

BRIO
INVESTIMENTOS

►►► **Brio Multiestratégia - FII**

Informativo
mensal
(fevereiro/2022)

▶ Objetivo e perfil do fundo:

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

▶ Início do fundo:
29/10/2021**▶ Público-alvo:**
Investidores em geral**▶ CNPJ:**
41.081.356/0001-84**▶ Gestor:**
Brio Investimentos Ltda.**▶ Administrador:**
BRL Trust Investimentos Ltda.**▶ Taxa de administração e gestão:**
1,50% a.a.**▶ Taxa de performance:**
20% do que exceder IPCA + 5,0% a.a., apurada e paga semestralmente**▶ Patrimônio líquido (30/11/2021):**
R\$ 55,6 milhões**▶ Data de distribuição:**
Divulgação: 4º dia útil
Data ex: 4º dia útil
Pagamento: 10º dia útil**Comentário Macro | Mensagem do Gestor****Destaques do Fundo no mês:**

- **87% do portfólio alocado em CRI e cotas de FII de "papel"**
- **Taxa ponderada** de aquisição de CRI de **IPCA + 6,91% a.a.** (vs. IPCA + 6,70% a.a. em janeiro)
- **Duration** ponderada da carteira de CRI de **4,9 anos** (vs. 5,2 anos em janeiro)
- **Portfólio do Fundo sem alavancagem financeira** (inexistência de operações compromissadas com CRI)
- **Distribuição de rendimento de R\$ 0,11/cota** (DY: 1,15% a.m ou 13,88% a.a.) versus R\$ 0,10/cota em janeiro

No mês de fevereiro, os mercados de capitais apresentaram grande volatilidade, que deverá perdurar ainda por algum tempo. Embora os efeitos da pandemia começaram a dar sinais de dissipação, a invasão da Ucrânia pela Rússia teve forte impacto sobre o panorama político-econômico mundial, refletindo em ajustes importantes nos preços de *commodities* (principalmente trigo e petróleo e seus derivados) e causando uma onda de inflação global e aceleração da subida de juros nos países desenvolvidos.

No Brasil, o Banco Central ("Bacen") já vinha promovendo, mesmo antes do início da guerra na Ucrânia, um forte ciclo de aperto monetário através de 9 rodadas seguidas de elevação da taxa básica de juros até 11,75% a.a. em março de 2022, e deverá manter essa política contracionista ao longo de 2022 com o objetivo de trazer a expectativa de inflação dos próximos anos para dentro do intervalo da meta. Nesse contexto desafiador, com profundos choques nas cadeias globais de suprimentos causados pela pandemia e pela guerra na Europa (e as sanções impostas à Rússia por vários países e empresas do mundo), o último boletim Focus do Bacen de 25 de março de 2022 indica que a expectativa do mercado é que a Selic encerre o ano de 2022 em 13,0% a.a. e a inflação acumulada em 6,86% a.a. (versus 10,06% em dezembro de 2021). O mesmo boletim indica que a Selic encerrará 2023 em 9,0% a.a. e a inflação acumulada em 3,80% a.a..

O efeito imediato do fenômeno acima descrito é a grande migração da poupança local para instrumentos de renda fixa, além do retorno do capital estrangeiro para o país que volta a ser um "paraíso para os rentistas". Do ponto de vista imobiliário, este panorama de volatilidade e incerteza somente reforça a importância da gestão ativa e dos mandatos híbridos para a correta alocação de capital com a otimização dos retornos de acordo com os riscos assumidos.

