

BRIO
INVESTIMENTOS

►►► **Brio Multiestratégia - FII**

Relatório Gerencial (outubro/2022)

▶ Objetivo e perfil do fundo:

O Brio Multiestratégia - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo", cujo ticker na B3 é "BIMET11") 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 (31/10/2022):**
R\$ 53,0 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 outubro de 2022:**

- Aumento gradual da exposição a novos CRI *high yield* e a Permutas, todos estruturados pela gestora.
- Venda da posição em CPTS11, GSF11 e VCJR11, como giro de carteira para geração de caixa para investimento nos produtos supracitados.
- Com impacto da deflação registrada entre julho e setembro e ainda a necessidade de giro da carteira para entrada em ativos com maiores *yields*, anunciamos a distribuição de R\$ 0,04/cota no mês (DY: 0,44% a.m. ou 5,32% a.a.). O portfólio do Fundo segue desalavancado (sem uso de operações compromissadas).
- Aporte no CRI WA379, estruturado pela Brio Investimentos, com taxa de IPCA + 10% a.a. e *duration* de 2,6 anos.
- Taxa ponderada de aquisição da carteira de CRI de IPCA + 6,9% a.a. e a taxa ponderada da carteira global de IPCA + 7,4% a.a.
- *Duration* ponderada da carteira de 3,3 anos.
- Concessão pela Gestora de desconto de 50% na taxa de gestão nos meses de outubro, novembro e dezembro.

Outubro foi marcado pela continuidade do problema inflacionário no mundo, com os subsequentes aumentos de taxas de juros nas principais economias para tentar frear a trajetória de alta da inflação. Os Estados Unidos, por exemplo, alcançaram a maior taxa de juros desde 2008, chegando a 4,0% a.a., sendo que o mercado não descarta novos aumentos caso a inflação não mostre sinais de arrefecimento. Consequentemente, os mercados enxergaram aumento do risco de recessão nas grandes economias globais, fazendo com que os índices das principais bolsas de valores do mundo caíssem.

A tensão geopolítica persistente na Europa com a proximidade do inverno e o surgimento de novas ondas de Covid na China com a estratégia de *lockdowns* adotada por seu governo como forma de controle, ambos com consequências econômicas que elevam o risco inflacionário no mundo, têm gerado maior aversão a risco nos mercados internacionais e locais e pressionado a curva de juros futuros no mundo todo.

No mercado doméstico, após os resultados das eleições, o cenário tem sido ainda bastante volátil, principalmente em decorrência da indefinição do governo eleito acerca de sua equipe econômica e das diretrizes de condução da política econômica. Durante a primeira semana após a vitória do candidato Lula, houve injeção de investimentos estrangeiros no país, o que fez com que a Bolsa de Valores permanecesse em patamar positivo, mas com o passar das semanas e na medida que o período de transição entre os governos alimenta especulações e incertezas, o mercado passa por flutuações mais fortes.

Após 3 meses consecutivos de deflação, em outubro o Brasil voltou a registrar inflação positiva (IPCA de 0,59% no mês, de acordo com dados oficiais do IBGE). A inflação doméstica ficou com o resultado acumulado nos últimos 12 meses de 6,47%, mantendo-se abaixo dos 7,17% observados no mês anterior. Para o ano, a inflação acumulada deverá ficar na casa de 5,82%, de acordo com o Boletim Focus de 11 de novembro de 2022.

Já a expectativa para a taxa básica de juros, a SELIC, segundo o Boletim Focus, permanece estável em 13,75% a.a. até o final de 2022, com expectativa para 2023 em 11,25%. Em termos de PIB, a previsão para 2022 vem sendo consistentemente revisada para cima, chegando a 2,77% no Focus de 11 de novembro.

No mercado de Fundos Imobiliários, notamos no mês a persistência do impacto do período de deflação na performance do segmento, especialmente no segmento de FII de papéis, com muitos fundos reportando dividendos menores, em especial aqueles com grande exposição ao IPCA, como é o caso do BIME11. Ressaltamos, entretanto, que não vemos fundamentos no cenário macroeconômico para a continuidade do período deflacionário, como já atestou o próprio IPCA apurado em outubro. E ainda que seja esperado um arrefecimento da pressão inflacionária à medida que a relação entre oferta e demanda se normalize, acreditamos na estabilização da inflação em patamares positivos nos próximos anos, dadas as ineficiências estruturais da economia brasileira, especialmente em relação à questão fiscal.

