

**BRIO**  
INVESTIMENTOS

▶▶▶ **Brio Multiestratégia - FII**

Relatório  
Gerencial  
(maio/2022)

**▶ Objetivo e perfil do fundo:**

O Brio Multiestratégia - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”, cujo *ticker* na B3 é “BIMET1”) 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 (29/04/2022):**  
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 da carteira do Fundo:**

- Aumento gradual da exposição a Permutas Residenciais, atingindo 6,1% do PL do Fundo.
- Resultado gerado em maio de R\$ 0,18/cota (equivalente a 180% do CDI). Distribuição de R\$ 0,15/cota (DY: 1,59% a.m. ou 19,03% anualizado) com portfólio do Fundo totalmente desalavancado (sem uso de operações compromissadas).
- Após novas chamadas de capital do CRI Selenza 465S 4E e do ativo INDI-70 (Permuta Residencial) e compra no mercado secundário de cotas do MCHF11, a taxa ponderada de aquisição da carteira global alcançou IPCA + 8,40% a.a., incluindo as contribuições das Permutas Residenciais e das cotas do BRIPT1.
- *Duration* ponderada da carteira total ficou em 3,4 anos.
- Mesmo com o aumento do dividendo, a reserva de lucros acumulada chegou em R\$ 0,14/cota para futuras distribuições (em excesso do *running rate*).

A inflação doméstica encerrou o mês de maio em 11,73% no acumulado dos últimos 12 meses versus 12,13% registrado em abril de 2022. Após alguns meses de altas consecutivas, a inflação apurada no mês de maio de 0,47% a.m. veio abaixo da expectativa de mercado (que era de 0,60% a.m.) o que pode indicar já o início de um possível ciclo de arrefecimento. O Banco Central, por sua vez, seguiu o movimento de subida da taxa básica de juros (Selic), que atingiu 12,75% a.a. na reunião realizada em maio de 2022. Apesar de sinalizações do Copom de que a última subida marcaria o fim do ciclo de aumento da Selic, o mercado ainda espera por novas rodadas de aumento até chegar em 13,25% a.a. ao final de 2022, de acordo com o último boletim Focus<sup>1</sup>.

Enquanto grande parte do mundo, em especial os países desenvolvidos, tenta contornar os efeitos da inflação, com um discurso ainda *dovish* por parte de alguns países, os Banco Centrais que se anteciparam e começaram a subida de juros com maior antecedência tendem a ver esse cenário de arrefecimento já começar a acontecer, com impactos econômicos importantes, em especial nos países que são fortes produtores/exportadores de *commodities*, como é o caso do Brasil, embora haja incertezas e desafios político-econômico importantes no horizonte.

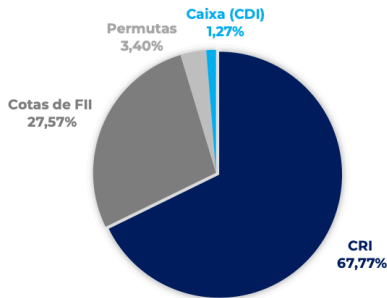
Neste contexto, do ponto de vista de alocação do BIMET1, continuamos aproveitando o momento atual de maior iliquidez nos mercados para aumentar a exposição do Fundo a (i) CRI *high yield* (sempre estruturado internamente, com riscos, garantias e governança controlados pelo time da Brio), e (ii) imóveis residenciais em desenvolvimento (“Permutas Residenciais”). No mês de maio, reduzimos consideravelmente o saldo de caixa à medida que aumentamos a exposição do Fundo aos ativos-alvo listados acima. A carteira do Fundo permaneceu indexada tanto a CDI quanto a IPCA e o foco do time de gestão nos próximos meses continua no aumento da exposição do Fundo a ativos com *yields* maiores, em especial os estruturados pela casa, cujo acesso é o que constitui o grande diferencial do BIMET1 e o que manterá o crescimento do DY do Fundo, de forma consistente e gradual, para o patamar de um *high-yield* com níveis adequados de riscos.

<sup>1</sup> Boletim Focus do Banco Central de 29 de abril de 2022

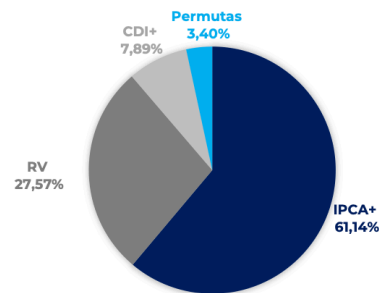
## Carteira e Resultado Mensal | BIME11

O BIME11 encerrou maio com 98,74% do seu patrimônio líquido ("PL") alocado, sendo 67,77% (R\$ 38,1 milhões) em CRI indexados ao IPCA e CDI, 27,57% em cotas de FII (R\$ 14,0 milhões), 3,40% em Permutas Residenciais (R\$ 1,8 milhão) e 1,27% (R\$ 1,1 milhões) em caixa.

### ATIVOS DA CARTEIRA



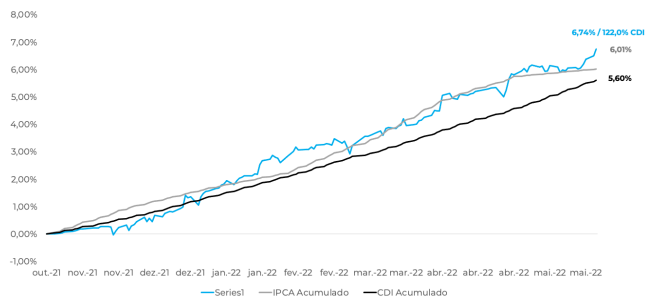
### INDEXADOR



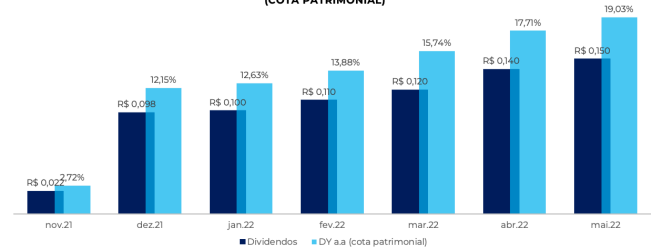
**Observação:** Considerando a compra no mercado secundário de cotas do BRIPI1 (FII gerido pela Brio Investimentos), a exposição do BIME11 a Permutas chega a 6,06% do PL.