A estratégia da gestão para o **BIME11** em fevereiro foi manter a alocação pulverizada do capital do **Fundo** em cotas de FII e CRI, com constante monitoramento e seleção de ativos com bons operadores/gestores de forma a proteger o patrimônio (gestão de risco) e obter a rentabilidade esperada para o **Fundo**. Como o **Fundo** tem significativa exposição a ativos indexados ao IPCA e ao CDI, temos reduzido marginalmente a exposição a ativos atrelados ao IPCA e aumentado a exposição a ativos indexados pelo CDI para aproveitar o "carrego" do pós-fixado em um

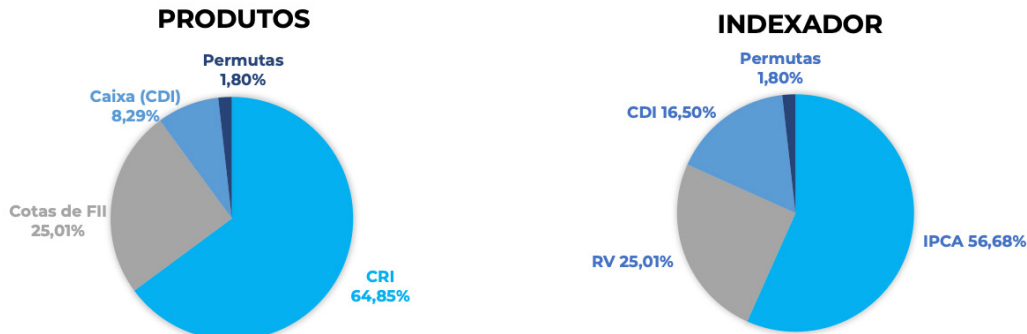
ambiente que deve permanecer por algum tempo com juros e inflação altos. Essa migração resultou na melhora do *spread* da carteira no mês de janeiro e fevereiro. Ao mesmo tempo, temos encurtado a *duration* do portfólio de forma a preparar o **Fundo** para novas oportunidades de aquisições que certamente surgirão no médio-longo prazo conforme os efeitos inflacionários se dissipem e os juros nominais e reais voltem a cair.

Adicionalmente, temos feito todos os meses giros táticos na carteira de cotas de FII, conseguindo gerar importantes ganhos de capital na venda de algumas posições mesmo em um período mais difícil para o IFIX, que encerrou o mês de fevereiro em queda de 1,30% cotado a 2.741 pontos versus 2.777 pontos ao final de janeiro. Esse resultado é fruto do criterioso processo de avaliação de ativos realizado pelo time de gestão do **Fundo**.

O foco nos próximos meses continua no aumento da exposição do **Fundo** aos ativos originados pela casa (i.e., CRI e imóveis residenciais em desenvolvimento - "Permutas") cujos *yields* são maiores que a média de mercado e cujas garantias e governança são cuidadosamente negociadas pelo time da Brio Investimentos. O acesso a tais produtos é o que constitui o grande diferencial do **Fundo** e o que elevará consistente e gradualmente o *DY* do **BIME11** para patamares de *high-yield*. O *pipeline* atual de CRI estruturados pela Brio Investimentos é de mais de R\$ 170 milhões em transações já mandatadas para estruturação nos próximos meses. Já o *pipeline* de Permutas consiste em 23 ativos (terrenos) em bairros nobres da cidade de São Paulo que juntos somam mais de R\$400 milhões de investimento.

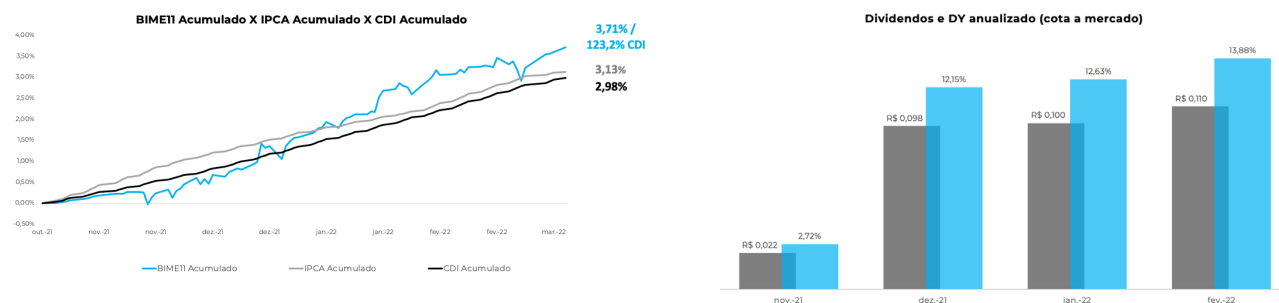
Carteira e Resultado Mensal | BIME11

O **BIME11** encerrou fevereiro com 91,7% do seu patrimônio líquido ("PL") alocado, sendo 64,9% (R\$ 36,4 milhões) em CRI, 25,0% em cotas de FII (R\$ 14,0 milhões), 1,8% em Permutas (R\$ 1,0 milhão) e 8,3% (R\$ 4,6 milhões) em caixa aplicado em CDI.



