

Relatório de Gestão

FII BRIO **MULTIESTRATÉGIA** ▲

BIME11

Julho, 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 (31/07/2026):**

R\$ 45,4 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\$ 0,131/cota e **distribuição de R\$ 0,060/cota (DY: 1,2% a.m. ou 15,8% a.a. no valor de mercado ou 0,8% a.m. ou 9,7% a.a. no valor patrimonial)**, com portfólio do Fundo desalavancado
- Taxa ponderada de aquisição da carteira de CRI em **IPCA+ 11,81% a.a. e CDI+ 4,78% a.a.** (vs. IPCA + 10,4% a.a. em jul/25) e *duration* de **0,7 ano** (vs. 0,9 ano em jul/25)

* Valores de mercado de R\$ 4,89/cota e patrimonial de R\$ 7,76/cota, ambos em 31/07/2026.

O mês de julho foi de virada de humor para os ativos brasileiros, ainda que sob um cenário externo marcado por incerteza. Nos Estados Unidos, o Federal Reserve manteve a taxa de juros inalterada em um encontro atipicamente dividido entre seus membros, mantendo o mercado dependente dos próximos dados de inflação e de mercado de trabalho para calibrar as apostas de flexibilização.

O principal vetor de volatilidade veio do *front* comercial: após o anúncio de sobretaxas na primeira quinzena, os Estados Unidos passaram a aplicar, a partir de 22 de julho, uma tarifa adicional de 25% sobre produtos brasileiros. A medida elevou a percepção de risco para as empresas exportadoras e trouxe dúvidas quanto aos impactos sobre a balança comercial e a atividade doméstica no segundo semestre.

Do lado doméstico, a inflação foi a grande surpresa positiva. O IPCA de junho, divulgado em 10 de julho, avançou apenas 0,16%, resultado que levou a Bolsa a subir quase 3% em um único pregão. A leitura foi confirmada pelo IPCA-15 de julho, que desacelerou para 0,06%, contra 0,41% no mês anterior, reduzindo o risco de reancoragem das expectativas no curto prazo.

A taxa Selic permaneceu estável em 14,25% ao ano uma vez não houve reunião do Comitê de Política Monetária nesse mês, mas o mercado passou a precificar a continuidade do ciclo de cortes iniciado em março, leitura posteriormente confirmada na reunião de 5 de agosto, quando o Copom reduziu a taxa para 14,00% ao ano, na quarta queda consecutiva. A combinação de inflação mais benigna, retomada do fluxo estrangeiro após dois meses de saídas e uma temporada de balanços do segundo trimestre com resultados acima do esperado sustentou a recuperação dos ativos locais. O Ibovespa encerrou julho aos 177.999 pontos, alta de 3,47% no mês e primeira valorização após quatro meses consecutivos de queda, enquanto o dólar recuou de cerca de R\$ 5,20 para próximo de R\$ 5,08.

Com relação ao crédito imobiliário, o fechamento parcial da curva de juros e a perspectiva de Selic menor tendem a melhorar a capacidade de pagamento dos devedores e a dinâmica de vendas dos empreendimentos, ainda que o carregamento siga elevado em termos históricos. Seguimos privilegiando operações com garantias robustas, baixo LTV e governança ativa, atentos ao ruído fiscal e ao risco eleitoral, que ainda não parecem integralmente refletidos nos preços.