O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,15/cota em junho (referente ao resultado obtido em maio), com DY anualizado de 19,03% a.a. (utilizando-se a cota patrimonial em 31/05/2022), o que representa uma rentabilidade de 122,0% do CDI no acumulado desde o IPO.

### BIME11 ACUMULADO X IPCA ACUMULADO X CDI ACUMULADO



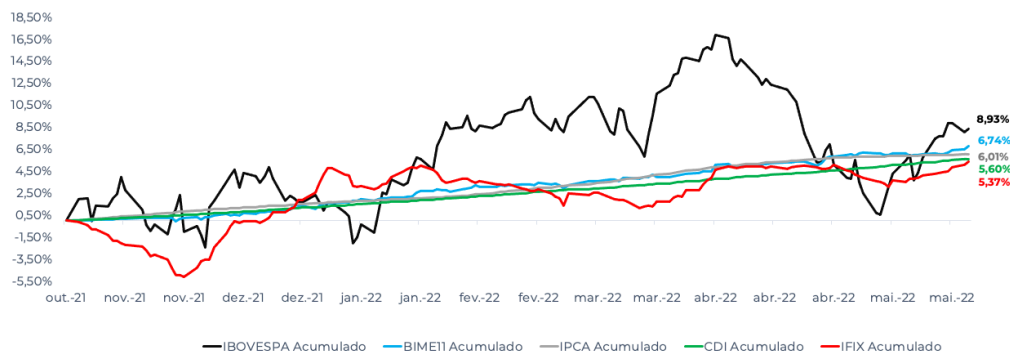
### DIVIDENDOS E DY ANUALIZADO (COTA PATRIMONIAL)



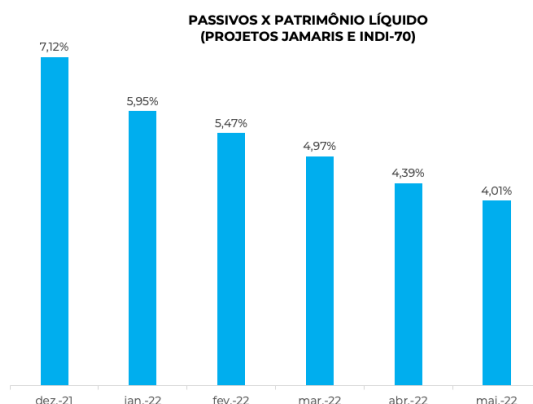
+ R\$ 0,14 centavos de reserva acumulada.

Do resultado gerado pelo Fundo no mês de maio, 57,7% vieram de rendimentos de CRI (juros e correção monetária), 29,2% de ganhos de capital obtidos no giro da carteira de CRI, 10,7% do rendimento obtido no investimento em cotas de FII e 2,40% da aplicação do caixa do Fundo em CDI. O resultado global do Fundo, com giros de renda fixa e renda variável no mês de maio, reflete uma taxa ponderada de IPCA + 15,48% a.a. (ou 1,88% a.m.) levando em consideração a inflação implícita.

### ACUMULADO | BIME11 x IPCA x IBOVESPA X IFIX X CDI



O BIME11 fechou o mês de maio com rentabilidade nominal de 6,74% desde o IPO (novembro de 2021), contra 8,93% do Ibovespa acumulado, 6,01% do IPCA, 5,60% do CDI, 5,37% do IFIX. Com relação aos passivos do Fundo (gráfico ao lado), **vale esclarecer que o BIME11 não tem em seu passivo operações compromissadas (dívida onerosa)**, sendo certo que as obrigações apresentadas no passivo do Fundo em suas demonstrações financeiras referem-se aos compromissos de pagamento pelas aquisições de imóveis pelo Fundo, nas Permutas Residenciais denominadas Jamaris e Indi-70. Esse passivo é reduzido mensalmente conforme os pagamentos são realizados.



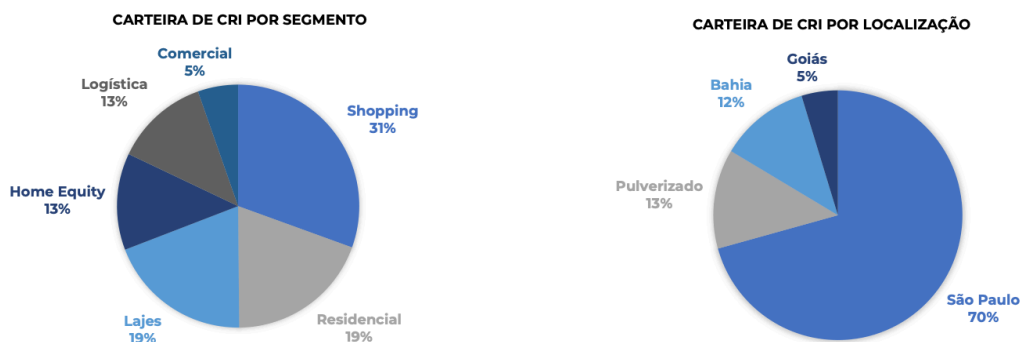
## Alocação | CRI

Ao final do mês de abril, a carteira de CRI do Fundo representava 67,8% do PL do Fundo e era composta por 13 papéis (R\$37,8 milhões).

