortalecida e ainda mais rentável (com papéis que pagam um *spread* importante acima da NTN-B), o que será importante diferencial para o Fundo no médio e longo prazos.

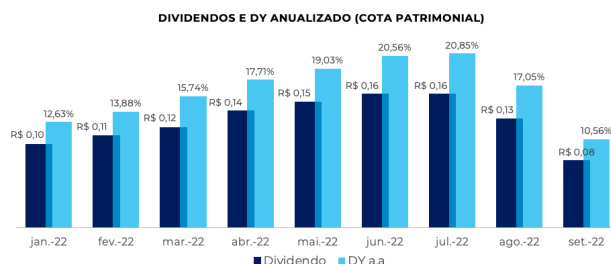
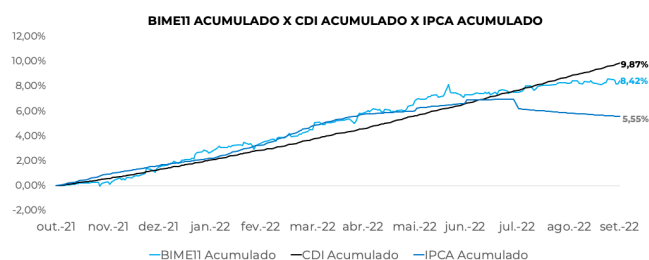
Carteira e Resultado Mensal | BIME11

O Fundo encerrou o mês de setembro com 96,5% do seu patrimônio líquido (“PL”) alocado, sendo 66,4% (R\$ 35,6 milhões) em CRI indexados ao IPCA e CDI, 25,0% em cotas de FII (R\$ 13,4 milhões), 5,1% em Permutas Residenciais (R\$ 2,7 milhões) e 3,5% (R\$ 1,9 milhão) em caixa.



Observação: considerando a compra no mercado secundário de cotas do BRIP11 e a 1ª integralização do BIPD11 (FII de Permutas Residenciais geridos pela Brio Investimentos), a exposição do BIME11 a Permutas Residenciais chega a 10,1% do PL.

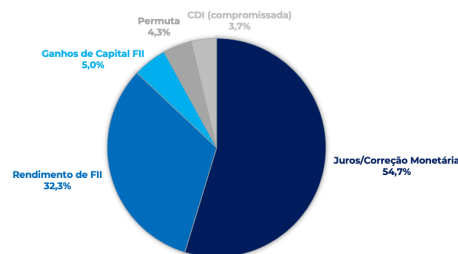
O Fundo anunciou a distribuição de rendimento de R\$ 0,08/cota em outubro (referente ao resultado obtido em agosto), com DY anualizado de 10,56% a.a. (utilizando-se a cota patrimonial em 30/09/2022).



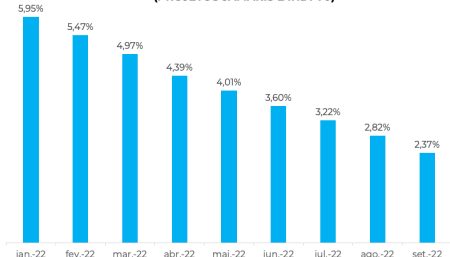
Do resultado gerado pelo Fundo no mês de setembro, 54,7% vieram de rendimentos de CRI, 32,3% do rendimento obtido no investimento em cotas de FII, 5,0% de resultados com ganho de capital gerados pela venda de cotas de FII, 4,3% de receitas de vendas dos projetos de Permutas Residenciais investidos e 3,7% da aplicação do caixa do Fundo em CDI.

O BIME11 fechou o mês de setembro com rentabilidade nominal acumulada de 8,42% desde o IPO (novembro de 2021), contra 11,26% do IFIX, 9,87% do CDI, 7,85% do Ibovespa e 5,55% do IPCA. Com relação aos passivos do Fundo (gráfico ao lado), as obrigações apresentadas em suas demonstrações financeiras referem-se aos compromissos de pagamento pelas aquisições de imóveis pelo Fundo nas Permutas denominadas Jamaris e INDI70. Vale esclarecer que o BIME11 não tem em seu passivo operações compromissadas (dívida onerosa) e, como é possível observar, esse passivo é reduzido mensalmente conforme os pagamentos são realizados.