Devem ainda ser considerados os riscos de aumento da inflação no próximo ano em função de eventual implementação de uma política econômica que gere demasiada expansão dos gastos públicos, como tem sido sinalizado pela equipe de transição com os esforços de aprovação da chamada PEC da Transição, onde está prevista elevação dos referidos gastos em cerca de R\$ 200 bilhões em 2023.

De todo modo, ciente de que o IPCA é apenas uma ferramenta de proteção contra a perda do poder de compra da moeda, o time de gestão do BIME11, como sempre, tem focado na geração de valor a seus cotistas através da negociação de ativos com maiores *coupons* e *spreads* muito bem ajustados na relação “risco x retorno” tais como os CRI *high-yield* originados e estruturados pelo time de crédito da casa.

Nesse sentido, já havíamos comunicado no relatório do mês de setembro que havíamos aprovado a aquisição de 5 novos CRI, cujas emissões totais somam aproximadamente R\$ 150 milhões e cujos desembolsos ocorrerão ao longo dos próximos 2 anos a partir de outubro de 2022. Desses 5 CRI, o BIME11 já adquiriu parte das emissões de 4 deles (um ainda está em processo de diligência final), conforme descrito abaixo:

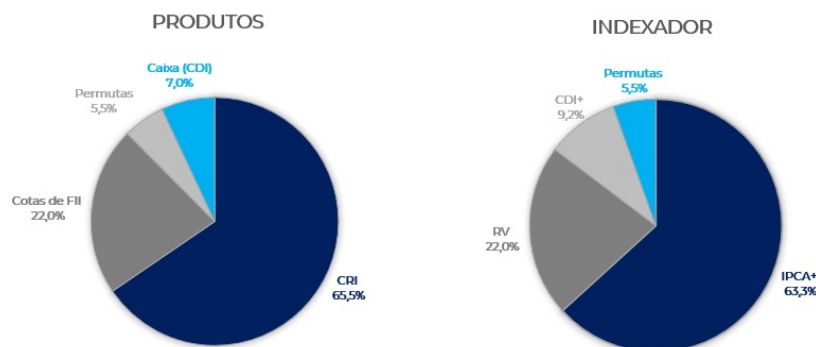
- O BIME11 adquiriu, em 28 de outubro de 2022, R\$ 690 mil de CRI originados e estruturados pela gestora, para financiamento à compra de terreno do projeto residencial de alto padrão denominado WA379, situado no bairro Cidade Jardim, São Paulo, SP, a ser desenvolvido pela Three Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (“CRI WA379”). A primeira e única integralização do CRI WA379 de R\$ 11,5 milhões foi integralmente adquirida pelo Fundo e pelo Brio Crédito Estruturado – FII (ticker: BICE11) com taxa de IPCA + 10,0% a.a. e prêmio inicial (*upfront fee*) de 2% do valor total de emissão pago proporcionalmente aos fundos de acordo com suas participações na emissão; e
- O BIME11 adquiriu, em 10 de novembro de 2022 os seguintes CRI originados e estruturados pela gestora: (i) R\$ 810 mil de CRI para financiamento à construção do projeto residencial denominado Essência (“CRI Essência”); R\$ 570 mil de CRI para financiamento à construção do projeto residencial denominado Aurora (“CRI Aurora”); e, (iii) R\$ 450 mil de CRI para financiamento à construção do projeto residencial denominado Sampa (“CRI Sampa”). Localizados no centro da cidade de São Paulo, os 3 projetos serão construídos pela TPA Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e foram integralmente vendidos para um grande grupo internacional de investimentos com forte atuação no mercado de residencial para renda (*multifamily*) em grandes centros urbanos no Brasil e no mundo. A primeira integralização dos CRI Essência, CRI Aurora e CRI Sampa de, respectivamente, de R\$ 13, 5 milhões, R\$ 9,5 milhões e R\$ 7,5 milhões foi integralmente adquirida pelo BIME11 e pelo BICE11 com taxa IPCA + 9,0% a.a. e prêmio inicial (*upfront fee*) de 1,25% do valor total de emissão pago proporcionalmente aos fundos participantes pelo critério de valor integralizado por cada um.

