



# BRIC

INVESTIMENTOS

Brio Multiestratégia  
FII (BIME11)

Relatório  
Gerencial  
(Setembro/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 (30/09/2025):**

R\$ 49,6 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\$ 0,122/cota e **distribuição de R\$ 0,070/cota (DY: 1,0% a.m. ou 12,7% a.a. no valor de mercado ou 0,8% a.m. ou 10,4% a.a. no valor patrimonial)**, com portfólio do Fundo desalavancado
- **Reserva de resultados atual equivalente a R\$ 0,052/cota**
- Taxa ponderada de aquisição da carteira de CRI em **IPCA+ 9,30% a.a. e CDI+ 3,50% a.a.** (vs. IPCA + 9,4% a.a. em set/24) e *duration* de **0,5 ano** (vs. 3,6 anos em set/24)
- Integralização em um novo CRI originado e estruturado pelo time da Brio Investimentos, o CRI Conx Evo

\* Valores de mercado de R\$ 7,01/cota e patrimonial de R\$ 8,49/cota, ambos em 30/09/2025.

No mês de setembro houve uma reavaliação relevante do ciclo econômico nos EUA com revisão da segunda leitura do PIB do 2º trimestre de 3,3% para 3,8%, com o PIB de consumo subindo de 1,7% para 2,5% e o investimento mais robusto nas principais linhas. Além disso, julho e agosto mostraram consumo acima do esperado, sugerindo demanda firme no 3º trimestre. Em paralelo, a menor criação de vagas reforçou a ideia de ganho de produtividade após março. A inflação seguiu relativamente contida face ao choque tarifário (núcleo ao redor de 3% a.a.) e, juntamente aos indicadores de desemprego arrefecendo, contribuiu para o início do ciclo de cortes pelo Federal Reserve (com -25 bps em setembro) e sinalização de novas reduções nas próximas reuniões rumo à neutralidade. O mês encerrou com *shutdown* por impasse orçamentário para 2026, o que tendeu a atrasar divulgações e impor freio temporário à atividade, sem alterar, por ora, o cenário base.

Na Zona do Euro, os sinais recentes indicaram atividade um pouco mais firme e inflação próxima da meta. O BCE manteve os juros e sinalizou estabilidade, amparado por projeções de convergência tranquila. No *front* geopolítico, os EUA adotaram tom mais pró-Ucrânia e a OTAN derrubou drones russos em território polonês, mantendo elevados a incerteza e o prêmio de risco associados ao conflito.

Na China, os dados de agosto ficaram aquém das expectativas de mercado: investimento seguiu fraco e o imobiliário continua em deterioração. O governo anunciou crédito adicional (~0,4% do PIB) para sustentar investimentos, enquanto o mercado aguardava novas medidas do Politburo (Comitê Central do Partido Comunista da Rússia) de outubro. A escala e o foco das medidas sugeriram impulso moderado, com efeito agregado limitado no curto prazo.

No Brasil, a desaceleração ganhou tração: concessões de crédito arrefeceram para famílias e empresas, inadimplência seguiu em alta e confiança recuou, ainda com alguma volatilidade pontual. Após meses fortes, o mercado de trabalho começou a esfriar (CAGED mais fraco, desemprego em leve alta). A inflação preservou dinâmica benigna e o Focus fechou o mês com projeções em 4,8% (2025) e 4,3% (2026). O COPOM manteve a Selic em 15% e reiterou a postura restritiva por mais tempo, com o Relatório de Política Monetária revisando o hiato e elevando ligeiramente as projeções de inflação, o que entendemos que reforça o sinal de cautela. No campo político, alguns fatos marcaram o mês, como a condenação do ex-presidente Jair Bolsonaro, ampliação das sanções sob a Lei Magnitsky aplicadas pelos EUA e a reunião entre Trump e Lula em pauta. Além disso, pesquisas indicaram alta da

popularidade do presidente, apoiada por inflação arrefecendo, agenda social e narrativa de soberania.