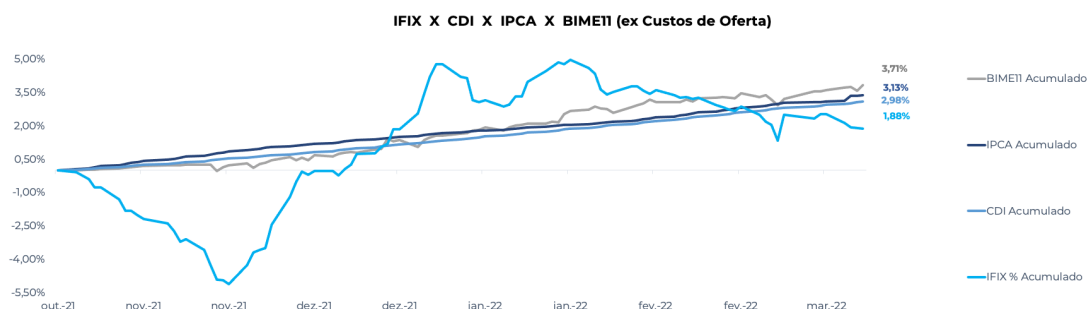
Observação: Considerando a compra no mercado secundário de cotas de um FII gerido pela Brio Investimentos, o BRIPI1, a exposição do **BIME11** a permutas chega a 4,04%.

O **Fundo** anunciou a distribuição de **R\$ 0,11** por cota em março (referente ao resultado obtido em fevereiro), com *DY* anualizado de **13,88% a.a.** (utilizando-se a cota patrimonial em 25/02/2021), o que representa uma rentabilidade de **123,2%** do CDI no acumulado desde o *IPO*.



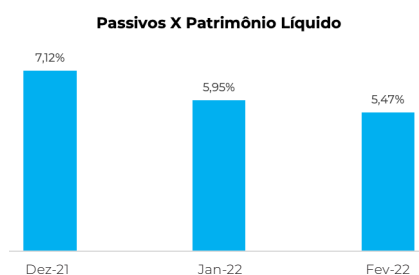
Do resultado gerado pelo **Fundo** no mês de fevereiro, **58,3%** vieram de rendimentos de CRI (juros e correção monetária), **17,9%** de ganhos de capital obtidos no giro da carteira de CRI, **15,9%** do rendimento obtido no

investimento em cotas de FII, **13,3%** foram referentes a resultados acumulados de juros e correção monetária dos meses anteriores, **4,3%** da aplicação do caixa do **Fundo** em CDI e **3,5%** de ganhos de capital com cotas de FII. O resultado global do **Fundo**, com giros de renda fixa e renda variável no mês de fevereiro, reflete uma taxa ponderada de **IPCA + 7,35% a.a.** (ou **1,17% a.m.**).



Alocação | CRI

O **BIMEI1** fechou o mês de fevereiro com uma rentabilidade nominal de **3,71%** desde o **IPO**, contra **3,13%** do **IPCA**, **2,96%** do **CDI** e **1,88%** do **IFIX**. O **Fundo** está desalavancado, pois não tem passivos onerosos (dívidas onerosas assumidas perante terceiros tais como operações compromissadas realizadas com CRI). As obrigações apresentadas no passivo do **BIMEI1** em seus demonstrativos financeiros referem-se aos compromissos de pagamento pelas aquisições pelo **Fundo** de imóveis associados às Permutas (i.e. Indianópolis e Jamaris) e serão reduzidas mensalmente conforme os pagamentos sejam realizados.