Vale ainda ressaltar que, além das primeiras integralizações, o BIME11 terá a oportunidade de aumentar a sua exposição aos CRI Essência, CRI Aurora e CRI Sampa através das futuras integralizações previstas, além de novos CRI *high-yield* que estão em processo de diligência final ou estruturação pelo time de crédito da gestora.

Ao longo dos meses de setembro e outubro, focamos na geração de caixa para aquisição dos CRI acima descritos, que, além de *yields* mais robustos, oferecem ainda os referidos *upfront fees* (conforme descritos acima), o que constitui importante incremento da rentabilidade do Fundo no curto prazo. Dessa forma, **nosso objetivo de curto e médio prazos é superar o período de deflação e de menor distribuição de dividendos com a carteira do BIME fortalecida e ainda mais rentável com papéis que pagam um *spread* importante acima da atual curva da NTN-B.**

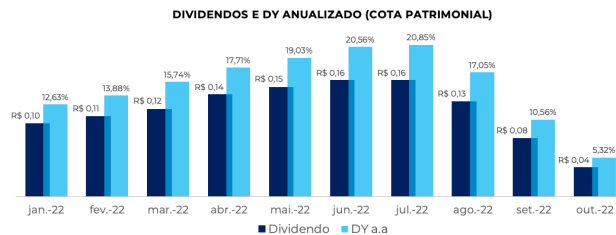
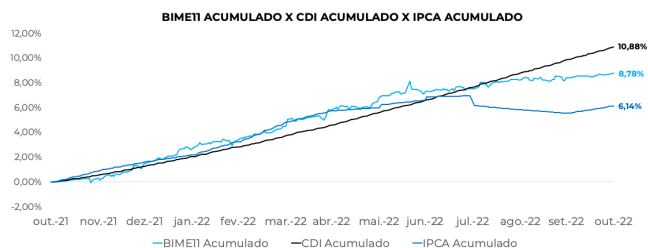
Carteira e Resultado Mensal | BIME11

O Fundo encerrou o mês de setembro com 93,0% do seu patrimônio líquido ("PL") alocado, sendo 65,5% (R\$ 35,0 milhões) em CRI indexados ao IPCA e CDI, 22,0% em cotas de FII (R\$ 11,8 milhões), 5,5% em Permutas Residenciais (R\$ 2,9 milhões) e 7,0% (R\$ 3,7 milhão) em caixa.



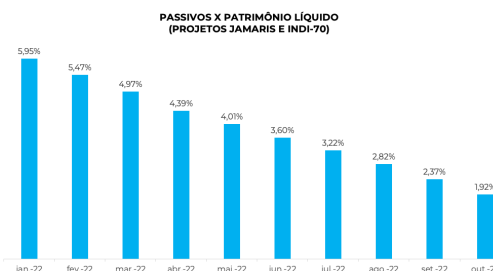
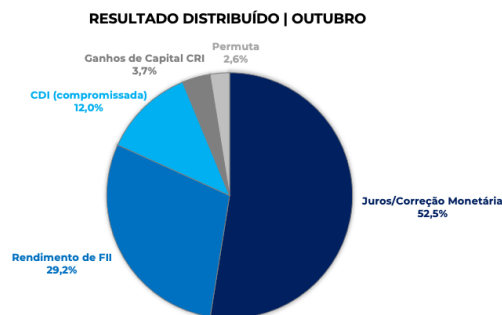
Observação: considerando a compra no mercado secundário de cotas do BRIP11 e a 1ª integralização do BIPD11 (FII de Permutas Residenciais geridos pela Brio Investimentos), a exposição do BIME11 a Permutas Residenciais chega a 10,5% do PL.

O Fundo anunciou a distribuição de rendimento de R\$ 0,04/cota em novembro (referente ao resultado obtido em outubro), com DY anualizado de 5,32% a.a. (utilizando-se a cota patrimonial em 31/10/2022).