 Carteira Atual | BIMET1

Ativo	Código	Segmento	Valor (R\$ mi)	%	Indexador	Taxa Aquisição	Duration (Anos)
<b>▪ CRI - Estruturado</b>			<b>34,8</b>	<b>69,6%</b>			
CRI Selenza (set/2026)	21G0708865	Residencial	6,4	12,7%	IPCA+	13,00%	0,8
CRI Aurora (out/2025)	22J1381567	Residencial	5,2	10,3%	IPCA+	9,00%	0,1
CRI Sampa (out/2025)	22J1381764	Residencial	5,1	10,2%	IPCA+	9,00%	0,1
CRI Essência (out/2025)	22J1379218	Residencial	4,0	7,9%	IPCA+	9,00%	0,1
CRI Jacarezinho (Subordinada) (nov/2027)	24D6686896	Residencial	3,4	6,9%	IPCA+	12,00%	0,9
CRI C290 (dez/2026)	23L2517577	Residencial	3,2	6,4%	IPCA+	11,25%	1,0
CRI Conx Evo (mar/2028)	25I3439822	Residencial	3,0	6,0%	CDI+	3,50%	2,2
CRI Jacarezinho (nov/2027)	24DI511073	Residencial	2,0	4,1%	IPCA+	11,00%	0,9
CRI Açai (set/2028)	24I2111545	Residencial	1,3	2,7%	IPCA+	11,00%	2,3
FII Brio Crédito Estruturado <sup>1</sup>	BICE11	Recebíveis	0,7	1,4%			
CRI SWA Patriarca (jul/2027)	24G1627395	Residencial	0,5	1,0%	IPCA+	10,90%	1,5
<b>▪ Cotas de FII</b>			<b>8,3</b>	<b>16,6%</b>			
FII TRX Multiestratégia	TRXY11	Multiestratégia	4,8	9,6%			
FII Maua Capital Real Estate	MCRE11	Recebíveis	1,7	3,4%			
FII Navi Residencial	APTO11	Residencial	1,1	2,3%			
FII Cyrela Crédito	CYCR11	Recebíveis	0,5	1,1%			
FII Capitânia Securities II	CPTS11	Recebíveis	0,1	0,3%			
<b>▪ Permuta</b>			<b>6,2</b>	<b>12,5%</b>			
FII Brio Real Estate IV <sup>1</sup>	BIPD11	Residencial	2,7	5,5%			
FII Brio Real Estate III <sup>1</sup>	BRIP11	Residencial	1,5	2,9%			
FII Brio Real Estate V <sup>1</sup>	BIPE11	Residencial	1,4	2,9%			
Indi 70		Residencial	0,6	1,2%			
<b>▪ Caixa e Outros</b>			<b>0,7</b>	<b>1,4%</b>			
<b>Total</b>			<b>50,0</b>	<b>100,0%</b>			

(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**

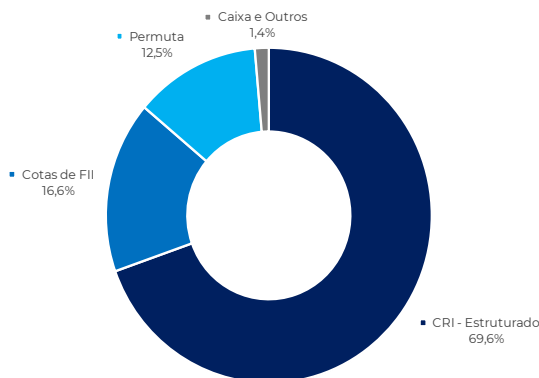
Durante o mês de setembro, foi realizada integralização de R\$ 3,0 milhões em novo papel adquirido pelo Fundo, que foi originado e estruturado pelo time de crédito da Brio Investimentos: o CRI Conx Evo, que, com remuneração de CDI + 3,50% a.a., é destinado para financiamento do terreno do empreendimento EVO Vila Clementino, localizado na São Paulo (SP). O CRI conta com prêmio de estruturação integralmente convertido para o resultado distribuível do Fundo, que entrará na DRE de competência do mês de outubro de 2025 no valor de R\$ 75 mil reais (R\$ 0,013/cota).

**A estruturação própria da Brio Investimentos é um diferencial importante para seus fundos por possibilitar a compra de ativos *off-market*, bem precificados para os riscos envolvidos em cada ativo e com acompanhamento próximo do time de *asset management***, que tem profundo conhecimento e inteligência imobiliária, em especial no segmento residencial na cidade de São Paulo, no qual a gestora possui mais de 45 projetos investidos, tendo acesso, dessa forma, a uma base importante de informações e dados.

