



BRIC

INVESTIMENTOS

Brio Multiestratégia
FII (BIME11)

Relatório
Gerencial
(Agosto/2025)

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 (29/08/2025):

R\$ 50,0 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\$ 0,068/cota e **distribuição de R\$ 0,080/cota (DY: 1,1% a.m. ou 14,5% a.a. no valor de mercado ou 0,9% a.m. ou 11,8% a.a. no valor patrimonial)**, com portfólio do Fundo desalavancado
- **Reserva de resultados atual equivalente a R\$ 0,108/cota**
- Taxa ponderada de aquisição da carteira de CRI em **IPCA + 10,6% a.a.** (vs. IPCA + 9,4% a.a. em ago/24) e *duration* de **0,4 ano** (vs. 3,6 anos em ago/24)
- Novas integralizações nos CRI SWA Patriarca, Açai, Jacarezinho e C290

* Valores de mercado de R\$ 7,05/cota e patrimonial de R\$ 8,56/cota, ambos em 29/08/2025.

O mês de agosto trouxe resiliência da atividade global com o *Purchasing Managers' Index* (PMI, indicador mensal que mede a atividade econômica de setores específicos como indústria e serviços) em patamar saudável em EUA e Europa. No *front* geopolítico, EUA e Rússia fizeram pronunciamento conjunto no Alasca sobre avanços nas conversas de paz na Ucrânia. Hostilidades, porém, persistiram. EUA impuseram tarifas secundárias à Índia pelo petróleo russo. No comércio, o mês manteve o viés de negociações, sem choques relevantes de curto prazo.

Nos Estados Unidos, o crescimento seguiu mais próximo do potencial, com investimentos acima do esperado e consumo ainda sólido. O mercado de trabalho desacelerou na margem e o *Core PCE* (índice de Preços para Gastos de Consumo Pessoal) permaneceu perto de 3%. Embora o Fed tenha mantido a taxa juros inalterada, após dados de trabalho mais fracos, Jerome Powell, presidente do Fed, adotou tom mais brando em Jackson Hole, abrindo a porta para cortes em setembro e, eventualmente, no 4º trimestre de 2025. No campo institucional, intensificou-se a interferência política no Fed: demissão contestada de diretora, indicação de Stephen Miran e risco de reconfiguração de poder no Board, fatores que inclinaram a curva de juros e passaram a exigir monitoramento.

Na Europa, os núcleos de inflação vieram próximos ao esperado e a atividade seguiu moderada. O BCE manteve juros e sinalizou conforto com o nível estabelecido. Na França, François Bayrou buscou voto de confiança para o plano orçamentário, com alta probabilidade de derrota no Parlamento.

Na China, os dados decepcionaram, com piora em investimento e continuidade da fraqueza no setor imobiliário. O governo anunciou subsídios pontuais ao consumo de serviços e medidas de bem-estar, mas pela baixa escala deles, os agentes econômicos projetam um impacto limitado no agregado.


No Brasil, o quadro político seguiu incerto, tendo como principais panos de fundo no mês o julgamento do ex-presidente Jair Bolsonaro e as especulações eleitorais para a corrida presidencial de 2026. A atividade deu sinais de arrefecimento: crédito desacelerou, inadimplência subiu e confiança recuou, enquanto o CAGED (Cadastro Geral de Empregados e Desempregados) veio ligeiramente abaixo do esperado, ainda compatível com queda do desemprego. A inflação do IPCA surpreendeu para cima, especialmente em serviços, mas as expectativas do Focus melhoraram. O Banco Central manteve a política restritiva, mas se

desaceleração econômica e desinflação persistirem, poderá haver espaço para iniciar cortes na taxa de juros na última reunião do ano.