Carteira Atual | BIME11

Ativo	Código	Segmento	Valor (R\$ mi)	%	Indexador	Taxa Aquisição	Duration (Anos)
▪ CRI - Estruturado			15,5	34,1%			
CRI Selenza (set/2026)	21G0708865	Residencial	4,6	10,1%	IPCA+	13,00%	0,1
CRI Integra (jun/2030)	26G0099048	Residencial	4,5	9,9%	CDI+	5,50%	3,9
CRI Conx Evo (mar/2028)	25I3439822	Residencial	2,5	5,6%	CDI+	3,50%	1,6
CRI C290 (dez/2026)	23L2517577	Residencial	0,8	1,8%	IPCA+	11,25%	0,4
CRI Jacarezinho (Subordinada) (mai/2027)	24D6686896	Residencial	0,8	1,8%	IPCA+	12,00%	0,8
CRI Aurora (dez/2026)	22J1381567	Residencial	0,7	1,5%	IPCA+	9,00%	0,4
CRI Sampa (dez/2026)	22J1381764	Residencial	0,7	1,4%	IPCA+	9,00%	0,4
CRI Essência (dez/2026)	22J1379218	Residencial	0,5	1,1%	IPCA+	9,00%	0,4
FII Brio Crédito Estruturado ¹	BICE11	Recebíveis	0,4	0,9%			
▪ Cotas de FII			22,9	50,5%			
FII Brio Multifamily	BMF	Residencial	12,5	27,5%			
FII TRX Multiestratégia	TRXY11	Multiestratégia	4,1	9,1%			
FII RBR Rendimento High Grade	RBRR11	Recebíveis	1,6	3,5%			
FII CSHG Recebíveis Imobiliários	HGCR11	Recebíveis	1,6	3,5%			
FII Maua Capital Real Estate	MCRE11	Recebíveis	1,3	3,0%			
FII Navi Residencial	APTO11	Residencial	1,1	2,5%			
FII Cyrela Crédito	CYCR11	Recebíveis	0,5	1,2%			
FII Capitânia Securities II	CPTS11	Recebíveis	0,1	0,3%			
▪ Permuta			5,9	13,1%			
FII Brio Real Estate IV ¹	BIPD11	Residencial	2,7	6,0%			
FII Brio Real Estate V ¹	BIPE11	Residencial	2,5	5,5%			
FII Brio Real Estate III ¹	BRIP11	Residencial	0,7	1,6%			
▪ Caixa e Outros			1,0	2,2%			
Total			45,3	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 | BIMET

No mês, as principais movimentações da carteira foram:

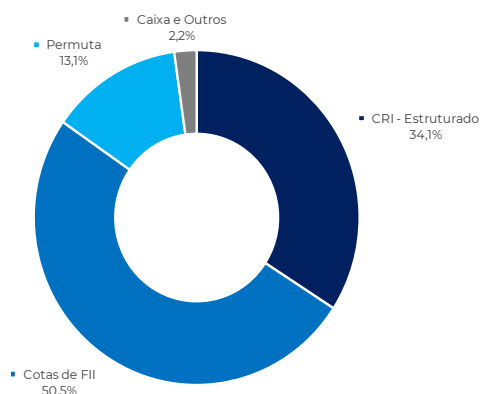
- Compra do CRI Integra no valor de R\$4,5 milhões a CDI + 5,5% a.a.
- Amortização do CRI Jacarezinho Sub no montante de R\$ 2,2 milhões

No que se refere ao saldo remanescente dos CRI Essência, Aurora e Sampa (que somam 4,0% do patrimônio líquido do Fundo), estamos, em paralelo, avaliando a necessidade de algum ajuste na precificação, tendo em vista o processo de recuperação extrajudicial vivido pelo incorporador TPA. Em face das circunstâncias apresentadas e acompanhando de perto esse processo, o gestor liderou em 2025 o processo de negociação que culminou na amortização de aproximadamente 90% do saldo devedor dos CRI Essência, Aurora e Sampa com a amortização de aproximadamente 90% do saldo devedor desses papéis através da dação em pagamento de 2 empreendimentos residenciais para renda: o Aurora 965 e o Sampa, que foram contribuídos ao FII Brio Multifamily ("BMF") e este, por sua vez, passou a fazer parte do portfólio do Fundo. O ativo Aurora 965 já se encontra em operação e o Sampa está em fase de finalização do enxoval com expectativa de início de operação em novembro de 2026 e de geração de rendimentos para o Fundo no 1º trimestre de 2027. O desempenho do FII Brio Multifamily será incluído ao final deste relatório na abertura da performance dos ativos do Fundo.



Perfil da Carteira por Estratégia | BIMET

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.