**Além disso, mais uma vez, vale ressaltar que em nenhum investimento do BIMET1 em outros veículos da Brio Investimentos é cobrada taxa de gestão em duplicidade.**

**Perfil da Carteira por Estratégia | BIMET1**

**PERFIL DA CARTEIRA POR ESTRATÉGIA**



**DESCRIÇÃO DAS ESTRATÉGIAS**

**CRI Estruturado:** 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.

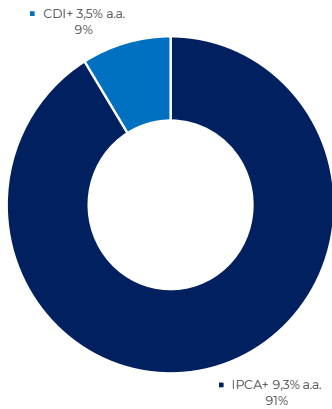
**Cotas de FII:** Alocação em cotas de FII selecionados do mercado, com exposições a estratégias diversas.

**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).

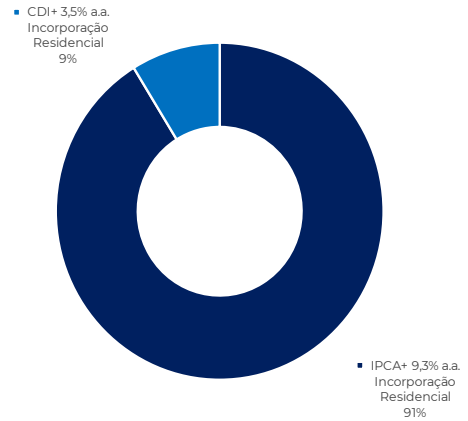


**Perfil da Carteira de CRI | BIMET1**

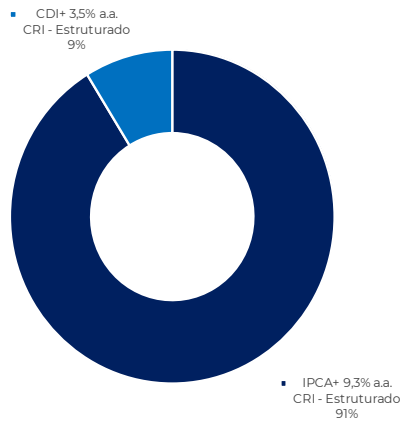
**CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR INDEXADOR**



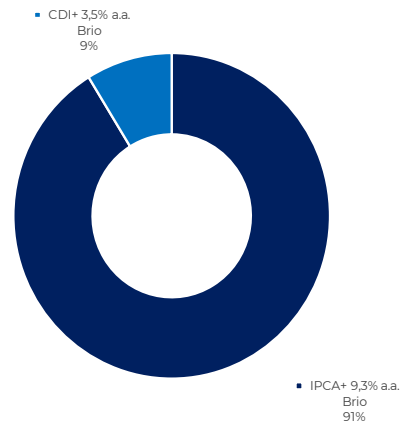
**CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR SETOR**



**CARTEIRA DE CRIs - PERFIL POR ESTRATÉGIA**



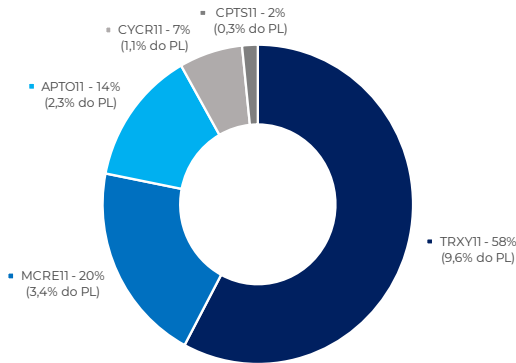
**CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR ESTRUTURADOR<sup>2</sup>**



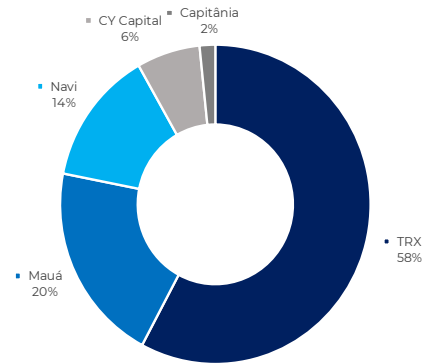
(2) A Brio Investimentos não é remunerada pela originação e/ou estruturação de ativos. É remunerada exclusivamente por taxas de gestão e *performance* dos veículos.