 **Carteira Atual | BIME11**

Ativo	Código	Segmento	Valor (R\$ mi)	%	Indexador	Taxa Aquisição	Duration (Anos)
▪ CRI - Estruturado			32,5	65,1%			
CRI Selenza (set/2026)	21G0708865	Residencial	6,2	12,4%	IPCA+	13,00%	0,8
CRI Aurora (out/2025)	22J1381567	Residencial	5,1	10,2%	IPCA+	9,00%	0,1
CRI Sampa (out/2025)	22J1381764	Residencial	5,0	10,1%	IPCA+	9,00%	0,1
CRI Jacarezinho (mai/2027)	24D1511073	Residencial	4,1	8,3%	IPCA+	11,00%	1,0
CRI Essência (out/2025)	22J1379218	Residencial	3,9	7,9%	IPCA+	9,00%	0,1
CRI C290 (dez/2026)	23L2517577	Residencial	3,0	6,1%	IPCA+	11,25%	1,1
CRI SWA Patriarca (jul/2027)	24G1627395	Residencial	2,1	4,2%	IPCA+	10,90%	1,5
CRI Açai (set/2028)	24I2111545	Residencial	1,3	2,7%	IPCA+	11,00%	2,4
CRI Jacarezinho (Subordinada) (ago/2027)	24D6686896	Residencial	0,9	1,9%	IPCA+	12,00%	1,0
FII Brio Crédito Estruturado ¹	BICE11	Recebíveis	0,7	1,4%			
▪ Cotas de FII			9,7	19,5%			
FII Maua Capital Real Estate	MCRE11	Recebíveis	2,6	5,2%			
FII Navi Residencial	APTO11	Residencial	1,1	2,3%			
FII Cyrela Crédito	CYCR11	Recebíveis	0,5	1,1%			
FII XP Crédito Imobiliário	XPCI11	Recebíveis	0,3	0,7%			
FII Capitânia Securities II	CPTS11	Recebíveis	0,1	0,3%			
FII TRX Multiestratégia	TRXY11	Multiestratégia	5,0	9,9%			
▪ Permuta			6,3	12,7%			
FII Brio Real Estate IV ¹	BIPD11	Residencial	2,7	5,5%			
FII Brio Real Estate III ¹	BRIP11	Residencial	1,6	3,1%			
FII Brio Real Estate V ¹	BIPE11	Residencial	1,4	2,9%			
Indi 70		Residencial	0,6	1,2%			
▪ Caixa e Outros			1,4	2,8%			
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 | BIMET1**


A respeito das alocações do mês, em agosto, a gestão do Fundo realizou aportes relevantes em investimentos de crédito: compra de R\$ 1,9MM de CRI SWA Patriarca, remunerado a IPCA + 10,90% a.a.; compra de R\$ 1,3MM de CRI Açai, remunerado a IPCA + 11,00% a.a.; compra de R\$ 650 mil de CRI Jacarezinho, remunerado a IPCA + 11,00% a.a.; e compra de R\$ 381 mil de CRI C290, remunerado a IPCA + 11,25% a.a.

Durante o mês de agosto, o Fundo recebeu da securitizadora emissora dos CRI Essência, Aurora e Sampa, convocação para participação nas respectivas assembleias de titulares de CRI ("AGT's"), para deliberação, entre outros assuntos, sobre:

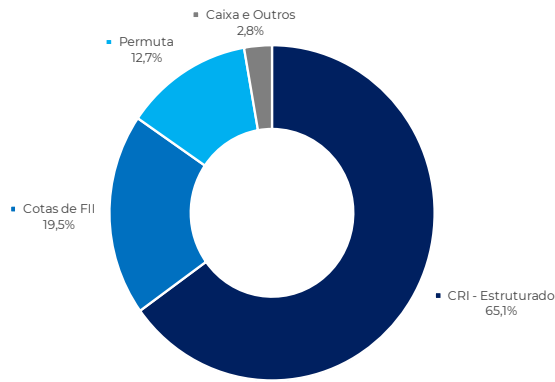
- (i) a quitação de valores devidos pelo comprador (empresa ligada à Brookfield Properties) e o vendedor (empresa ligada à TPA DI) associados ao contrato de venda e compra do imóvel Essência com antecipação de pagamento de valores devidos e ampla quitação de quaisquer outras obrigações de parte a parte;
- (ii) a rescisão, em comum acordo, dos contratos de promessa de venda e compra de cotas da SPE Aurora e da SPE Sampa com as promitentes compradoras (empresas ligadas à Brookfield Properties), respectivamente, em decorrência de significativo aumento de custo de obra dos imóveis Aurora e Sampa que inviabilizou a venda desses ativos pelos preços previstos nos contratos assinados em 2022 entre a promitentes vendedora (TPA DI) e as promitentes compradoras; e
- (iii) a não declaração do vencimento antecipado das dívidas, em decorrência da rescisão dos contratos e do descumprimento de obrigações não pecuniárias.

