

BRIO
INVESTIMENTOS

►►► **Brio Multiestratégia - FII**

Informativo
mensal
(dezembro/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\$ 55,9 milhões

▶ Data de distribuição:

Divulgação: 4º dia útil
Data ex: 4º dia útil
Pagamento: 10º dia útil

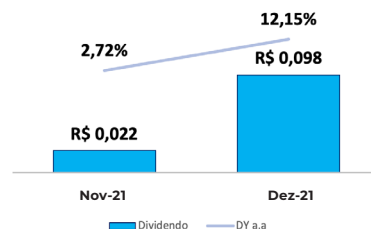
Mensagem do Gestor

Prezados Investidores,

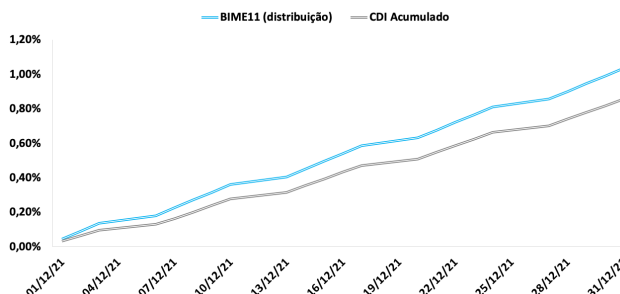
O **BIME11** encerrou dezembro com 83,0% do seu PL alocado, sendo: 55,1% em CRI (R\$ 31,1 milhões), 26,7% em cotas de FII (R\$ 15,1 milhões), 1,2% em imóveis residenciais em desenvolvimento ("Permutas") (R\$ 0,650 milhão), e 17,0% (R\$ 10,3 milhões) em caixa aplicado em CDI até a sua completa alocação.

Com isso, o **Fundo** anunciou a distribuição de R\$ 0,09811 por cota em janeiro (referente ao resultado obtido em dezembro), atingindo em apenas 2 meses o DY anualizado de 12,15%, o que representa 121,6% do CDI no acumulado do resultado distribuído dos dois últimos meses.

Dividendos e DY anualizado (cota a mercado)



BIME11 (RESULTADO DISTRIBUÍDO) X CDI ACUMULADO DEZEMBRO



Com a alocação realizada em dezembro, a carteira de CRI do **Fundo**, que foi responsável por 35,9% do resultado distribuível no período, passou a ser composta por 9 papéis, sendo 8 adquiridos no mercado e 1 originado pelo time da Brio Investimentos (o **CRI Selenza 265S 4E**), com cupom médio nominal de IPCA + 10,50% a.a. (ou 1,37% a.m.), pagamentos juros mensais e amortização *bullet* de principal.

Já a alocação em cotas de FII também teve importante contribuição no resultado do **Fundo** em dezembro, sendo responsável por 36,8% do resultado auferido no período. Do resultado gerado, 22,6% vieram de rendimentos recebidos dos ativos em carteira (*dividend yield* médio da carteira ficou em 1,04% a.m. ou 12,47% a.a.) e 14,2% foi obtido de ganhos de capital na compra e venda estratégica de alguns desses fundos no mercado (elevando o *dividend yield* médio do mês de dezembro na carteira de cotas de FII para 1,56% a.m. ou 18,74% a.a.).

Apesar do cenário macroeconômico ainda volátil, em decorrência do rápido avanço da variante Ômicron do coronavírus ao redor do mundo e com a grande migração de investidores para a renda fixa devido à

abertura da curva de juros verificada nos últimos meses, o IFIX encerrou o mês de dezembro em 2.789 pontos versus 2.578 no final de novembro, o que representa uma valorização de 8,8% no período.

Aproveitamos o momento de mercado para fazer giros táticos na carteira de cotas de FII, conseguindo gerar importantes ganhos de capital na venda de alguns fundos como MALL11 e HSML11. Em paralelo acrescentamos outros fundos mais estratégicos e com maior *dividend yield* para o portfólio do **BIME11**.