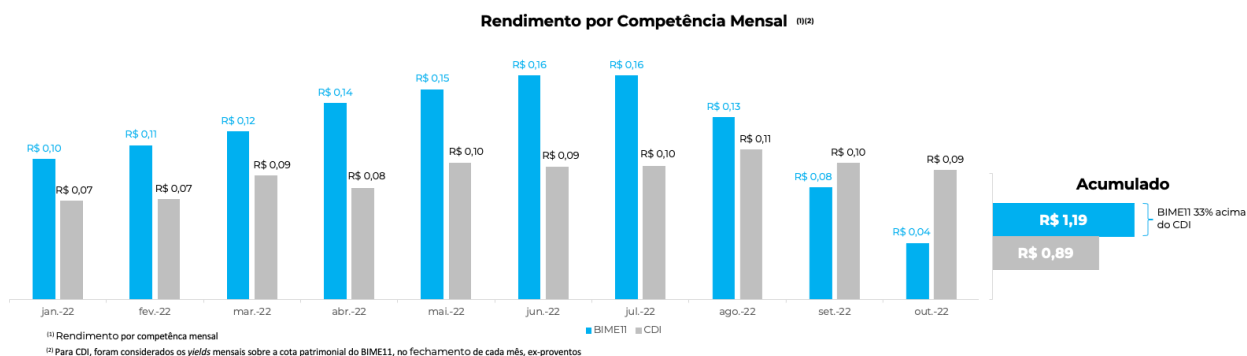


Do resultado gerado pelo Fundo no mês de outubro, 52,5% vieram de rendimentos de CRI, 29,2% do rendimento obtido no investimento em cotas de FII, 12,0% da aplicação do caixa do Fundo em CDI, 3,7% do ganho de capital com operações de CRI, e 2,6% de receitas de vendas dos projetos de Permutas.

O BIME11 fechou o mês de outubro com rentabilidade nominal acumulada de 8,78% desde o IPO (novembro de 2021), contra 11,28% do IFIX, 10,88% do CDI, e 6,14% 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.



Comparando os rendimentos mensais distribuídos pelo BIME11 e aqueles obtidos pelo investimento em CDI (resultado bruto), notamos que a distribuição mensal do Fundo, do início do ano até o fechamento do mês de outubro, é 33% maior que a distribuição apresentada pelo investimento em ativos atrelados ao CDI.



Alocação | CRI

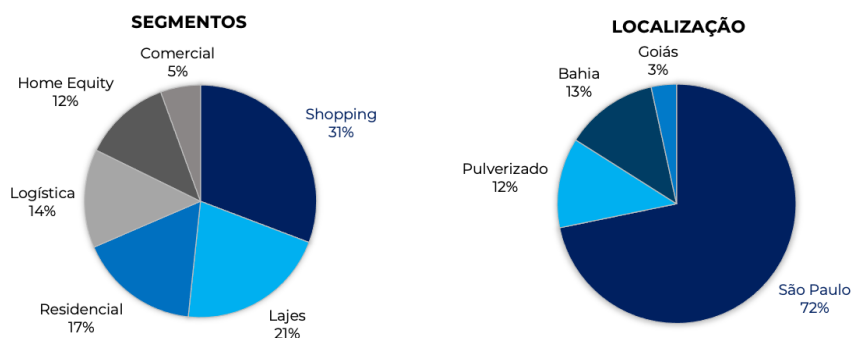
Ao final do mês de outubro, a carteira de CRI do Fundo representava 65,5% do PL do Fundo e era composta por 12 papéis (R\$ 35,0 milhões).

Fundo	Cetip	%	Volume	Indexador	Tx de Aquisição	Duration	Segmento	LTV
CRI Selenza 465S 4E	21G0708865	9,74%	R\$ 5.203.297,83	IPCA+	10,50%	1,47	Residencial	45,0%
CRI GSFI True 236S 1E	20G0800227	9,64%	R\$ 5.152.201,46	IPCA+	5,43%	5,30	Shopping	79,4%
CRI Airport Town Virgo 338S 4E	21H0976574	8,98%	R\$ 4.797.745,01	IPCA+	5,90%	8,00	Logístico	65,0%
CRI JPS Habitasec 259S 1E	21F1076965	8,26%	R\$ 4.410.999,08	IPCA+	6,25%	5,90	Shopping	64,6%
CRI Tellus Virgo 226S 4E	21C0549648	8,04%	R\$ 4.293.837,22	IPCA+	5,70%	4,80	Lajes	69,1%
CRI Wimo III Virgo 403S 4E	21J0856001	6,34%	R\$ 3.388.168,45	IPCA+	7,00%	4,70	Home Equity	34,0%
CRI WT Morumbi Opea 132S 1E	15L0648443	5,67%	R\$ 3.030.484,04	IPCA+	5,60%	4,60	Lajes	43,0%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	3,64%	R\$ 1.945.724,2	IPCA+	6,15%	5,10	Comercial	74,4%
CRI Creditas Vert 63S 2E	21K0046865	1,64%	R\$ 876.901,46	IPCA+	8,50%	6,00	Home Equity	37,0%
CRI Shopping Sul Planeta 52S 1E	13D0463613	1,51%	R\$ 805.482,87	CDI+	2,60%	0,50	Shopping	20,0%
CRI WA Canal 1S 13E	22J1203611	1,29%	R\$ 690.261,01	IPCA+	10,00%	2,59	Residencial	60,0%
CRI Shopping Sul Planeta 53S 1E	13D0463614	0,74%	R\$ 393.344,46	CDI+	2,60%	0,50	Shopping	20,0%
Taxa de Aquisição Ponderada			R\$ 34.988.344,46	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 72% 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* localizado em Itabuna-BA, com 32.000 m² de ABL e 100% de ocupação, e o CRI Shopping Sul Planeta Securitizadora, cujo lastro é um *shopping center* localizado em Valparaíso-GO, com 31.000 m² de ABL e quase 100% de ocupação (papel em CDI+ com *duration* de 4 meses). Contribuem para a pulverização de riscos do Fundo os CRI lastreados em contratos de *home equity* e *residencial* (CRI Wimo III