**Perfil da Carteira de Cotas de FII | BIMET1**

**CARTEIRA DE COTAS DE FII - PERFIL POR ATIVO**



**CARTEIRA DE COTAS DE FII - PERFIL POR GESTOR**



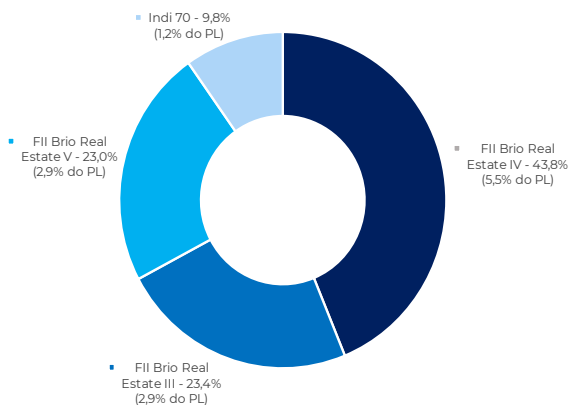
**Perfil da Carteira de Permutas | BIMET1**

Na estratégia de Permutas, o Fundo encerrou o mês com investimento direto no ativo Indi 70 e em cotas dos fundos BRIP11, BIPD11 e BIPE11<sup>3</sup>. 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.

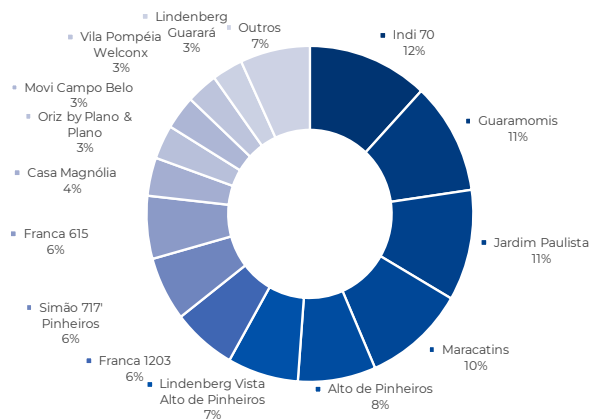
A estratégia de investimento em Permutas dos fundos geridos pela Brio Investimentos consiste na compra de terrenos em bairros nobres da cidade de São Paulo e na troca (permuta) desses terrenos por participação nas receitas de venda dos empreendimentos a serem desenvolvidos por incorporadoras selecionadas.

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. 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**



(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.



**DRE Resumida | BIMEI1**

DRE BIMEI1 (em R\$ 000)	2023	2024	1ºT 2025	2ºT 2025	jul/25	ago/25	set/25
<b>Receitas</b>	<b>6.498</b>	<b>6.951</b>	<b>1.424</b>	<b>2.158</b>	<b>829</b>	<b>383</b>	<b>202</b>
<b>Resultado de CRI<sup>1</sup></b>	<b>4.371</b>	<b>5.195</b>	<b>873</b>	<b>1.985</b>	<b>610</b>	<b>252</b>	<b>255</b>
<b>Resultado de Cotas de FII<sup>1</sup></b>	<b>1.178</b>	<b>649</b>	<b>193</b>	<b>(4)</b>	<b>75</b>	<b>10</b>	<b>(83)</b>
<b>Resultado de Permutas<sup>1</sup></b>	<b>791</b>	<b>993</b>	<b>352</b>	<b>156</b>	<b>78</b>	<b>74</b>	<b>-</b>
<b>Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido</b>	<b>159</b>	<b>114</b>	<b>7</b>	<b>20</b>	<b>67</b>	<b>46</b>	<b>30</b>
<b>Despesas</b>	<b>(945)</b>	<b>(926)</b>	<b>(118)</b>	<b>(118)</b>	<b>(114)</b>	<b>(56)</b>	<b>(52)</b>
Despesa c/ taxa do administrador	(229)	(247)	(64)	(64)	(21)	(21)	(21)
Despesa c/ taxa de gestão	(185)	(70)	(43)	(41)	(11)	(18)	(15)
Despesa c/ taxa de performance	(61)	(348)	-	-	(76)	-	-
Outras despesas	(470)	(262)	(11)	(13)	(6)	(17)	(16)
<b>Resultado</b>	<b>5.553</b>	<b>6.024</b>	<b>1.307</b>	<b>2.040</b>	<b>715</b>	<b>327</b>	<b>150</b>
Distribuição total	5.787	5.851	1.578	1.578	526	468	409
Quantidade de cotas ('000)	5.846	5.846	5.846	5.846	5.846	5.846	5.846
<b>Distribuição/cota (R\$ / Cota)</b>	<b>0,990</b>	<b>1,001</b>	<b>0,270</b>	<b>0,270</b>	<b>0,090</b>	<b>0,080</b>	<b>0,070</b>

<sup>1</sup> Gerencialmente, os resultados dos FII com gestão da Brio foram alocados para cada estratégia correspondente. Ou seja, o resultado de BICEI1 foi contabilizado em Resultado de CRI e os resultados de BRIP11, BIPD11 e BIPEI1 foram considerados em Resultado de Permutas.