A nossa estratégia de investimento tanto em cotas de FII quanto em CRI continuou sendo compor uma carteira pulverizada de ativos de bons gestores e/ou emissores, com bons DY e/ou cupons e boas garantias, principalmente atrelados ao IPCA e CDI.

Continuamos também com a estratégia de ter uma alocação tática em lajes corporativas e shoppings, segmentos que, acreditamos, deverão se recuperar no médio a longo prazo, iniciando a retomada a partir da dissipação da onda causada pela variante Ômicron. Com base no histórico em países onde a Ômicron chegou primeiro, como África do Sul, alguns países da Europa e Estados Unidos, entende-se que, apesar de ser mais contagiosa, essa variante apresenta sintomas mais leves, principalmente em vacinados, com menor impacto em casos graves com internações e mortes. Nota-se ainda que, com a mesma velocidade que se espalha, atingindo em poucas semanas picos históricos de contágio, a onda da Ômicron também arrefece muito rapidamente. Tudo isso nos leva a crer que em algumas semanas devemos começar a ver os números de novos casos retornando a patamares normalizados, com o fim das restrições que estados e municípios voltaram a adotar como tentativa de conter a nova cepa, principalmente após as festas de final de ano.

Olhando para a estratégia futura, como já comentado no informe de novembro, com o cenário macroeconômico turbulento, agravado pelos choques inflacionários ocasionados pela pandemia e pelas incertezas político-eleitorais de 2022, seguimos com uma postura cautelosa, com especial atenção à liquidez e *duration* dos ativos em carteira do **BIME11**.

Como a estratégia e principal diferencial do **Fundo** está pautada principalmente no *expertise* do time da Brio Investimentos para gestão ativa e fundamentalista nas diversas classes de ativos imobiliários e em diferentes partes da estrutura de capital desses ativos, temos buscado seguir com a estratégia de realizar giros nas carteiras de CRI e cotas de FII, além de reservado parte do caixa para, aos poucos, aumentarmos a alocação de capital em ativos de *equity* imobiliário (Permutas) e crédito estruturados pelo nosso time, com potencial de geração de dividendos maiores para o **Fundo**.

Além disso, seguimos atentos ao cenário de inflação e taxa de juros. A expectativa dos mercados e do próprio Bacen é a conversão da inflação no médio-longo prazo para o centro da meta. O último boletim Focus¹ indica a expectativa do IPCA fechar 2022 em 5,15%, chegando a 3,40% em 2023. Já a indicação para a taxa básica de juros (Selic), é chegar a 11,75% a.a. em 2022, cedendo para 8,0% a.a. em 2023.

Diante disso, temos buscado aumentar aos poucos a alocação do **Fundo** em ativos indexados ao CDI (como é o caso do KNCR11, ativo investido pelo **Fundo** em dezembro) à medida que haja rodadas de aumento da Selic promovidas pelo Banco Central como forma de controle inflacionário.

Entendemos que, mesmo com o risco de surgimento de novas variantes que podem retardar a normalização da atividade econômica, como visto no caso da Ômicron que levou a novas medidas restritivas ao redor do mundo, e considerando, por outro lado, que a imunidade de rebanho possa acontecer no curto prazo com a vacinação massiva de grande parte da população, a normalização das cadeias produtivas e o arrefecimento inflacionário deverá começar a acontecer em breve.

