



BRIC

INVESTIMENTOS

**Brio Multiestratégia
FII (BIME 11)**

Relatório
Gerencial
(março/2023)

▶ 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 R\$ 1,00% a.a. após desconto concedido pelo gestor).

▶ Taxa de performance:

20% do que exceder IPCA + 5,0% a.a., apurada e paga semestralmente

▶ Patrimônio líquido (31/03/2023):

R\$ 52,8 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 março de 2023:**

- **Resultado gerado de R\$ 0,09/cota e distribuição de R\$ 0,09/cota (DY: 1,34% a.m. ou 16,10% a.a. no valor de mercado ou 1,01% a.m. ou 12,07% a.a. no valor patrimonial)**, com portfólio do Fundo desalavancado.
- **Reserva de resultados no valor equivalente a R\$ 0,06/cota.**
- Taxa ponderada de aquisição da carteira de CRI de IPCA + 7,0% a.a. e a taxa ponderada da carteira global de IPCA + 7,5% a.a..
- *Duration* ponderada da carteira de 3,5 anos.
- Aproximadamente 50,0% do PL alocados em CRI com perfil de risco baixo em momento desafiador para o mercado de crédito privado.

Embora ainda sem uma definição clara sobre as diretrizes macroeconômicas do atual governo, em especial no que se refere à política fiscal, o mercado começou a ter algum direcionamento com a apresentação da proposta conceitual do arcabouço fiscal pela equipe econômica no final de março. Ao longo do mês, entretanto, o cenário permaneceu desafiador em decorrência, principalmente, dos seguintes fatores: (i) volatilidade nos Estados Unidos devido ao risco de recessão resultante do aumento da taxa de juros e à recente crise bancária que diminuiu ainda mais a liquidez no mercado; (ii) dados de desemprego acima do esperado no Brasil (chegando a 8,4% no mês de março, com alta de 0,2 p.p.), o que leva à diminuição da renda média da população e, com a contribuição da inflação ainda persistente, ao desaquecimento do mercado consumidor; (iii) manutenção da taxa básica de juros nos níveis atuais pelo Banco Central, indicando a continuidade de sua política contracionista; e (iv) aumento da inadimplência nas carteiras e dificuldades vividas pelo mercado de crédito privado brasileiro, em especial o setor varejista após a crise de confiança gerada pelo evento das Americanas S.A..

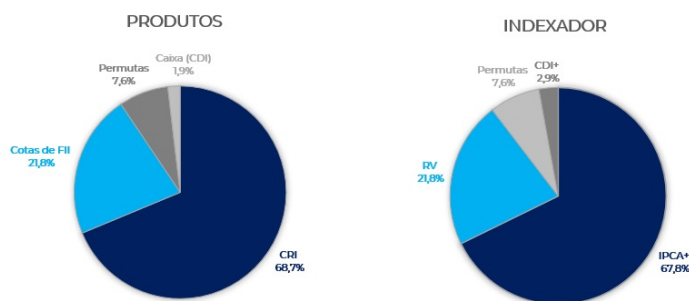
Os dados do boletim Focus do Banco Central de 06/04/2023 apontam para um crescimento tímido do PIB de 2023 (0,91%) e inflação (IPCA) em trajetória ascendente (5,98% no ano). O IPCA de fevereiro registrou variação positiva de 0,84%, acima da expectativa do mercado, embora o índice de março tenha vindo abaixo da expectativa do mercado, com variação positiva de 0,71%. A Selic segue mantida em 13,75% a.a. e a expectativa do mercado, segundo o Focus, é que chegue em 12,75% a.a. até o final de 2023. O mercado, portanto, projeta redução de 100 bps ainda em 2023.

Neste contexto de incertezas e volatilidade, agravado pela atual conjuntura do mercado de crédito privado, o time de gestão do BIME11 tem tido bastante cautela na alocação em ativos de risco. Ademais, parte importante da carteira está alocada em CRI *high-grade*, que, apesar da menor rentabilidade, gera menor volatilidade (risco) na carteira nesse momento de maiores incertezas. Importante ressaltar que o time de gestão do BIME11 reavalia recorrentemente os ativos do portfólio do BIME11 com o propósito de os monitorar sob a ótica de seus respectivos desempenhos econômico-financeiro e hígidez e qualidade das garantias oferecidas em cada uma das operações.

O time de gestão continua focado na análise de oportunidades para (i) realização de giro da carteira de CRI *high-grade* (sem impacto negativo no valor da cota patrimonial) para aquisição oportuna e cuidadosamente selecionada de CRI *mid-risk/high-yield*, em especial os estruturados pela Brio, cujos riscos são devidamente precificados e mitigados pela governança proposta, (ii) tomada de recursos via operações compromissadas a termos e condições acretivos para o Fundo e/ou (iii) oferta subsequente de cotas do Fundo. Seguiremos atualizando a nossa base de cotistas sobre o andamento dessas iniciativas ao longo dos próximos meses.