RESULTADO DISTRIBUÍDO | SETEMBRO



PASSIVOS X PATRIMÔNIO LÍQUIDO
(PROJETOS JAMARIS E INDI70)



Alocação | CRI

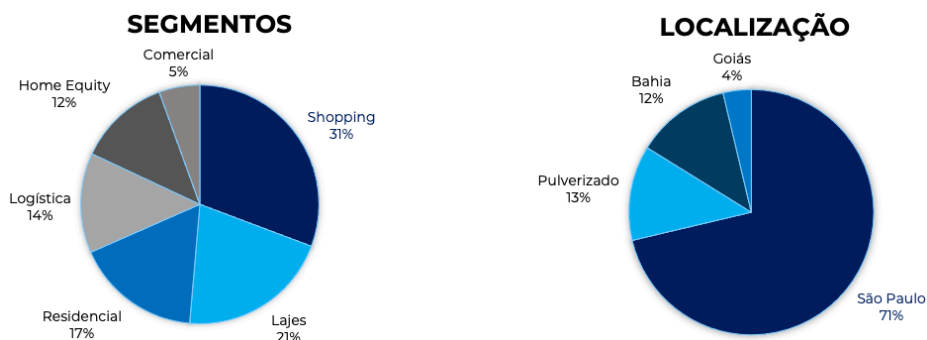
Ao final do mês de agosto, a carteira de CRI do Fundo representava 66,4% do PL do Fundo e era composta por 12 papéis (R\$ 35,6 milhões).

Fundo	Cetip	%	Volume	Indexador	Tx de Aquisição	Duration	Segmento	LTV
CRI Selenza 465S 4E	21G0708865	10,11%	R\$ 5.424.881,10	IPCA+	10,50%	1,47	Residencial	45,0%
CRI GSFI True 236S 1E	20G0800227	9,65%	R\$ 5.177.805,43	IPCA+	5,43%	5,30	Shopping	79,4%
CRI Airport Town Virgo 338S 4E	21H0976574	8,99%	R\$ 4.823.588,17	IPCA+	5,90%	8,00	Logístico	65,0%
CRI JPS Habitasec 259S 1E	21F1076965	8,28%	R\$ 4.444.299,65	IPCA+	6,25%	5,90	Shopping	64,6%
CRI Tellus Virgo 226S 4E	21C0549648	8,03%	R\$ 4.307.887,39	IPCA+	5,70%	4,80	Lajes	69,1%
CRI Wimo III Virgo 403S 4E	21J0856001	6,64%	R\$ 3.565.349,66	IPCA+	7,00%	4,70	Home Equity	34,0%
CRI WT Morumbi Opea 132S 1E	15L0648443	5,69%	R\$ 3.052.101,57	IPCA+	5,60%	4,60	Lajes	43,0%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	3,67%	R\$ 1.971.232,95	IPCA+	6,15%	5,10	Comercial	74,4%
CRI Credits Vert 63S 2E	21K0046865	1,66%	R\$ 890.209,21	IPCA+	8,50%	6,00	Home Equity	37,0%
CRI Shopping Sul Planeta 52S 1E	13D0463613	1,66%	R\$ 888.863,58	CDI+	2,60%	0,50	Shopping	20,0%
CRI Cyrela Planeta 109S 4E	18F0924515	1,22%	R\$ 654.291,43	CDI+	1,20%	0,30	Residencial	50,0%
CRI Shopping Sul Planeta 53S 1E	13D0463614	0,81%	R\$ 433.818,71	CDI+	2,60%	0,50	Shopping	20,0%
Taxa de Aquisição Ponderada			R\$ 35.634.328,85	IPCA+	6,92%			

A carteira de CRI do portfólio se mantém pulverizada e lastreada em classes de ativos diversificadas: *shopping centers* (31%), lajes (21%), residencial (17%), logística (14%), *home equity* (12%), e comercial (5%).