Em relação aos fatos acima descritos, o Gestor esclarece que: (i) enviou seus votos para as respectivas AGT's em conformidade com o poder detido para tal como representante do Fundo e com vistas a preservar os interesses econômicos dos seus cotistas; (ii) está, há alguns meses, construindo estrutura para consolidar a propriedade dos imóveis Aurora e Sampa, que são residenciais voltados para a renda (*multifamily*), como forma de amortização de aproximadamente 90% do saldo devedor atualizado dos CRI e, em parceria com a Greystar (uma das maiores empresas especializada na operação de ativos de *multifamily* globalmente), explorar comercialmente esses imóveis para futuramente buscar sua monetização no mercado imobiliário e/ou de capitais; e (iii) buscará, em conjunto com os demais titulares de CRI, assessores legais, Securitizadora e outros prestadores de serviços, outros ativos da TPA DI e de avalistas dos CRI para amortização integral do saldo devedor dos CRI. Cumpre ressaltar que as matérias acima elencadas foram aprovadas nas respectivas AGT's por 80% a 84,56% dos titulares de CRI emitidos.

Diante de tais aprovações, a Securitizadora e os assessores legais da operação seguirão os trâmites legais para execução do plano ora proposto para recebimento dos ativos e constituição do novo veículo para viabilizar sua operação até estabilização e futura monetização. A Brio Investimentos está acompanhando de perto tais procedimentos e atuando diretamente na constituição desse novo veículo e se compromete a manter seus cotistas atualizados por meio de relatórios e comunicações formais, bem como por seus canais oficiais de comunicações, do andamento desse processo. Os documentos das AGT's se encontram no *link*: <https://playsec.com.br/emissoes/>.

 **Perfil da Carteira por Estratégia | BIMET1**

PERFIL DA CARTEIRA POR ESTRATÉGIA



DESCRIÇÃO DAS ESTRATÉGIAS

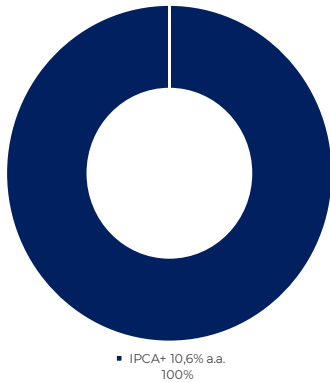
CRI Estruturado⁽²⁾: Alocação em ativos de crédito, originados e estruturados pelo time da Brio Investimentos, com ótima relação risco/retorno e acompanhamento próximo pelo time de *asset management* da casa.

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

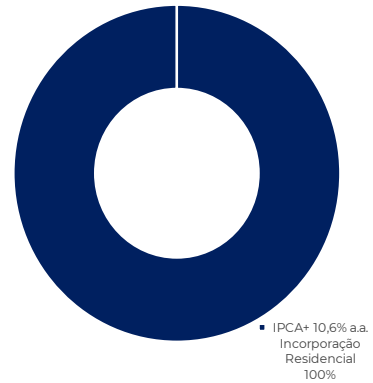
Permuta: Alocação em ativos expostos à estratégia de Permuta, seja através de investimentos diretos nos projetos, seja através de cotas de FII exclusivos da casa dedicados à tese (sem dupla cobrança de taxa de gestão).