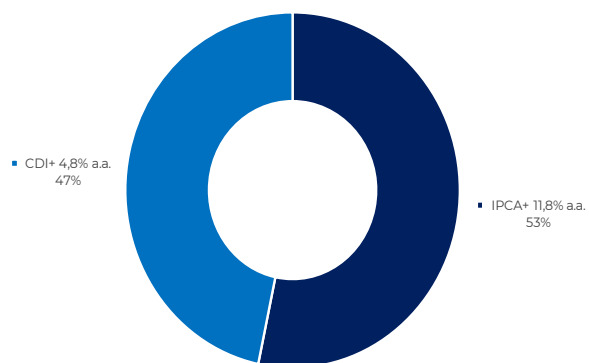
Cotas de FII: Alocação em cotas de FII selecionados do mercado, com exposições a estratégias diversas.

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).

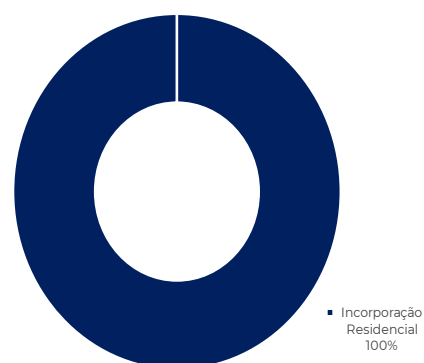


Perfil da Carteira de CRI | BIMET1

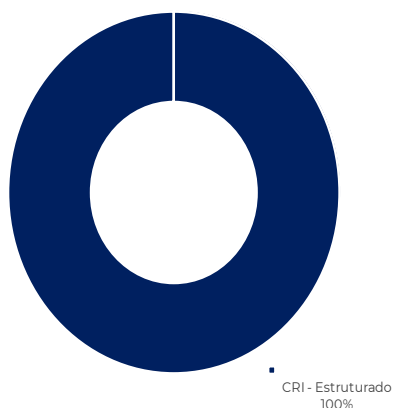
CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR INDEXADOR



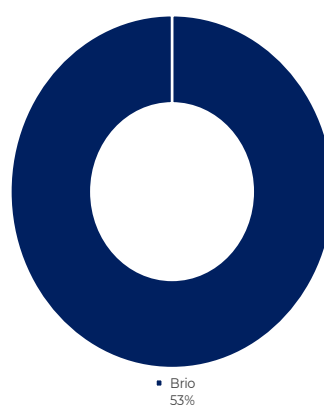
CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR SETOR



CARTEIRA DE CRIs - PERFIL POR ESTRATÉGIA



CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR ESTRUTURADOR²

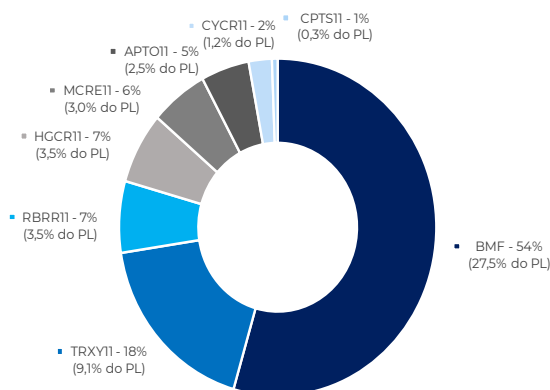


(2) A Brio Investimentos não é remunerada pela originação e/ou estruturação de ativos. É remunerada exclusivamente por taxas de gestão e *performance* dos veículos.