Fundo	Cetip	%	Volume	Indexador	Tx de Aquisição	Duration	Segmento	LTV
CRI GSFI True 236S 1E	20G0800227	9,83%	R\$ 5.437.045,80	IPCA+	10,50%	1,90	Shopping	45,0%
CRI Airport Town Virgo 338S 4E	21H0976574	9,71%	R\$ 5.370.966,16	IPCA+	5,43%	5,90	Logístico	79,4%
CRI JPS Habitasec 259S 1E	21F1076965	8,66%	R\$ 4.788.307,60	IPCA+	5,90%	8,60	Shopping	65,0%
CRI Tellus Virgo 226S 4E	21C0549648	8,06%	R\$ 4.455.650,21	IPCA+	6,25%	6,50	Lajes	64,6%
CRI Wimo III Virgo 403S 4E	21J0856001	7,76%	R\$ 4.289.680,54	IPCA+	5,70%	3,90	Home Equity	69,1%
CRI Selenza Virgo 265S 4E	21G0708865	6,91%	R\$ 3.824.898,45	IPCA+	7,00%	5,20	Residencial	34,0%
CRI WT Morumbi Opea 132S 1E	15L0648443	5,53%	R\$ 3.059.397,80	IPCA+	5,67%	5,10	Lajes	43,0%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	3,70%	R\$ 2.048.356,01	IPCA+	6,15%	5,60	Comercial	74,4%
CRI Shopping Sul Planeta 52S 1E	13D0463613	2,18%	R\$ 1.205.771,37	CDI+	2,60%	0,50	Shopping	20,0%
CRI Cyrela Planeta 109S 4E	18F0924515	1,96%	R\$ 1.082.320,60	CDI+	8,50%	6,00	Residencial	37,0%
CRI Credits Vert 63S 2E	21K0046865	1,81%	R\$ 1.002.385,84	IPCA+	3,15%	3,00	Home Equity	55,4%
CRI BILD Virgo 423S 4E	22B0309134	1,67%	R\$ 921.535,27	CDI+	1,20%	0,30	Residencial	50,0%
CRI Shopping Sul Planeta 53S 1E	13D0463614	1,07%	R\$ 591.699,43	CDI+	2,60%	0,50	Shopping	20,0%
<b>Taxa de Aquisição Ponderada</b>			<b>R\$ 38.078.015,08</b>	<b>IPCA+</b>	<b>7,12%</b>	<b>3,20</b>		

Conforme demonstrado no gráfico a seguir, selecionamos uma carteira pulverizada de papéis lastreados em ativos de *shopping centers*, residencial, lajes, *home equity*, logística e comercial.

A localização dos ativos que dão lastro/garantia para 70% 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de ABL com quase 100% de ocupação localizado em Valparaíso-GO (papel em CDI+ com *duration* de 5 meses). Contribuem para a pulverização de riscos do Fundo os CRI lastreados em contratos de *home equity* e residencial (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 abril era de IPCA + 7,12% a.a. e a *duration* média ponderada ficou em 4,9 anos. Estamos focando na diminuição da *duration* ponderada da carteira e na busca constante de aumento da taxa média de aquisição dos papéis visando melhorar gradativamente a rentabilidade do Fundo sem adicionar riscos excessivos ao portfólio. Atualmente temos mais de R\$ 200 milhões de volume de emissão mandatado em operações estruturadas pela gestora com remuneração ponderada de IPCA+10,00%a.a. a serem adquiridas nos próximos meses.

Com isso, o *yield* médio ponderado da carteira de CRI do Fundo passou de IPCA + 6,90% a.a. ao final de abril de 2022 para IPCA + 7,12% a.a. ao final de maio de 2022.

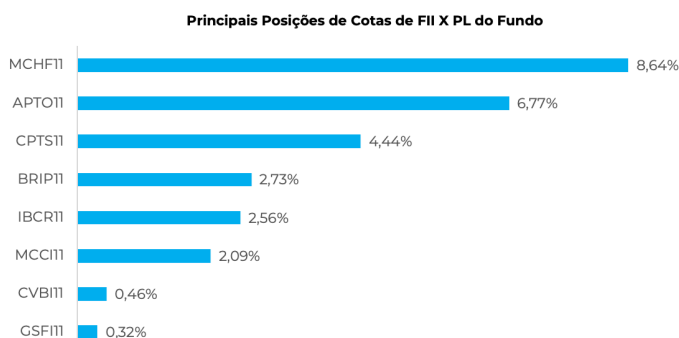


Além das operações mandatadas descritas acima, a gestão vendeu 4 CRI de característica *high grade* no mercado secundário no mês de abril. O volume foi utilizado para alocação na chamada de capital do CRI Selenza 465S 4E no mês de maio, sendo que essas vendas estão em linha com a estratégia do time de gestão de migrar parte da carteira de CRI ao longo do tempo de perfil *high grade* para *high yield*. As vendas foram executadas ou no mesmo preço de entrada ou com a taxa mais “fechada” em relação àquela da aquisição:

Código B3	Indexador	Ativo	Volume	Taxa de Aquisição (IPCA+)	Taxa de Venda (IPCA+)	Spread ponderado da Venda	Resultado
21F1076965	IPCA+	CRI JPS Habitasec 259S 1E	R\$ 149.998,21	6,25%	6,25%	0,00%	R\$ 0,00
21H0976574	IPCA+	CRI Airport Town Virgo 338S 4E	R\$ 49.153,97	5,90%	5,90%	0,00%	R\$ 0,00
21C0549648	IPCA+	CRI Tellus Virgo 226S 4E	R\$ 25.711,91	5,75%	5,62%	0,13%	R\$ 173,00
20C0800227	IPCA+	CRI GSFI True 236S 1E	R\$ 24.928,44	5,43%	5,43%	0,00%	R\$ 0,00

## Alocação | FII

O Fundo encerrou o mês de maio com R\$ 15,5 milhões, ou 27,4% do PL do Fundo, alocados em cotas de 8 diferentes FII, sendo que a maior concentração foi em FII de recebíveis (64,9%), seguido por FII híbridos (24,1%), de Permutas Residenciais (9,7%) e *shopping centers* (1,4%).