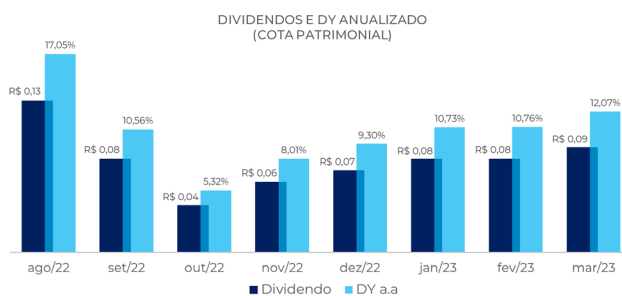
Carteira e Resultado Mensal | BIME11

O Fundo encerrou o mês de março com 98,1% do seu patrimônio líquido ("PL") alocado, sendo 68,7% (R\$ 36,3 milhões) em CRI indexados ao IPCA e CDI, 21,8% em cotas de FII (R\$ 11,5 milhões), 7,6% em Permutas (R\$ 4,0 milhões) e 1,9% (R\$ 1,0 milhão) em caixa.

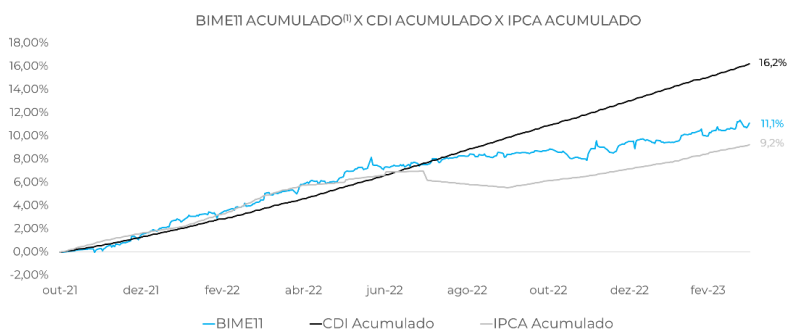


Observação: considerando a compra no mercado secundário de cotas do BRIP11 e as integralizações no BIPD11 (FII de Permutas geridos pela Brio Investimentos), a exposição do BIME11 a Permutas chega a 13,3% do PL.

O Fundo gerou no mês de março resultado equivalente a **R\$ 0,09/cota** e anunciou a distribuição de rendimento de **R\$ 0,09/cota** em abril (referente ao resultado obtido março), com *DY* anualizado de 12,07% a.a. (sobre a cota patrimonial em 31/03/2023). Em decorrência do momento atual, seguimos mantendo R\$ 0,06/cota como reserva de resultados. Nos últimos 12 meses, **o BIME11 pagou a média de R\$ 0,10/cota de rendimentos**, que está em linha com o projetado para o Fundo em seus primeiros anos de operação.

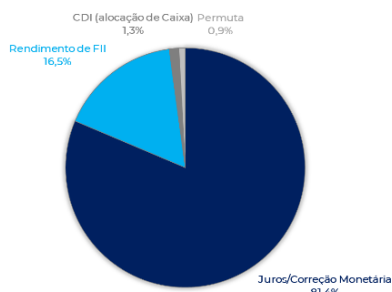


O BIME11 fechou o mês de março com rentabilidade nominal acumulada de 11,1% desde o IPO (novembro de 2021), contra 16,2% do CDI, 9,23% do IPCA, 3,35% do IFIX e 1,45% do Ibovespa.



¹ Rentabilidade considera a variação da cota patrimonial líquida de custos do IPO, ajustada conforme distribuições mensais de proventos.

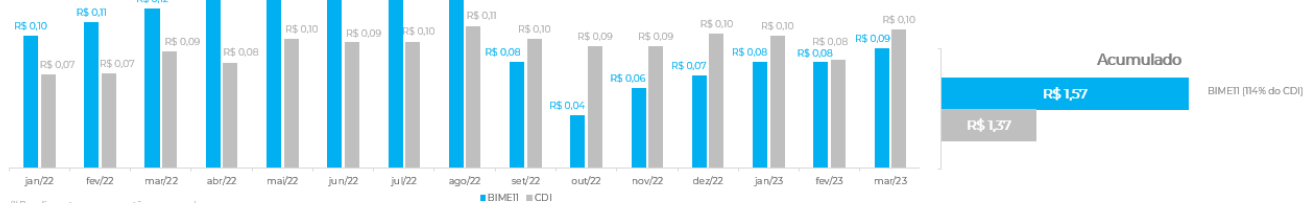
RESULTADO DISTRIBUÍDO | MARÇO



Do resultado gerado pelo Fundo no mês de março, 81,4% vieram de rendimentos de CRI (juros e correção monetária), 16,5% de rendimentos de cotas de FII, 1,3% da aplicação do caixa em CDI e 0,9% de receitas de vendas dos projetos de Permuta investidos.

A distribuição mensal do Fundo, do início de 2022 até o fechamento do mês de março, ficou 14% acima da distribuição bruta de ativos atrelados a 100% do CDI no mesmo período.

Rendimento por Competência Mensal ^{##}



^{##} Rendimento por competência mensal

^{##} Para CDI, foram considerados os yields mensais sobre a cota patrimonial do BIMEII, no fechamento de cada mês, ex-proventos

Alocação | CRI

Ao final do mês de março, a carteira de CRI do Fundo representava 68,7% do PL do Fundo e era composta por 15 papéis (R\$ 36,3 milhões). Os ativos marcados em azul na tabela abaixo são CRI originados e estruturados pelo time da Brio Investimentos.