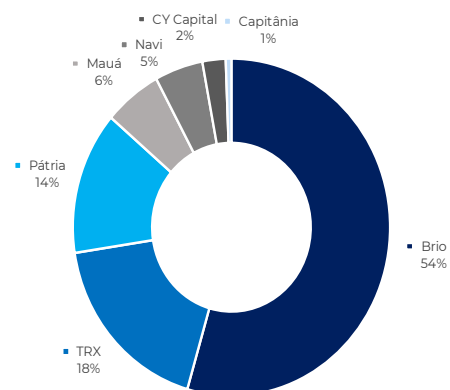


Perfil da Carteira de Cotas de FII | BIME11

CARTEIRA DE COTAS DE FII - PERFIL POR ATIVO



CARTEIRA DE COTAS DE FII - PERFIL POR GESTOR



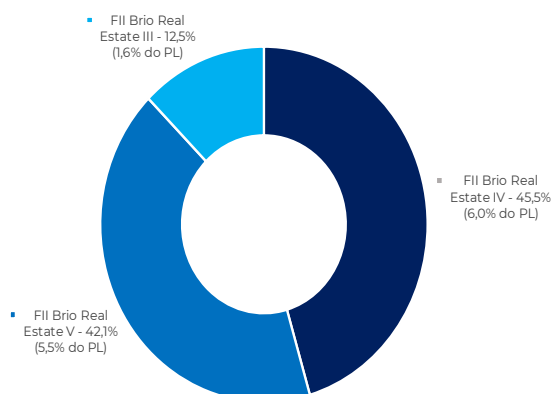
Perfil da Carteira de Permutas | BIME11

Os fundos de permuta 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.

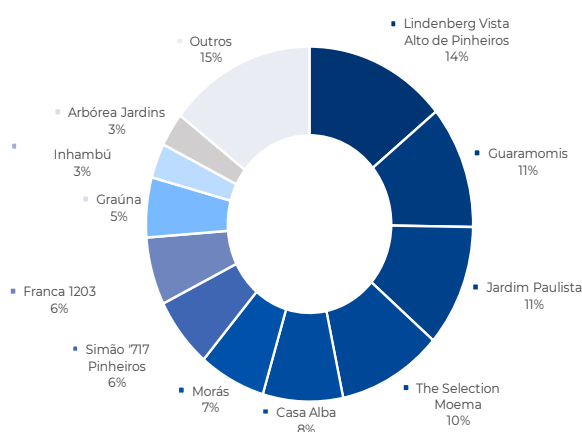
A estratégia de investimento em Permutas dos fundos geridos pela Brio Investimentos consiste na compra de terrenos em bairros nobres da cidade de São Paulo e na troca (permuta) desses terrenos por participação nas receitas de venda dos empreendimentos a serem desenvolvidos por incorporadoras selecionadas.

O BRIP11 e o BIPD11 e o BIPE11 já estão em período de desinvestimento e, dessa forma, não há novos aportes programados nesses fundos, somente o recebimento das devoluções de capital. Maiores detalhes sobre a alocação dos fundos 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	1T26	2T26	Jul/26
Receitas	6.498	6.951	6.150	1.350	1.178	1.058
Resultado de CRI ¹	4.371	5.195	4.769	985	714	873
Resultado de Cotas de FII ¹	1.178	649	485	290	295	142
Resultado de Permutas ¹	791	993	687	29	125	15
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	159	114	207	45	44	28
Despesas	(945)	(926)	(584)	(119)	(84)	(83)
Despesa c/ taxa do administrador	(229)	(247)	(258)	(67)	(36)	(15)
Despesa c/ taxa de gestão	(185)	(70)	(165)	(10)	(4)	(33)
Despesa c/ taxa de performance	(61)	(348)	(76)	(29)	(29)	(29)
Outras despesas	(470)	(262)	(84)	(12)	(14)	(5)
Resultado	5.553	6.024	5.566	1.231	1.094	975
Distribuição total	5.787	5.851	5.787	1.228	1.052	351
Quantidade de cotas ('000)	5.846	5.846	5.846	5.846	5.846	5.846
Distribuição/cota (R\$ / Cota)	0,990	1,001	0,990	0,210	0,180	0,060

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 BRIPI1, BIPDI1 e BIPE11 foram considerados em Resultado de Permutas.