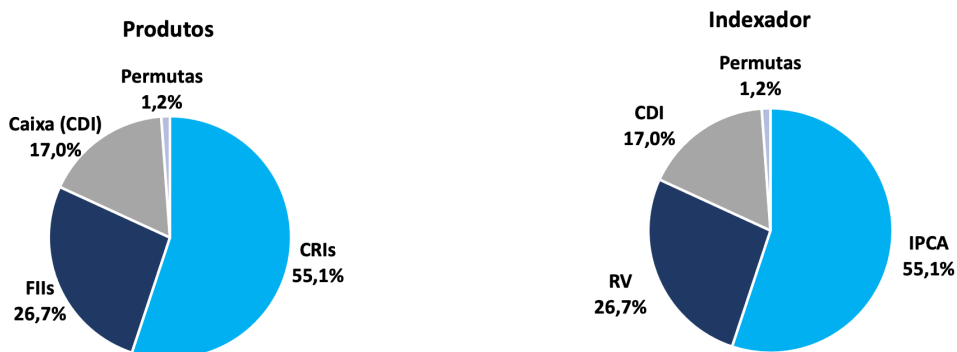
Por fim, continuamos acreditando que o aumento do custo de capital no país, associado a um cenário macro ainda bastante desafiador nos próximos trimestres, ocasionará maior enfraquecimento do mercado de trabalho e redução da renda real do trabalhador, impactando de forma negativa a geração de caixa operacional dos ativos imobiliários. Nesse contexto, nossa postura será de cautela com a exposição a *equity* de ativos imobiliários (tijolo) e maior apetite por crédito no curto e médio prazo. A exposição adicional a *equity* deverá ser feita primordialmente através de Permutas originadas pela Brio Investimentos e somente se e quando observarmos considerável margem de segurança para aquisição desses ativos.

¹ Boletim Focus do Banco Central de 21 de janeiro de 2022.

Composição da Carteira | BIME11

Ao longo de dezembro, seguimos com boa velocidade de alocação estratégica do **Fundo** que atingiu 83,0% do PL alocado (versus 74,5% no final de novembro). Esperamos encerrar janeiro, que celebra o fim do primeiro trimestre de vida do **BIME11**, com mais de 90% do fundo alocado, focando, principalmente, em CRI indexados ao CDI e com *duration* curta. Fizemos ainda giros importantes na carteira, seguindo a estratégia amplamente discutida de começarmos mais alocados em ativos *high & mid-grade* e irmos aos poucos migrando para ativos CRI *high-yield* e Permutas originados pela Brio Investimentos.

A maior concentração do **Fundo** seguiu em CRI indexados majoritariamente em IPCA e CDI (representando 55,1% do PL), seguido de cotas de FII (26,7% do PL) e já começamos a alocação estratégica também em Permutas, cuja exposição direta atingiu 1,2% do PL e que adicionada à compra no mercado secundário de cotas do Brio Real Estate III – FII, um FII gerido pela Brio Investimentos que foca no ativo Permutas (“BRIP11”), a exposição do **BIME11** a esse tipo de ativo chega a 3,04% do PL.



Observação: Considerando a compra no mercado secundário de cotas de um FII gerido pela Brio Investimentos, o BRIP11, a exposição do **BIME11** a Permutas chega a 3,04%.

Alocação | CRI

A carteira de CRI do **BIME11** tinha, até o final de dezembro de 2021, 9 papéis, com volume total investido de R\$ 31,1 milhões, o que representa 55,1% do PL do **Fundo**.

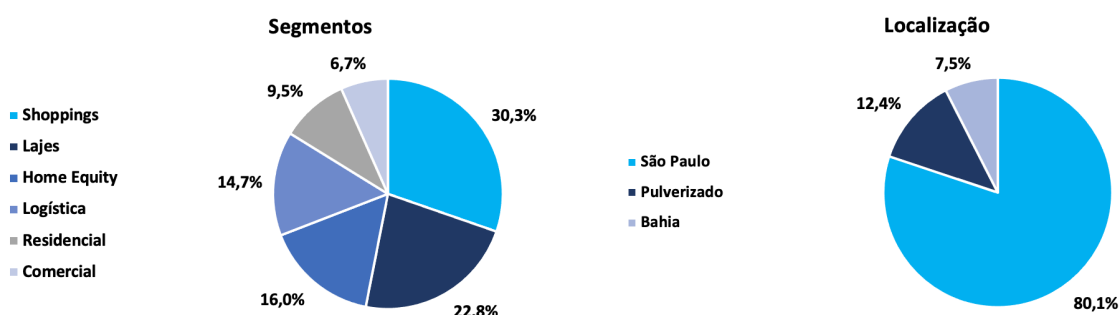
Fundo	%	Volume	Indexador	Tx de Aquisição	Duration	Segmento	LTV
CRI GSFI True 236S 1E	9,17%	5.180.593,33	IPCA+	5,43%	6,00	Shopping	50,00%
CRI Airport Town Virgo 338S 4E	8,07%	4.557.881,87	IPCA+	5,60%	8,60	Logístico	61,00%
CRI JPS Habitasec 259S 1E	7,52%	4.247.543,49	IPCA+	6,25%	6,50	Shopping	38,20%
CRI Tellus 226S 4E	7,28%	4.112.530,14	IPCA+	5,70%	5,60	Lajes	72,10%
CRI Wimo III 403S 4E	7,02%	3.966.028,75	IPCA+	7,00%	5,90	Home Equity	34,00%
CRI Selenza Virgo 265ª 4E	5,26%	2.970.741,35	IPCA+	10,50%	1,90	Residencial	45,00%
CRI WT Morumbi	5,28%	2.979.213,01	IPCA+	5,67%	5,10	Lajes	43,00%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	3,66%	2.070.766,41	IPCA+	6,15%	5,60	Comercial	74,40%
CRI Creditas Vert 63S 2E	1,81%	1.025.022,86	IPCA+	8,50%	7,90	Home Equity	37,00%