O preço médio de aquisição desses fundos desde o IPO (novembro de 2021) ficou em 0,95 P/VP e o *dividend yield* da carteira em maio de 2022 foi de 0,92% a.m. ou 11,04% a.a.. Não foram obtidos ganhos de capital referentes aos fundos imobiliários no mês de maio. Seguem abaixo as principais operações:

- Venda da totalidade de R\$ 413.055,96 de MORC11, aquisição havia sido realizada em novembro de 2021 via ICVM 476.
- Venda de R\$ 86,7 mil de APTO11, aquisição havia sido realizada em novembro de 2021 via ICVM 400.
- Compra de R\$ 3,4MM de MCHF11, aquisição via mercado secundário após desvalorização do valor da cota desse fundo para 97% do *Par Value*.
- Compra de R\$ 1,4MM de IBCR11, aquisição realizada via ICVM 476 e no mercado secundário, preço médio de 96% do *Par Value*.

Além disso, o Fundo possui 2,73% do seu PL em cotas do Brio Real Estate III – FII (“BRIP11”), FII gerido pela Brio Investimentos, com estratégia de aquisição de Permutas Residenciais cujo produto é a venda de unidades residenciais de padrão médio-alto e alto padrão na cidade de São Paulo e com 83% do seu capital já comprometido com 10 diferentes ativos cuidadosamente selecionados (dados do 1T22). A taxa interna de retorno (“TIR”) projetada do BRIP11 (data base: 1º trimestre de 2022) para os cotistas que participaram da emissão primária de cotas está em 18,3% a.a. com múltiplo sobre capital investido (“MOIC”) de 1,8x. No entanto, como o BIME11 adquiriu cotas do BRIP11 no mercado secundário e a valor histórico, a TIR<sup>2</sup> para o BIME11 está estimada em aproximadamente 27,0% a.a., o que deverá representar uma importante fonte de rentabilidade adicional para o Fundo nos próximos meses. Para maiores detalhes sobre rentabilidade e alocação do BRIP11, verificar no anexo: “Detalhamento dos ativos em carteira”.

## Alocação | Imóveis

O Fundo encerrou o mês de maio com R\$ 1,8 milhões, ou 3,3% do PL do Fundo, alocados em dois projetos de Permutas Residenciais, produto de investimento considerado o carro-chefe da gestora. Considerando a alocação em BRIP11, a exposição ao segmento chega aos 6,06% do PL do Fundo. Conforme amplamente anunciado, a nossa estratégia para alocação de capital do BIME11 nesse tipo de ativo visa o crescimento gradual da exposição a Permutas ao longo do tempo, mas com bastante ponderação, principalmente no início, de forma a não reduzir o pagamento de rendimentos do Fundo nos curto e médio prazos.

O primeiro projeto de Permuta é o “Jamaris” que consistirá no desenvolvimento de empreendimento residencial de alto padrão com 19 unidades exclusivas em Moema, bairro nobre da cidade de São Paulo, e no qual o BIME11 investirá 2% do capital necessário para aquisição do terreno (equivalente a um total de R\$ 317.070,00 ou 0,5% do seu PL, dos quais 100% já foram aportados) e o BRIP11 honrará com os 98% restantes do investimento nos mesmos termos e condições do Fundo.

O segundo projeto é o “Indianópolis” ou “Indi-70” através do qual o Fundo adquiriu unidades de empreendimento residencial de alto padrão que está em construção pela Gattaz Engenharia Ltda., é composto por 114 unidades de 1 e 2 dormitórios e está localizado numa das mais nobres localizações de Moema (vista eterna e frente para o Parque das Bicicletas) na cidade de São Paulo. Neste projeto, o BIME11 investirá 14% do capital necessário para aquisição das unidades negociadas (equivalente a um total R\$ 3.915.380,00 ou 7,0% do seu PL, dos quais R\$ 1.541.195,05 já foram aportados) e o BRIP11 honrará com os 86% restante do investimento nos mesmos termos e condições do Fundo.

## Distribuição de Resultados

O **Fundo** anunciou o pagamento em 14 de junho de 2022 de rendimentos de **R\$ 0,15/cota** referente aos resultados apurados no mês de maio de 2022.

DRE BIME11 (em R\$)	Acumulado 2021	Jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	Acumulado 2022
Receitas (Entradas de Caixa)	789.768	715.773	1.041.937	1.050.724	939.784	1.199.498	4.947.716
Receitas de CRI	338.324	490.526	794.283	901.463	758.643	1.041.628	3.986.542

<sup>2</sup> TIR nominal com inflação projetada de 5,0% a.a.

