



BRIC

INVESTIMENTOS

Brio Multiestratégia
FII (BIME11)

Relatório
Gerencial
(Janeiro/2026)

• **Objetivo e perfil o 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) certificado de recebíveis imobiliários – CRI; ii) imóveis; iii) cotas de fundos de investimento imobiliário - FII; iv) cotas ou sociedades de sociedade de propósito específico imobiliárias; v) ações de empresas imobiliárias; ou vi) outros ativos financeiros de origem imobiliária.

• **Início do Fundo:**

29/10/2021

• **Público-alvo:**

Investidores em geral

• **CNPJ:**

41.081.356/0001-84

• **Gestor:**

Brio Investimentos Ltda.

• **Administrador:**

BRL Trust Investimentos Ltda.

• **Taxa de administração e gestão:**

1,50% a.a. (taxa efetiva de 1,00% a.a. após desconto concedido pelo gestor)

• **Taxa de performance:**

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

• **Patrimônio líquido (30/01/2026):**

R\$ 49,5 milhões

• **Data de distribuição:**

Divulgação: 4º dia útil
Data ex: 5º dia útil
Pagamento: 10º dia útil



Comentário Macro | Mensagem do Gestor

- Resultado gerado de R\$ 0,062/cota e **distribuição de R\$ 0,080/cota (DY: 1,2% a.m. ou 15,7% a.a. no valor de mercado ou 0,9% a.m. ou 11,9% a.a. no valor patrimonial)**, com portfólio do Fundo desalavancado
- Taxa ponderada de aquisição da carteira de CRI em **IPCA+ 11,74% a.a. e CDI+ 3,50% a.a.** (vs. IPCA + 9,6% a.a. em jan/25) e **duration de 1,2 ano** (vs. 2,1 anos em jan/25)
- Durante o mês, não foram realizadas alterações na carteira do Fundo.

* Valores de mercado de R\$ 6,54/cota e patrimonial de R\$ 8,47/cota, ambos em 30/01/2026.

Janeiro foi um mês de maior volatilidade em *commodities* e ativos de risco, em meio à intensificação de tensões geopolíticas lideradas pelos EUA e à retomada do debate sobre a independência do Federal Reserve (“Fed”). Após a repercussão internacional da repressão no Irã, Washington ampliou a presença militar na região e passou a condicionar a desescalada à negociação de um novo acordo nuclear. Em paralelo, o governo norte-americano endureceu o discurso sobre a Groenlândia; após Davos, foi anunciado um *framework* que ampliou a presença militar dos EUA e a vigilância da OTAN, sem transferência de soberania. No plano institucional, a abertura de investigação envolvendo Jerome Powell elevou o ruído, mas a indicação de Kevin Warsh como próximo presidente do Fed foi interpretada como um fator que reduziu preocupações de politização do órgão.

Nos Estados Unidos, o fim de 2025 seguiu apontando crescimento sólido (PIB estimado em torno de 2,5%), com consumo resiliente e mercado de trabalho com sinais mistos: o desemprego recuou em dezembro, enquanto outros indicadores oscilaram entre estabilização e afrouxamento gradual. A inflação de dezembro acelerou na margem após leituras distorcidas pelo *shutdown*, e o Fed manteve os juros, reconhecendo melhora recente do mercado de trabalho e reiterando postura dependente de dados.

Na Zona do Euro, a inflação em 12 meses permaneceu próxima da meta e a atividade seguiu resiliente, com o ECB sinalizando que estava “bem-posicionado” para responder a choques sem ajustes iminentes. Na China, os dados de dezembro reforçaram a fraqueza da demanda doméstica, especialmente em consumo e imobiliário, apesar de produção industrial e exportações mais firmes. No Japão, a dissolução do parlamento pela primeira-ministra Takaichi, a convocação de eleições e a sinalização de política fiscal mais frouxa (com proposta de redução de imposto sobre alimentos) pressionaram ativos locais, sobretudo a parte longa da curva.

No Brasil, o quadro político continuou influenciando o mercado: pesquisas reiteraram a competitividade de Flávio Bolsonaro e a discussão sobre possível indicação de Guilherme Mello para a diretoria do Banco Central foi lida como tentativa de ampliar influência do governo sobre o Comitê. Nos dados, a PNAD de dezembro voltou a surpreender positivamente (queda do desemprego e aceleração de salários), apesar do CAGED mais fraco. A inflação trouxe leve surpresa baixista e composição melhor. Diante desse cenário, o COPOM reforçou que, se o cenário central se confirmar, pretende iniciar cortes já em março, mantendo a política monetária em nível ainda restritivo e indicando serenidade quanto ao ritmo e magnitude do ciclo.