Selecionamos uma carteira pulverizada de papéis lastreadas em ativos, em sua grande maioria localizados em São Paulo, de *shopping centers* (30,3% da carteira de CRI), lajes corporativas (22,8% da carteira de CRI), *home*

equity (16,0% da carteira de CRI), logística (14,7% da carteira de CRI), residencial estruturado pelo nosso time (9,5% da carteira de CRI) e comercial (6,7% da carteira de CRI).

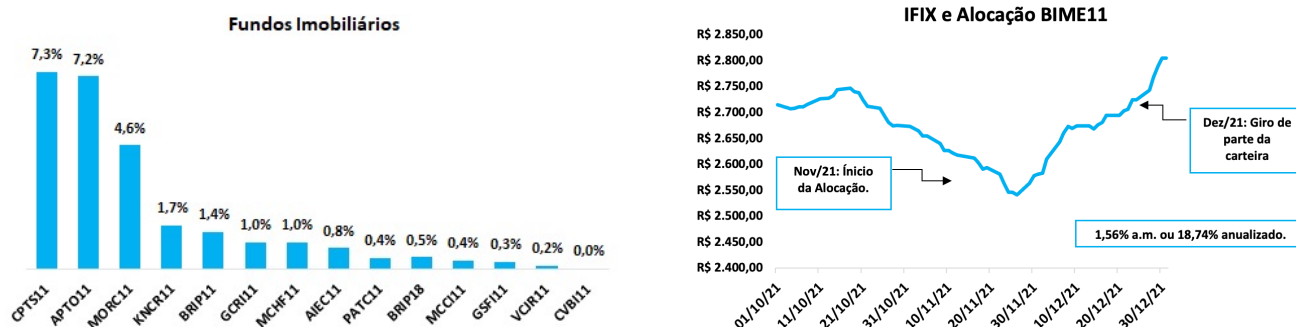
A localização dos ativos que dão lastro/garantia para mais de 80% dos CRI da carteira do **Fundo** está concentrada no estado de São Paulo. O **Fundo** possui ainda o CRI Jequitibá Plaza Shopping Habitasec 259S 1E, cujo lastro é um *shopping center* de 32.000 m² de ABL e com 100% de ocupação, localizado em Itabuna, BA. O risco classificado como “pulverizado” decorre de CRI lastreados em contratos de *home equity* (CRI Wimo III 403S 4E e CRI Credits Vert 63S 2E) que possuem uma parcela pequena de créditos localizados fora do Estado de São Paulo.

A taxa média ponderada da carteira de CRI do **Fundo** no mês de dezembro ficou em IPCA + 6,50% a.a. com *duration* média ponderada de 5,9 anos.



Alocação | FII

A carteira do **BIME11** tinha, até o final de dezembro de 2021, cotas de 14 diferentes FII representando investimento de R\$ 15,1 milhões, ou 26,7% do PL do **Fundo**.