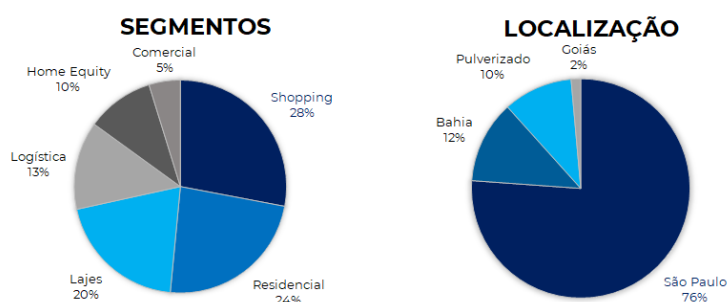
Fundo	Cetip	%	Volume	Indexador	Tx de Aquisição	Duration	Segmento	LTV
CRI GSFI True 236S 1E	20G0800227	9,89%	R\$ 5.227.796,50	IPCA+	5,43%	5,10	Shopping	79,40%
CRI Selenza 465S 4E	21G0708865	9,87%	R\$ 5.220.883,48	IPCA+	10,50%	1,47	Residencial	45,00%
CRI Airport Town Virgo 338S 4E	21H0976574	9,20%	R\$ 4.865.484,67	IPCA+	5,90%	7,74	Logístico	65,00%
CRI JPS Habitasec 259S 1E	21F1076965	8,37%	R\$ 4.428.018,94	IPCA+	6,25%	5,60	Shopping	64,60%
CRI Tellus Virgo 226S 4E	21C0549648	8,34%	R\$ 4.407.543,73	IPCA+	5,70%	4,60	Lajes	69,10%
CRI Wimo III Virgo 403S 4E	21J0856001	5,63%	R\$ 2.977.139,85	IPCA+	7,00%	5,70	Home Equity	34,00%
CRI WT Morumbi Opea 132S 1E	15L0648443	5,44%	R\$ 2.877.771,52	IPCA+	5,60%	4,60	Lajes	43,00%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	3,29%	R\$ 1.737.782,48	IPCA+	6,15%	5,08	Comercial	74,40%
CRI Essência Playbanco 1S 1E	22J1379218	1,99%	R\$ 1.054.651,90	IPCA+	9,00%	2,28	Residencial	70,00%
CRI Aurora Playbanco 1S 2E	22J1381567	1,97%	R\$ 1.041.288,87	IPCA+	9,00%	2,28	Residencial	70,00%
CRI Creditas Vert 63S 2E	21K0046865	1,43%	R\$ 754.218,69	IPCA+	8,50%	5,94	Home Equity	37,00%
CRI WA379 Canal 1S 13E	22J1203611	1,34%	R\$ 706.256,18	IPCA+	10,00%	2,26	Residencial	60,00%
CRI Sampa Playbanco 1S 3E	22J1381764	1,01%	R\$ 536.577,29	IPCA+	9,00%	2,28	Residencial	70,00%
CRI Shopping Sul Planeta 52S 1E	13D0463613	0,65%	R\$ 344.931,73	CDI+	2,60%	0,13	Shopping	20,00%
CRI Shopping Sul Planeta 53S 1E	13D0463614	0,32%	R\$ 168.943,52	CDI+	2,60%	0,13	Shopping	20,00%

A carteira de CRI do portfólio se mantém pulverizada e lastreada em classes de ativos diversificadas: *shopping centers* (28%), desenvolvimento residencial (24%), lajes (20%), logística (13%), *home equity* (10%) e comercial (5%).

A localização dos ativos que dão lastro/garantia para mais de 75% 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 28.500 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 3 meses).

O Fundo não tem exposição de crédito, direta ou indireta, à Americanas S.A. (em recuperação judicial). O Fundo é detentor de CRI (conforme mencionado acima) cuja devedora é uma empresa detentora do Jequitibá Plaza Shopping, no qual a Americanas é locatária e representa apenas 4,1% da ABL e 1,71% da receita de locação do ativo. Temos monitorado o impacto da crise de crédito iniciado pela Americanas S.A. no desempenho de todos os ativos e não identificamos até o momento qualquer deterioração no perfil de risco desses ativos.

Contribuem para a pulverização de riscos do Fundo os CRI lastreados em contratos de *home equity* (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 março era de IPCA + 7,0% a.a. e a *duration* média ponderada de 4,6 anos.

Para análise da rentabilidade da carteira de CRI do BIME11 em diferentes cenários, elaboramos a tabela de sensibilidade² abaixo, que compara a taxa média ponderada de rentabilidade em função de variações no preço da cota do Fundo no mercado secundário:

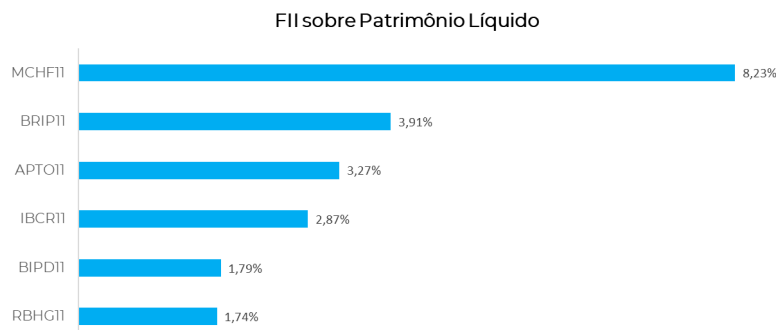
% PL	67,7%	1,0%
Preço	IPCA+	CDI+
6,50	9,68%	3,62%
6,75	9,33%	3,48%
7,00	8,99%	3,36%
7,25	8,68%	3,24%
7,50	8,39%	3,13%
7,75	8,12%	3,03%
8,00	7,87%	2,94%
8,25	7,63%	2,85%
8,50	7,41%	2,77%
8,75	7,19%	2,69%
9,04	6,96%	2,60%
9,25	6,80%	2,54%

(*) Valor da cota patrimonial em 31/03/2023

² As projeções são estimativas com base no cenário atual, e possuem caráter meramente informativo.