A localização dos ativos que dão lastro/garantia para mais de 71% dos CRI da carteira do Fundo está concentrada no estado de São Paulo. Fora do estado de São Paulo, o Fundo possui o CRI Jequitibá Plaza Shopping Habitasec

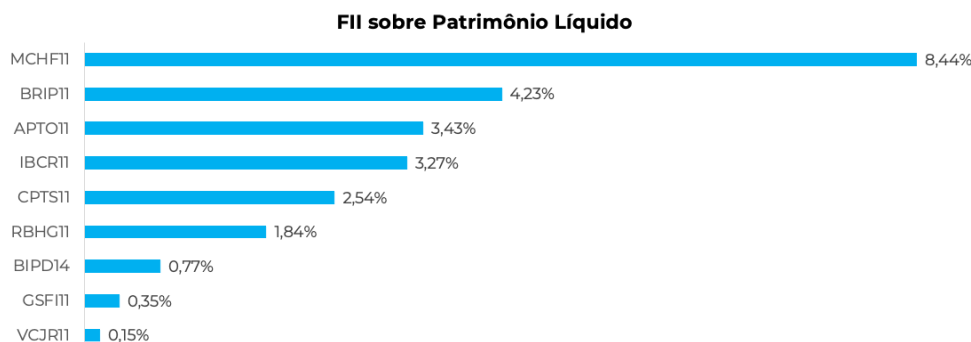
259S 1E, cujo lastro é um *shopping center* de 32.000 m² de ABL e com 100% de ocupação localizado em Itabuna-BA, e o CRI Shopping Sul Planeta Securitizadora, cujo lastro é um *shopping center* de 31.000 m² de ABL com quase 100% de ocupação localizado em Valparaíso-GO (papel em CDI+ com *duration* de 5 meses). Contribuem para a pulverização de riscos do Fundo os CRI lastreados em contratos de *home equity* e residencial (CRI Wimo III 403S 4E, CRI Credits Vert 63S 2E e CRI Cyrela Planeta 52S 1E) que possuem uma parcela pequena de créditos localizados fora do Estado de São Paulo.



A taxa ponderada de aquisição de CRI no final de setembro era de IPCA + 6,9% a.a. e a *duration* média ponderada ficou em 4,7 anos. Continuamos focando na diminuição da *duration* ponderada da carteira e na busca constante de aumento da taxa média de aquisição dos papéis visando melhorar gradativamente a rentabilidade do Fundo sem adicionar riscos excessivos ao portfólio.

Alocação | FII

O Fundo encerrou o mês de setembro com R\$ 13,4 milhões, ou 25,0% do PL, alocados em cotas de 9 diferentes FII, sendo 64,9% em FII de recebíveis, 20,0% em Permutas, 13,7% em híbridos e 1,4% em *shopping centers*.



O preço médio de aquisição das cotas desses FII desde o IPO (novembro de 2021) ficou em 0,97 P/VP e o *dividend yield* da carteira em agosto de 2022 foi de 1,02% a.m. ou 12,28% a.a..

No mês de setembro, realizamos a venda de R\$ 143 mil em cotas de TEPP11 com ganho de capital de R\$ 20,5 mil.

O Fundo encerrou o mês com 5,00% do seu PL alocado em cotas dos fundos Brio Real Estate III – FII (“BRIP11”) e Brio Real Estate IV – FII (“BIPD11”). Ambos são FII geridos pela Brio Investimentos, com estratégia de aquisição de Permutas e cujo produto é a venda de unidades residenciais de padrão médio-alto e alto na cidade de São Paulo. No mês de setembro o Fundo não realizou novas integralizações nos FII de Permuta.