403S 4E e CRI Creditas Vert 63S 2E) que possuem uma parcela pequena de créditos localizados fora do Estado de São Paulo.



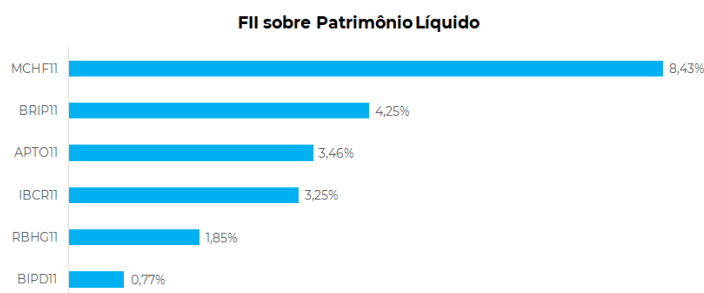
A taxa ponderada de aquisição de CRI no final de outubro era de IPCA + 6,9% a.a. e a *duration* média ponderada de 4,8 anos. Continuamos focando na diminuição da *duration* ponderada da carteira e na busca constante de aumento da taxa média de aquisição dos papéis visando melhorar gradativamente a rentabilidade do Fundo sem adicionar riscos excessivos ao portfólio.

Para análise da rentabilidade da carteira de CRI do BIME11 em diferentes cenários, elaboramos a tabela de sensibilidade¹ abaixo, que compara a taxa média ponderada de rentabilidade em função de variações no preço da cota do Fundo no mercado secundário:

% PL	63,3%	2,2%
Preço de mercado (R\$)	IPCA +	CDI +
7,00	8,81%	3,37%
7,25	8,51%	3,25%
7,50	8,23%	3,14%
7,75	7,96%	3,04%
8,00	7,71%	2,95%
8,25	7,48%	2,86%
8,50	7,26%	2,77%
8,75	7,05%	2,69%
9,07	6,81%	2,60%
9,25	6,67%	2,55%

Alocação | Cotas de FII

O Fundo encerrou o mês de outubro com R\$ 11,8 milhões, ou 22,0% do PL, alocados em cotas de 6 diferentes FII, sendo 61,5% em FII de recebíveis, 22,8% em Permutas e 15,7% em FII híbridos.



¹ As projeções são estimativas com base no cenário atual, e possuem caráter meramente informativo.

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 outubro de 2022 foi de 0,87% a.m. ou 10,48% a.a.. Abaixo está um resumo das operações realizadas no mês:

- Venda no mercado secundário de R\$ 1,37 milhão em cotas de CPTS11;
- Venda no mercado secundário de R\$ 188 mil em cotas de TEPP11;
- Venda no mercado secundário de R\$ 82 mil em cotas de VCJR11.