Alocação | Cotas de FII

O Fundo encerrou o mês de março com R\$ 11,5 milhões, ou 21,8% do PL, alocados em cotas de 6 diferentes FII, sendo 58,9% em FII de recebíveis, 26,1% em Permutas e 15,0% em híbridos.



O preço médio de aquisição das cotas desses FII desde o IPO (novembro de 2021) ficou em 1,01 P/VP e o *DY* da carteira em março de 2023 foi de 0,76% a.m. ou 9,07% a.a..

O Fundo encerrou o mês com 5,70% 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.

O BRIP11 já encerrou seu período de investimento e recentemente iniciou seu período de desinvestimento, tendo feito sua primeira devolução de capital aos cotistas em fevereiro de 2023. Dessa forma, não há novos aportes programados neste fundo. Já o BIPD11, no qual o BIME11 comprometeu R\$ 2.820 mil de investimento (2,2% da oferta e 5,3% do PL do BIME11), acabou de iniciar seu período de investimento e seguirá chamando capital dos cotistas até 2024. A última integralização no BIPD11 foi realizada no mês de fevereiro e, hoje, o Fundo conta com R\$ 945 mil de capital integralizado. Ao longo do tempo, o BIME11 irá aumentar a sua posição no BIPD11 à medida que novas chamadas de capital ocorram.

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 nos prazos médio e longo. Com essa primeira devolução, essa classe de ativos, que até então praticamente não estava contribuindo na geração de resultado do BIME11, começou a constituir uma fonte de rentabilidade adicional e crescente ao longo do tempo.

Maiores detalhes sobre rentabilidade e alocação do BRIP11 e do BIPD11 encontram-se no anexo “Detalhamento dos Ativos em Carteira”.

Alocação | Imóveis

O Fundo encerrou o mês de março com R\$ 4,0 milhões, ou 7,6% do PL do Fundo, alocados diretamente em dois projetos de Permutas. 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 13,3% 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 Amyrá, que consiste no empreendimento residencial (a ser lançado no 2º trimestre de 2023) 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 BRIP11 responsável pelos 98% restantes do investimento, nos mesmos termos e condições do Fundo.

O segundo projeto investido é o 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 é responsável por 14% do capital investido na aquisição das unidades negociadas (equivalente ao total R\$ 3.693.117,96, ou 7,0% do seu PL, do qual R\$ 3.631.384,73 já foram aportados) e o BRIP11 pelos 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.

Distribuição de Resultados

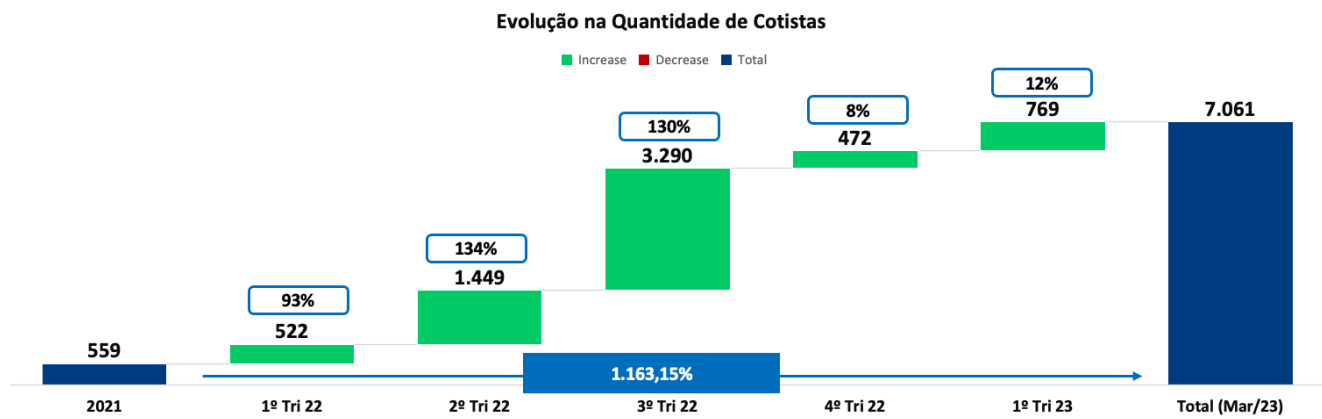
O Fundo gerou no mês de março um resultado de R\$ 534.340, equivalente a **R\$ 0,09/cota** e anunciou em 6 de abril de 2023, para pagamento em 17 de abril de 2023, rendimentos de **R\$ 0,09/cota** referentes aos resultados apurados no mês de março de 2023.