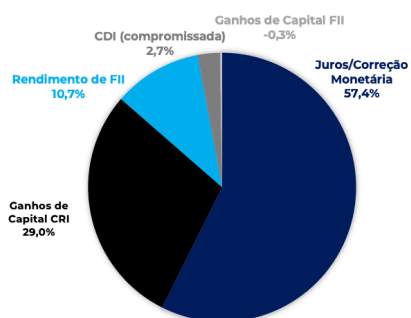
Ganhos de Capital	75.170	244.240	186.797	170.256	6.046	349.748	957.086
Juros e Correção Monetária	263.153	246.286	607.486	731.207	752.596	691.880	3.029.454
<b>Receitas de FII</b>	<b>232.668</b>	<b>178.154</b>	<b>202.957</b>	<b>111.978</b>	<b>140.753</b>	<b>125.604</b>	<b>759.446</b>
Ganhos de Capital	73.847	41.422	36.848	4.775	29.584	-3.070	109.556
Rendimentos	158.821	136.732	166.109	139.602	111.170	128.674	682.285
Ajuste IR <sup>2</sup>	0	0	0	0	-32.399	0	-32.399
<b>Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido</b>	<b>218.777</b>	<b>47.093</b>	<b>44.697</b>	<b>37.283</b>	<b>40.388</b>	<b>32.267</b>	<b>201.728</b>
<b>Despesas (Saídas de Caixa)</b>	<b>-71.990</b>	<b>-96.355</b>	<b>-69.266</b>	<b>-73.011</b>	<b>-110.676</b>	<b>-146.246</b>	<b>-495.554</b>
<b>Resultado (R\$)</b>	<b>717.778</b>	<b>619.418</b>	<b>972.671</b>	<b>977.712</b>	<b>829.108</b>	<b>1.053.252</b>	<b>4.452.162</b>
Quantidade de cotas	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602	5.845.602
Distribuição total (R\$)	714.958	584.560	643.016	701.472	818.384	876.840	3.624.273
<b>Distribuição/cota (R\$)</b>	<b>0,12231</b>	<b>0,10000</b>	<b>0,11000</b>	<b>0,12000</b>	<b>0,14000</b>	<b>0,15000</b>	<b>0,62000</b>

**NOTAS:** (1) o resultado de juros e correção monetária de CRI 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. (2) Ajuste IR: a administradora ajustou a dedução do imposto de renda das vendas das cotas de Fundos Imobiliários no mês de março. O valor não havia sido deduzido no mês anterior e o ajuste foi efetuado no mês subsequente.

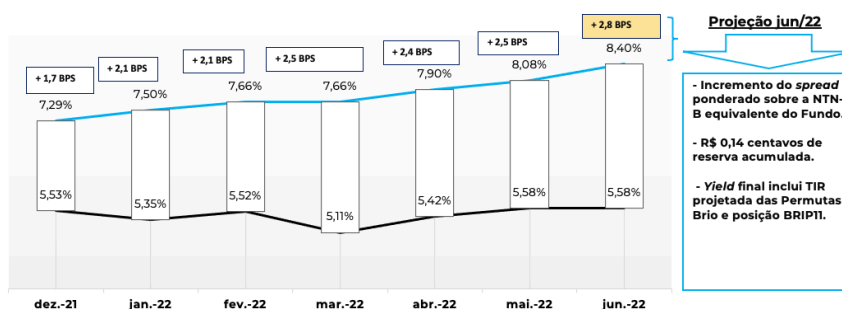
Conforme já mencionado, esse resultado teve importante contribuição dos juros recebidos em nossa alocação em CRI, rendimento de cotas de FII e dos giros nas carteiras que geraram bons ganhos de capital. Com o resultado apurado em maio e pago em junho, o BIME11 já conta com um DY anualizado de 19,03% a.a. (fechamento 31/05/22).

Nosso foco permanece no aumento gradativo da distribuição de rendimentos do BIME11 através do crescimento nos próximos meses da alocação de capital em Permutas Residenciais e CRI *High Yield* originados pela Brio Investimentos. Para isso, temos mantido uma reserva de lucro acumulada para: (i) investimentos em oportunidades criteriosamente selecionadas que elevem a geração de resultado do Fundo ao longo do tempo e (ii) manter o patamar de dividendos distribuídos no longo prazo, mesmo em um cenário de redução do IPCA e do CDI, na medida em que aumentamos a exposição do Fundo às estratégias-alvo.

### RESULTADO DISTRIBUÍDO | MAIO



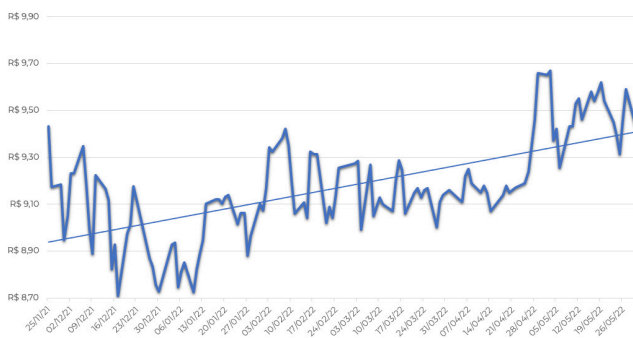
### PROJEÇÃO DO SPREAD PONDERADO SOBRE A NTN-B EQUIVALENTE



## Negociação na B3

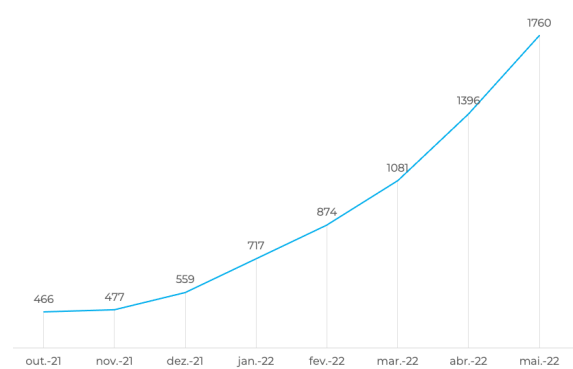
O Fundo também vem crescendo gradativamente o número de investidores e a liquidez em bolsa, com o volume de negociações ultrapassando a marca de **R\$15 milhões** desde o início das operações na B3. Em maio, o BIME11 atingiu a marca de 1.760 investidores **(+277,6%** na comparação com a data do IPO). A liquidez média diária de negociação foi de R\$ 117,0 mil até 31 de maio de 2022, com 396 negócios diários em média (aumento de 21,8% em relação ao final de abril). Além disso, o preço médio de negociação vem aumentando gradativamente, atingindo, em 31 de maio, alta de 6,50% desde o início das negociações em novembro de 2021.