O BIME11 adquiriu em julho de 2022 cotas do BRIP11 no mercado secundário por valor abaixo do *par value*, o que foi uma oportunidade encontrada no mercado. Já a alocação no BIPD11 ocorreu através da adesão direta na oferta primária do fundo (*IPO*), encerrada no dia 08 de julho de 2022, quando o BIME11 comprometeu R\$ 2.820 mil na oferta (2,2% da oferta e 5,3% do PL do Fundo), dos quais R\$ 411 mil já foram integralizados na primeira chamada de capital do BIPD11. Por serem fundos por chamadas de capital, o valor neles alocado deverá aumentar ao longo do tempo à medida que as chamadas de capital ocorrerem. No BRIP11, por já ter 95% do

capital alocado e 87% chamado, não esperamos novos aportes de capital relevantes. Já no BIPD11, que acabou de iniciar seu período de investimento, esperamos aportes de capital relevantes ao longo dos próximos 2 anos.

A alocação nos fundos de Permutas da casa, em complemento aos investimentos diretos realizados nos ativos de Permutas, representa uma importante fonte de rentabilidade adicional para o Fundo no médio-longo prazo. Maiores detalhes sobre rentabilidade e alocação do BRIPI1 encontram-se no anexo “Detalhamento dos Ativos em Carteira” e, em breve, incluiremos também o detalhamento dos investimentos realizados pelo BIPD11.

Alocação | Imóveis

O Fundo encerrou o mês de setembro com R\$ 2,7 milhões, ou 5,1% do PL do Fundo, alocados em dois projetos de Permutas Residenciais. Esses projetos e a alocação do Fundo em cotas dos fundos BRIPI1 e BIPD11 levam a exposição direta e indireta a essa tese ao patamar de 10,1% do PL. Conforme amplamente anunciado, nossa estratégia de alocação de capital do BIME11 visa o crescimento gradual da exposição às Permutas ao longo do tempo, mas com bastante ponderação para não impactar o pagamento de rendimentos mensais do Fundo nos curto e médio prazos.

O primeiro projeto de Permuta investido pelo Fundo é o “Jamaris”, que consiste no desenvolvimento de empreendimento residencial de alto padrão com 36 unidades exclusivas em Moema, bairro nobre da cidade de São Paulo, e no qual o BIME11 investiu 2% do capital necessário para aquisição do terreno (equivalente ao total de R\$ 354.373,27, ou 0,7% do seu PL, 100% já aportado), sendo o BRIPI1 responsável pelos 98% restantes do investimento, nos mesmos termos e condições do Fundo.

O segundo projeto investido é o “Indianópolis” ou “INDI70”, através do qual o Fundo adquiriu unidades de empreendimento residencial de alto padrão em construção, com 114 unidades de 1 e 2 dormitórios e situado numa das mais nobres localizações de Moema (frente e vista eterna para o Parque das Bicicletas) na cidade de São Paulo. Neste projeto, o BIME11 investirá 14% do capital necessário para aquisição das unidades negociadas (equivalente ao total R\$ 3.693.117,96, ou 7,0% do seu PL, do qual R\$ 2.369.081,74 já foram aportados) e o BRIPI1 honrará com os 86% restante do investimento nos mesmos termos e condições do Fundo. O empreendimento, que já está em fase de obras, já começou a retornar capital para o Fundo, em função das vendas de suas unidades.

Distribuição de Resultados

O Fundo anunciou em 6 de outubro de 2022, para pagamento em 17 de outubro de 2022, rendimentos de **R\$ 0,08/cota** referentes aos resultados apurados no mês de setembro de 2022.