DRE BIME11 (em R\$)	Acumulado 2021	Acumulado 2022	jan/23	fev/23	mar/23	1º Trim 2023
Receitas (Entradas de Caixa)	789.768	9.255.491	493.871	701.336	610.824	1.806.031
Receitas de CRI	338.323	7.512.895	394.745	359.973	497.118	1.251.836
Ganhos de Capital	75.170	1.683.521	0	0	0	0
Juros e Correção Monetária ¹	263.153	5.829.374	394.745	359.973	497.118	1.251.836
Receitas de FII	232.668	1.320.249	94.946	324.730	100.664	520.339
Ganhos de Capital	73.847	-195.267	0	5.298	0	5.298
Rendimentos	158.821	1.547.915	94.946	319.432	100.664	515.041
Ajuste IR ²	0	-32.399	0	0	0	0
Receita de Permutas	0	63.409	1.597	11.865	5.219	18.681
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	218.777	358.938	2.584	4.767	7.824	15.175
Despesas (Saídas de Caixa)	-71.990	-1.137.140	-115.257	-157.852	-76.484	-349.594
Resultado (R\$)	717.778	8.118.356	378.614	543.483	534.340	1.456.437
Quantidade de cotas	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602
Distribuição total (R\$)	714.958	7.716.195	467.648	467.648,16	526.104	1.461.401
Distribuição/cota (R\$)	0,12231	1,32000	0,08000	0,08000	0,09000	0,25000

Mais uma vez frisamos que nosso foco permanece no aumento gradativo da distribuição de rendimentos do BIME11 através da implementação da nossa estratégia de investimento baseada no crescimento da alocação de capital em Permutas e, principalmente, em CRI *high-yield/mid-risk* originados pela Brio Investimentos.

Negociação na B3

O volume de negociações ultrapassou a marca de R\$ 43,0 milhões desde o início das operações na B3. O BIME11 terminou o mês com 7.061 investidores (+1.380% na comparação com a data do IPO e +1.163% na comparação com o primeiro trimestre de negociação do Fundo). A liquidez média diária de negociação foi de R\$ 126,4 mil até 31 de março de 2023³, com 590 negócios diários em média.



³ 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:
1,5 ano

Taxa de aquisição:
IPCA + 10,50% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

- **Descrição:** Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona norte da cidade de São Paulo com 224 unidades de 70 e 100 m² privativos.
- **Governança:** Além dos *servicers* convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI conta com um *servicer* especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistemas.
- **Garantias:** 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, 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, cessão fiduciária de dividendos de outro projeto, carta fiança de *performance*, seguro de riscos de engenharia e responsabilidade civil e aval da holding e sócios.



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

LTV:
60%

Vencimento:
27/10/2025

Taxa de Emissão:
IPCA + 10,00% a.a

Duration:
2,3 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 10,00% a.a

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

- **Descrição:** Operação de financiamento à aquisição de terreno de 4.797 m² para desenvolvimento de um empreendimento de casas de alto padrão no bairro Cidade Jardim na zona sul da cidade de São Paulo com 10 unidades de 680 m² privativos.
- **Governança:** Além dos *servicers* convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI conta com um *servicer* especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistemas.
- **Garantias:** Alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de recebíveis, alienação fiduciária de quotas da SPE, fundos de despesas e reserva, seguros de *performance* e de riscos de engenharia e responsabilidade civil e aval da holding.



3. CRI ESSÊNCIA PLAYBANCO 1S 1E | 22J1379218

LTV:
70%

Vencimento:
24/10/2025

Taxa de Emissão:
IPCA + 9,00% a.a.

Duration:
2,3 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 9,00% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

- **Descrição:** Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona central da cidade de São Paulo que está 100% vendido para a Brookfield Properties (contrato *turn-key*).
- **Governança:** Além dos *servicers* convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI conta com um *servicer* especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistemas.
- **Garantias:** Alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária do recebível da Brookfield Properties, alienação fiduciária das cotas da SPE, aval solidário da holding e sócios/esposas, fundos de despesas e reserva de 3 meses, seguros de *performance*, de riscos de engenharia e responsabilidade civil e garantias cruzadas com as garantias do CRI Aurora e CRI Sampa.



4. CRI AURORA PLAYBANCO 1S 2E | 22J1381567

LTV:
70%

Vencimento:
24/10/2025

Taxa de Emissão:
IPCA + 9,00% a.a.

Duration:
2,3 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 9,00% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

- **Descrição:** Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona central da cidade de São Paulo que está 100% vendido para a Brookfield Properties (contrato *turn-key*).
- **Governança:** Além dos *servicers* convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI conta com um *servicer* especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistema.
- **Garantias:** Alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária do recebível da Brookfield Properties, alienação fiduciária das cotas da SPE, aval solidário da holding e sócios/esposas, fundos de despesas e reserva de 3 meses, seguros de *performance*, de riscos de engenharia e responsabilidade civil e garantias cruzadas com as garantias do CRI Essência e CRI Sampa.



5. CRI SAMPA PLAYBANCO 1S 3E | 22J1381764

LTV:
70%

Vencimento:
25/10/2025

Taxa de Emissão:
IPCA + 9,00% a.a.

Duration:
2,3 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 9,00% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

- **Descrição:** Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona central da cidade de São Paulo que está 100% vendido para a Brookfield Properties (contrato *turn-key*).
- **Governança:** Além dos *servicers* convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI conta com um *servicer* especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistema.
- **Garantias:** Alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária do recebível da Brookfield Properties, alienação fiduciária das cotas da SPE, aval solidário da holding e sócios/esposas, fundos de despesas e reserva de 3 meses, seguros de performance, de riscos de engenharia e responsabilidade civil e garantias cruzadas com as garantias do CRI Essência e CRI Aurora.