 **Perfil da Carteira de CRI | BIMET1**

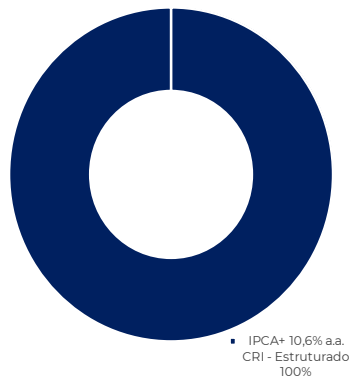
CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR INDEXADOR



CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR SETOR



CARTEIRA DE CRIs - PERFIL POR ESTRATÉGIA

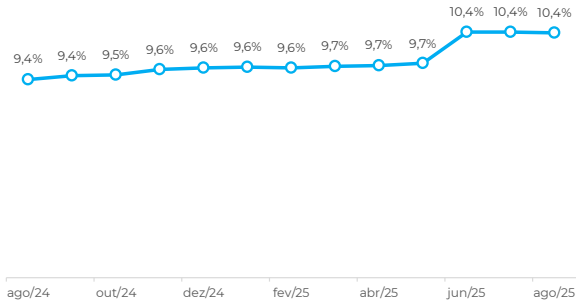


CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR ESTRUTURADOR⁽²⁾

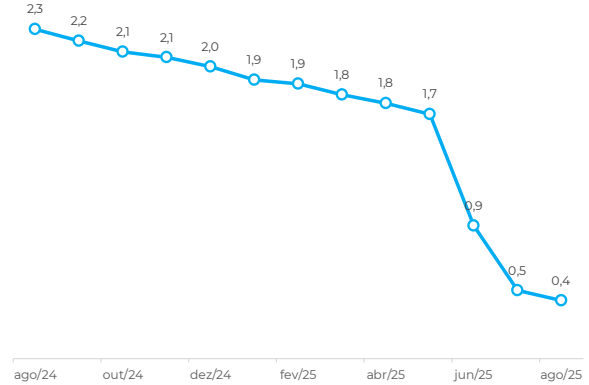


(2) A Brio Investimentos não é remunerada pela originação e/ou estruturação de ativos. É remunerada exclusivamente por taxas de gestão e *performance* dos veículos.

EVOLUÇÃO DA TAXA REAL MÉDIA - CRI (IPCA+ % a.a.)

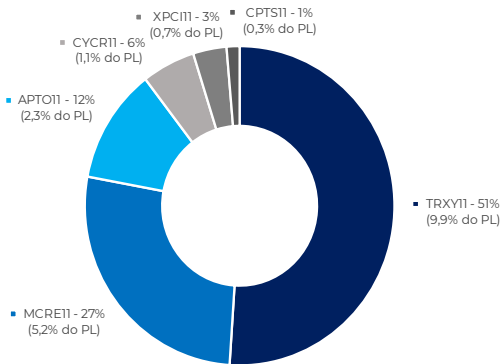


EVOLUÇÃO DA DURATION MÉDIA - CRI (anos)

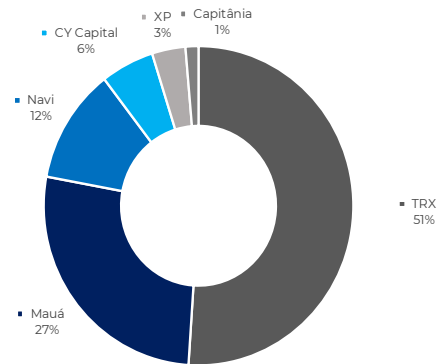


Perfil da Carteira de Cotas de FII | BIMET1

CARTEIRA DE COTAS DE FII - PERFIL POR ATIVO



CARTEIRA DE COTAS DE FII - PERFIL POR GESTOR



Perfil da Carteira de Permutas | BIMET1

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 primária, junto a investidores profissionais. Dessa forma, o BIMET1 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.

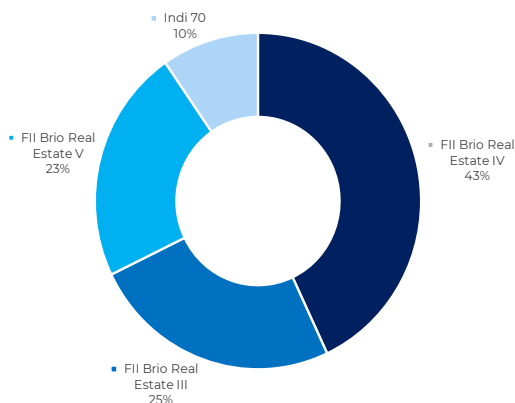
A estratégia de investimento em Permutas dos fundos geridos pela Brio Investimentos consiste na compra de terrenos em bairros nobres da cidade de São Paulo e na troca (permuta) desses terrenos por participação nas receitas de venda dos empreendimentos a serem desenvolvidos por incorporadoras selecionadas.