PREÇO MÉDIO AJUSTADOS



Fonte: Quantum Axis

NÚMERO DE INVESTIDORES | BIME11





## Anexo I – 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:**  
1,9 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.



### 2. 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.



### 3. 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 m<sup>2</sup> médio de R\$ 29,6 reais. Prazo médio dos contratos é de 5 anos, com boa pulverização dos inquilinos.



**4. 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.



**5. 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 m<sup>2</sup> médio na faixa dos R\$ 85 reais, e contratos vigentes com vencimentos maiores do que a própria *duration* da operação.



**6. 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.



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

<b>LTV:</b> 43%	<b>Vencimento:</b> 12/10/2031
<b>Taxa de Emissão:</b> IPCA + 5,67% a.a.	<b>Duration:</b> 5,10 anos
<b>Taxa de aquisição:</b> IPCA + 5,67% a.a.	<b>Tipo de oferta:</b> ICVM 476

**Comentários Gerais**

CRI possui alienação fiduciária de, aproximadamente, 35 mil m<sup>2</sup> (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**

<b>LTV:</b> 20%	<b>Vencimento:</b> 14/07/2023
<b>Taxa de Emissão:</b> CDI+4,25 a.a.	<b>Duration:</b> 0,6 ano
<b>Taxa de aquisição:</b> CDI + 2,60% a.a.	<b>Tipo de oferta:</b> 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 m<sup>2</sup> de ABL. A operação é lastreada pelos recebíveis do imóvel e possui 0,6 anos de *duration*.



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

<b>LTV:</b> 74%	<b>Vencimento:</b> 26/07/2034
<b>Taxa de Emissão:</b> IPCA + 6,00% a.a.	<b>Duration:</b> 5,6 anos
<b>Taxa de aquisição:</b> IPCA + 6,15% a.a.	<b>Tipo de oferta:</b> 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 do 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

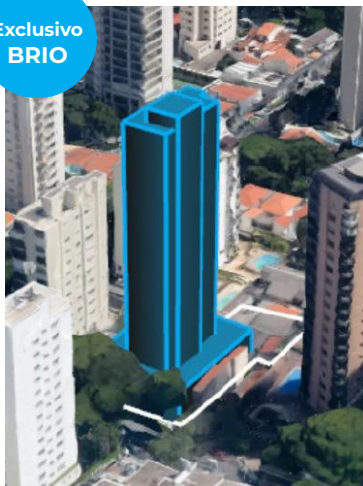
**Taxa de Emissão:** CDI + 3,15% a.a. **Duration:** 3,0 anos

**Taxa de aquisição:** CDI + 3,15% a.a. **Tipo de oferta:** ICVM 476

#### Comentários Gerais

A G8 Partners possui 100% da BIVI Holding S.A.. A holding 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 divididas em 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 conduzida pelo Pinheiro Neto. O CRI possui cessão fiduciária de 23 SPEs da Vitta Residencial

Exclusivo  
BRIO



**13. Permuta Jamaris (Co-Investimento com o Fundo BRIP11)**  
Incorporadora: JAL

<b>Localização:</b> Moema - SP	<b>Vendas:</b> Não lançado
<b>Endereço:</b> Av. Jamaris, 871	<b>VGW Total:</b> R\$ 103,6 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.720 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 1.798 m <sup>2</sup> priv.
<b>Área Privativa Total:</b> 6.067 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> Agosto/2022
<b>Tipologia:</b> 17 apts (3 dorms), 17 studios, 1 unid. não-residencial e 1 loja	<b>Estoque:</b> 36
<b>Data de Aquisição:</b> Novembro/2021	

Exclusivo  
BRIO



**14. Permuta Indianópolis (Co-Investimento com o Fundo BRIP11)**  
Incorporadora: Gattaz

<b>Localização:</b> Moema - SP	<b>Vendas:</b> 0
<b>Endereço:</b> Av. Indianópolis, 70	<b>VGW Total:</b> R\$ 127,4 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.434 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 2.117 m <sup>2</sup> priv.
<b>Área Privativa Total:</b> 7.096 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> Abril/2022
<b>Tipologia:</b> 57 apts (1 dorm), 19 duplex (1 dorm), 19 duplex (2 dorms), 16 studios e 3 lojas	<b>Estoque:</b> 36
<b>Data de Aquisição:</b> Dezembro/2021	

