

BRIO
INVESTIMENTOS

►►► **Brio Multiestratégia - FII**

Informativo
mensal
(novembro/2021)

▶ 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. (desconto de 50% na taxa de gestão entre os meses de novembro de 2021 e janeiro de 2022)**▶ Taxa de performance:**
20% do que exceder IPCA + 5,0% a.a., apurada e paga semestralmente**▶ Patrimônio líquido (30/11/2021):**
R\$ 55,7 milhões**▶ Data de distribuição:**
Divulgação: 3º dia útil
Data ex: 6º dia útil
Pagamento: 10º dia útil**Mensagem do Gestor****Prezados Investidores,**

É com grande satisfação que compartilhamos o primeiro informe mensal de atualização do **Brio Multiestratégia - Fundo de Investimento Imobiliário**.

Grande parte da população brasileira já está vacinada com ao menos um ciclo completo, levando à drástica diminuição no número de internações e mortes pelo Covid-19, o que tem permitido abertura econômica em especial em setores como o de serviços. No setor imobiliário, a reabertura deverá criar tendência de recuperação nos segmentos de shopping e lajes corporativas com grande parte da população e empresas retomando as suas atividades. Por outro lado, o cenário macroeconômico turbulento dos últimos meses, agravado pelos choques inflacionários ocasionados pela pandemia e pelas incertezas político-eleitorais de 2022, gerou uma significativa abertura da curva de juros e fez com que mantivéssemos uma postura cautelosa com especial atenção à liquidez e *duration* dos ativos em carteira do **BIME11**.

O primeiro mês de operação do **Fundo** (novembro de 2021) foi um período de grande volatilidade do IFIX com boas oportunidades para alocação de capital. O **Fundo** encerrou o mês com 74,5% do seu patrimônio líquido, ou R\$41,5 milhões, alocado em 22 ativos distribuídos da seguinte forma: 8 certificados de recebíveis imobiliários - CRI (47,4% do PL), cotas de 13 diferentes fundos de investimentos imobiliários - cotas de FII (27,0% do PL), 1 permuta imobiliária (0,08% do PL) e o excedente de caixa aplicado em fundo referenciado DI.

Como o **BIME11** foi estruturado para ser um veículo de investimento para alocação de capital com gestão ativa e fundamentalista nas diversas classes de ativos imobiliários e em diferentes partes da estrutura de capital do ativo imobiliário, realizaremos nos próximos meses um giro nas carteiras de CRI e cotas de FII para, aos poucos, crescermos a alocação de capital nos produtos de *equity* imobiliário (tijolo) e crédito estruturados pelo nosso time, com incremental melhora na relação risco e retorno da carteira do **Fundo**. Além disso, apesar do significativo aumento da inflação corrente advinda dos choques inflacionários, as expectativas de inflação permaneceram ancoradas próximas das metas de inflação de longo prazo, o que nos leva a concluir que os agentes de mercado projetam que a inflação deverá começar a convergir para próximo da meta nos próximos anos conforme os choques inflacionários se dissipem e o efeito dos recentes aumentos da taxa básica de juros (Selic) pelo Banco Central façam efeito (atualmente está em 9,25% a.a. e segundo projeções do último boletim Focus do Copom¹ deve chegar a 11,25% a.a. em 2022). Em vista desse cenário, buscaremos maior exposição do **Fundo** a ativos indexados a CDI no curto prazo.

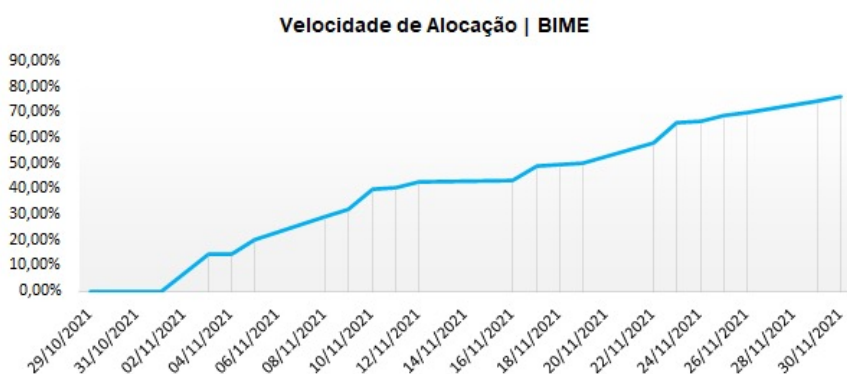
Por fim, o aumento do custo de capital no país, associado a um cenário macro ainda bastante desafiador nos próximos trimestres, ocasionará maior enfraquecimento do mercado de trabalho e redução da renda real do trabalhador. Isso deverá levar à expansão dos *cap rates* (ou,

¹ Boletim Focus do Banco Central de 03 de dezembro de 2021

similarmente, à compressão dos múltiplos) e impactará de forma negativa a geração de caixa operacional dos ativos imobiliários. Nesse contexto, nossa postura será de cautela com a exposição à *equity* de ativos imobiliários (tijolo) e maior apetite por crédito no curto e médio prazo. A exposição adicional a *equity* deverá ser feita, se e quando, observarmos considerável margem de segurança para aquisição desses ativos.

