

Relatório de Gestão

FII BRIO MULTIESTRATÉGIA ▲

BIME11

Agosto, 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 (31/08/2026):**

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\$ 0,051/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+ 11,79% a.a. e CDI+ 4,62% a.a.** (vs. IPCA + 10,4% a.a. em ago/25) e *duration* de **0,7 ano** (vs. 0,9 ano em ago/25)

* Valores de mercado de R\$ 4,89/cota e patrimonial de R\$ 7,76/cota, ambos em 31/08/2026.

No cenário internacional, o novo bloqueio do Estreito de Ormuz, retomado no fim de julho, manteve o petróleo pressionado e sustentou a cautela com *commodities*, ainda que o choque tenha sido menor do que aquele inicialmente projetado, em parte pelo recuo da demanda chinesa. Nos Estados Unidos, o Federal Reserve manteve a taxa anual entre 3,50% e 3,75% e, sob a gestão de Kevin Warsh, adotou tom mais duro no simpósio de Jackson Hole ao final de agosto, diante de inflação ainda em 3,4% no acumulado de 12 meses. A sinalização reduziu a expectativa de afrouxamento mais rápido e elevou a aversão a risco em emergentes

No Brasil, o Copom reduziu a Selic em 0,25 ponto percentual, para 14,00% ao ano (atualmente em 13,75% após o corte de setembro). O comunicado manteve a avaliação de riscos mais elevados que o usual, com assimetria altista, destacando a desancoragem das expectativas, choques de petróleo e energia, a resiliência da inflação de serviços, o câmbio e eventuais estímulos à demanda agregada.

No campo doméstico, o mês de agosto consolidou o quadro eleitoral, com o encerramento das convenções partidárias no dia 5, o prazo final para registro de candidaturas no dia 15 e o início do horário eleitoral gratuito no dia 28. Com a disputa praticamente definida e pesquisas apontando para um segundo turno acirrado, o calendário político passou a disputar espaço com a preocupação sobre os fundamentos na precificação dos ativos locais, somando-se à cautela já existente com a trajetória fiscal.

Nos mercados, o Ibovespa encerrou o mês próximo da estabilidade, aos 177,4 mil pontos, após forte volatilidade associada à temporada de balanços e à saída de fluxo estrangeiro observada ao longo de agosto. O real manteve-se resiliente, com o dólar em torno de R\$ 5,19, apoiado pelo diferencial de juros, dos mais atrativos entre os emergentes, e pelo perfil exportador de petróleo do país, ainda que a proximidade das eleições tenda a elevar a volatilidade da moeda nos próximos meses.

No mês, a poupança registrou o terceiro mês consecutivo de saída de recursos, com o resgate líquido de R\$ 10,57 bilhões, dos quais R\$ 9,51 bilhões no SBPE, principal fonte de *funding* do financiamento imobiliário no país. A Selic em patamar elevado segue estimulando a migração para aplicações de maior rentabilidade e menor risco.

No mercado de fundos imobiliários, agosto foi marcado por maior volatilidade, com o IFIX em queda, culminando no recuo de 0,33% acumulado no ano. Os fundos de tijolo apresentaram desempenho heterogêneo e seguiram sensíveis aos juros futuros e à aproximação das eleições, apesar dos sólidos fundamentos de logística e lajes corporativas. Os fundos de recebíveis mantiveram comportamento mais defensivo, beneficiados pelo nível das taxas e por carteiras indexadas ao CDI e à inflação.