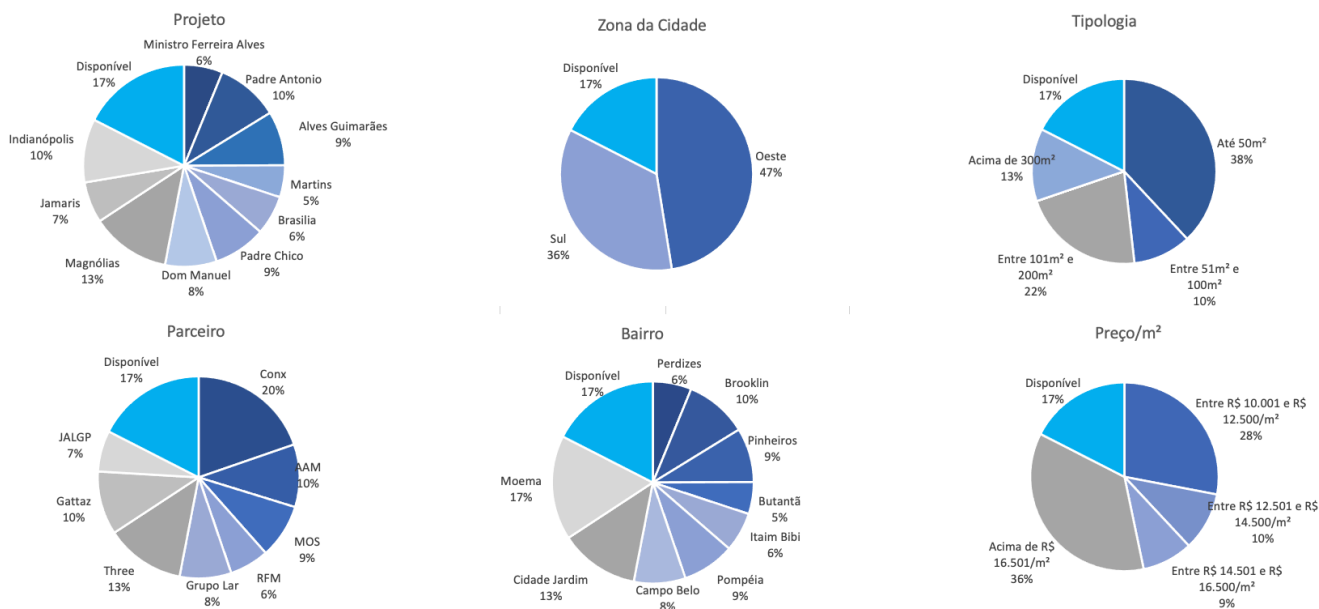
**15. Cotas de FII: BRIP11**

O Brio Real Estate III – FII ou BRIP11 é um fundo de prazo determinado gerido pela Brio Investimentos, que investe em Permutas Residenciais de alto padrão na cidade de São Paulo. A 1ª e única oferta de emissão de cotas do BRIP11 foi encerrada em outubro de 2021, via oferta ICVM 476, sendo que suas cotas estão admitidas para negociação na B3 sob o *ticker* BRIP11. Por ter um passivo pouco pulverizado, a negociação de cotas do BRIP11 no mercado secundário é baixa e restrita a investidores qualificados (conforme definição da ICVM 554 de 17 de dezembro de 2014).

**Alocação da carteira do BRIP11**

Até março de 2022, o BRIP11, já havia comprometido 83% de seu capital total em 10 (dez) projetos residenciais de médio-alto e alto padrão na cidade de São Paulo.

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.



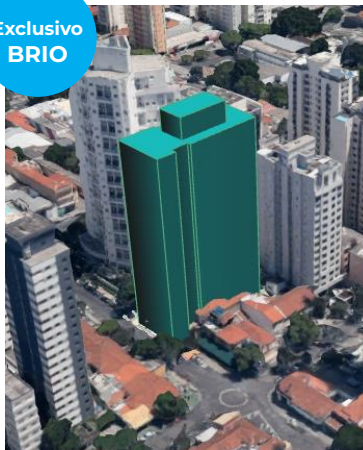
**Desempenho e retorno projetado dos projetos**

Ao final de março de 2022, o Fundo já havia comprometido R\$195,1 milhões (83% de seu capital total) e investido R\$ 146,1 milhões de capital (62% de seu capital total) nos ativos em carteira.

A TIR nominal projetada para o BRIP11, considerando somente os projetos do portfólio atual, é de 22,8% a.a. e o múltiplo de capital é de 1,9x antes de taxas, encargos e impostos, enquanto a TIR líquida projetada para o cotista é de 18,3% a.a. com múltiplo de capital de 1,8x.

## 15.1 Detalhamento dos Ativos que Compõem a Carteira do BRIPI1

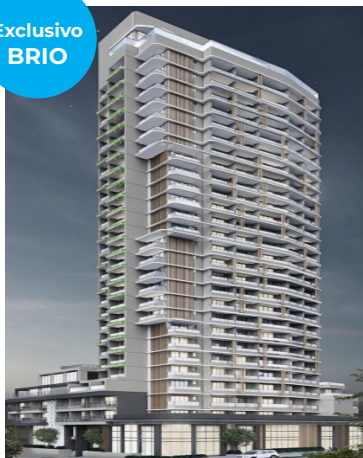
Exclusivo  
BRIO



### Ministro Ferreira Alves (Incorporadora: Conx)

<b>Localização:</b> Perdizes - SP	<b>Vendas:</b> Não lançado
<b>Endereço:</b> R. Ministro Ferreira Alves, 298	<b>VGV Total:</b> R\$ 69,5 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.199 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 43,52% do VGV (3.026 m <sup>2</sup> priv.)
<b>Área Privativa Total:</b> 6.954 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> Julho/2022
<b>Tipologia:</b> 157 apts de 2 dorms e 1 loja	<b>Estoque:</b> 128
<b>Data de Aquisição:</b> Novembro/2020	

Exclusivo  
BRIO



### Movi Campo Belo (Antigo Projeto Padre Antônio - Incorporadora: AAM)

<b>Localização:</b> Brooklin - SP	<b>Vendas:</b> 10
<b>Endereço:</b> Av. Pe. Antônio, 42	<b>VGV Total:</b> R\$ 117,7 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.718 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 38,52% do VGV (3.556 m <sup>2</sup> priv.)
<b>Área Privativa Total:</b> 9.230 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> Fevereiro/2022
<b>Tipologia:</b> 262 studios, 27 apts de 1 dorm e 21 apts de 2 dorms e 3 lojas	<b>Estoque:</b> 301
<b>Data de Aquisição:</b> Novembro/2020	