Carteira Atual | BIME11

Ativo	Código	Segmento	Valor (R\$ mi)	%	Indexador	Taxa Aquisição	Duration (Anos)
▪ CRI - Estruturado			23,6	47,2%			
CRI Selenza (set/2026)	21G0708865	Residencial	6,8	13,5%	IPCA+	13,00%	0,6
CRI Jacarezinho (Subordinada) (mai/2027)	24D6686896	Residencial	5,0	9,9%	IPCA+	12,00%	0,9
CRI Conx Evo (mar/2028)	25I3439822	Residencial	3,0	6,0%	CDI+	3,50%	2,0
CRI Açaí (set/2028)	24I2111545	Residencial	2,5	5,1%	IPCA+	11,00%	1,3
CRI SWA Patriarca (jul/2027)	24G1627395	Residencial	1,7	3,4%	IPCA+	10,90%	1,4
CRI C290 (dez/2026)	23L2517577	Residencial	1,7	3,4%	IPCA+	11,25%	0,8
FII Brio Crédito Estruturado ¹	BICE11	Recebíveis	0,7	1,4%			
CRI Essência (dez/2026)	22J1379218	Residencial	0,7	1,3%	IPCA+	9,00%	0,8
CRI Aurora (dez/2026)	22J1381567	Residencial	0,7	1,3%	IPCA+	9,00%	0,8
CRI Sampa (dez/2026)	22J1381764	Residencial	0,7	1,3%	IPCA+	9,00%	0,8
CRI Jacarezinho (mai/2027)	24D1511073	Residencial	0,3	0,5%	IPCA+	11,00%	0,9
▪ Cotas de FII			20,8	41,7%			
FII Brio Multifamily ¹	BMF	Residencial	12,5	25,1%			
FII TRX Multiestratégia	TRXY11	Multiestratégia	4,9	9,8%			
FII Maua Capital Real Estate	MCRE11	Recebíveis	1,5	3,0%			
FII Navi Residencial	APTO11	Residencial	1,2	2,3%			
FII Cyrela Crédito	CYCR11	Recebíveis	0,6	1,2%			
FII Capitânia Securities II	CPTS11	Recebíveis	0,1	0,3%			
▪ Permuta			5,7	11,4%			
FII Brio Real Estate IV ¹	BIPD11	Residencial	2,7	5,4%			
FII Brio Real Estate V ¹	BIPE11	Residencial	1,4	2,9%			
FII Brio Real Estate III ¹	BRIP11	Residencial	0,9	1,9%			
Indi 70		Residencial	0,6	1,2%			
▪ Caixa e Outros			(0,1)	(0,2%)			
Total			50,0	100,0%			

(1) Gerencialmente, as exposições às cotas de FII com gestão da Brio foram alocadas para cada estratégia correspondente. Ou seja, o saldo de BICE11 foi contabilizado em CRI - Estruturado e os saldos de BRIP11, BIPD11 e BIPE11 foram considerados em Permutas.



Movimentações na Carteira | BIME11

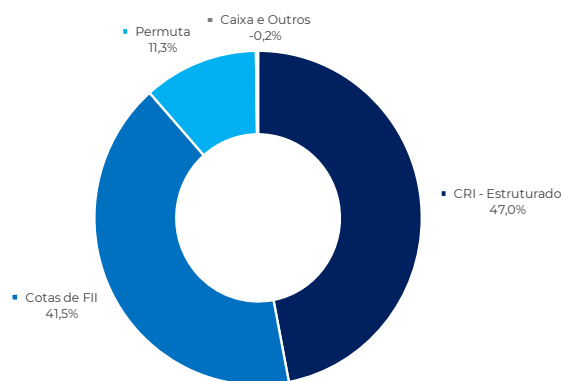
Em relação à carteira de ativos, é esperado, como evento subsequente, o pré-pagamento do CRI Açai, por exclusiva opção da devedora. O fundo deverá receber em fevereiro os valores de R\$ 2,5 milhões referentes à amortização, e R\$ 50 mil (R\$ 0,009/cota) referentes ao fee de pré-pagamento, revertidos integralmente ao resultado distribuível do Fundo.

Durante o mês de janeiro, não foram realizadas movimentações na carteira investida do Fundo.



Perfil da Carteira por Estratégia | BIME11

PERFIL DA CARTEIRA POR ESTRATÉGIA



DESCRIÇÃO DAS ESTRATÉGIAS

CRI Estruturado²: Alocação em ativos de crédito, originados e estruturados pelo time da Brio Investimentos, com ótima relação risco/retorno e acompanhamento próximo pelo time de *asset management* da casa.

CRI High Grade: Alocação em CRI de estruturadores de mercado, com riscos mais previsíveis e *spreads* de crédito mais baixos que dos CRI Estruturados.

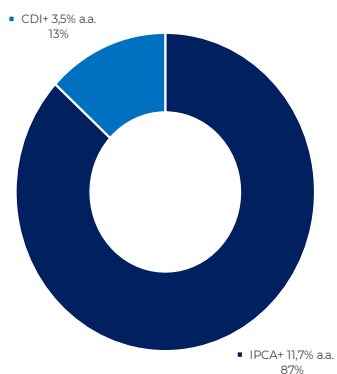
Cotas de FII: Alocação em cotas de FII selecionados do mercado, com exposições a estratégias diversas.

Permuta: Alocação em ativos expostos à estratégia de Permuta, seja através de investimentos diretos nos projetos, seja através de cotas de FII exclusivos da casa dedicados à tese (sem dupla cobrança de taxa de gestão).