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

LTV:
79,4%

Vencimento:
15/07/2032

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,00% a.a.

Duration:
5,1 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 5,43% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

- **Descrição:** CRI estruturado para reforço de caixa do FII GSFI11, fundo que possui em seu portfólio 4 shoppings e 5 outlets. São eles: Parque Shopping Barueri, Parque Shopping Sulacap, Shopping Bonsucesso e Unimart Shopping Campinas, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium São Brasília, Outlet Premium Salvador, Outlet Premium Rio de Janeiro e Outlet Premium Grande São Paulo.
- **Garantias:** O CRI possui alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária de direitos creditórios em *cash sweep* e *fundo de despesas*.



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

LTV:
65%

Vencimento:
27/08/2041

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,50% a.a.

Duration:
7,7 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 5,90% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

- **Descrição:** Fundado em 1986, o Grupo Airport Town possui sede na cidade de Guarulhos-SP e, com um *land bank* de aproximadamente 1.000.000m², possui 7 empreendimentos logísticos localizados nos principais corredores de São Paulo. O CRI foi estruturado para financiamento de construção e *retrofit* de imóveis do grupo.
- **Garantias:** O CRI possui alienação fiduciária dos imóveis Airport Town II Business Park, Bonsucesso e Parque Novo Mundo; alienação fiduciária de cotas do FII ATWN11, e cessão fiduciária de direitos creditórios do FII ATWN11 em *cash sweep*.



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

LTV:
64,60%

Vencimento:
15/06/2036

Taxa de Emissão:
IPCA + 6,50% a.a.

Duration:
5,6 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 6,25% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

- **Descrição:** CRI estruturado para reforço de caixa da operação da JPS em período pós pandemia. A JPS é proprietária do único shopping center da região de Itabuna e Ilhéus, no estado da Bahia, que possui 28,5 mil m² de ABL e atualmente está com aproximadamente 99% de taxa de ocupação.
- **Garantias:** Alienação fiduciária do imóvel (Jequitibá Plaza Shopping em Itabuna, BA), cessão fiduciária de direitos creditórios da operação em *cash sweep*, fundo de reserva, fiança dos sócios controladores e coobrigação da devedora e fiadores.



9. CRI Tellus 226S 4E | 21C0549648

LTV:
69,1%.

Vencimento:
09/03/2033

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,75% a.a.

Duration:
4,6 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 5,70% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

- **Descrição:** CRI estruturado para financiamento de aquisição de duas lajes no Condomínio São Luiz na cidade de São Paulo pelo fundo TEPP11. O FII também possui participação nos edifícios comerciais Torre Sul, Passarelli, Fujitsu e Timbaúba, todos na cidade de São Paulo.
- **Garantias:** Alienação fiduciária das lajes, cessão fiduciária dos recebíveis dos aluguéis em *cash sweep*, e fundo de reserva.



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

LTV:
34%.

Vencimento:
25/08/2036

Taxa de Emissão:
IPCA + 7,0% a.a.

Duration:
5,7 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 7,0% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

- **Descrição:** A Wimo é a linha de *home equity* da Wiz. O CRI foi estruturado para securitização dos recebíveis dos contratos de empréstimo de parte da operação da Wimo.
- **Garantias:** Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de recebíveis e apólices de seguros MIP e DFI contratado pelos devedores.



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

LTV:
43%

Vencimento:
12/11/2031

Taxa de Emissão:
IPCA + 6,00% a.a.

Duration:
4,6 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 5,60% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

- **Descrição:** CRI estruturado para financiamento de compra de aproximadamente 75% da ala B do empreendimento comercial WT Morumbi na cidade de São Paulo-SP pelo FII SARE11. A área adquirida na operação corresponde à aproximadamente 35 mil m².
- **Garantias:** Alienação fiduciária da área detida pelo FII SARE11, alienação fiduciária de cotas do FII SARE11, e cessão fiduciária dos contratos de locação da operação.



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

LTV:
74,40%

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

- **Descrição:** CRI estruturado para reforço de caixa da HBR Realty utilizando três imóveis comerciais como lastro para a emissão. Dois desses imóveis estão localizados na cidade Santo André-SP, somando áreas de aproximadamente 45 mil m², e um imóvel de 11 mil m², localizado em Alphaville, na cidade de Barueri-SP.
- **Garantias:** Alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária dos direitos creditórios da operação em *cash sweep*, fundos de despesas e reserva, e aval da HBR Realty.



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

LTV: 37% **Vencimento:** 20/02/2042

Taxa de Emissão: IPCA + 8,5% a.a. **Duration:** 5,9 anos

Taxa de aquisição: IPCA + 8,5% a.a. **Tipo de oferta:** ICVM 476

Comentários Gerais

- **Descrição:** CRI estruturado para securitização dos recebíveis dos contratos de empréstimo de parte da operação de *home equity* da Creditas. O BIME11 possui a série mezanino da emissão.
- **Garantias:** Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de recebíveis e apólices de seguros MIP e DFI contratado pelos devedores.