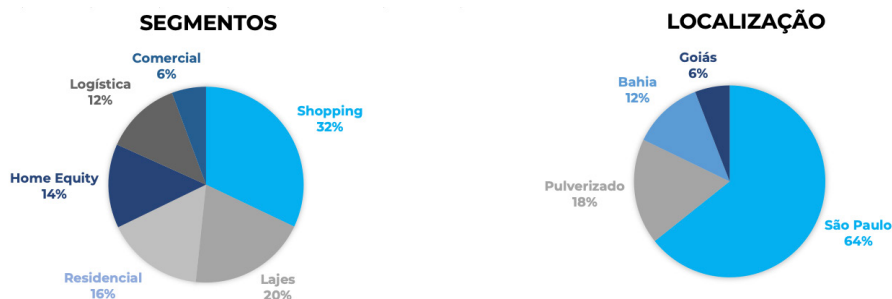
Ao final do mês de fevereiro, a carteira de CRI do Fundo representava 64,85% do PL do Fundo e era composta por 13 papéis (R\$36,4 milhões).

Fundo	Cetip	%	Volume	Indexador	Tx de Aquisição	Duration	Segmento	LTV
CRI GSFI True 236S 1E	20G0800227	9,21%	R\$ 5.181.670,04	IPCA+	5,43%	5,90	Shopping	79,4%
CRI Airport Town Virgo 338S 4E	21H0976574	8,17%	R\$ 4.600.031,90	IPCA+	5,90%	8,60	Logístico	65,0%
CRI JPS Habitasec 259S 1E	21F1076965	7,76%	R\$ 4.368.914,19	IPCA+	6,25%	6,50	Shopping	64,6%
CRI Tellus Virgo 226S 4E	21C0549648	7,39%	R\$ 4.159.482,59	IPCA+	5,70%	3,90	Lajes	69,1%
CRI Wimo III Virgo 403S 4E	21J0856001	7,11%	R\$ 3.999.146,27	IPCA+	7,00%	5,20	Home Equity	34,0%
CRI Selenza Virgo 265S 4E	21G0708865	6,14%	R\$ 3.453.800,33	IPCA+	10,50%	1,90	Residencial	45,0%
CRI WT Morumbi Opea 132S 1E	15L0648443	5,33%	R\$ 2.996.772,73	IPCA+	5,67%	5,10	Lajes	43,0%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	3,68%	R\$ 2.069.239,41	IPCA+	6,15%	5,60	Comercial	74,4%
CRI Shopping Sul Planeta 52S 1E	13D0463613	2,56%	R\$ 1.443.042,10	CDI+	2,60%	0,60	Shopping	20,0%
CRI Cyrela Planeta 109S 4E	18F0924515	2,56%	R\$ 1.438.906,13	CDI+	1,20%	0,80	Residencial	50,0%
CRI Credits Vert 63S 2E	21K0046865	1,89%	R\$ 1.038.906,13	IPCA+	8,50%	7,90	Home Equity	37,0%
CRI BILD Virgo 423S 4E	22B0309134	1,78%	R\$ 1.000.000,00	CDI+	3,15%	3,00	Residencial	55,4%
CRI Shopping Sul Planeta 53S 1E	13D0463614	1,24%	R\$ 700.476,46	CDI+	2,60%	0,60	Shopping	20,0%
Taxa de Aquisição Ponderada				IPCA+	6,91%	4,91		

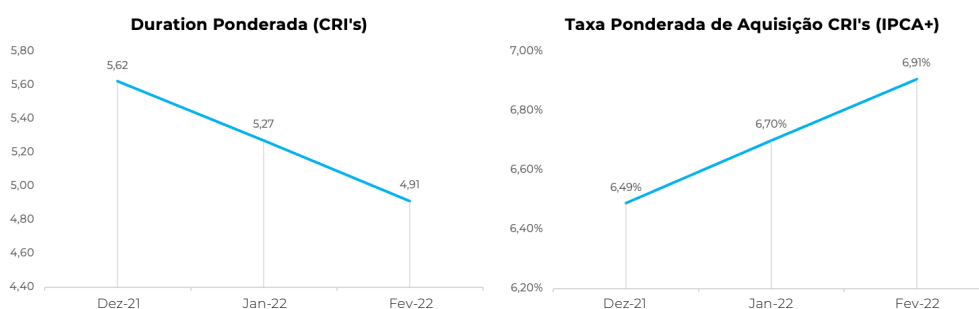
Selecionamos uma carteira pulverizada de papéis lastreadas em ativos, em sua grande maioria localizados no estado de São Paulo, de *shopping centers* (32,1% da carteira de CRI), lajes corporativas (19,6% da carteira de CRI), residencial (16,2% da carteira de CRI), *home equity* (13,9% da carteira de CRI), logística (12,6% da carteira de CRI) e comercial (5,7% da carteira de CRI).