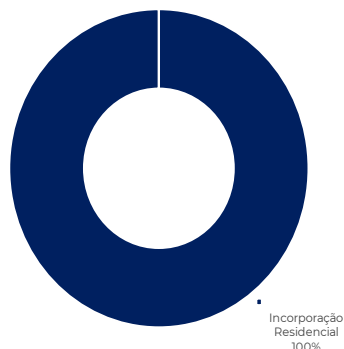


Perfil da Carteira de CRI | BIME11

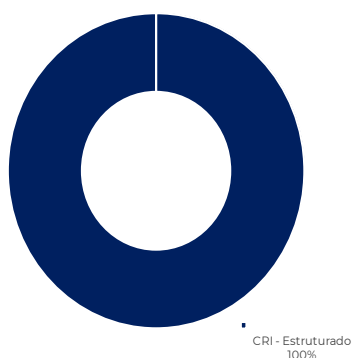
CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR INDEXADOR



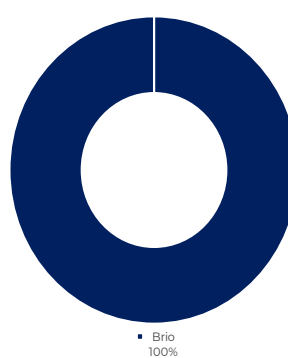
CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR SETOR



CARTEIRA DE CRIs - PERFIL POR ESTRATÉGIA

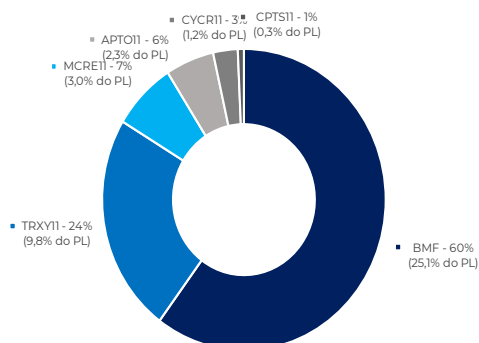


CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR ESTRUTURADOR²

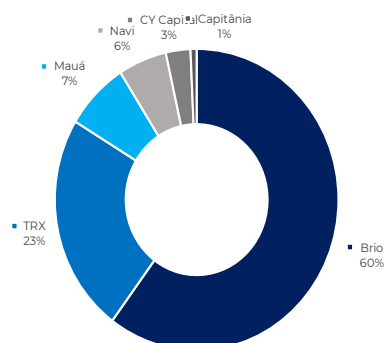


Perfil da Carteira de Cotas de FII | BIME11

CARTEIRA DE COTAS DE FII - PERFIL POR ATIVO



CARTEIRA DE COTAS DE FII - PERFIL POR GESTOR



(2) A Brio Investimentos não é remunerada pela originação e/ou estruturação de ativos. É remunerada exclusivamente por taxas de gestão e *performance* dos veículos.

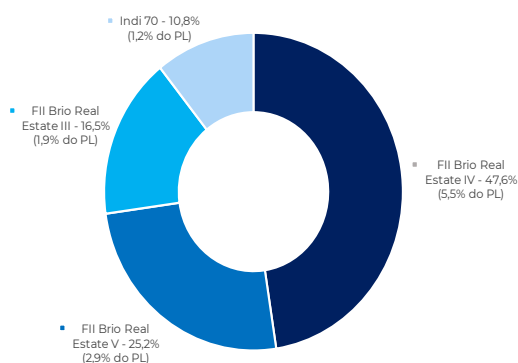
 Perfil da Carteira de Permutas | BIME11

Na estratégia de Permutas, o Fundo encerrou o mês com investimento direto no ativo Indi 70 e em cotas dos fundos BRIP11, BIPD11 e BIPE11³. Esses fundos são geridos pela Brio Investimentos, possuem prazo determinado (até 7 anos, sendo até 3 anos de investimento e até 4 anos de desinvestimento) e foram captados em oferta única e primária junto a investidores profissionais. Dessa forma, o BIME11 é o único veículo do mercado voltado para investidores em geral que oferece acesso a seus cotistas a essa tese nos mesmos termos e condições ofertadas aos investidores profissionais desses fundos.

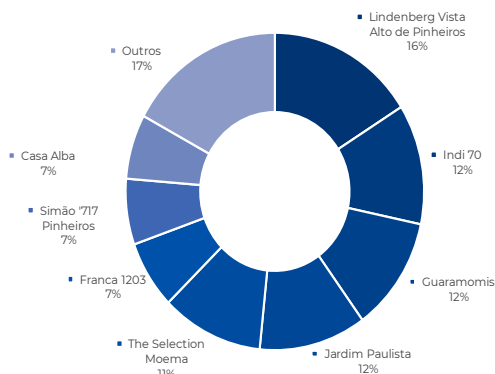
A estratégia de investimento em Permutas dos fundos geridos pela Brio Investimentos consiste na compra de terrenos em bairros nobres da cidade de São Paulo e na troca (permuta) desses terrenos por participação nas receitas de venda dos empreendimentos a serem desenvolvidos por incorporadoras selecionadas.

O BRIP11 e o BIPD11 já estão em período de desinvestimento e, dessa forma, não há novos aportes programados nesses fundos, somente o recebimento das devoluções de capital. Já para o BIPE11, novas integralizações de capital acontecerão ao longo dos próximos meses e, na sequência, as devoluções de capital deverão se iniciar. Maiores detalhes sobre a alocação dos fundos BRIP11, BIPD11 e BIPE11 encontram-se no anexo “Detalhamento dos Ativos em Carteira”.