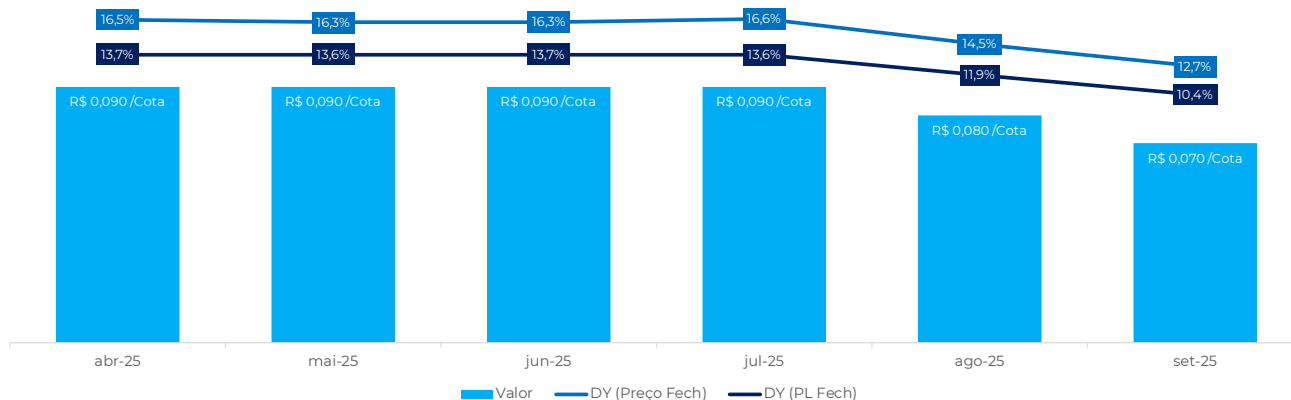


**Distribuição de Rendimentos | BIMEI1**

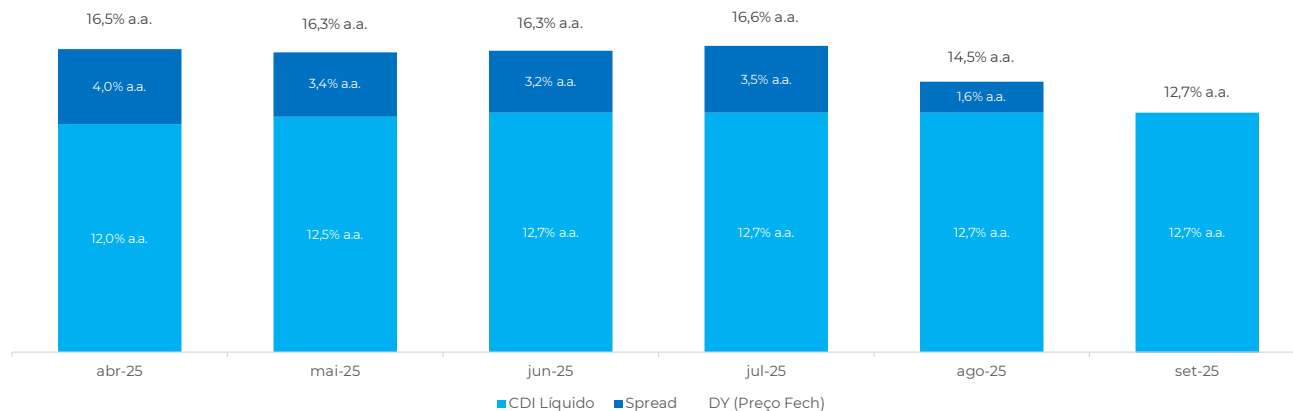
O Fundo gerou no mês resultado caixa equivalente a R\$ 0,122/cota e anunciou a distribuição de rendimento de R\$ 0,070/cota em **outubro** (referente ao resultado obtido em **setembro**), com *DY* anualizado de **12,7%** a.a. (sobre a cota de mercado em 30/09/2025) ou **10,4%** a.a. (sobre a cota patrimonial na mesma data), considerando reinvestimento. A reserva de resultados para futuras distribuições ao final de abril ficou em R\$ 0,052/cota.