O preço médio de aquisição desses fundos em novembro e dezembro de 2021 (sem BRIP11) ficou em 0,88 P/VP e o *dividend yield* médio da carteira girou em torno de 1,04% a.m., ou 12,47% anualizado. Adicionando-se ao rendimento o ganho de capital auferidos com a venda de cotas de FII de shoppings (MALL11 e HSML11) e cotas de FII de recebíveis (CVBI11, MCC11, VCJR11 e PORD11) conseguimos alcançar um rendimento de 1,56% a.m. ou 18,74% anualizado no mês de dezembro, materializando o benefício da gestão ativa do **Fundo**.

Também alocamos no BRIP11, FII gerido pela Brio Investimentos e captado em outubro de 2020 através de uma única emissão de cotas via ICVM 476, cuja principal estratégia é a aquisição de unidades residenciais em desenvolvimento de padrão médio e alto na cidade de São Paulo (i.e. Permutas) e que já está com 82% do seu capital total alocado em 10 diferentes ativos. Com características de *private equity*, o BRIP11 faz chamadas de capital ao longo do tempo durante seu período de investimento, retornando o capital aos cotistas após a alocação integral do seu capital ou início do período de desinvestimento, o que ocorrer primeiro. Dessa forma, essa aquisição tem alto potencial de geração de resultado para o **BIME11** pelos seguintes motivos: i) ciclo curto de capital; ii) aquisição de cotas pelo seu valor histórico (*book value*); e iii) pelo BRIP11 ser gerido pela Brio Investimentos, a parcela do PL do **BIME11** alocada nele não fará parte da base de cálculo da taxa mensal de gestão e, portanto, não há pagamento duplicado de taxas (*double fees*), o que torna a aquisição mais barata para os cotistas do **BIME11**.

A aquisição de cotas do fundo foi feita mediante uma negociação direta com um cotista que pretendia vender sua posição em decorrência do cenário de maior iliquidez de seu fundo, de forma que o **BIME11** adquiriu 771 cotas no mercado secundário (em bolsa) diretamente deste cotista, com desembolso imediato de capital, adquirindo ainda o direito de integralização de cotas subscritas e não integralizadas, integralizações estas que serão feitas ao longo do tempo. Portanto, parte do caixa mantido pelo **Fundo** será para novas aquisições estratégicas e para honrar com novas integralizações de ativos já investidos, como o próprio BRIP11.

A TIR projetada do BRIP11 para os cotistas que participaram da emissão primária de cotas está em 18,3% a.a. com MOIC de 1,8x segundo último relatório divulgado aos cotistas pela Brio Investimentos. Como o **BIME11** adquiriu cotas do BRIP11 no mercado secundário e a valor histórico, a TIR² para o **BIME11** está estimada em 27,0% a.a., o que deverá representar um importante incremento de rentabilidade quando o BRIP11 iniciar a devolução de capital para seus cotistas (o que deve acontecer a partir do segundo semestre de 2022).

Alocação | Tijolo

Até o final de dezembro havíamos aprovado a alocação de capital em dois ativos de permuta imobiliária, produto de investimento considerado carro-chefe da Brio Investimentos. 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 o BRIP11. O projeto 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 0,56% do seu PL em 31 de dezembro) e o BRIP11 honrará com os 98% restantes do investimento.

Já o segundo projeto investido, denominado “Indianópolis” ou “Indi-70”, também foi um co-investimento com o BRIP11, para aquisição de unidades do empreendimento residencial de alto padrão que está sendo desenvolvimento pela Gattaz Engenharia, composto por 111 unidades de 1 e 2 dormitórios além de lojas térreas também numa das mais nobres localizações de Moema (vista eterna e frente para o Parque das Bicicletas), e já está em fase de obras. Dessa forma, o investimento começará a retornar capital para o **Fundo** em um período menor do que o normalmente considerado para este tipo de investimento. Neste projeto, o **BIME11** investirá 14,0% do capital necessário para aquisição das unidades negociadas (equivalente a R\$ 3.915.380,00 ou 6,9% do seu PL em 31 de dezembro), e o BRIP11 honrará com os 86% restante do investimento.