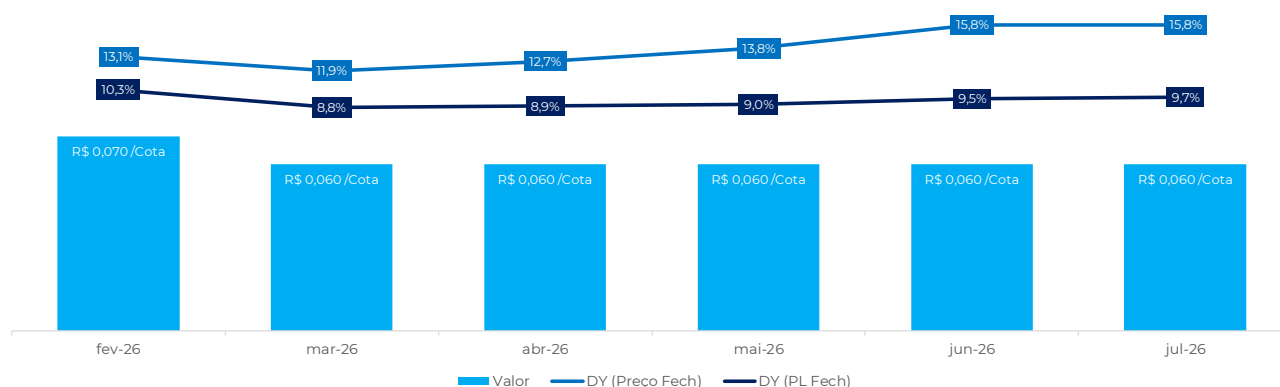


Distribuição de Rendimentos | BIME11

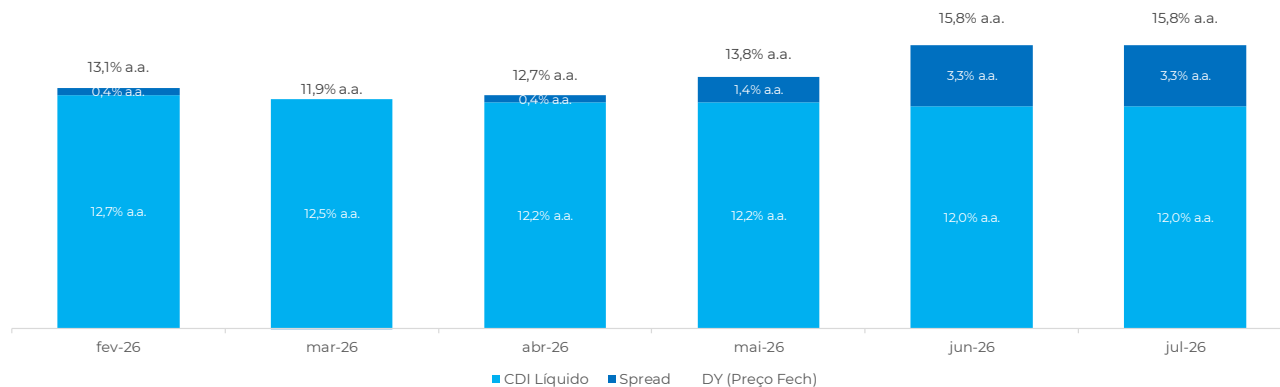
O Fundo gerou no mês resultado caixa equivalente a R\$ 0,131/cota e anunciou a distribuição de rendimento de R\$ 0,060/cota em agosto (referente ao resultado obtido em julho), com DY anualizado de 15,8% a.a. (sobre a cota de mercado em 31/07/2026) ou 9,7% a.a. (sobre a cota patrimonial na mesma data), considerando reinvestimento.

A geração de resultado encontra-se abaixo do histórico em decorrência da parcela do patrimônio atrelada a ativos que não estão gerando renda para o Fundo, o que corresponde a ~30% do patrimônio do BIME11, sendo o mais relevante o investimento no FII Brio Multifamily. Como comentado anteriormente, espera-se que esse ativo comece a pagar rendimentos para o Fundo no 1º trimestre de 2027.