Tendo em vista o processo de reestruturação dos CRI Essência, Aurora e Sampa descrito no relatório anterior, 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:

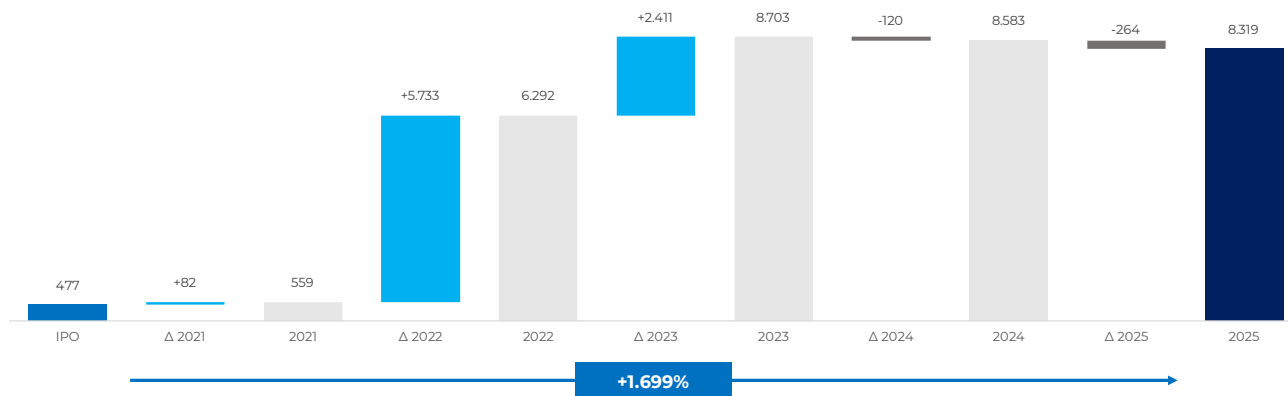
% PL	68,2%
Preço da Cota (R\$)	IPCA+
6,00	13,2%
6,25	12,6%
6,50	12,2%
6,75	11,7%
<b>7,01<sup>1</sup></b>	<b>11,3%</b>
7,25	10,9%
7,50	10,5%
7,75	10,2%
8,00	9,9%
8,25	9,6%
<b>8,49<sup>2</sup></b>	<b>9,3%</b>
8,50	9,3%
8,75	9,0%
9,00	8,8%

<sup>1</sup>Cotação de mercado no dia 30/09/2025. <sup>2</sup>Valor Patrimonial no dia 30/09/2025.



Quantidade de Cotistas | BIMET1

EVOLUÇÃO NA QUANTIDADE DE COTISTAS



**Detalhamento dos CRI em Carteira | BIMET1**



**CRI Selenza | 21G0708865**

<b>Segmento</b> Residencial	<b>Vencimento</b> julho-25
<b>Taxa de Emissão</b> IPCA + 13,00% a.a. (após AGT)	<b>Duration (ano(s))</b> 0,8
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 13,00% a.a.	<b>Securitizadora</b> 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 m<sup>2</sup> 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**

<b>Segmento</b> Residencial	<b>Vencimento</b> julho-25
<b>Taxa de Emissão</b> IPCA + 9,00% a.a.	<b>Duration (ano(s))</b> 0,1
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 9,00% a.a.	<b>Securitizadora</b> 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).

**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**

<b>Segmento</b> Residencial	<b>Vencimento</b> julho-25
<b>Taxa de Emissão</b> IPCA + 9,00% a.a.	<b>Duration (ano(s))</b> 0,1
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 9,00% a.a.	<b>Securitizadora</b> 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).

**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**

<b>Segmento</b> Residencial	<b>Vencimento</b> julho-25
<b>Taxa de Emissão</b> IPCA + 9,00% a.a.	<b>Duration (ano(s))</b> 0,1
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 9,00% a.a.	<b>Securizadora</b> 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).