14. CRI Shopping 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:** 0,1 ano

Taxa de aquisição: CDI + 2,6% a.a. **Tipo de oferta:** ICVM 476

Comentários Gerais

- **Descrição:** CRI estruturado para reforço de caixa da operação do Shopping Sul que está localizado em Valparaíso de Goiás, GO. Inaugurado em 1993, esse shopping possui 130 lojas e mais de 30 mil m² de ABL.
- **Garantias:** Alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária das ações da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis do shopping em *cash sweep*, coobrigação da administradora do shopping e dos novos locatários, e fundo de reserva.

Exclusivo
BRIO



15. Amyrá (Incorporadora: JALGP)

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:** Abril/2023

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

Exclusivo
BRIO



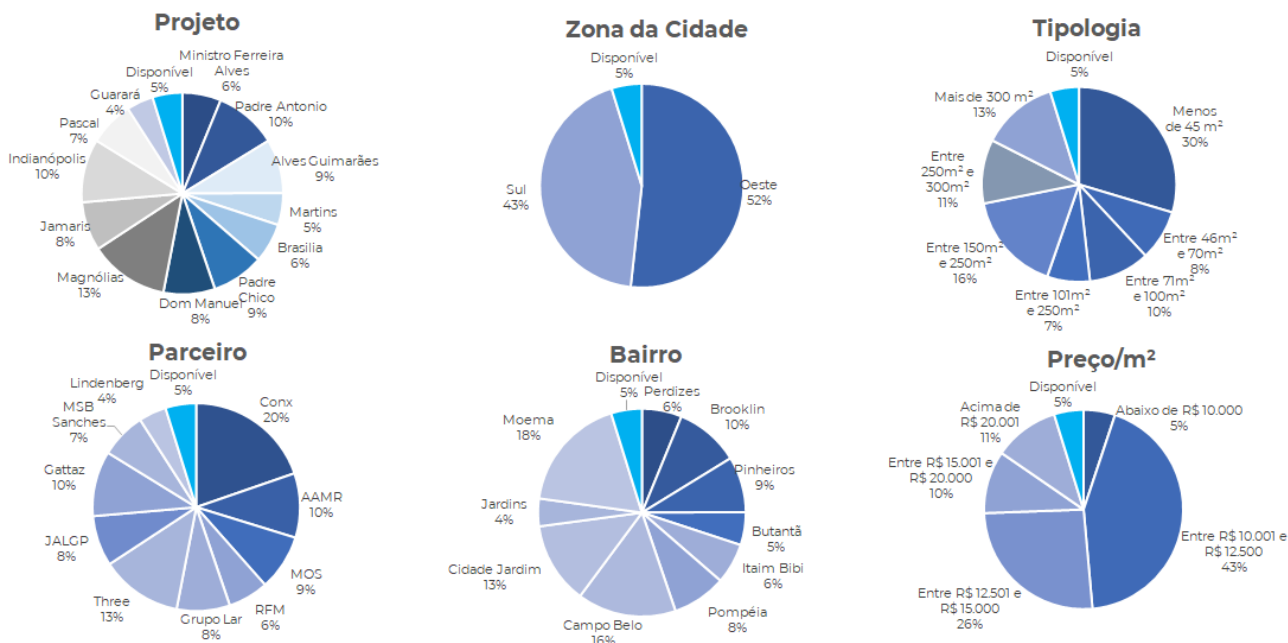
16. INDI 70 (Incorporadora: Gattaz Engenharia Ltda.)

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: Dezembro/2021
Endereço: Av. Indianópolis, 70	VGTV Total: R\$ 127,4 milhões
Área do Terreno: 1.343 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	

17. Cotas de FII: BRIPI1 (Em Desinvestimento)

O BRIPI1 é um fundo de prazo determinado gerido pela Brio Investimentos, que investe em Permutas em projetos residenciais de médio-alto e alto padrão na cidade de São Paulo, cuja primeira e única oferta de emissão de cotas do BRIPI1 foi encerrada em outubro de 2020, 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.



17.1. Detalhamento dos Ativos que Compõem a Carteira do BRIPII

Exclusivo
BRIO



Ministro Ferreira Alves (Incorporadora: Conx)

Localização: Perdizes - SP	Data de Aquisição: Novembro/2020
Endereço: R. Ministro Ferreira Alves, 298	VGV Total: R\$ 80,4 milhões
Área do Terreno: 1.199 m ²	Permuta: 34,6% do VGV (2.088 m ² priv)
Área Privativa Total: 6.954 m ²	Lançamento: Novembro/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 m ²	Permuta: 38,52% do VGV (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	

Exclusivo
BRIO



DESINVESTIDO

Sabino (Alves Guimarães - Incorporadora: MOS) - DESINVESTIDO

Localização: Pinheiros - SP	Data de Aquisição: Novembro/2020
Endereço: R. Alves Guimarães, 1318	VGV Total: R\$ 97,7 milhões
Área do Terreno: 1.214 m ²	Permuta: 30,61% do VGV (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	VGV Total: R\$ 58,5 milhões
Área do Terreno: 1.246 m ²	Permuta: 42,23% do VGV (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	VGV Total: R\$ 55,2 milhões
Área do Terreno: 650 m ²	Permuta: 1.070 m ² priv
Área Privativa Total: 2.300,25 m ²	Lançamento: Outubro/2021
Tipologia: 2 apts <i>garden</i> , 8 apts e 1 cobertura de 3 dorms	

Exclusivo
BRIO



Villa Pompéia (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: 9.177,66 m ²	Lançamento: Maio/2023
Tipologia: 19 apts (3 dorms), 106 apts (2 dorms), 90 <i>studios</i> e 2 lojas	