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.

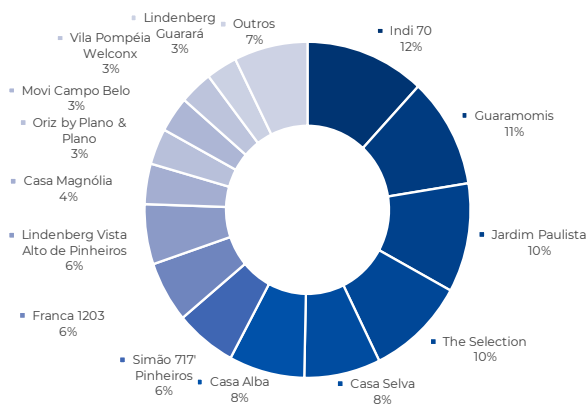
(3) Os investimentos em fundos geridos pela Brio não integram a base de cálculo para as taxas de gestão, não acarretando, portanto, em dupla cobrança de taxas.

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 | BIMET1

DRE BIMET1 (em R\$ 000)	2023	2024	1ºT 2025	2ºT 2025	jul/25	ago/25
Receitas	6.498	6.951	1.424	2.158	829	381
Resultado de CRI ¹	4.371	5.195	873	1.985	610	250
Resultado de Cotas de FII ¹	1.178	649	193	(4)	75	10
Resultado de Permutas ¹	791	993	352	156	78	74
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	159	114	7	20	67	46
Despesas	(945)	(926)	(118)	(118)	(114)	(56)
Despesa c/ taxa do administrador	(229)	(247)	(64)	(64)	(21)	(21)
Despesa c/ taxa de gestão	(185)	(70)	(43)	(41)	(11)	(18)
Despesa c/ taxa de performance	(61)	(348)	-	-	(76)	-
Outras despesas	(470)	(262)	(11)	(13)	(6)	(17)
Resultado	5.553	6.024	1.307	2.040	715	325
Distribuição total	5.787	5.851	1.578	1.578	526	468
Quantidade de cotas ('000)	5.846	5.846	5.846	5.846	5.846	5.846
Distribuição/cota (R\$ / Cota)	0,990	1,001	0,270	0,270	0,090	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.