CARTEIRA DE PERMUTAS - PERFIL POR ATIVO



CARTEIRA DE PERMUTAS - PERFIL POR EMPREENDIMENTO



DRE Resumida | BIME11

DRE BIME11 (em R\$ 000)	2023	2024	2025	jan/26
Receitas	6.498	6.951	6.150	397
Resultado de CRI ¹	4.371	5.195	4.769	258
Resultado de Cotas de FII ¹	1.178	649	485	105
Resultado de Permutas ¹	791	993	687	29
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	159	114	207	4
Despesas	(945)	(926)	(584)	(33)
Despesa c/ taxa do administrador	(229)	(247)	(258)	(22)
Despesa c/ taxa de gestão	(185)	(70)	(165)	(6)
Despesa c/ taxa de performance	(61)	(348)	(76)	-
Outras despesas	(470)	(262)	(84)	(4)
Resultado	5.553	6.024	5.566	364
Distribuição total	5.787	5.851	5.787	468
Quantidade de cotas ('000)	5.846	5.846	5.846	5.846
Distribuição/cota (R\$ / Cota)	0,990	1,001	0,990	0,080

¹ Gerencialmente, os resultados dos FII com gestão da Brio foram alocados para cada estratégia correspondente. Ou seja, o resultado de BICE11 foi contabilizado em Resultado de CRI e os resultados de BRIP11, BIPD11 e BIPE11 foram considerados em Resultado de Permutas.

(3) Os investimentos em fundos geridos pela Brio não integram a base de cálculo para as taxas de gestão, não acarretando, portanto, em dupla cobrança de taxas.

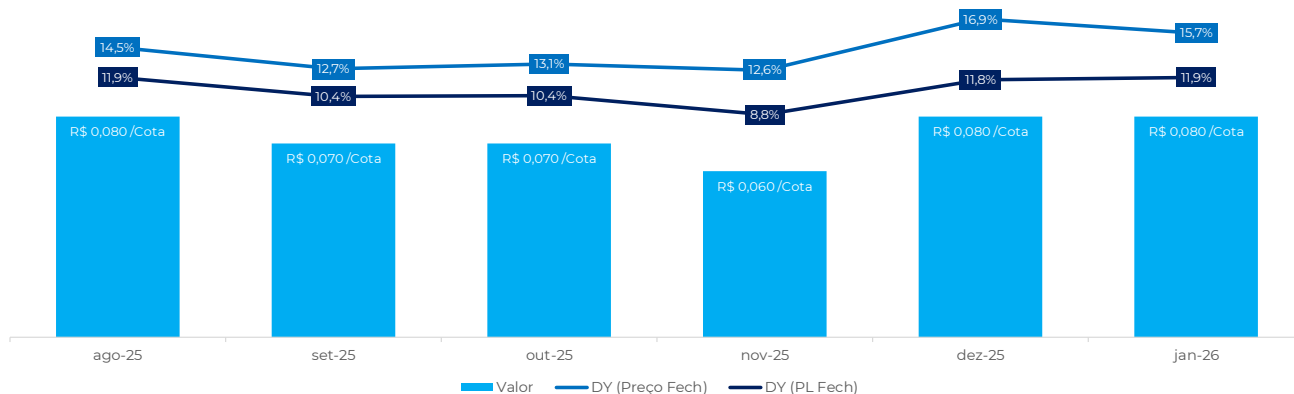


Distribuição de Rendimentos | BIMETI

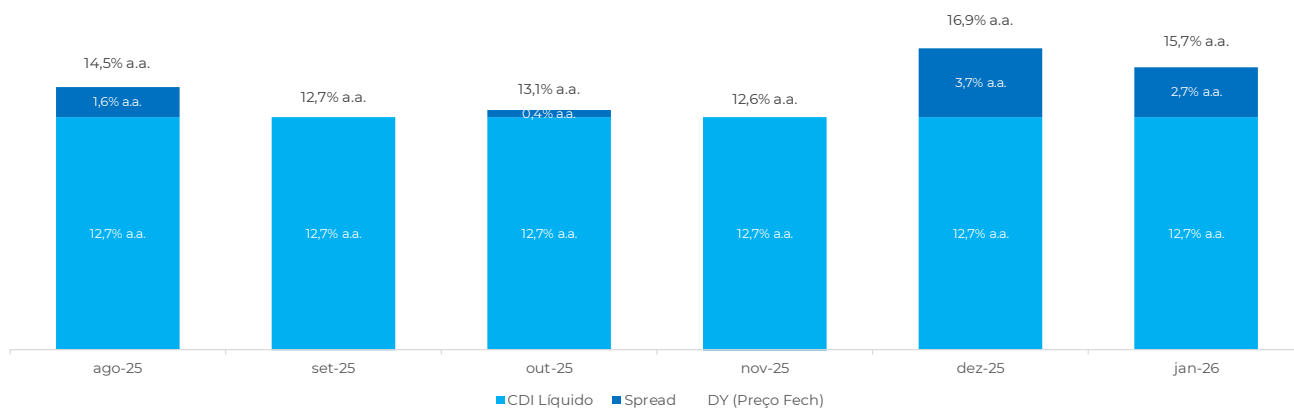
O Fundo gerou no mês resultado caixa equivalente a R\$ 0,062/cota e anunciou a distribuição de rendimento de R\$ 0,080/cota em **fevereiro** (referente ao resultado obtido em **janeiro**), com DY anualizado de 15,7% a.a. (sobre a cota de mercado em 30/01/2026) ou 11,9% a.a. (sobre a cota patrimonial na mesma data), considerando reinvestimento. Após essa distribuição, a reserva de resultados para futuras distribuições foi integralmente consumida ao final de janeiro.