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, 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 6 meses). Contribuem para a pulverização de riscos do **Fundo** os CRI lastreados em contratos de *home equity* e recebíveis residenciais (CRI Wimo III 403S 4E, CRI Credits Vert 63S 2E e CRI Cyrela Planeta 52S 1E) que possuem uma parcela pequena de créditos localizados fora do Estado de São Paulo.

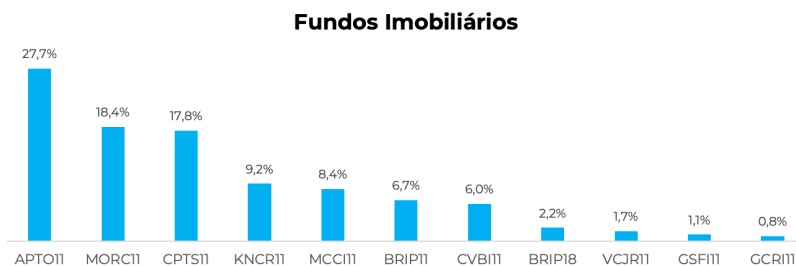


A taxa ponderada de aquisição de CRI no final de fevereiro era de $IPCA + 6,91\%$ a.a. (ou 1,15% a.m.), o que representa um aumento de 21 *bps* em relação à taxa ponderada de janeiro de 2022, e a *duration* média ponderada ficou em 4,91 anos (versus 5,27 anos no período anterior). A gestão vem trabalhando, concomitantemente, na diminuição da *duration* ponderada da carteira e na busca constante de aumento da taxa média de aquisição dos papéis, procurando melhorar gradativamente a rentabilidade do **Fundo** (conforme verifica-se nos gráficos abaixo) sem adicionar riscos excessivos ao portfólio:



Alocação | FII

O **Fundo** encerrou o mês de fevereiro com R\$ 14,0 milhões alocados, ou 24,9% do PL do **Fundo**, em cotas de 11 FII, sendo que desse total 62,32% em cotas de FII de recebíveis, 27,72% em cotas de FII híbridos, 8,85% em cotas de FII de Permutas e 1,11% em cotas de FII de *shopping centers*.



O preço médio de aquisição desses fundos desde o *IPO* (novembro de 2021) ficou em 0,88x P/VP e o *dividend yield* da carteira em fevereiro de 2022 foi de 1,03% a.m., ou 12,36% anualizado. Adicionando-se ao rendimento o ganho de capital auferido com a venda de cotas de FII de laje corporativa (PATC11) e cotas de FII de recebíveis, alcançamos no mês de fevereiro o rendimento de 1,28% a.m. ou 15,39% anualizado, o que evidencia o benefício da gestão ativa do **Fundo**.

Além disso, o **Fundo** mantém em portfólio as cotas adquiridas do BRIP11 (2,2% do PL do **BIME11**), FII gerido pela Brio Investimentos e 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 83% do seu capital total alocado em 10 diferentes ativos. A TIR projetada do BRIP11 para os cotistas que participaram da emissão primária de cotas está em 18,6% a.a. com MOIC de 1,7x segundo último relatório divulgado aos cotistas pela Brio Investimentos. Como o **BIME11** adquiriu cotas do BRIP11 no mercado secundário e a valor histórico, a TIR¹ 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 | Imóveis

O **Fundo** não realizou novas aquisições de imóveis/Permutas no mês de fevereiro.