Carteira Atual | BIME11

Ativo	Código	Segmento	Valor (R\$ mi)	%	Indexador	Taxa Aquisição	Duration (Anos)
▪ CRI - Estruturado			16,3	35,9%			
CRI Selenza (set/2026)	21G0708865	Residencial	4,5	9,9%	IPCA+	13,00%	0,1
CRI Integra (jun/2030)	26G0099048	Residencial	4,5	9,9%	CDI+	5,50%	3,8
CRI Conx Evo (mar/2028)	25I3439822	Residencial	3,5	7,8%	CDI+	3,50%	1,6
CRI Jacarezinho (Subordinada) (mai/2027)	24D6686896	Residencial	0,8	1,8%	IPCA+	12,00%	0,7
CRI C290 (dez/2026)	23L2517577	Residencial	0,7	1,6%	IPCA+	11,25%	0,3
CRI Aurora (dez/2026)	22J1381567	Residencial	0,7	1,5%	IPCA+	9,00%	0,3
CRI Sampa (dez/2026)	22J1381764	Residencial	0,7	1,5%	IPCA+	9,00%	0,3
CRI Essência (dez/2026)	22J1379218	Residencial	0,5	1,2%	IPCA+	9,00%	0,3
FII Brio Crédito Estruturado ¹	BICE11	Recebíveis	0,3	0,7%			
▪ Cotas de FII			22,5	49,6%			
FII Brio Multifamily	BMF	Residencial	12,5	27,5%			
FII TRX Multiestratégia	TRXY11	Multiestratégia	3,9	8,6%			
FII CSHG Recebíveis Imobiliários	HGCR11	Recebíveis	1,6	3,5%			
FII RBR Rendimento High Grade	RBRR11	Recebíveis	1,5	3,4%			
FII Maua Capital Real Estate	MCRE11	Recebíveis	1,3	2,8%			
FII Navi Residencial	APTO11	Residencial	1,1	2,4%			
FII Cyrela Crédito	CYCR11	Recebíveis	0,5	1,2%			
FII Capitânia Securities II	CPTS11	Recebíveis	0,1	0,3%			
▪ Permuta			6,0	13,2%			
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	0,8	1,8%			
▪ Caixa e Outros			0,6	1,3%			
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, o saldo do FII Brio Multifamily foi contabilizado em Cotas de FII e os saldos de BRIP11, BIPD11 e BIPE11 foram considerados em Permutas.



Movimentações na Carteira | BIME11

No mês, a principal movimentação da carteira foi:

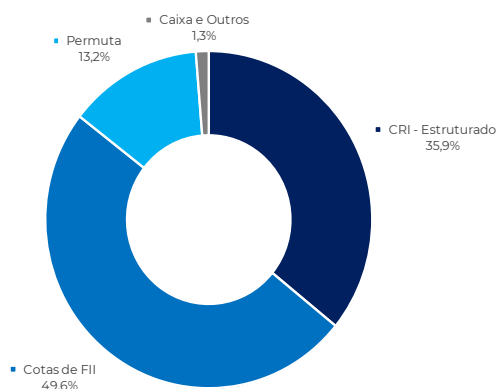
- Compra do CRI Conx Evo no valor de R\$1,0 milhão a CDI + 3,5% a.a.

No que se refere ao saldo remanescente dos CRI Essência, Aurora e Sampa (que somam 4,0% do patrimônio líquido do Fundo), a gestão está avaliando um ajuste na precificação do papel, tendo em vista o processo de recuperação extrajudicial vivido pelo devedor TPA e as baixas perspectivas de recuperação da companhia. Em face das circunstâncias apresentadas e acompanhando de perto esse processo, o gestor liderou em 2025 o processo de negociação que culminou na amortização parcial de aproximadamente 90% do saldo devedor dos CRI Essência, Aurora e Sampa através da dação em pagamento de 2 edifícios residenciais com unidades destinadas para locação (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 | BIME11

PERFIL DA CARTEIRA POR ESTRATÉGIA



DESCRIÇÃO DAS ESTRATÉGIAS

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

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

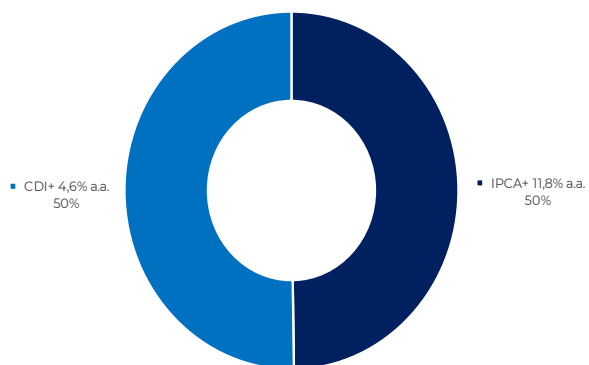
Cotas de FII: Alocação em cotas de FII selecionados do mercado, com exposições a estratégias diversas.