DRE BIME11 (em R\$)	Acumulado 2021	1º Trim 2022	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	Acumulado 2022
Receitas (Entradas de Caixa)	789.768	2.808.434	939.784	1.199.499	1.042.143	495.740	760.009	409.905	7.655.514
Receitas de CRI	338.323	2.186.272	758.642	1.041.628	911.496	539.162	624.580	224.239	6.286.019
Ganhos de Capital	75.170	601.293	6.046	349.748	209.408	150.465	265.761	0	1.582.721
Juros e Correção Monetária¹	263.153	1.584.979	752.596	691.880	702.088	388.696	358.819	224.238	4.703.296
Receitas de FII	232.668	493.089	140.754	125.604	110.186	-56.551	98.803	152.935	1.064.820
Ganhos de Capital	73.847	83.044	29.584	-3.070	-29.665	-202.908	-34.120	20.553	-136.582
Rendimentos	158.821	442.443	111.170	128.674	139.851	146.356	132.923	132.382	1.233.799
Ajuste IR²	0	-32.399	0	0	0	0	0	0	-32.399
Receita de Permutas	0	0	0	0	6.603	0	11.551	17.411	35.565

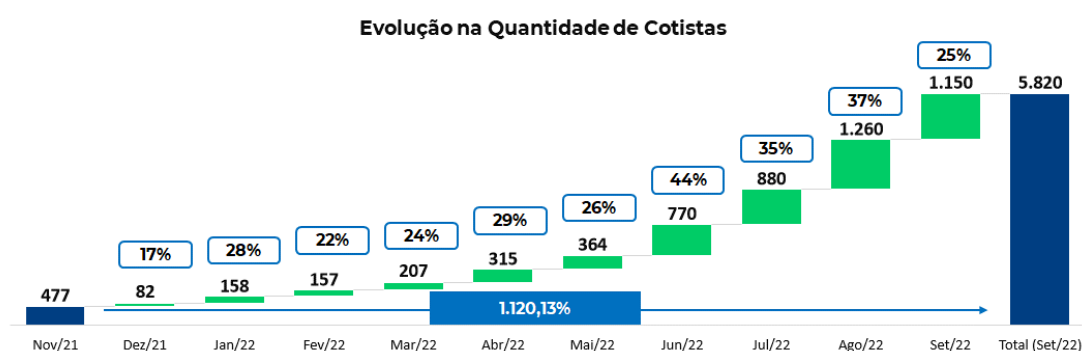
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	218.777	129.072	40.388	32.267	13.858	13.129	25.075	15.320	269.108
Despesas (Saídas de Caixa)	-71.990	-238.632	-110.676	-146.246	-113.585	-103.708	-99.399	-101.820	-914.066
Resultado (R\$)	717.778	2.569.803	829.108	1.053.253	928.558	392.032	660.610	308.085	6.741.448
Quantidade de cotas	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602
Distribuição total (R\$)	714.958	1.929.049	818.384	876.840	935.296	935.296	759.928	467.648	6.722.442
Distribuição/cota (R\$)	0,12231	0,33000	0,14000	0,15000	0,16000	0,16000	0,13000	0,08000	1,15000

NOTAS: (1) o resultado de juros e correção monetária de CRI apurado em fevereiro teve impacto retroativo da mudança da metodologia de contabilização das receitas pelo administrador, que passou a reconhecer integralmente a correção monetária dos papéis como resultado distribuível. Anteriormente apenas eram considerados os juros de cada CRI. (2) a administradora ajustou a dedução do imposto de renda das vendas das cotas de Fundos Imobiliários no mês de março. O valor não havia sido deduzido no mês anterior e o ajuste foi efetuado no mês subsequente.

Nosso foco permanece no aumento gradativo da distribuição de rendimentos do BIME11 através da implementação da nossa estratégia de investimento baseada no crescimento nos próximos meses da alocação de capital em Permutas e CRI *high-yield* originados pela Brio, o que deve se intensificar a partir de outubro e novembro deste ano.

Negociação na B3

Continuamos a observar o aumento gradativo do número de cotistas e da liquidez em bolsa das cotas do Fundo. O volume de negociações ultrapassou a marca de R\$28,1 milhões desde o início das operações na B3. Em setembro, o BIME11 atingiu a marca de 5.820 investidores (+1.120,13%) na comparação com a data do IPO). A liquidez média diária de negociação foi de R\$ 131,3 mil até 30 de setembro de 2022¹, com 517 negócios diários em média (aumento de 27,1% comparado ao valor até 31 de agosto de 2022).