Exclusivo  
BRIO



### Sabino (Antigo Projeto Alves Guimarães - Incorporadora: MOS)

<b>Localização:</b> Pinheiros - SP	<b>Vendas:</b> Não lançado
<b>Endereço:</b> R. Alves Guimarães, 1318	<b>VGV Total:</b> R\$ 97,7 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.214 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 30,61% do VGV (2.734 m <sup>2</sup> priv.)
<b>Área Privativa Total:</b> 6.740 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> Abril/2022
<b>Tipologia:</b> 82 studios, 7 apts de 2 dorms, 23 apts de 3 dorms e 3 unidades duplex	<b>Estoque:</b> 115
<b>Data de Aquisição:</b> Novembro/2020	

Exclusivo  
BRIO



### Welconx Butantã (Antigo Projeto Martins - Incorporadora: Conx)

<b>Localização:</b> Butantã - SP	<b>Vendas:</b> 23
<b>Endereço:</b> R. Martins, 180	<b>VGV Total:</b> R\$ 58,5 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.246 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 42,23% do VGV (2.543 m <sup>2</sup> priv.)
<b>Área Privativa Total:</b> 6.020 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> Dezembro/2021
<b>Tipologia:</b> 76 apts de 1 dorm e 95 apts de 2 dorms	<b>Estoque:</b> 148
<b>Data de Aquisição:</b> Dezembro/2020	

Exclusivo  
BRIO



### Oby Itaim (Antigo Projeto Brasília - Incorporadora: RFM)

<b>Localização:</b> Itaim Bibi - SP	<b>Vendas:</b> 0
<b>Endereço:</b> R. Brasília, 80	<b>VGV Total:</b> R\$ 55,2 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 650 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 910 m <sup>2</sup> priv.
<b>Área Privativa Total:</b> 2.300,25 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> Outubro/2021
<b>Tipologia:</b> 2 apts garden, 8 apts e 1 cobertura de 3 dorms	<b>Estoque:</b> 11
<b>Data de Aquisição:</b> Março/2021	

Exclusivo  
BRIO



### Padre Chico (Incorporadora: Conx)

<b>Localização:</b> Pompéia - SP	<b>Vendas:</b> Não lançado
<b>Endereço:</b> R. Padre Chico, 749	<b>VGV Total:</b> R\$ 97,0 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.554 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 43,37% do VGV
<b>Área Privativa Total:</b> 9.176,66 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> Outubro/2022
<b>Tipologia:</b> 19 apts (3 dorms), 106 apts (2 dorms), 90 studios e 2 lojas	<b>Estoque:</b> 253
<b>Data de Aquisição:</b> Abril/2021	



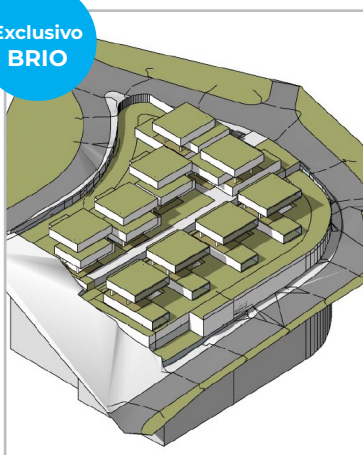
Exclusivo  
BRIO



**Dom Manuel (Incorporadora: Grupo Lar)**

<b>Localização:</b> Campo Belo - SP	<b>Vendas:</b> Não lançado
<b>Endereço:</b> R. Dom Manuel, 33	<b>VGW Total:</b> R\$ 111,3 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.853 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 33,71% do VGW.
<b>Área Privativa Total:</b> 11.165,65 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> Agosto/2022
<b>Tipologia:</b> 110 apts (1 dorm), 92 apts (2 dorms), 122 studios e 3 lojas	<b>Estoque:</b> 327
<b>Data de Aquisição:</b> Maio/2021	

Exclusivo  
BRIO



**Magnólias (Incorporadora: Three)**

<b>Localização:</b> Cidade Jardim - SP	<b>Vendas:</b> Não lançado
<b>Endereço:</b> Av. das Magnólias, 682	<b>VGW Total:</b> R\$ 127,2 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 6.449 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 3.710 m <sup>2</sup> priv.
<b>Área Privativa Total:</b> 10.700 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> Novembro/2022
<b>Tipologia:</b> 9 casas 1.190 m <sup>2</sup>	<b>Estoque:</b> 9
<b>Data de Aquisição:</b> Maio/2021	

Fazem também parte do portfólio do BRIP11 os projetos investidos em conjunto com o **BIME11**, **Jamaris** e **Indianópolis** mostrados anteriormente.

Ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,  
**Brio Investimentos Ltda.**

 Sigam-nos no LinkedIn  
Brio Investimentos

 Sigam-nos no Instagram  
@brioinvestimentos

Este material foi elaborado pela Brio Investimentos ("Brio") e é de caráter exclusivamente informativo, não devendo ser considerado uma oferta para compra de cotas do fundo. A Brio não comercializa e nem distribui cotas de fundos de investimentos. Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Os fundos da Brio são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. As projeções utilizam dados históricos e premissas, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. A Brio não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material e de seu conteúdo. Este material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Brio. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail [ri@brioinvestimentos.com.br](mailto: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](mailto:ri@brioinvestimentos.com.br)  
[www.brioinvestimentos.com.br](http://www.brioinvestimentos.com.br)