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

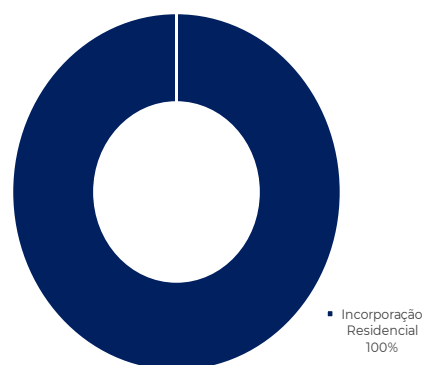


Perfil da Carteira de CRI | BIME11

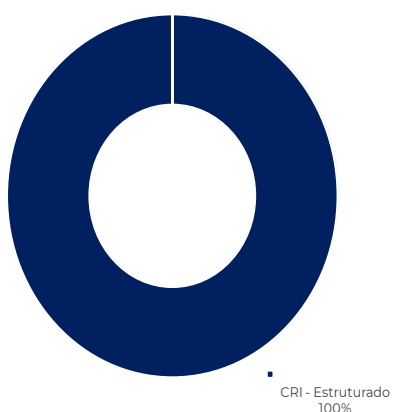
CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR INDEXADOR



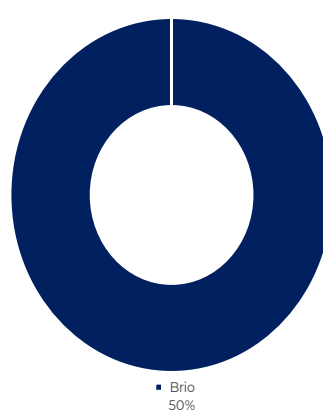
CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR SETOR



CARTEIRA DE CRIs - PERFIL POR ESTRATÉGIA



CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR ESTRUTURADOR²

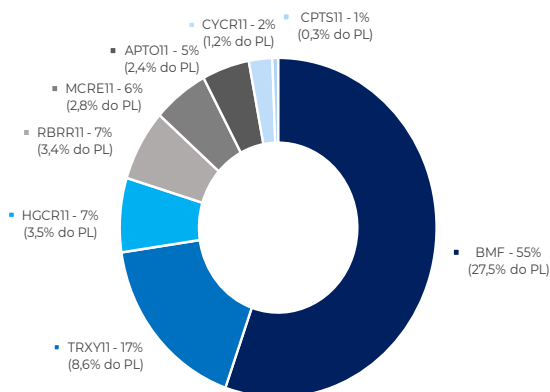


(2) A Brio Investimentos não é remunerada pela originação e/ou estruturação de ativos. É remunerada exclusivamente por taxas de gestão e *performance* dos veículos.

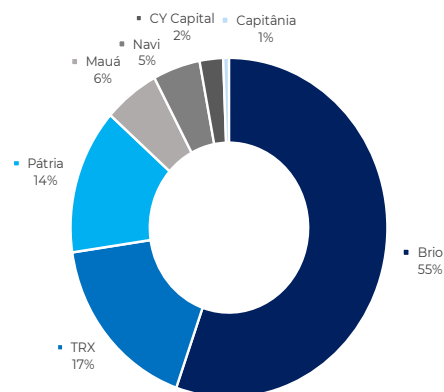


Perfil da Carteira de Cotas de FII | BIME11

CARTEIRA DE COTAS DE FII - PERFIL POR ATIVO



CARTEIRA DE COTAS DE FII - PERFIL POR GESTOR



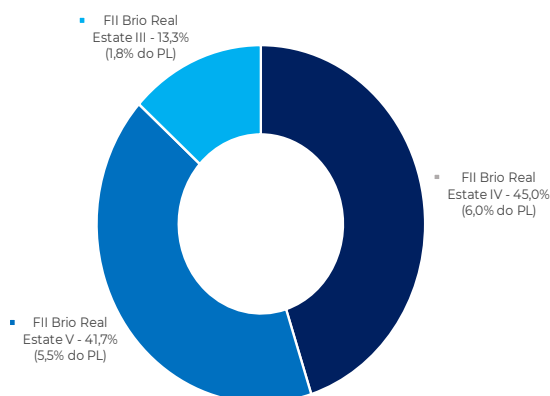
Perfil da Carteira de Permutas | BIME11

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.