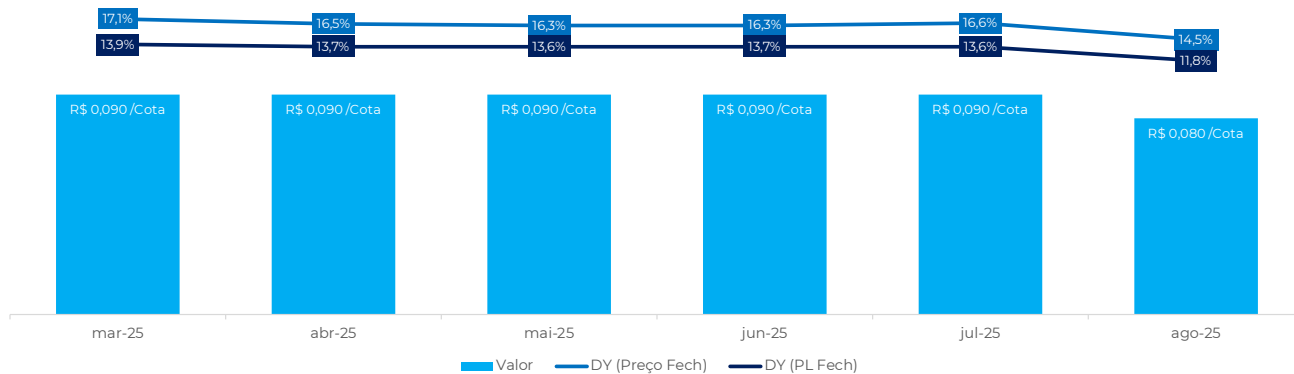


Distribuição de Rendimentos | BIMET1

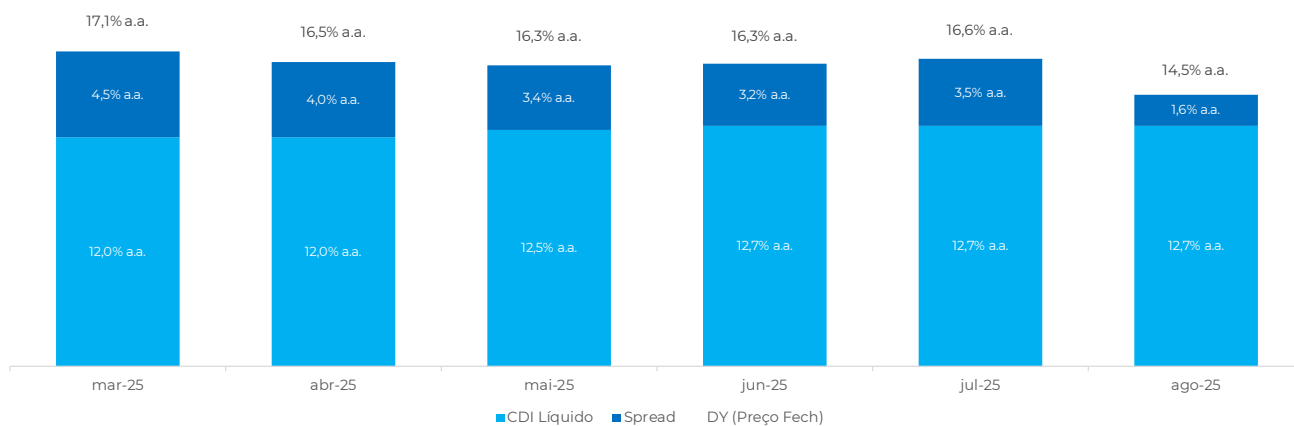
O Fundo gerou no mês resultado caixa equivalente a R\$ 0,068/cota e anunciou a distribuição de rendimento de R\$ 0,080/cota em setembro (referente ao resultado obtido em agosto), com *DY* anualizado de 14,5% a.a. (sobre a cota de mercado em 29/08/2025) ou 11,8% a.a. (sobre a cota patrimonial na mesma data), considerando reinvestimento. A reserva de resultados para futuras distribuições ao final de abril ficou em R\$ 0,108/cota.


Tendo em vista o processo de reestruturação dos CRI Essência, Aurora e Sampa descrito acima, que levará um 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**

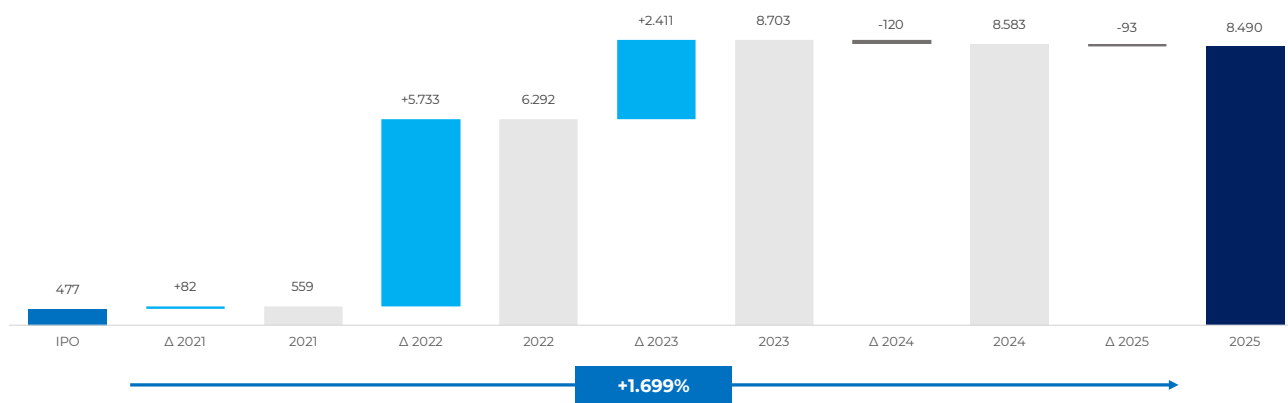
Para análise da rentabilidade da carteira de CRI do BIME11 em diferentes cenários, a tabela de sensibilidade a seguir compara a taxa média ponderada em função de variações da cota do Fundo no mercado secundário:

% PL	
63,7%	
Preço da Cota (R\$)	IPCA+
6,05	14,9%
6,30	14,3%
6,55	13,8%
6,80	13,3%
7,05¹	12,8%
7,30	12,4%
7,55	12,0%
7,80	11,6%
8,05	11,2%
8,30	10,9%
8,55	10,6%
8,56²	10,6%
8,80	10,3%
9,05	10,0%

¹Cotação de mercado no dia 29/08/2025. ²Valor Patrimonial no dia 29/08/2025.

 **Quantidade de Cotistas | BIME11**

EVOLUÇÃO NA QUANTIDADE DE COTISTAS



🔍 Detalhamento dos CRI em Carteira | BIMET1



CRI Selenza | 21G0708865

Segmento Residencial	Vencimento setembro-26
Taxa de Emissão IPCA + 13,00% a.a. (após AGT)	Duration (ano(s)) 0,8
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 | 22J1379218

Segmento Residencial	Vencimento outubro-25
Taxa de Emissão IPCA + 9,00% a.a.	Duration (ano(s)) 0,1
Taxa de Aquisição IPCA + 9,00% a.a.	Securitizadora Playsec

Comentários Gerais

Descrição: Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona central da cidade de São Paulo, SP que está 100% vendido para a Brookfield Properties (contrato turn-key). (Em processo de reestruturação, conforme detalhado acima).

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

Garantias: Alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária do recebível da Brookfield Properties, alienação fiduciária das cotas da SPE, aval solidário da holding e sócios/esposas, fundos de despesas e reserva de 3 meses, seguros de performance, de riscos de engenharia e responsabilidade civil e garantias cruzadas com as garantias do CRI Aurora e CRI Sampa.



CRI Aurora | 22J1381567

Segmento Residencial	Vencimento outubro-25
Taxa de Emissão IPCA + 9,00% a.a.	Duration (ano(s)) 0,1
Taxa de Aquisição IPCA + 9,00% a.a.	Securitizadora Playsec

Comentários Gerais

Descrição: Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona central da cidade de São Paulo, SP que está 100% vendido para a Brookfield Properties (contrato turn-key). (Em processo de reestruturação, conforme detalhado acima).

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

Garantias: Alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária do recebível da Brookfield Properties, alienação fiduciária das cotas da SPE, aval solidário da holding e sócios/esposas, fundos de despesas e reserva de 3 meses, seguros de performance, de riscos de engenharia e responsabilidade civil e garantias cruzadas com as garantias do CRI Essência e CRI Sampa.



CRI Sampa | 22J1381764

Segmento Residencial	Vencimento outubro-25
Taxa de Emissão IPCA + 9,00% a.a.	Duration (ano(s)) 0,1
Taxa de Aquisição IPCA + 9,00% a.a.	Securizadora Playsec

Comentários Gerais

Descrição: Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona central da cidade de São Paulo, SP que está 100% vendido para a Brookfield Properties (contrato turn-key). (Em processo de reestruturação, conforme detalhado acima).

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 sistemas.

Garantias: Alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária do recebível da Brookfield Properties, alienação fiduciária das cotas da SPE, aval solidário da holding e sócios/esposas, fundos de despesas e reserva de 3 meses, seguros de performance, de riscos de engenharia e responsabilidade civil e garantias cruzadas com as garantias do CRI Essência e CRI Aurora.