O Fundo encerrou o mês com 5,02% do seu PL alocado em cotas dos fundos Brio Real Estate III – FII (“BRIP11”) e Brio Real Estate IV – FII (“BIPD11”), percentual inalterado em relação ao mês anterior uma vez que não realizou novos aportes nesses FII em outubro. 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 outubro 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 em 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. Por serem fundos por chamadas de capital, o valor neles alocado deverá aumentar ao longo do tempo à medida que novas 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 BRIP11 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 outubro com R\$ 2,9 milhões, ou 5,5% do PL do Fundo, alocados em dois projetos de Permutas Residenciais. Esses projetos e a alocação do Fundo em cotas dos fundos BRIP11 e BIPD11 levam a exposição direta e indireta a essa tese ao patamar de 10,5% do PL. Conforme amplamente anunciado, nossa estratégia de alocação de capital do BIME11 visa o crescimento gradual da exposição às Permutas ao longo do tempo, mas com bastante ponderação para não impactar o pagamento de rendimentos mensais do Fundo.

O primeiro projeto de Permuta investido pelo Fundo é o “Amyrá” (antigo “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, 4 mil, ou 0,7% do seu PL, 100% já aportado), sendo o BRIP11 responsável pelos 98% restantes do investimento, nos mesmos termos e condições do Fundo.

O segundo projeto investido é o “INDI70” (antigo “Indianópolis”), 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\$ 3,6 milhões, ou 7% do seu PL, do qual R\$ 2,6 milhões já foram aportados) e o BRIP11 honrará com os 86% restantes do investimento nos mesmos termos e condições do Fundo. O empreendimento, que já está em fase de obras, já começou a retornar capital para o Fundo, em função das vendas de suas unidades.

Distribuição de Resultados

O Fundo anunciou em 7 de novembro de 2022, para pagamento em 16 de novembro de 2022, rendimentos de **R\$ 0,04/cota** referentes aos resultados apurados no mês de outubro de 2022.

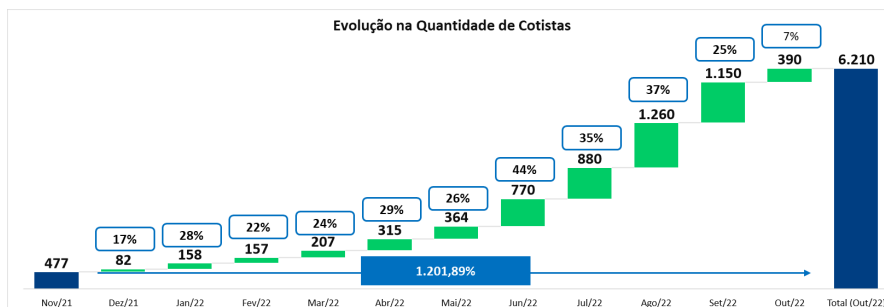
DRE BIME11 (em R\$)	Acumulado 2021	1º Trim 2022	2º Trim 2022	jul/22	ago/22	set/22	3º Trim 2022	out/22	Acumulado 2022
Receitas (Entradas de Caixa)	789.768	2.808.434	3.181.426	495.740	760.009	409.905	1.665.654	315.321	7.970.835
Receitas de CRI	338.323	2.186.272	2.711.765	539.162	624.580	224.239	1.387.982	210.277	6.496.296
Ganhos de Capital	75.170	601.293	565.201	150.465	265.761	0	416.226	13.800	1.596.521
Juros e Correção Monetária¹	263.153	1.584.979	2.146.564	388.696	358.819	224.238	971.753	196.477	4.899.773
Receitas de FII	232.668	493.089	376.544	-56.551	98.803	152.935	195.187	50.666	1.115.485
Ganhos de Capital	73.847	83.044	-3.152	-202.908	-34.120	20.553	-216.475	-58.685	-195.267
Rendimentos	158.821	442.443	379.694	146.356	132.923	132.382	411.662	109.351	1.343.149
Ajuste IR²	0	-32.399	0	0	0	0	0	0	-32.399
Receita de Permutas	0	0	6.603	0	11.551	17.411	28.962	9.548	45.114
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	218.777	129.072	86.512	13.129	25.075	15.320	53.524	44.829	313.938
Despesas (Saídas de Caixa)	-71.990	-238.632	-370.507	-103.708	-99.399	-101.820	-304.927	-56.408	-970.473
Resultado (R\$)	717.778	2.569.803	2.810.919	392.032	660.610	308.085	1.360.727	258.913	7.000.361
Quantidade de cotas	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602
Distribuição total (R\$)	714.958	1.929.049	2.630.521	935.296	759.928	467.648	2.162.873	233.824	6.722.442
Distribuição/cota (R\$)	0,12231	0,33000	0,45000	0,16000	0,13000	0,08000	0,37000	0,04000	1,19000