² Fonte: Quantum Axis

Detalhamento dos Ativos em Carteira



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

LTV:
45%

Vencimento:
23/07/2025

Taxa de Emissão:
IPCA + 10,50% a.a.

Duration:
1,47 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.



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

LTV:
79,4%

Vencimento:
19/07/2032

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,00% a.a.

Duration:
5,3 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 5,43% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

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



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

LTV:
65%

Vencimento:
27/08/2041

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,80% a.a.

Duration:
8,0 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 5,90% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

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



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

LTV:
38,2%

Vencimento:
15/06/2036

Taxa de Emissão:
IPCA + 6,50% a.a.

Duration:
5,9 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 6,25% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

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



5. CRI Tellus 226S 4E | 21C0549648

LTV:
72,1%.

Vencimento:
09/03/2033

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,75% a.a.

Duration:
4,8 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 5,70% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

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



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

LTV:
34%.

Vencimento:
27/10/2036

Taxa de Emissão:
IPCA + 7,0% a.a.

Duration:
4,7 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 7,0% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

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



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

LTV:
43%

Vencimento:
12/10/2031

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,67% a.a.

Duration:
4,6 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 5,67% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

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



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

LTV:
74%

Vencimento:
26/07/2034

Taxa de Emissão:
IPCA + 6,00% a.a.

Duration:
5,1 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 6,15% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

O CRI é lastreado 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.



9. CRI Creditas Vert 63S 2E

LTV:
37%

Vencimento:
20/02/2042

Taxa de Emissão:
IPCA + 8,50% a.a.

Duration:
6,0 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 8,50% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

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



10. 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*.



11. 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.

Exclusivo
BRIO



12. Permuta Jamaris (Co-Investimento com o Fundo BRIP11) Incorporadora: JAL

Localização:
Moema - SP

Data de Aquisição:
Novembro/2021

Endereço:
Av. Jamaris, 871

VGv Total:
R\$ 103,6 milhões

Área do Terreno:
1.720 m²

Permuta:
1.762 m² priv.

Área Privativa Total:
6.067 m²

Lançamento:
Novembro/2022

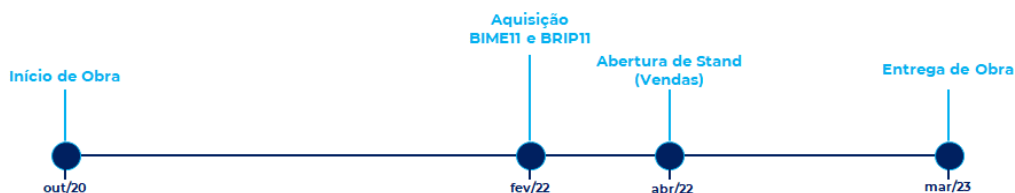
Tipologia:
17 apts (4 dorms), 17 studios,
1 unid. não-residencial e 1 loja

Exclusivo
BRIO



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

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: Dezembro/2021
Endereço: Av. Indianópolis, 70	VGTV Total: R\$ 127,4 milhões
Área do Terreno: 1.434 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	