Vale ressaltar que todos os investimentos feitos em parceria com os FII da casa, são feitos por ambos os fundos nos mesmos termos e condições. Importante lembrar ainda que a aquisição desses ativos prevê pagamentos diferidos no tempo, sendo que até dezembro o **BIME11** havia aportado somente R\$ 47.783,33 no ativo Jamaris (ou 0,09% do seu PL), e R\$ 601.859,39 no ativo Indianópolis (ou 1,07% do seu PL). O restante será aportado conforme necessidade adicional dos projetos.

Distribuição de Resultados

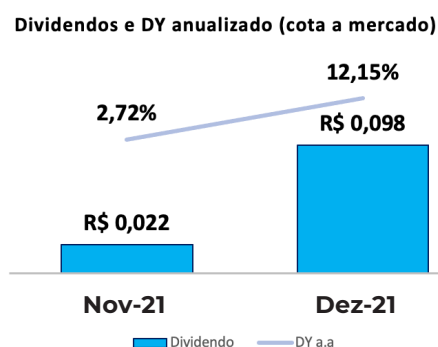
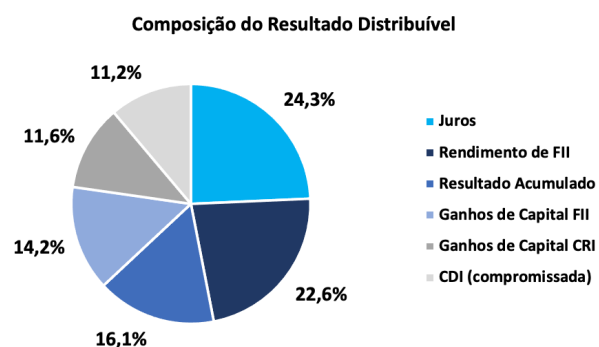
O **Fundo** anunciou para pagamento em 14 de janeiro de 2022, a distribuição de rendimentos de R\$ 0,09811 por cota, referente ao resultado contábil apurado no mês de dezembro de 2021. Importante reforçar que sempre utilizamos o resultado contábil e que as decisões recentes da CVM não devem impactar o **Fundo** e suas distribuições. De qualquer maneira, continuaremos monitorando o assunto.

DRE BIME11 (em R\$)	Novembro 2021	Dezembro 2021	Acumulado 2021
Receitas (Entradas de Caixa)	262.401	527.367	789.768
Receitas de CRI	104.448	233.876	338.324
Ganhos de Capital	0	75.170	75.170
Juros	104.448	158.706	263.154

² TIR nominal com inflação projetada de 5,0% a.a.

Receitas de cotas de FII	11.771	220.897	232.668
Ganhos de Capital	0	73.847	73.847
Rendimentos	11.771	147.050	158.821
Demais Receitas de Renda Fixa	146.182	72.594	218.776
Despesas (Saídas de Caixa)	-17.155	-54.835	-71.990
Resultado (R\$)	245.246	472.532	717.778
Quantidade de cotas	5.845.602	5.845.602	5.845.602
Distribuição total (R\$)	128.603	573.512	702.115
Distribuição/cota (R\$)	0,022	0,09811	0,12011

Conforme já mencionado, este resultado teve importante contribuição dos juros recebidos em nossa alocação em CRI, rendimento de cotas de FII e dos giros nas carteiras que geraram bons ganhos de capital.