DISTRIBUIÇÕES E DIVIDEND YIELD ANUALIZADO



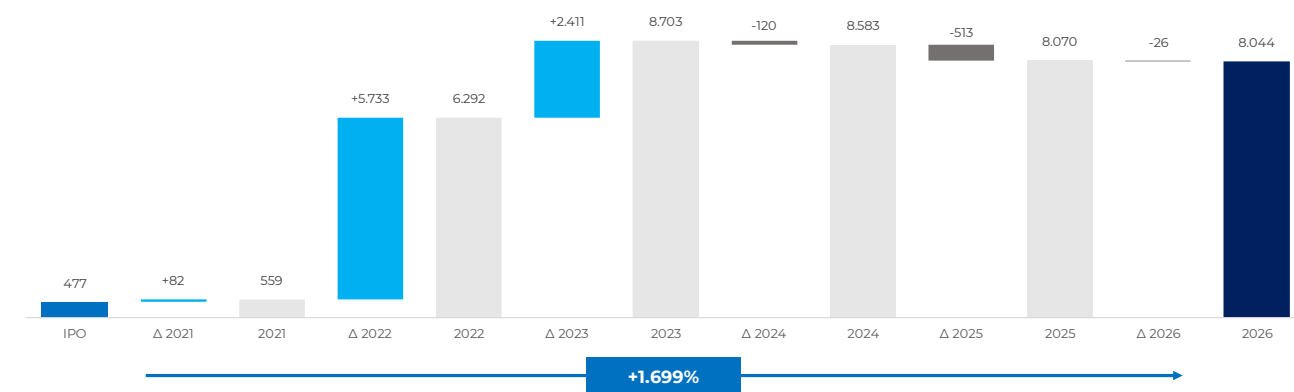
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO E SPREAD SOBRE O CDI LÍQUIDO





Quantidade de Cotistas | BIMETI

EVOLUÇÃO NA QUANTIDADE DE COTISTAS





Detalhamento dos CRI em Carteira | BIMET



CRI Selenza | 21G0708865

Segmento
Residencial

Vencimento
setembro-26

Taxa de Emissão
IPCA + 13,00% a.a. (após AGT)

Duration (ano(s))
0,1

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))
0,0

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))
0,4

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 | 24D6686896

Segmento Residencial	Vencimento maio-27
Taxa de Emissão IPCA + 11,00% a.a.	Duration (ano(s)) 0,8
Taxa de Aquisição IPCA + 12,00% a.a.	Securitizadora Provincia

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 (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: 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 | 25I3439822

Segmento Residencial	Vencimento março-28
Taxa de Emissão CDI + 3,50% a.a.	Duration (ano(s)) 1,6
Taxa de Aquisição CDI + 3,50% a.a.	Securitizadora 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: Avals PF e PJ, cessão dos direitos creditórios, alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária das quotas, fundo de reserva e fundo de despesas.



CRI Integra | 26G0099048

Segmento Residencial	Vencimento junho-30
Taxa de Emissão CDI + 5,50% a.a.	Duration (ano(s)) 3,9
Taxa de Aquisição CDI + 5,50% a.a.	Securitizadora Playsec

Comentários Gerais

Descrição: Operação de financiamento à financiamento de terrenos para incorporação residencial na região metropolitana 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: 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.

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 105% 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 14% 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



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): BRIP11

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): BRIP11

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 m²	Permuta: 42,23% da área priv.
Área Privativa Total: 6.082 m²	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



Guaramomis (Incorporadora: JaIGP)

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: dezembro/22
Endereço: Al. dos Guaramomis 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: agosto/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: maio/26 (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: agosto/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 m²	Permuta: 22,88% do VGV Total
Área Privativa Total: 4.375 m²	Lançamento: setembro/25
Tipologia: 2 unidades duplex de 454 m², 12 unidades de 240 m², e 2 unidades garden de 270 m² e 310 m²	Fundo(s) Investidor(es): BIPD11 e BIPE11

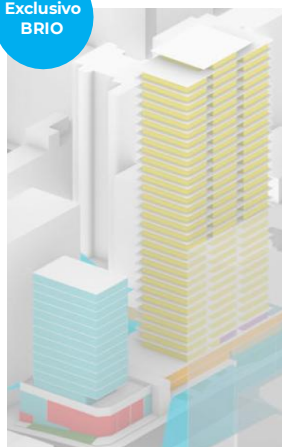
Exclusivo
BRIO



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 m²	Permuta: 22% do VGV da torre residencial
Área Privativa Total: 19.609 m²	Lançamento: novembro/25
Tipologia: 78 studios, 88 unidades de 170 m² e 4 unidades duplex de 340 m², 1 laje e 2 lojas	Fundo(s) Investidor(es): BIPD11 e BIPE11

Exclusivo
BRIO



Franca 1203 (Incorporadora: RFM)