Composição da Carteira | BIME11

Ao longo do primeiro mês de vida do **Fundo**, tivemos uma boa velocidade de alocação em decorrência do pipeline robusto originado pré-captação. Ao final de novembro, já tínhamos alocado 74,5% do PL do **BIME11**, em ativos criteriosamente selecionados e aprovados pelo comitê de investimentos do **Fundo**.



A maior concentração do **Fundo** ficou neste primeiro momento em CRI, seguido de cotas de FII, como já comentado, devemos gradativamente aumentar nossa exposição em permutas.

Alocação | CRI

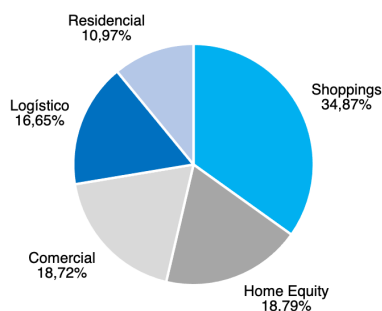
A carteira de CRI do **BIME11** tinha, até o final de novembro de 2021, 8 papéis, com volume total investido de R\$ 26,4 milhões, o que representa 47,4% do PL do **Fundo**.

Fundo	%	Volume	Indexador	Tx de Aquisição	Duration	Segmento	LTV
CRI GSFI True 236S 1E	9,02%	5.019.454,73	IPCA+	5,43%	6,00	Shopping	50,00%
CRI Airport Town Virgo 338S 4E	7,97%	4.436.247,15	IPCA+	5,60%	8,60	Logístico	61,00%
CRI JPS Habitasec 259S 1E	7,47%	4.161.004,77	IPCA+	6,25%	6,90	Shopping	38,20%
CRI Wimo III 403S 4E	7,14%	3.973.459,40	IPCA+	7,00%	5,90	Home Equity	34,00%
CRI Tellus 226S 4E	5,36%	2.985.254,75	IPCA+	5,65%	5,60	Lajes	72,10%
CRI Selenza Virgo 265º 4E	5,20%	2.893.288,81	IPCA+	10,50%	1,90	Residencial	45,00%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	3,51%	1.953.551,29	IPCA+	6,15%	5,60	Comercial	74,40%
CRI Creditas Vert 63S 2E	1,77%	983.767,85	IPCA+	8,50%	8,60	Home Equity	37,00%

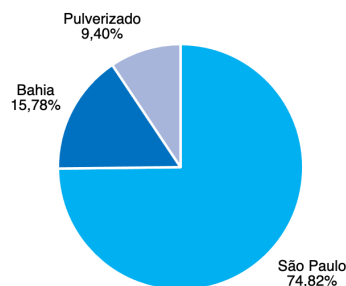
Selecionamos uma carteira pulverizada de papéis lastreadas em ativos, em sua grande maioria localizados em São Paulo, de *shopping centers* (34,9% da carteira de CRI), *home equity* (18,8% da carteira de CRI), lajes corporativas (18,7% da carteira de CRI), logística (16,7% da carteira de CRI) e residencial estruturado pelo nosso time (11,0% da carteira de CRI). A carteira de CRI comprada no mercado (excluindo CRI estruturado por nós – CRI Selenza), foi adquirida com taxa média ponderada de IPCA + 6,1% a.a. sendo que a *duration* média ponderada ficou na

casa dos 6,7 anos, com pagamento mensal de juros e inflação e, em sua maioria, os papéis foram adquiridos no mercado com desconto com relação à taxa de juros de emissão. Além disso, destacamos a aquisição do CRI Selenza Virgo 265ª 4E, que foi originado por nós e paga mensalmente IPCA + 10,5% a.a. com *duration* de 1,9 ano. Com a aquisição do CRI Selenza, a taxa média ponderada da carteira de CRI do Fundo ficou em IPCA + 6,6% a.a. com *duration* média ponderada de 6,13 anos.

Segmento | CRI carteira BIME11



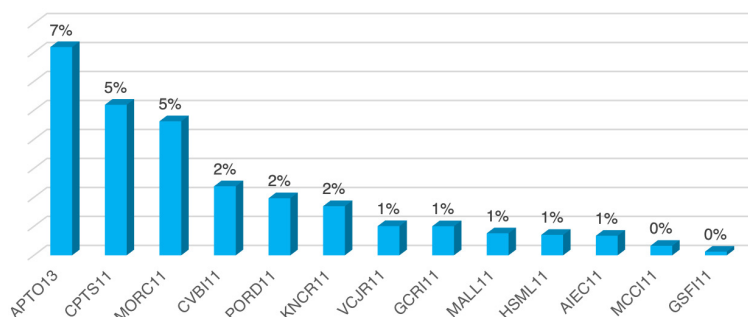
Localidades | CRI carteira BIME11



Alocação | FII

A carteira do **BIME11** tinha, até o final de novembro de 2021, cotas de 13 diferentes FII representando investimento de R\$ 15,4 milhões, ou 27,0% do PL do **Fundo**.