CRI C290 | 23L2517577

Segmento Residencial	Vencimento dezembro-26
Taxa de Emissão IPCA + 11,25% a.a.	Duration (ano(s)) 1,1
Taxa de Aquisição IPCA + 11,25% a.a.	Securizadora 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 (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 Jacarezinho | 24D1511073

Segmento Residencial	Vencimento maio-27
Taxa de Emissão IPCA + 11,00% a.a.	Duration (ano(s)) 1,0
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)) 1,5
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: 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 Açá | 24I2111545

Segmento Residencial	Vencimento setembro-28
Taxa de Emissão IPCA + 11,00% a.a.	Duration (ano(s)) 2,4
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: 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.



Detalhamento das Permutas em Carteira | BIMET1

Brio Real Estate III - FII**Ticker:**

BRIP11

Prazo de Duração:

6 anos (outubro/26)

Captação:

outubro-20

Estratégia:

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 85,3% do capital aportado pelos investidores)

Brio Real Estate IV - FII**Ticker:**

BIPD11

Prazo de Duração:

7 anos (julho/29)

Captação:

julho-22

Estratégia:

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 10,6% do capital aportado pelos investidores)

Brio Real Estate V - FII**Ticker:**

BIPE11

Prazo de Duração:

7 anos (outubro/31)

Captação:

outubro-24

Estratégia:

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	GVV Total: R\$ 127,4 milhões
Área do Terreno: 1.343 m ²	Permuta: 2.117 m ² priv.
Área Privativa Total: 7.096 m ²	Lançamento: 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	GVV Total: R\$ 80,4 milhões
Área do Terreno: 1.199 m ²	Permuta: 34,6% do GVV (2.088 m ² priv.)
Área Privativa Total: 5.913 m ²	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	GVV Total: R\$ 117,7 milhões
Área do Terreno: 1.718 m ²	Permuta: 38,52% da área priv.
Área Privativa Total: 9.138 m ²	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	VG 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	VG 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	VG 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



Guaramomim (Incorporadora: JaIGP)

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: dezembro/22
Endereço: Al. dos Guararmomis 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: novembro/25 (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: 7.054 m ²	Lançamento: setembro/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: 5.182 m ²	Lançamento: novembro/24
Tipologia: 28 aptos. de 149 m ² e 1 loja	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: dezembro/25 (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: 4.327,7 m ²	Lançamento: agosto/25
Tipologia: 2 unidades duplex de 437 m ² , 12 unidades de 239 m ² , e 2 unidades garden de 270 m ² e 310 m ²	Fundo(s) Investidor(es): BIPD11 e BIPE11

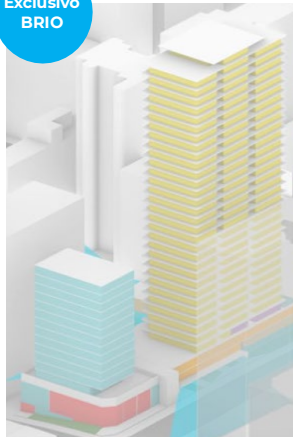
Exclusivo
BRIO



The Selection (Incorporadora: Extó)

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: novembro/24
Endereço: Alameda dos Maracatins x Rua Jandira	VGV Total: R\$ 385 milhões
Área do Terreno: 2.791 m ²	Permuta: 22,7% do VGV da torre residencial
Área Privativa Total: 17.410,35 m ²	Lançamento: agosto/25
Tipologia: 78 studios, 88 unidades de 157 a 236 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	GVV Total: R\$ 634 milhões
Área do Terreno: 2.355 m ²	Permuta: 4.230 m ² priv.
Área Privativa Total: 18.433 m ²	Lançamento: março/26
Tipologia: Torre com 29 unid de 213m ² e 255m ² , 1 garden de 478m ² , 2 duplex de 483m ² , 62 studios de 35 m ²	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	GVV Total: R\$ 219,8 milhões
Área do Terreno: 2.940 m ²	Permuta: 2.725 m ² priv.
Área Privativa Total: 9.556 m ²	Lançamento: agosto/25
Tipologia: 36 unid entre 201m ² e 265m ² , 1 unid de 299m ² , 1 unid de 360m ² e 1 unid de 395m ²	Fundo(s) Investidor(es): BIPE11

Ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Brio Investimentos Ltda.



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