Tendo em vista o processo de reestruturação dos CRI Essência, Aurora e Sampa descrito em relatórios anteriores, que levará um certo tempo para estabilização e geração completa de resultado operacional, e a expectativa de um cenário de redução da inflação à frente, a gestão entende que, para os próximos meses, conservadoramente, os cotistas devem considerar uma redução no patamar de distribuição, estimada entre R\$ 0,060/cota e R\$ 0,070/cota. Importante ressaltar que essa indicação não deve ser entendida como promessa de retorno, sendo a definição da distribuição mensal pela equipe de gestão baseada em premissas adotadas nas projeções de caixa dos ativos que geram determinadas expectativas de retorno os meses seguintes, que, em última instância, podem vir a não se confirmarem.

DISTRIBUIÇÕES E DIVIDEND YIELD ANUALIZADO



DIVIDEND YIELD ANUALIZADO E SPREAD SOBRE O CDI LÍQUIDO





Sensibilidade Mercado Secundário | BIME11

Para análise da rentabilidade da carteira de CRI do BIME11 em diferentes cenários, a tabela de sensibilidade a seguir compara a taxa média ponderada em função de variações da cota do Fundo no mercado secundário:

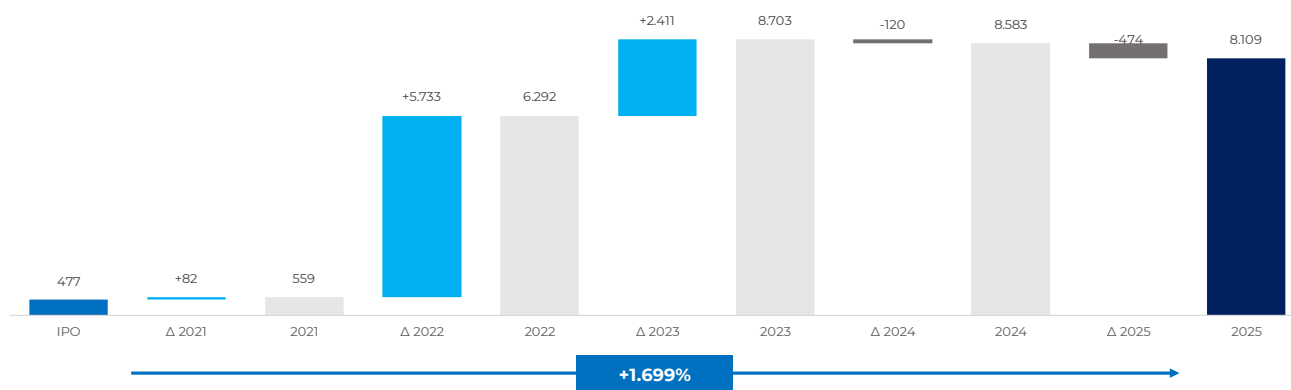
% PL	45,8%
Preço da Cota (R\$)	IPCA+
5,15	19,3%
5,50	18,1%
5,85	17,0%
6,20	16,0%
6,54¹	15,2%
6,90	14,4%
7,25	13,7%
7,60	13,1%
7,95	12,5%
8,30	12,0%
8,47²	11,7%
8,65	11,5%
9,00	11,1%
9,35	10,6%

¹Cotação de mercado no dia 30/01/2026. ²Valor Patrimonial no dia 30/01/2026.



Quantidade de Cotistas | BIME11

EVOLUÇÃO NA QUANTIDADE DE COTISTAS





Detalhamento dos CRI em Carteira | BIMET



CRI Selenza | 21G0708865

Segmento Residencial	Vencimento julho-25
Taxa de Emissão IPCA + 13,00% a.a. (após AGT)	Duration (ano(s)) 0,6
Taxa de Aquisição IPCA + 13,00% a.a.	Securitizadora Virgo

Comentários Gerais

Descrição: Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona norte da cidade de São Paulo, SP com 224 unidades de 70 e 100 m² privativos.

Governança: Além dos servicers convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI conta com um servicer especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistemas.

Garantias: Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de recebíveis, cessão fiduciária dos futuros compromissos de venda e compra de unidades, alienação fiduciária das cotas da SPE, fundos de despesas e reserva, cessão fiduciária de dividendos de outro projeto, carta fiança de performance, seguro de riscos de engenharia e responsabilidade civil e aval da holding e sócios.