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 do crescimento gradual da alocação de capital em Permutas e, principalmente, nos CRI *high-yield* originados pela Brio. Neste contexto, embora busquemos sempre que a geração de caixa necessária para tais investimentos venha dos vencimentos dos ativos em carteira, é possível que, nos próximos meses, tenhamos que fazer novos giros de carteira como o realizado em outubro. Focaremos, contudo, na minimização de impactos nos resultados do Fundo com a realização de eventuais perdas nas posições de FII e de CRI com perfil *high-grade*. Entendemos, entretanto, que essas eventuais perdas são compensadas pela melhora da rentabilidade da carteira no médio prazo, com o investimento em ativos que oferecem boa relação “risco x retorno”.

Negociação na B3

Continuamos a observar o aumento do número de cotistas e da liquidez em bolsa das cotas do Fundo. O volume de negociações ultrapassou a marca de R\$30,9 milhões desde o início das operações na B3. Em outubro, o BIME11 atingiu a marca de 6.210 investidores (+1.201,89% na comparação com a data do IPO). A liquidez média diária de negociação foi de R\$ 139,1 mil até 30 de outubro de 2022², com 670 negócios diários em média (aumento de 2,0% comparado ao valor até 30 de setembro de 2022).



² Fonte: Quantum Axis

Detalhamento dos Ativos em Carteira



Exclusivo
BRIO

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

LTV:
45%

Vencimento:
23/07/2025

Taxa de Emissão:
IPCA + 10,50% a.a.

Duration:
1,47 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 imóvel, cessão/alienação fiduciária de atuais e futuros recebíveis, alienação fiduciária das cotas da SPE, carta fiança de performance, seguro de riscos de engenharia e responsabilidade civil e aval da holding e sócios.



Exclusivo
BRIO

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

LTV:
45%

Vencimento:
23/07/2025

Taxa de Emissão:
IPCA + 10,50% a.a.

Duration:
2,59 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 para financiar a aquisição de um terreno de 4.797,2 m², localizado no bairro Cidade Jardim, São Paulo, SP, para desenvolvimento de um projeto residencial de casas de alto padrão pela Three Desenvolvimento Imobiliário Ltda., a qual também figura como avalista do CRI. O papel conta com alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de recebíveis, alienação fiduciária de quotas da SPE e seguros de *performance* e de riscos de engenharia e responsabilidade civil.



3. 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 Brasília, Outlet Premium Salvador, Outlet Premium Rio, Shopping Bonsucesso e Unimart Shopping Campinas. Possui alienação fiduciária dos imóveis e os recebíveis.



4. 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.



5. 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.



6. 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.



7. 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.



8. 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%.



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

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

Comentários Gerais

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



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

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.



11. CRI Sgopping Sul Planeta Sec 52S e 53S 1E | 13D0463613 e 13D0463614

LTV:
20%

Vencimento:
14/07/2023

Taxa de Emissão:
CDI + 4,5 a.a.

Duration:
0,5 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 ano de *duration*.

Exclusivo
BRIO



12. Amyrã (Incorporadora: JALGP)

Localização:
Moema - SP

Data de Aquisição:
Novembro/2021

Endereço:
Av. Jamaris, 871

GVV Total:
R\$ 103,6 milhões

Área do Terreno:
1.720 m²

Permuta:
1.762 m² priv.

Área Privativa Total:
6.067 m²

Lançamento:
Novembro/2022

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

Exclusivo
BRIO



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

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: Dezembro/2021
Endereço: Av. Indianópolis, 70	VGTV Total: R\$ 127,4 milhões
Área do Terreno: 1.343 m²	Permuta: 2.117 m² priv.
Área Privativa Total: 7.096 m²	Lançamento: Abril/2022
Tipologia: 57 apts (1 dorm), 19 duplex (1 dorm), 19 duplex (2 dorms), 16 studios e 3 lojas	