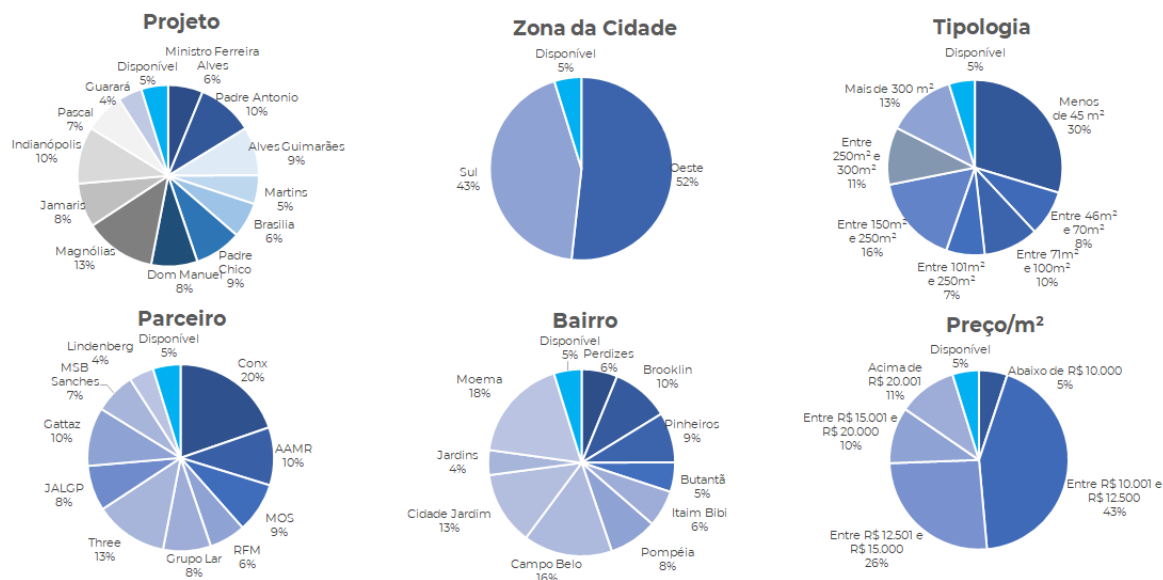


A *timeline* visa facilitar a compreensão das etapas do projeto Indianópolis. É possível observar o início das obras em outubro de 2020, quando a Gattaz (incorporador que está desenvolvendo o projeto) iniciou a construção do empreendimento ainda sem a participação da Permuta dos veículos da Brio Investimentos. Em fevereiro de 2022, BIME11 e BRIP11 realizam os primeiros aportes e em abril de 2022 foi feita a abertura do stand de vendas. O projeto INDI70 segue em fase de comercialização e tem como previsão de término das obras em março do 2023.

14. Cotas de FII: BRIP11

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

O portfólio do Fundo está financeiramente desalavancado (100% financiado com capital próprio) e não está exposto diretamente aos principais riscos associados ao desenvolvimento imobiliário, entre eles, o de variação do custo de obra.



14.1. Detalhamento dos Ativos que Compõem a Carteira do BRIP11

Exclusivo
BRIO



Ministro Ferreira Alves (Incorporadora: Conx)

Localização: Perdizes - SP	Data de Aquisição: Novembro/2020
Endereço: R. Ministro Ferreira Alves, 298	VGv Total: R\$ 69,5 milhões
Área do Terreno: 1.199 m²	Permuta: 43,52% do VGv (3.026 m² priv.)
Área Privativa Total: 6.954 m²	Lançamento: Julho/2022
Tipologia: 128 apts de 2 dorms e 3 lojas	

Exclusivo
BRIO



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

Localização: Brooklin - SP	Data de Aquisição: Novembro/2020
Endereço: Av. Pe. Antônio, 42	VGv Total: R\$ 117,7 milhões
Área do Terreno: 1.718 m²	Permuta: 38,52% do VGv (3.556 m² priv.)
Área Privativa Total: 9.230 m²	Lançamento: Fevereiro/2022
Tipologia: 262 studios, 27 apts de 1 dorm e 21 apts de 2 dorms e 3 lojas	

Exclusivo
BRIO



Sabino (Alves Guimarães - Incorporadora: MOS)

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

Exclusivo
BRIO



Welconx Butantã (Antigo Projeto Martins - Incorporadora: Conx)