Até o final de janeiro, o **Fundo** havia alocado recursos em dois ativos de Permuta, 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 0,6% do seu PL em 25 de fevereiro) 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 desenvolvido pela Gattaz Engenharia, composto por 111 unidades de 1 e 2 dormitórios, já está na fase de obras e também está localizado numa das mais nobres localizações de Moema (vista eterna e frente para o Parque das Bicicletas). 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% do capital necessário para aquisição das unidades negociadas (equivalente a R\$ 3.915.380,00 ou 7,0% do seu PL em 25 de fevereiro), 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 fevereiro o **BIME11** havia aportado somente R\$ 173.910,67 no ativo Jamaris (ou 0,31% do seu PL), e R\$ 841.611,07 no ativo Indianópolis (ou 1,50% do seu PL). O restante será aportado conforme necessidade adicional dos projetos.

Distribuição de Resultados

O **Fundo** anunciou o pagamento em 15 de março de 2022 de rendimentos de R\$ 0,11 por cota referente aos resultados apurados no mês de fevereiro de 2022.

DRE BIME11 (em R\$)	Nov/21	Dez/21	Acumulado 2021	Jan/22	Fev/22	Acumulado 2022
Receitas (Entradas de Caixa)	262.400	527.367	789.768	715.773	1.041.937	1.757.711
Receitas de CRI	104.448	233.876	338.324	490.526	794.283	1.284.809
Ganhos de Capital	0	75.170	75.170	244.240	186.797	431.037
Juros e Correção Monetária	104.448	158.706	263.153	246.286	607.486 ¹	853.772
Receitas de FII	11.771	220.897	232.668	178.154	202.957	381.111
Ganhos de Capital	0	73.847	73.847	41.422	36.848	78.270
Rendimentos	11.771	147.050	158.821	136.732	166.109	302.841
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	146.182	72.594	218.777	47.093	44.697	91.790

¹ TIR nominal com inflação projetada de 5,0% a.a.

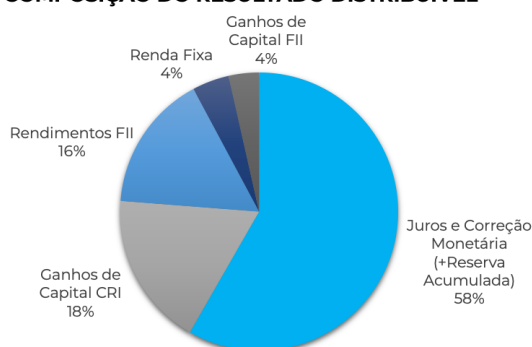
Despesas (Saídas de Caixa)	-17.155	-54.835	-71.990	-96.355	-69.266	-165.621
Resultado (R\$)	245.246	472.532	717.778	619.418	972.671	1.592.090
Quantidade de cotas	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602
Distribuição total (R\$)	141.446	573.512	714.958	584.560	643.016	1.227.576
Distribuição/cota (R\$)	0,02419697	0,09811	0,12231	0,10000	0,11000	0,21000

NOTA¹: o resultado de juros e correção monetária de CRIs apurado em fevereiro teve o 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.

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 fevereiro e pago em março, em seu 4º mês de vida e com 91,8% do PL alocado, o **BIME11** já conta com um *DY* anualizado de 13,88% (fechamento 25/02).

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.

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DISTRIBUÍVEL



Negociação na B3

O **Fundo** também vem apresentando gradativo aumento do número de investidores e da liquidez em bolsa. Em fevereiro, o **BIME11** atingiu a marca de 874 investidores (+87,5% na comparação com o IPO) e teve liquidez média diária de negociação de R\$ 112,2 mil até 25 de fevereiro de 2022 com 253 negócios diários em média.



Fonte: Quantum Axis

Anexo I – Detalhamento dos Ativos em Carteira



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

LTV:
79,4%

Vencimento:
19/07/2032

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,00% a.a.

Duration:
5,9 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:
65%

Vencimento:
27/08/2041

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,80% a.a.

Duration:
8,6 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.



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 Tellus 226S 4E | 21C0549648

LTV:
72,1%.