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: setembro/26 (Previsto)
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

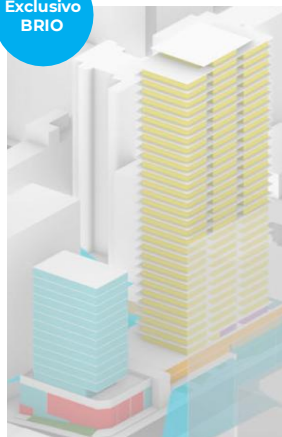
Exclusivo
BRIO



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

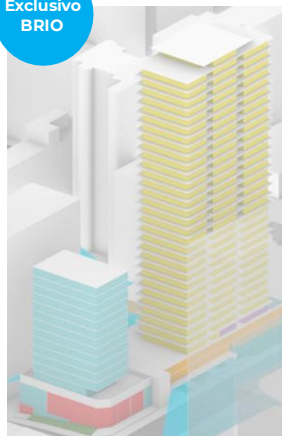
Exclusivo
BRIO



Morás (Incorporadoras: Cedro Rosa e Gamboa)

Localização: Vila Madalena - SP	Data de Aquisição: março/26
Endereço: Rua Morás, 149	VGV Total: R\$ 98 milhões
Área do Terreno: 2.791 m²	Permuta: 2.323 m² priv.
Área Privativa Total: 5.000 m²	Lançamento: maio/27
Tipologia: 10 casas de 500 m²	Fundo(s) Investidor(es): BIPE11

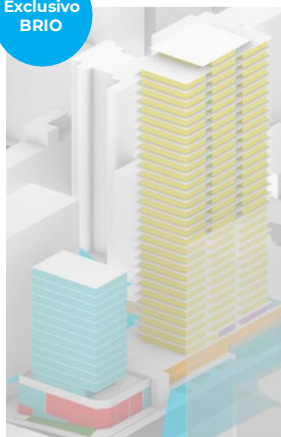
Exclusivo
BRIO



Graúna (Incorporadora: One)

Localização: Vila Nova Conceição - SP	Data de Aquisição: maio/26
Endereço: Av. Santo Amaro x R. Graúna	VGV Total: R\$ 140,7 milhões
Área do Terreno: 957 m²	Permuta: 2.566 m² priv.
Área Privativa Total: 8.081 m²	Lançamento: fevereiro/27
Tipologia: 192 unid R2V de 22,5m² a 30,1m², 27 unid HMP de 32m², 94 unid HIS de 26,2m² a 32m² e 2 lojas	Fundo(s) Investidor(es): BIPE11

Exclusivo
BRIO



Inhambú (Incorporadoras: Melnick e Yuny)

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: maio/26
Endereço: R. Inhambú x Av. Sabiá	VGTV Total: R\$ 728,9 milhões
Área do Terreno: 3.585 m²	Permuta: 3.928 m² priv.
Área Privativa Total: 26.054 m²	Lançamento: novembro/26
Tipologia: 54 unid de 319,1m², 2 duplex de 575,5m², 196 studios de 20 a 31m², 56 unid "flexspace" de 12m² e 3 lojas	Fundo(s) Investidor(es): BIPE11



Detalhamento dos Ativos Multifamily em Carteira | BIME11



AURORA 965 (EM OPERAÇÃO)

Endereço: R. Aurora, 965 - República	Área Privativa Total: 4.324 m²
Destinação das unidades: 40 unidades Short Stay e 63 unidades Long Stay	Tipologia: 80 unidades de 35 a 38m² e 23 unidades de 51m²
Comodidades: Academia, piscina, espaço gourmet, churrasqueira, espaço pet e coworking	Ocupação: Short Stay: 84% e Long Stay: 38%



SAMPA (EM OBRAS)

Endereço: R. Major Sertório - República	Área Privativa Total: 4.543 m²
Destinação das unidades: 20 unidades Short Stay e 84 unidades Long Stay	Tipologia: 16 unidades de 31m², 88 unidades de 41 a 47m² e uma loja
Comodidades: Academia, piscina, espaço gourmet, churrasqueira e coworking	

Data base de ocupação: TT26

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