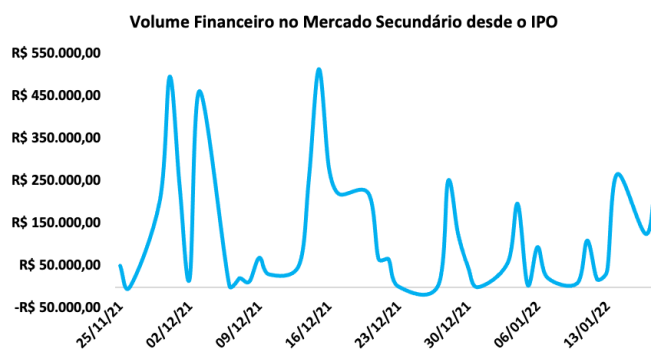


Com o resultado apurado em dezembro e pago em janeiro, em seu 2º mês de vida e com somente 83% do PL alocado, o **BIME11** já conta com um DY anualizado de 12,15% (fechamento de mercado de 31/12 – R\$ 9,69 por cota), atingindo a meta de 12,0% de DY antes dos 3 meses de vida de **Fundo**.

É nosso compromisso aumentar gradativamente a distribuição de rendimentos do **BIME11** através da implementação da nossa estratégia de investimento baseada no crescimento nos próximos meses da alocação de capital em Permutas e CRI *High Yield* originados pela Brio Investimentos.

Negociação na B3

O **Fundo** também vem crescendo gradativamente o número de investidores e a liquidez em bolsa. Em dezembro o **BIME11** atingiu a marca de 559 investidores (+20,0% na comparação com o IPO) e teve liquidez média diária de negociação de R\$ 135 mil até 18 de janeiro de 2022 com 205 negócios diários em média.



Anexo I – Detalhamento dos Ativos em Carteira



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

LTV: 50%	Vencimento: 19/07/2032
Taxa de Emissão: IPCA + 5,00% a.a.	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
Taxa de Emissão: IPCA + 5,50% a.a.	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
Taxa de Emissão: IPCA + 6,50% a.a.	Duration: 6,5 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 Wimo III 403S 4E | 21J0856001

LTV: 34%.	Vencimento: 27/10/2036
Taxa de Emissão: IPCA + 7,0% a.a.	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.



5. CRI Tellus 226S 4E | 21C0549648

LTV: 72,1%.	Vencimento: 09/03/2033
Taxa de Emissão: IPCA + 5,75% a.a.	Duration: 5,6 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 aluguéis. As lajes estão 100% locadas com o aluguel por m² médio na faixa dos R\$ 85 reais, e contratos vigentes com vencimentos maiores do que a própria duration da operação.



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

LTV: 45%	Vencimento: 23/07/2025
Taxa de Emissão: IPCA + 10,50% a.a.	Duration: 1,9 ano
Taxa de aquisição: IPCA + 10,50% a.a.	Tipo de oferta: ICVM 476

Comentários Gerais

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



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

LTV:
43%

Vencimento:
12/10/2031

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,67% a.a.

Duration:
5,10 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 5,67% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

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



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

LTV:
74%

Vencimento:
26/07/2034

Taxa de Emissão:
IPCA + 6,00% a.a.

Duration:
5,6 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.



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

LTV:
37%

Vencimento:
20/02/2042

Taxa de Emissão:
IPCA + 8,5% a.a.

Duration:
7,9 anos

Taxa de aquisição:
IPCA + 8,5% 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.



Exclusivo
BRIO

10. Permuta Jamaris

Investimento total pelo Fundo: R\$ 317.070	Data estimada de lançamento: Ago./22
GVV total do projeto: R\$ 73,59 milhões	Prazo de obras: 24 meses
GVV Fundo: R\$ 545,4 mil (0,71%)	Data de entrega: Jan./25
TIR nominal: 23,0% a.a. (sem financiamento)	Múltiplo de Equity: 1,82x

Comentários Gerais

- Projeto não lançado.
- Obras ainda não iniciadas.



Exclusivo
BRIO

11. Permuta Indianópolis

Investimento total pelo Fundo: R\$ 3.915.380	Data estimada de lançamento: Mar./22
GVV total do projeto: R\$ 127,370 milhões	Prazo de obras: 14 meses
GVV Fundo: R\$ 5 milhões (3,92%)	Data de entrega: Mar./23
TIR nominal: 26,9% a.a. (sem financiamento)	Múltiplo de Equity: 1,28x

Comentários Gerais

- Projeto não lançado.
- Obras recém iniciadas.

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.

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