Vencimento:
09/03/2033

Taxa de Emissão:
IPCA + 5,75% a.a.

Duration:
3,9 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.



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

LTV:
34%.

Vencimento:
27/10/2036

Taxa de Emissão:
IPCA + 7,0% a.a.

Duration:
5,2 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

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 Shopping Sul Planeta Sec 52S e 53S 1E

LTV:
20%

Vencimento:
14/07/2023

Taxa de Emissão:
CDI+4,25 a.a.

Duration:
0,6 ano

Taxa de aquisição:
CDI + 2,60% a.a.

Tipo de oferta:
ICVM 476

Comentários Gerais

O Shopping Sul está localizado em Valparaíso de Goiás – GO, foi inaugurado em 1993 e possui mais de 130 lojas e mais de 30 mil m² de ABL. A operação é lastreada pelos recebíveis do imóvel e possui 0,6 anos de *duration*.



9. 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.



10. CRI Cyrela Planeta 109S 4E

LTV: 50%	Vencimento: 20/06/2025
Taxa de Emissão: CDI + 1,20% a.a.	Duration: 1,0 ano
Taxa de aquisição: IPCA + 1,20% a.a.	Tipo de oferta: ICVM 476

Comentários Gerais

Carteira de estoque Cyrela/Cash Me. A operação possui R\$ 44 milhões divididos em 472 contratos ativos para quitar R\$ 20 milhões de saldo devedor de CRI Sênior. Quando o saldo devedor da série sênior atinge R\$ 20 milhões, a carteira começará a destinar todos os recursos para a quitação da série. Todas as SPEs estão em alienação fiduciária e o LTV encontra-se em 50%. Dado o ritmo de amortizações extraordinárias do ativo, a *duration* do ativo é de 1 ano.



11. CRI Credits Vert 63S 2E

LTV: 37%	Vencimento: 20/02/2042
Taxa de Emissão: IPCA + 8,50% a.a.	Duration: 7,9 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.



12. CRI BILD Virgo 423S 4E

LTV: 55%	Vencimento: 26/07/2024
Taxa de Emissão: CDI + 3,15% a.a.	Duration: 3,0 anos
Taxa de aquisição: CDI + 3,15% a.a.	Tipo de oferta: ICVM 476

Comentários Gerais

A BILD é composta da seguinte forma: os 3 sócios são detentores da G8 Partners, que por sua vez possui 100% da BIVI Holding S.A. que possui 100% da BILD Desenvolvimento Imobiliário (focada no alto padrão) e 100% da Vitta Residencial (focada no baixo padrão – casa verde amarela). A Vitta e a BILD estão 8 regionais e em mais de 50 cidades no interior de São Paulo, Minas e Paraná (atuando em grandes cidades como SJRP, Bauru, Piracicaba, Londrina e Uberaba, por exemplo). O grupo é auditado pela E&Y e a estruturação da sociedade foi feita pelo Pinheiro Neto.



13. Permuta Jamaris

Investimento total pelo Fundo: R\$ 317.070	Data estimada de lançamento: Ago./22
VGv total do projeto: R\$ 73,59 milhões	Prazo de obras: 24 meses
VGv Fundo: R\$ 523,4 mil (0,71%)	Data de entrega: Jan./25
Preço de venda/m² privativo: R\$ 18.000,00/m² priv.	TIR nominal¹: 23,0% a.a. (sem financiamento)
Velocidade de vendas: 35% no lançamento, 55% durante obras e 10% no pós obras	Múltiplo de Equity: 1,82x

Comentários Gerais

- Projeto não lançado.
- Obras ainda não iniciadas.



14. Permuta Indianópolis

Investimento total pelo Fundo: R\$ 3.915.380	Data estimada de lançamento: Mar./22
VGv total do projeto: R\$ 127,370 milhões	Prazo de obras: 14 meses
VGv Fundo: R\$ 5 milhões (3,92%)	Data de entrega: Mar/23
Preço de venda/m² privativo: R\$ 16.863/m² priv.	TIR nominal¹: 26,9% a.a. (sem financiamento)
Velocidade de vendas: 85% durante obras e 15% no pós obras	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 gi@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