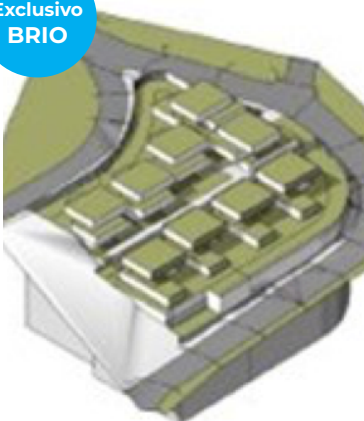
Exclusivo
BRIO



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: Junho/2023
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: 3.158 m ² priv
Área Privativa Total: 9.070 m ²	Lançamento: Maio/2023
Tipologia: 7 casas de 1.300 m ² (8 vagas)	

Exclusivo
BRIO



Axis (Incorporadora: MSB Sanches)

Localização: Campo Belo - SP	Data de Aquisição: Junho/2022
Endereço: R. Pascal x R. Sebastião Paes x R. Dr. Jesuíno Arruda	VGV Total: R\$ 147,1 milhões
Área do Terreno: 2.303 m ²	Permuta: 22,39% do VGV
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



Lindemberg Guarará (Incorporadora: Adolpho Lindemberg)

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

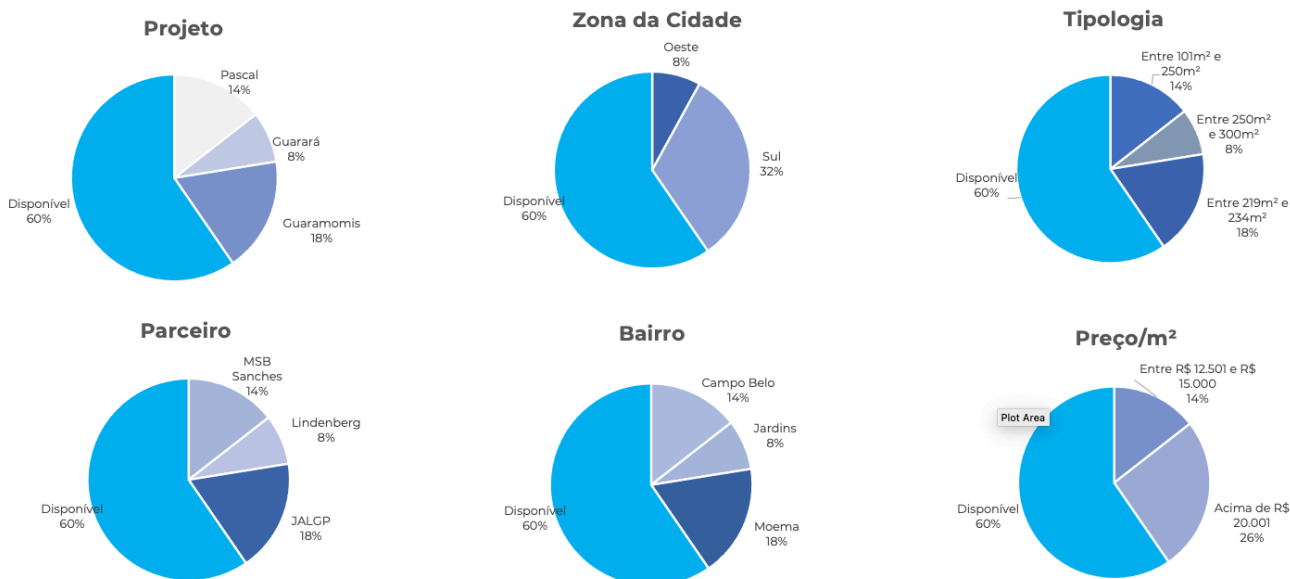
Comentários Gerais

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, Amyrá e INDI70, detalhados anteriormente.

18. Cotas de FII: BIPDI1⁴

O BIPDI1 é um fundo de prazo determinado gerido pela Brio Investimentos, que investe em Permutas em projetos residenciais de alto padrão na cidade de São Paulo, cuja primeira e única oferta de emissão de cotas foi encerrada em julho de 2022, 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.

⁴ Dados até o 4T22, as informações até o 1T23 serão divulgadas em breve pelo time de gestão do fundo

18.1 Detalhamento dos Ativos que Compõem a Carteira do BRIP11

Ao final do 4º trimestre de 2022, o Brio Fundo IV já havia comprometido 40% de seu capital em 3 projetos residenciais de médio-alto e alto padrão na cidade de São Paulo. Dos projetos investidos, 2 (Lindemberg Guarará e Axis, que apresentamos na seção anterior) são co-investimentos realizados pari-passu, nos mesmos termos, condições e proporção, com o Brio Real Estate III (Brio Fundo III). O terceiro projeto é:

Exclusivo
BRIO



Guararmomis (Incorporadora: JAL-GP)

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: Dezembro/2022
Endereço: Al. Dos Guararmomis x Av. Jamaris	VGTV Total: R\$ 101,2 milhões
Área do Terreno: 1.700 m ²	Permuta: 2.044 m ² priv
Área Privativa Total: 5.233 m ²	Lançamento: Dezembro/2023
Tipologia: 16 apts. de 4 dorms., 16 apt. <i>studio</i> , 8 salas e 3 lojas	

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

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