**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**

<b>Segmento</b> Residencial	<b>Vencimento</b> dezembro-26
<b>Taxa de Emissão</b> IPCA + 11,25% a.a.	<b>Duration (ano(s))</b> 1,0
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 11,25% a.a.	<b>Securizadora</b> 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:** 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**

<b>Segmento</b> Residencial	<b>Vencimento</b> maio-27
<b>Taxa de Emissão</b> IPCA + 11,00% a.a.	<b>Duration (ano(s))</b> 0,9
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 11,00% a.a.	<b>Securizadora</b> 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:** 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 SWA Patriarca | 24G1627395**

<b>Segmento</b> Residencial	<b>Vencimento</b> julho-27
<b>Taxa de Emissão</b> IPCA + 10,90% a.a.	<b>Duration (ano(s))</b> 1,5
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 10,90% a.a.	<b>Securitizadora</b> 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 (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 Açá | 24I2111545**

<b>Segmento</b> Residencial	<b>Vencimento</b> setembro-28
<b>Taxa de Emissão</b> IPCA + 11,00% a.a.	<b>Duration (ano(s))</b> 2,3
<b>Taxa de Aquisição</b> IPCA + 11,00% a.a.	<b>Securitizadora</b> 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 (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:** 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 Conx EVO Vila Clementino | 25I3439822**

<b>Segmento</b> Residencial	<b>Vencimento</b> fevereiro-28
<b>Taxa de Emissão</b> CDI + 3,50% a.a.	<b>Duration (ano(s))</b> 2,2
<b>Taxa de Aquisição</b> CDI + 3,50% a.a.	<b>Securitizadora</b> 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 (securitizadora 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 | 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)

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

Exclusivo  
BRIO



### Villa Perdizes Welconx (Incorporadora: Conx)

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

Exclusivo  
BRIO



### Movi Campo Belo (Incorporadora: AAM)

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

Exclusivo  
BRIO



### Welconx Butantã (Incorporadora: Conx)

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

Exclusivo  
BRIO



### Oby Itaim (Incorporadora: RFM)

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

EXCLUSIVO  
BRIO



### Welconx Villa Pompéia (Incorporadora: Conx)

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

Exclusivo  
BRIO



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

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

Exclusivo  
BRIO



### Casa Magnólia (Incorporadora: Three)

<b>Localização:</b> Cidade Jardim - SP	<b>Data de Aquisição:</b> maio/21
<b>Endereço:</b> Av. das Magnólias, 682	<b>VGV Total:</b> R\$ 148 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> 9.157 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> maio/23
<b>Tipologia:</b> 7 casas de 1.300 m <sup>2</sup> priv. (8 vagas)	<b>Fundo(s) Investidor(es):</b> BRIPII

Exclusivo  
BRIO



### Lindenberg Guarará (Incorporadora: Adolpho Lindenberg)

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

Exclusivo  
BRIO



### Guaramomim (Incorporadora: JaIGP)

<b>Localização:</b> Moema - SP	<b>Data de Aquisição:</b> dezembro/22
<b>Endereço:</b> Al. dos Guararmomis x Av. Jamaris	<b>GVV Total:</b> R\$ 213 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.950 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 2.755 m <sup>2</sup> priv.
<b>Área Privativa Total:</b> 10.868 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> novembro/25 (previsto)
<b>Tipologia:</b> 16 aptos. de 4 dorms., 16 studios, 8 salas comerciais e 3 lojas	<b>Fundo(s) Investidor(es):</b> BIPD11

Exclusivo  
BRIO



### Casa Selva (Incorporadora: Gamboa)

<b>Localização:</b> Alto de Pinheiros - SP	<b>Data de Aquisição:</b> novembro/23
<b>Endereço:</b> Av. Prof. Fonseca Rodrigues x R. Miralta	<b>GVV Total:</b> R\$ 141,1 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 3.813 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 1.850 m <sup>2</sup> priv.
<b>Área Privativa Total:</b> 7.054 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> setembro/25 (previsto)
<b>Tipologia:</b> 8 casas de 882 m <sup>2</sup>	<b>Fundo(s) Investidor(es):</b> BIPD11

Exclusivo  
BRIO



### Simão 717 (Incorporadora: WDS)

<b>Localização:</b> Pinheiros - SP	<b>Data de Aquisição:</b> março/24
<b>Endereço:</b> Rua Simão Álvares	<b>GVV Total:</b> R\$ 106 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 1.215 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 1.486 m <sup>2</sup> priv.
<b>Área Privativa Total:</b> 5.182 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> novembro/24
<b>Tipologia:</b> 28 aptos. de 149 m <sup>2</sup> e 1 loja	<b>Fundo(s) Investidor(es):</b> BIPD11