Fundos Imobiliários | Carteira BIME11



Alocamos taticamente em uma carteira diversificada com 13 ativos. O preço médio de aquisição desses fundos está em 0,9x o valor patrimonial dos fundos e o *dividend yield* médio da carteira gira em torno de 1,10% a.m., ou 13,2% anualizado.

Alocação | Tijolo

Alocamos capital em um ativo de permuta imobiliária, produto de investimento considerado nosso carro-chefe com mais de 20 ativos investidos nos últimos anos com múltiplos de capital próximos a 2x. Conforme amplamente anunciado, a nossa estratégia para alocação de capital do **BIME11** nesse tipo de ativo visa o crescimento gradual da exposição ao longo do tempo. O primeiro projeto de permuta investido, chamado "Jamaris", foi um co-investimento com outro FII gerido por nós, o BRIP11. O projeto Jamaris consistirá no desenvolvimento de empreendimento residencial de alto padrão, composto por 19 apartamentos e áreas comerciais em Moema, bairro nobre da cidade de São Paulo, no qual o **BIME11** investirá 2% do capital necessário para aquisição do terreno (equivalente a R\$ 317.070,00 ou 0,54% do seu PL) e o BRIP11 honrará com os 98% restantes do investimento. Vale ressaltar que os investimentos serão feitos por ambos os fundos nos mesmos termos e condições.

Importante lembrar que a aquisição desse ativo prevê pagamentos diferidos no tempo então o **BIME11** e o BRIP11 somente iniciaram os aportes de capital, sendo que em novembro o **BIME11** aportou somente R\$ 47.783,33 no ativo (ou 0,08% do seu PL), e o restante será aportado conforme necessidade adicional do projeto.

Distribuição de Resultados

O **Fundo** anunciou o pagamento em 14 de dezembro de 2021 de rendimentos de R\$ 0,022 por cota referente aos resultados apurados no mês de novembro de 2021. Como a alocação inicial de caixa ocorreu ao longo desse primeiro mês de operação do **BIME11**, projetamos para os próximos meses um crescimento no valor da distribuição líquida por cota.

DRE BIME11 (em R\$)	Novembro 2021	Acumulado 2021
Receitas (Entradas de Caixa)	262.400,45	262.400,45
CRI - Resultado Líquido	104.447,51	104.447,51
FII - Resultado Líquido	11.770,62	11.770,62
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	146.182,32	146.182,32
Despesas (Saídas de Caixa)	-17.154,92	-17.154,92
Resultado (R\$)	245.245,53	245.245,53
Quantidade de cotas	5.845.602	5.845.602,00
Distribuição total (R\$)	128.603,24	128.603,24
Distribuição/cota (R\$)	0,022	0,0220

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.

Anexo I – Detalhamento dos Ativos em Carteira



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

LTV: 50%	Vencimento: 19/07/2032
Volume adquirido: R\$ 5.019.454,73	Duration: 6,0 anos
Taxa de aquisição: IPCA + 5,43% a.a.	Tipo de oferta: ICVM 476

Comentários Gerais

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



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

LTV: 61%	Vencimento: 27/08/2041
Volume adquirido: R\$ 4.436.247,15	Duration: 8,6 anos
Taxa de aquisição: IPCA + 5,60% a.a.	Tipo de oferta: ICVM 476

Comentários Gerais

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



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

LTV: 38,2%	Vencimento: 15/06/2036
Volume adquirido: R\$ 4.161.004,77	Duration: 6,9 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.



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

LTV:
74%

Vencimento:
26/07/2034

Volume adquirido:
R\$ 1.953.551,29

Duration:
5,6 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 6,15% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

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



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

LTV:
34%

Vencimento:
27/10/2036

Volume adquirido:
R\$ 3.973.459,40

Duration:
5,9 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.



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

LTV:
45%

Vencimento:
23/07/2025

Volume adquirido:
R\$ 2.893.288,81

Duration:
1,9

Taxa de aquisição:
IPCA + 10,50% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

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



7. CRI Tellus 226S 4E | 21C0549648

LTV:
72,1%

Vencimento:
09/03/2033

Volume adquirido:
R\$ 2.985.254,75

Duration:
5,6 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 5,65% 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.



8. CRI Credits Vert 63S 2E | 21K0046865

LTV:
34%

Vencimento:
20/02/2042

Volume adquirido:
R\$ 983.767,85

Duration:
8,6 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.



Brio Investimentos Ltda.

R. Pedroso Alvarenga, 691 - Cj. 701 - São Paulo - SP - Brasil - CEP: 04531-011

+55 (11) 2892-6007 | +55 (11) 2892-6009

www.brioinvestimentos.com.br