CRI Essência, Aurora e Sampa | 22J1379218, 22J1381567, 22J1381764

Segmento Residencial	Vencimento dezembro-26
Taxa de Emissão IPCA + 9,00% a.a.	Duration (ano(s)) 0,8
Taxa de Aquisição IPCA + 9,00% a.a.	Securitizadora Playsec

Comentários Gerais

Descrição: Operação de renda residencial de empreendimentos de médio padrão na região central de São Paulo, lastreada nos imóveis Aurora e Sampa, recebidos em dação em pagamento. Os CRIs possuem saldo remanescente a ser quitado até o vencimento da dívida.

Governança: A gestão integral da operação será realizada pela Greystar e o time interno da Brio acompanha e audita ativamente o trabalho da gestão



CRI C290 | 23L2517577

Segmento Residencial	Vencimento dezembro-26
Taxa de Emissão IPCA + 11,25% a.a.	Duration (ano(s)) 0,8
Taxa de Aquisição IPCA + 11,25% a.a.	Securitizadora Província

Comentários Gerais

Descrição: Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona sul da cidade de São Paulo, SP.

Governança: Além dos servicers convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI conta com um servicer especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistema.

Garantias: Avais PF e PJ, cessão dos direitos creditórios, alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária das quotas, fundo de obra, fundo de reserva, fundo de despesas e seguros.



CRI Jacarezinho | 24D1511073

Segmento Residencial	Vencimento maio-27
Taxa de Emissão IPCA + 11,00% a.a.	Duration (ano(s)) 0,9
Taxa de Aquisição IPCA + 11,00% a.a.	Securizadora Província

Comentários Gerais

Descrição: Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de alto padrão no Jardim Europa na cidade de São Paulo, SP.

Governança: Além dos servicers convencionais na emissão de um CRI (securizadora e agente fiduciário), o CRI conta com um servicer especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistema.

Garantias: Avals PF e PJ, cessão dos direitos creditórios, alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária das quotas, fundo de obra, fundo de reserva, fundo de despesas e seguros.



CRI SWA Patriarca | 24G1627395

Segmento Residencial	Vencimento julho-27
Taxa de Emissão IPCA + 10,90% a.a.	Duration (ano(s)) 1,4
Taxa de Aquisição IPCA + 10,90% a.a.	Securizadora Playsec

Comentários Gerais

Descrição: Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão localizado na Cidade Patriarca na cidade de São Paulo.

Governança: Além dos servicers convencionais na emissão de um CRI (securizadora e agente fiduciário), o CRI conta com um servicer especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistema.

Garantias: Avals PF e PJ, cessão dos direitos creditórios, alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária das quotas, fundo de obra, fundo de reserva, fundo de despesas e seguros.



CRI Açai | 24I2111545

Segmento Residencial	Vencimento setembro-28
Taxa de Emissão IPCA + 11,00% a.a.	Duration (ano(s)) 1,3
Taxa de Aquisição IPCA + 11,00% a.a.	Securizadora Província

Comentários Gerais

Descrição: Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de alto padrão localizado no bairro do Brooklin na cidade de São Paulo, SP.

Garantias: Além dos servicers convencionais na emissão de um CRI (securizadora e agente fiduciário), o CRI conta com um servicer especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistemas.

Garantias: Avals PF e PJ, cessão dos direitos creditórios, alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária das quotas, fundo de obra, fundo de reserva, fundo de despesas e seguros.



CRI Conx EVO Vila Clementino | 2513439822

Segmento Residencial	Vencimento fevereiro-28
Taxa de Emissão CDI + 3,50% a.a.	Duration (ano(s)) 2,0
Taxa de Aquisição CDI + 3,50% a.a.	Securizadora Playsec

Comentários Gerais

Descrição: Operação para financiamento ao terreno de empreendimento de médio padrão no bairro da Vila Clementino em São Paulo, SP.

Governança: Além dos servicers convencionais na emissão de um CRI (securizadora e agente fiduciário), o CRI conta com um servicer especializado que monitora o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistema.

Garantias: Avais PF e PJ, cessão dos direitos creditórios, alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária das quotas, fundo de reserva e fundo de despesas.

Detalhamento das Permutas em Carteira | BIME11

Brio Real Estate III - FII

Ticker:	Prazo de Duração:
BRIP11	6 anos (outubro/26)
Captação:	Estratégia:
outubro-20	Ganho de capital

Características:

Fundo de permutas imobiliárias residenciais em bairros nobres da cidade de São Paulo (100% desalavancado)

Status:

Em desinvestimento (já retornou aproximadamente 93% do capital aportado pelos investidores)

Brio Real Estate IV - FII

Ticker:	Prazo de Duração:
BIPD11	7 anos (julho/29)
Captação:	Estratégia:
julho-22	Ganho de capital

Características:

Fundo de permutas imobiliárias residenciais em bairros nobres da cidade de São Paulo (100% desalavancado)

Status:

Em desinvestimento (já retornou aproximadamente 13% do capital aportado pelos investidores)

Brio Real Estate V - FII

Ticker:	Prazo de Duração:
BIPE11	7 anos (outubro/31)
Captação:	Estratégia:
outubro-24	Ganho de capital

Características:

Fundo de permutas imobiliárias residenciais em bairros nobres da cidade de São Paulo (100% desalavancado)

Status:

Em investimento

Exclusivo
BRIO



INDI 70 (Incorporadora: Gattaz)