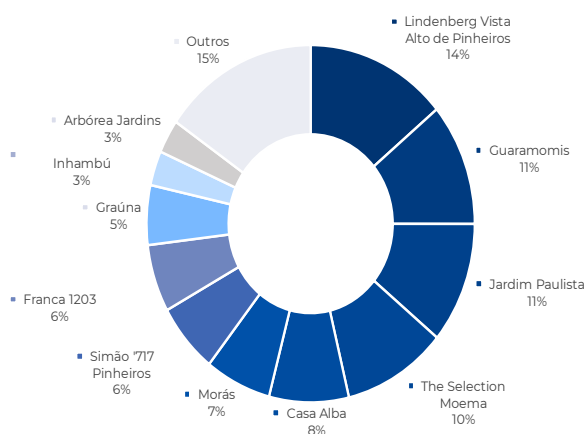
A estratégia de investimento em Permutas dos fundos geridos pela Brio Investimentos consiste na compra de terrenos em bairros nobres da cidade de São Paulo e na troca (permuta) desses terrenos por participação nas receitas de venda dos empreendimentos a serem desenvolvidos por incorporadoras selecionadas.

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	ago/26
Receitas	6.498	6.951	6.150	1.350	1.178	850	367
Resultado de CRI ¹	4.371	5.195	4.769	985	714	665	227
Resultado de Cotas de FII ¹	1.178	649	485	290	295	142	128
Resultado de Permutas ¹	791	993	687	29	125	15	8
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	159	114	207	45	44	28	4
Despesas	(945)	(926)	(584)	(119)	(84)	(83)	(70)
Despesa c/ taxa do administrador	(229)	(247)	(258)	(67)	(36)	(15)	(12)
Despesa c/ taxa de gestão	(185)	(70)	(165)	(10)	(4)	(33)	(24)
Despesa c/ taxa de performance	(61)	(348)	(76)	(29)	(29)	(29)	(29)
Outras despesas	(470)	(262)	(84)	(12)	(14)	(5)	(5)
Resultado	5.553	6.024	5.566	1.231	1.094	767	297
Distribuição total	5.787	5.851	5.787	1.228	1.052	351	351
Quantidade de cotas ('000)	5.846	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	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 BRIP11, BIPD11 e BIPE11 foram considerados em Resultado de Permutas.