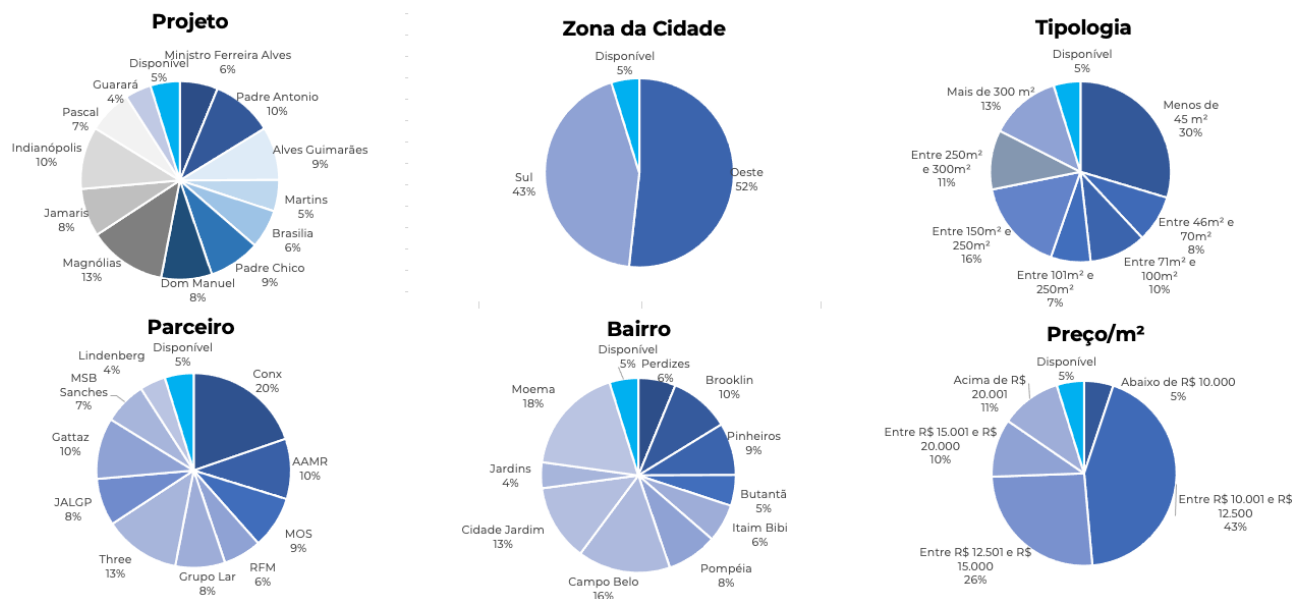


A *timeline* visa facilitar a compreensão das etapas do projeto Indianópolis. É possível observar o início das obras em outubro de 2020, quando a Gattaz iniciou a construção do empreendimento ainda sem a participação da Permuta dos veículos da Brio Investimentos. Em fevereiro de 2022, BIME11 e BRIP11 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 o primeiro semestre de 2023.

14. Cotas de FII: BRIP11

O BRIP11 é um fundo de prazo determinado gerido pela Brio Investimentos, que investe em Permutas de médio-alto e alto padrão na cidade de São Paulo, cuja primeira e única oferta de emissão de cotas 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	GVV Total: R\$ 69,5 milhões
Área do Terreno: 1.199 m²	Permuta: 43,52% do GVV (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	GVV Total: R\$ 117,7 milhões
Área do Terreno: 1.718 m²	Permuta: 38,52% do GVV (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	

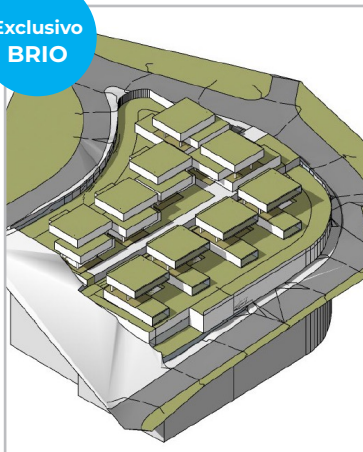
Exclusivo
BRIO



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 - SP	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	

Comentários Gerais

Projeto estruturado com co-investimento entre os fundos BRIPI1 (50%) e BIPDI1 (50%).

Exclusivo
BRIO



Guarará (Incorporadora: Adolpho Lindemberg)

Localização: Jardim Paulista - SP	Data de Aquisição: Junho/2022
Endereço: R. Guarará x Al. Joaquim Eugênio de Lima	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: Junho/2023
Tipologia: 20 apts (3 dorms), 1 apt (4 dorms), e 3 lojas	

Comentários Gerais

Projeto estruturado com co-investimento entre os fundos BRIPI1 (50%) e BIPDI1 (50%).

Além dos projetos acima, fazem também parte do portfólio do BRIPI1 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