Exclusivo  
BRIO



### Jardim Paulista (Incorporadora: Helbor)

<b>Localização:</b> Jardim Paulista - SP	<b>Data de Aquisição:</b> outubro/23
<b>Endereço:</b> Rua Pamplona x Alameda Lorena	<b>VGV Total:</b> R\$ 948,2 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 5.345 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 1.647 m <sup>2</sup> priv. do setor residencial
<b>Área Privativa Total:</b> 33.809 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> dezembro/25 (previsto)
<b>Tipologia:</b> 62 aptos. de 4 dorms., 4 lajes corporativas, 252 studios	<b>Fundo(s) Investidor(es):</b> BIPD11

Exclusivo  
BRIO



### Casa Alba (Incorporadora: JV-M)

<b>Localização:</b> Jardins - SP	<b>Data de Aquisição:</b> novembro/24
<b>Endereço:</b> Alameda Franca, 615	<b>VGV Total:</b> R\$ 142,82 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 829,8 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 22,88% do VGV Total
<b>Área Privativa Total:</b> 4.327,7 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> agosto/25
<b>Tipologia:</b> 2 unidades duplex de 437 m <sup>2</sup> , 12 unidades de 239 m <sup>2</sup> , e 2 unidades garden de 270 m <sup>2</sup> e 310 m <sup>2</sup>	<b>Fundo(s) Investidor(es):</b> BIPD11 e BIPET1

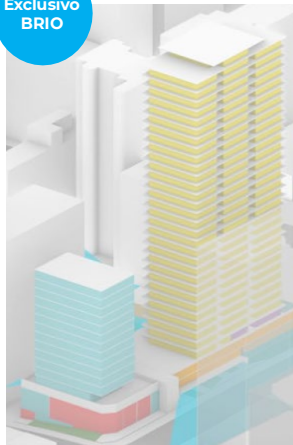
Exclusivo  
BRIO



### The Selection (Incorporadora: Extó)

<b>Localização:</b> Moema - SP	<b>Data de Aquisição:</b> novembro/24
<b>Endereço:</b> Alameda dos Maracatins x Rua Jandira	<b>VGV Total:</b> R\$ 385 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 2.791 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 22,7% do VGV da torre residencial
<b>Área Privativa Total:</b> 17.410,35 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> agosto/25
<b>Tipologia:</b> 78 studios, 88 unidades de 157 a 236 m <sup>2</sup> , 1 laje e 2 lojas	<b>Fundo(s) Investidor(es):</b> BIPD11 e BIPET1

Exclusivo  
BRIO



### Franca 1203

<b>Localização:</b> Jardins - SP	<b>Data de Aquisição:</b> novembro/24
<b>Endereço:</b> Alameda Franca, 1203	<b>VGW Total:</b> R\$ 634 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 2.355 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 4.230 m <sup>2</sup> priv.
<b>Área Privativa Total:</b> 18.433 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> março/26
<b>Tipologia:</b> Torre com 29 unid de 213m <sup>2</sup> e 255m <sup>2</sup> , 1 garden de 478m <sup>2</sup> , 2 duplex de 483m <sup>2</sup> , 62 studios de 35 m <sup>2</sup>	<b>Fundo(s) Investidor(es):</b> BIPE11

Exclusivo  
BRIO



### Lindenberg Vista Alto de Pinheiros (Incorporadora: Adolpho Lindenberg)

<b>Localização:</b> Alto de Pinheiros - SP	<b>Data de Aquisição:</b> julho/25
<b>Endereço:</b> Avenida São Gualter, 400	<b>VGW Total:</b> R\$ 219,8 milhões
<b>Área do Terreno:</b> 2.940 m <sup>2</sup>	<b>Permuta:</b> 2.725 m <sup>2</sup> priv.
<b>Área Privativa Total:</b> 9.556 m <sup>2</sup>	<b>Lançamento:</b> agosto/25
<b>Tipologia:</b> 36 unid entre 201m <sup>2</sup> e 265m <sup>2</sup> , 1 unid de 299m <sup>2</sup> , 1 unid de 360m <sup>2</sup> e 1 unid de 395m <sup>2</sup>	<b>Fundo(s) Investidor(es):</b> 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](mailto: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](mailto:ri@brioinvestimentos.com.br)  
[www.brioinvestimentos.com.br](http://www.brioinvestimentos.com.br)