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: dezembro/21
Endereço: Av. Indianópolis, 70	VGV Total: R\$ 127,4 milhões
Área do Terreno: 1.343 m²	Permuta: 2.117 m² priv.
Área Privativa Total: 7.096 m²	Lançamento: março/22
Tipologia: 57 aptos. (1 dorm.), 19 duplex (1 dorm.), 19 duplex (2 dorms.), 16 studios e 3 lojas	Fundo(s) Investidor(es): BIME11 e BRIPI1

Exclusivo
BRIO



Villa Perdizes Welconx (Incorporadora: Conx)

Localização: Perdizes - SP	Data de Aquisição: novembro/20
Endereço: R. Ministro Ferreira Alves, 298	VGV Total: R\$ 80,4 milhões
Área do Terreno: 1.199 m²	Permuta: 34,6% do VGV (2.088 m² priv.)
Área Privativa Total: 5.913 m²	Lançamento: outubro/22
Tipologia: 128 aptos. (2 dorms.) e 3 lojas	Fundo(s) Investidor(es): BRIPI1

Exclusivo
BRIO



Movi Campo Belo (Incorporadora: AAM)

Localização: Brooklin - SP	Data de Aquisição: novembro/20
Endereço: Av. Padre Antônio, 42	VGV Total: R\$ 117,7 milhões
Área do Terreno: 1.718 m²	Permuta: 38,52% da área priv.
Área Privativa Total: 9.138 m²	Lançamento: fevereiro/22
Tipologia: 262 studios, 27 aptos. de 1 dorm. e 21 aptos. de 2 dorms. e 3 lojas	Fundo(s) Investidor(es): BRIPI1

Exclusivo
BRIO



Welconx Butantã (Incorporadora: Conx)

Localização: Butantã - SP	Data de Aquisição: dezembro/20
Endereço: R. Martins, 180	VGV Total: R\$ 58,5 milhões
Área do Terreno: 1.246 m ²	Permuta: 42,23% da área priv.
Área Privativa Total: 6.082 m ²	Lançamento: dezembro/21
Tipologia: 76 aptos. de 1 dorm. e 95 aptos. de 2 dorms.	Fundo(s) Investidor(es): BRIP11

Exclusivo
BRIO



Oby Itaim (Incorporadora: RFM)

Localização: Itaim Bibi - SP	Data de Aquisição: março/21
Endereço: R. Brasília, 80	VGV Total: R\$ 59 milhões
Área do Terreno: 650 m ²	Permuta: 1.070 m ² priv.
Área Privativa Total: 2.300 m ²	Lançamento: outubro/21
Tipologia: 2 aptos garden, 8 aptos. de 3 dorms. e 1 cobertura de 3 dorms.	Fundo(s) Investidor(es): BRIP11

Exclusivo
BRIO



Welconx Villa Pompéia (Incorporadora: Conx)

Localização: Pompéia - SP	Data de Aquisição: abril/21
Endereço: R. Padre Chico, 749	VGV Total: R\$ 122 milhões
Área do Terreno: 1.554 m ²	Permuta: 35,76% do VGV
Área Privativa Total: 9.225 m ²	Lançamento: junho/23
Tipologia: 19 aptos. de 3 dorms., 105 aptos. de 2 dorms., 96 aptos de 1 dorm., 28 studios e 2 lojas	Fundo(s) Investidor(es): BRIP11

Exclusivo
BRIO



Oriz by Plano&Plano (Incorporadora: Plano&Plano)

Localização: Campo Belo - SP	Data de Aquisição: maio/21
Endereço: R. Dom Manuel, 33	VGV Total: R\$ 132 milhões
Área do Terreno: 1.853 m ²	Permuta: 27,43% da área priv.
Área Privativa Total: 11.384 m ²	Lançamento: junho/23
Tipologia: 226 aptos. (2 dorms.), 40 nR e 3 lojas	Fundo(s) Investidor(es): BRIP11

Exclusivo
BRIO



Casa Magnólia (Incorporadora: Three)

Localização: Cidade Jardim - SP	Data de Aquisição: maio/21
Endereço: Av. das Magnólias, 682	VGV Total: R\$ 148 milhões
Área do Terreno: 6.449 m ²	Permuta: 3.710 m ² priv.
Área Privativa Total: 9.157 m ²	Lançamento: maio/23
Tipologia: 7 casas de 1.300 m ² priv. (8 vagas)	Fundo(s) Investidor(es): BRIP11

Exclusivo
BRIO



Lindenberg Guarará (Incorporadora: Adolpho Lindenberg)

Localização: Jardim Paulista - SP	Data de Aquisição: junho/22
Endereço: R. Guarará x Al. Joaquim Eugênio de Lima	VGV Total: R\$ 158 milhões
Área do Terreno: 1.339 m ²	Permuta: 1.095 m ² priv.
Área Privativa Total: 4.810 m ²	Lançamento: novembro/22
Tipologia: 20 aptos. de 3 dorms., 1 apto. de 4 dorms. e 3 lojas	Fundo(s) Investidor(es): BRIP11 e BIPD11

Exclusivo
BRIO



Guararamomis (Incorporadora: JaIGP)