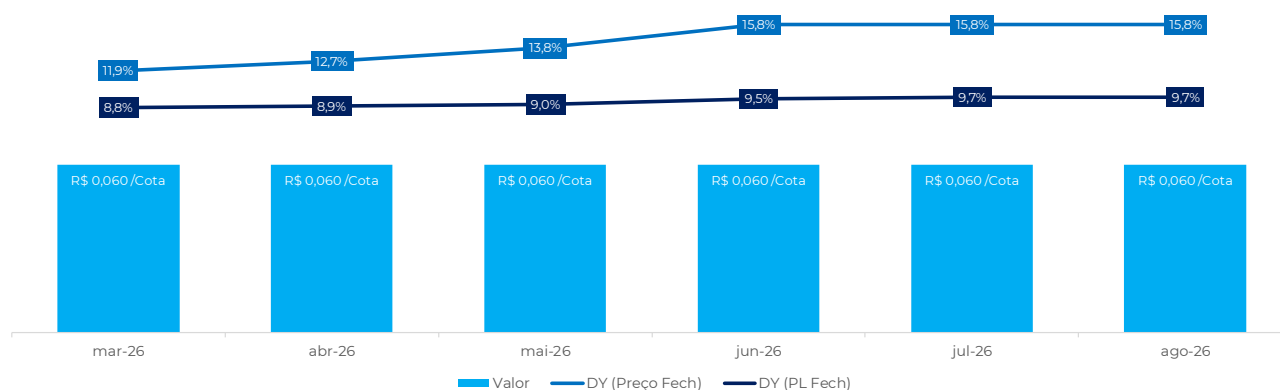


Distribuição de Rendimentos | BIME11

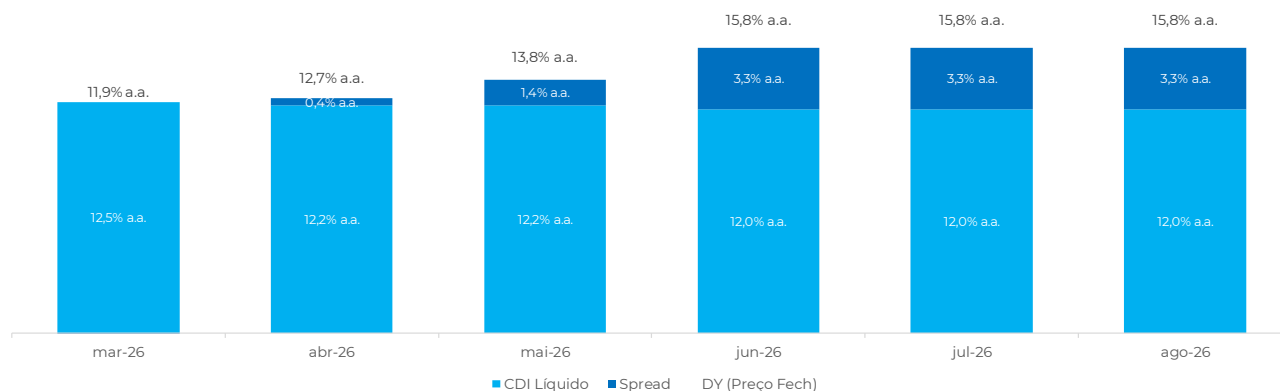
O Fundo gerou no mês resultado caixa equivalente a R\$ 0,051/cota e anunciou a distribuição de rendimento de R\$ 0,060/cota em setembro (referente ao resultado obtido em agosto), com DY anualizado de 15,8% a.a. (sobre a cota de mercado em 31/08/2026) ou 9,7% a.a. (sobre a cota patrimonial na mesma data), 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 aproximadamente 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

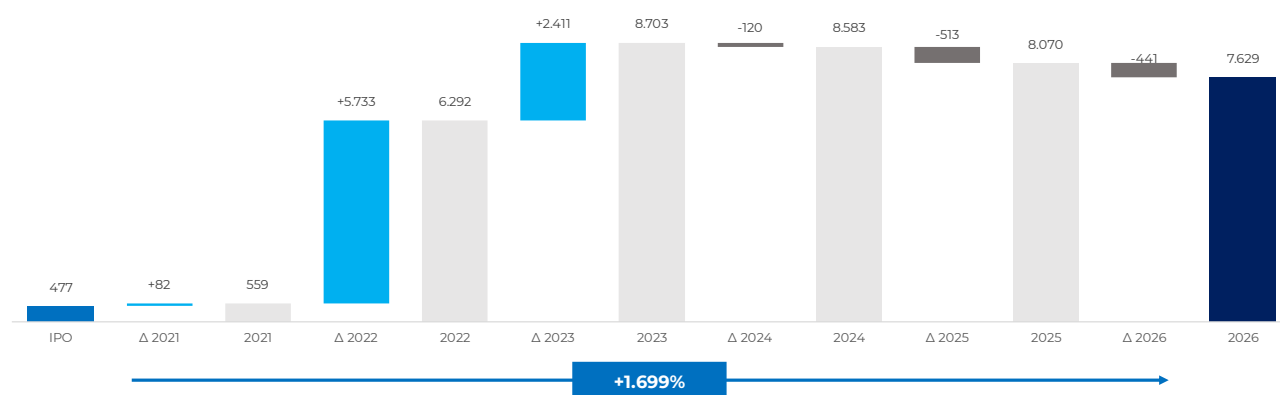


DIVIDEND YIELD ANUALIZADO E SPREAD SOBRE O CDI LÍQUIDO



Quantidade de Cotistas | BIMÉ11

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 Riza

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)) 0,3
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)) 0,3
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)) 0,7
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)) 3,8
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 | BIME11

Brio Real Estate III - FII

Ticker:	Prazo de Duração:
BRIP11	6 anos (outubro/26)

Captação:	Estratégia:
outubro-20	Ganho de capital

Características:

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

Status:

Em desinvestimento (já retornou aproximadamente 105% do capital aportado pelos investidores)

Brio Real Estate IV - FII

Ticker:	Prazo de Duração:
BIPD11	7 anos (julho/29)

Captação:	Estratégia:
julho-22	Ganho de capital

Características:

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

Status:

Em desinvestimento (já retornou aproximadamente 14% do capital aportado pelos investidores)

Brio Real Estate V - FII

Ticker:	Prazo de Duração:
BIPE11	7 anos (outubro/31)

Captação:	Estratégia:
outubro-24	Ganho de capital

Características:

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

Status:

Em investimento

Exclusivo
BRIO



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 m ²	Permuta: 34,6% do VGV (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): 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 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): 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 m ²	Permuta: 42,23% da área priv.
Área Privativa Total: 6.082 m ²	Lançamento: dezembro/21
Tipologia: 76 aptos. de 1 dorm. e 95 aptos. de 2 dorms.	Fundo(s) Investidor(es): BRIP11

Exclusivo
BRIO



Oby Itaim (Incorporadora: RFM)

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

Exclusivo
BRIO



Welconx Villa Pompéia (Incorporadora: Conx)

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

Exclusivo
BRIO



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

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

Exclusivo
BRIO



Casa Magnólia (Incorporadora: Three)

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

Exclusivo
BRIO



Lindenberg Guarará (Incorporadora: Adolpho Lindenberg)

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

Exclusivo
BRIO



Guaramomis (Incorporadora: JalGP)

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	GVV 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

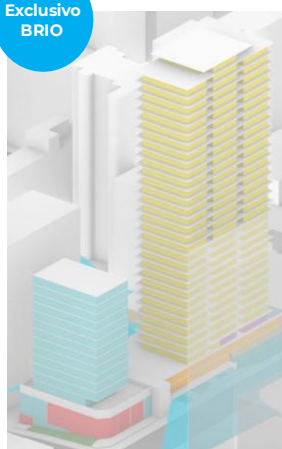
Exclusivo
BRIO



The Selection Moema (Incorporadora: Extó)

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: novembro/24
Endereço: Alameda dos Maracatins x Rua Jandira	GVV 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-Even)

Localização: Jardins - SP	Data de Aquisição: novembro/24
Endereço: Alameda Franca, 1203	GVV 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

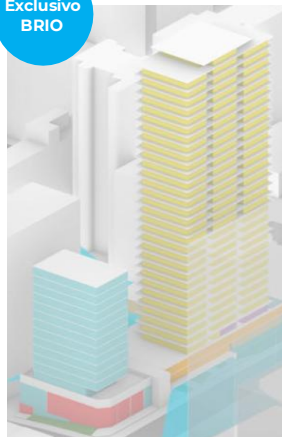
Exclusivo
BRIO



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

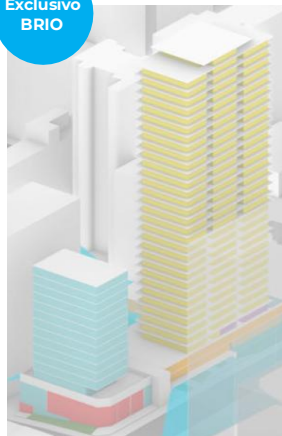
Exclusivo
BRIO



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

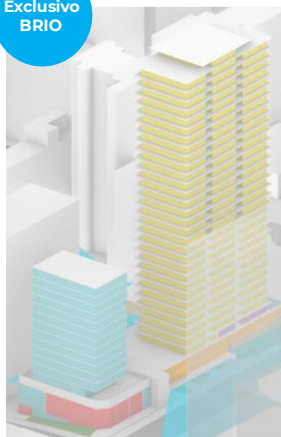
Exclusivo
BRIO



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



Inhabú (Incorporadoras: Melnick e Yuny)

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: maio/26
Endereço: R. Inhabú x Av. Sabiá	VGTV Total: R\$ 728,9 milhões
Área do Terreno: 3.585 m ²	Permuta: 3.928 m ² priv.
Área Privativa Total: 26.054 m ²	Lançamento: novembro/26
Tipologia: 54 unid de 319,1m ² , 2 duplex de 575,5m ² , 196 studios de 20 a 31m ² , 56 unid "flexspace" de 12m ² 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 m ²
Destinação das unidades: 40 unidades Short Stay e 63 unidades Long Stay	Tipologia: 80 unidades de 35 a 38m ² e 23 unidades de 51m ²
Comodidades: Academia, piscina, espaço gourmet, churrasqueira, espaço pet e coworking	Ocupação: Short Stay: 75% e Long Stay: 56%



Sampa (Em obras)

Endereço: R. Major Sertório - República	Área Privativa Total: 4.543 m ²
Destinação das unidades: 20 unidades Short Stay e 84 unidades Long Stay	Tipologia: 16 unidades de 31m ² , 88 unidades de 41 a 47m ² e uma loja
Comodidades: Academia, piscina, espaço gourmet, churrasqueira e coworking	

Data base de ocupação: 2T26

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