Localização: Butantã - SP	Data de Aquisição: Dezembro/2020
Endereço: R. Martins, 180	VGW Total: R\$ 58,5 milhões
Área do Terreno: 1.246 m ²	Permuta: 42,23% do VGW (2.543 m ² priv.)
Área Privativa Total: 6.020 m ²	Lançamento: Dezembro/2021
Tipologia: 76 apts de 1 dorm e 95 apts de 2 dorms	

Exclusivo
BRIO



Oby Itaim (Antigo Projeto Brasília - Incorporadora: RFM)

Localização: Itaim Bibi - SP	Data de Aquisição: Março/2021
Endereço: R. Brasília, 80	VGW Total: R\$ 55,2 milhões
Área do Terreno: 650 m ²	Permuta: 910 m ² priv.
Área Privativa Total: 2.300,25 m ²	Lançamento: Outubro/2021
Tipologia: 2 apts garden, 8 apts e 1 cobertura de 3 dorms	

Exclusivo
BRIO



Padre Chico (Incorporadora: Conx)

Localização: Pompéia - SP	Data de Aquisição: Abril/2021
Endereço: R. Padre Chico, 749	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 studios e 2 lojas	

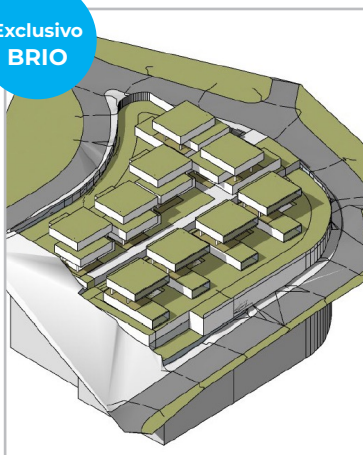
Exclusivo
BRIO



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

Localização: Campo Belo - SP	Data de Aquisição: Maio/2021
Endereço: R. Dom Manuel, 33	VGv Total: R\$ 111,3 milhões
Área do Terreno: 1.853 m ²	Permuta: 33,71% do VGv.
Área Privativa Total: 11.165,65 m ²	Lançamento: Agosto/2022
Tipologia: 226 apts (2 dorms), 40 apts NR e 3 lojas	

Exclusivo
BRIO



Magnólias (Incorporadora: Three)

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

Exclusivo
BRIO



Pascal (Incorporadora: MSB Sanches)

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

• Projeto estruturado com co-investimento entre o **Fundo** (50%) e Brio IV (50%).

Exclusivo
BRIO



Guarará (Incorporadora: Adolpho Lindemberg)

Localização: Jardim Paulista	Data de Aquisição: Junho/2022
Endereço: R. Guarará x Al. Joaquim Eugênio de Lima	VGW Total: R\$ 129,0 milhões
Área do Terreno: 1.339 m ²	Permuta: 547,5 m ² priv.
Área Privativa Total: 4.690 m ²	Lançamento: Julho/2023
Tipologia: 20 apts (3 dorms), 1 apt (4 dorms), e 3 lojas	

• Projeto estruturado com co-investimento entre o **Fundo** (50%) e Brio IV (50%).

Além dos projetos acima, fazem também parte do portfólio do BRIP11 os projetos investidos em conjunto com o BIME11, Jamaris e Indianópolis, detalhados anteriormente.

Ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,
Brio Investimentos Ltda.



Sigam-nos no LinkedIn
Brio Investimentos



Sigam-nos no Instagram
@brioinvestimentos

Este material foi elaborado pela Brio Investimentos ("Brio") e é de caráter exclusivamente informativo, não devendo ser considerado uma oferta para compra de cotas do fundo. A Brio não comercializa e nem distribui cotas de fundos de investimentos. Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Os fundos da Brio são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. As projeções utilizam dados históricos e premissas, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. A Brio não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material e de seu conteúdo. Este material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Brio. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail ri@brioinvestimentos.com.br.



Brio Investimentos Ltda.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1336, conj. 22 - São Paulo - SP - Brasil - CEP: 01451-001

ri@brioinvestimentos.com.br

www.brioinvestimentos.com.br