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: dezembro/22
Endereço: Al. dos Guararamomis x Av. Jamaris	VGV Total: R\$ 213 milhões
Área do Terreno: 1.950 m ²	Permuta: 2.755 m ² priv.
Área Privativa Total: 10.868 m ²	Lançamento: janeiro/26 (previsto)
Tipologia: 16 aptos. de 4 dorms., 16 studios, 8 salas comerciais e 3 lojas	Fundo(s) Investidor(es): BIPD11

Exclusivo
BRIO



Casa Selva (Incorporadora: Gamboa)

Localização: Alto de Pinheiros - SP	Data de Aquisição: novembro/23
Endereço: Av. Prof. Fonseca Rodrigues x R. Miralta	VGV Total: R\$ 141,1 milhões
Área do Terreno: 3.813 m ²	Permuta: 1.850 m ² priv.
Área Privativa Total: 7.103 m ²	Lançamento: dezembro/25 (previsto)
Tipologia: 8 casas de 882 m ²	Fundo(s) Investidor(es): BIPD11

Exclusivo
BRIO



Simão '717 Pinheiros (Incorporadora: WDS)

Localização: Pinheiros - SP	Data de Aquisição: março/24
Endereço: Rua Simão Álvares	VGV Total: R\$ 106 milhões
Área do Terreno: 1.215 m ²	Permuta: 1.486 m ² priv.
Área Privativa Total: 5.779 m ²	Lançamento: novembro/24
Tipologia: 27 aptos. de 3 e 4 dorms	Fundo(s) Investidor(es): BIPD11

Exclusivo
BRIO



Jardim Paulista (Incorporadora: Helbor)

Localização: Jardim Paulista - SP	Data de Aquisição: outubro/23
Endereço: Rua Pamplona x Alameda Lorena	VGV Total: R\$ 948,2 milhões
Área do Terreno: 5.345 m ²	Permuta: 1.647 m ² priv. do setor residencial
Área Privativa Total: 33.809 m ²	Lançamento: março/26 (previsto)
Tipologia: 62 aptos. de 4 dorms., 4 lajes corporativas, 252 studios	Fundo(s) Investidor(es): BIPD11

Exclusivo
BRIO



Casa Alba (Incorporadora: JV-M)

Localização: Jardins - SP	Data de Aquisição: novembro/24
Endereço: Alameda Franca, 615	VGV Total: R\$ 142,82 milhões
Área do Terreno: 829,8 m ²	Permuta: 22,88% do VGV Total
Área Privativa Total: 4.375 m ²	Lançamento: setembro/25
Tipologia: 2 unidades duplex de 454 m ² , 12 unidades de 240 m ² , e 2 unidades garden de 270 m ² e 310 m ²	Fundo(s) Investidor(es): BIPD11 e BIPE11

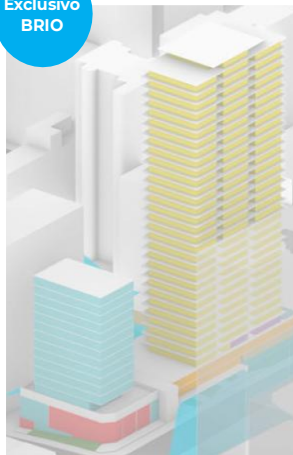
Exclusivo
BRIO



The Selection Moema (Incorporadora: Extó)

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: novembro/24
Endereço: Alameda dos Maracatins x Rua Jandira	VGV Total: R\$ 383 milhões
Área do Terreno: 2.791 m ²	Permuta: 22% do VGV da torre residencial
Área Privativa Total: 19.609 m ²	Lançamento: novembro/25
Tipologia: 78 studios, 88 unidades de 170 m ² e 4 unidades duplex de 340 m ² , 1 laje e 2 lojas	Fundo(s) Investidor(es): BIPD11 e BIPE11

Exclusivo
BRIO



Franca 1203

Localização: Jardins - SP	Data de Aquisição: novembro/24
Endereço: Alameda Franca, 1203	VGV Total: R\$ 637 milhões
Área do Terreno: 2.355 m²	Permuta: 4.230 m² priv.
Área Privativa Total: 18.433 m²	Lançamento: março/26
Tipologia: Torre com 29 unid de 213m² e 255m², 1 garden de 478m², 2 duplex de 483m², 62 studios de 35 m²	Fundo(s) Investidor(es): BIPE11

Exclusivo
BRIO



Lindenberg Vista Alto de Pinheiros (Incorporadora: Adolpho Lindenberg)

Localização: Alto de Pinheiros - SP	Data de Aquisição: julho/25
Endereço: Avenida São Gualter, 400	VGV Total: R\$ 219,8 milhões
Área do Terreno: 2.940 m²	Permuta: 2.725 m² priv.
Área Privativa Total: 11.161 m²	Lançamento: setembro/25
Tipologia: 36 unid de 200m², 245m² e 270m². 2 unid duplex de 398 e 484m² e 1 unid de 537m	Fundo(s) Investidor(es): BIPE11

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



Sigam-nos no Youtube
Brio Investimentos

Este material foi elaborado pela Brio Investimentos Ltda. ("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.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1336, conj. 22 - São Paulo - SP - Brasil - CEP: 01451-001

ri@brioinvestimentos.com.br

www.brioinvestimentos.com.br

