

Relatório de Gestão

# FII BRIO MULTIESTRATÉGIA

BIME11

Setembro, 2026

- **Objetivo e perfil o Fundo:**
  O Brio Multiestratégia – Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo", cujo *ticker* na B3 é "BIME11") é um fundo constituído sob a forma de condomínio fechado cujo objetivo é proporcionar rentabilidade aos seus cotistas por meio da aquisição preponderante de: i) certificado de recebíveis imobiliários – CRI; ii) imóveis; iii) cotas de fundos de investimento imobiliário - FII; iv) cotas ou sociedades de sociedade de propósito específico imobiliárias; v) ações de empresas imobiliárias; ou vi) outros ativos financeiros de origem imobiliária.
- **Início do Fundo:**
  29/10/2021
- **Público-alvo:**
  Investidores em geral
- **CNPJ:**
  41.081.356/0001-84
- **Gestor:**
  Brio Investimentos Ltda.
- **Administrador:**
  BRL Trust Investimentos Ltda.
- **Taxa de administração e gestão:**
  1,50% a.a. (taxa efetiva de 1,00% a.a. após desconto concedido pelo gestor)
- **Taxa de performance:**
  20% do que exceder IPCA + 5,0% a.a., apurada e paga semestralmente
- **Patrimônio líquido (30/09/2026):**
  R$ 45,7 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$ 0,081/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 9,5% a.a. no valor patrimonial)**, com portfólio do Fundo desalavancado
- Taxa ponderada de aquisição da carteira de CRI em **IPCA+ 11,82% a.a.** e **CDI+ 3,50% a.a.** (vs. IPCA + 10,4% a.a. em set/25) e *duration* de **0,7 ano** (vs. 0,9 ano em set/25)

* Valores de mercado de R$ 4,87/cota e patrimonial de R$ 7,89/cota, ambos em 30/09/2026.

No cenário internacional, o mês de setembro foi marcado pela retomada do aperto monetário nos Estados Unidos. Em 16 de setembro, o Federal Reserve elevou os juros em 0,25 p.p., para o intervalo entre 3,75% e 4,00%, em decisão unânime, na primeira alta desde 2023 e a primeira sob a presidência de Kevin Warsh. A decisão refletiu o mercado de trabalho resiliente, com a criação de 162 mil vagas em agosto ante expectativa de 56 mil, a inflação acima do esperado e a alta do petróleo diante das tensões no Oriente Médio.

As projeções dos membros do Fed passaram a indicar juros de 4,1% ao fim de 2026, ante 3,8% na reunião anterior, sinalizando a possibilidade de nova alta ainda neste ano. No último pregão do mês, dados de inflação abaixo do esperado trouxeram alívio e favoreceram os ativos de risco.

No Brasil, os ativos se descolaram do exterior. O Ibovespa avançou 5,03%, aos 186.340 pontos, no melhor mês desde janeiro, acumulando alta de 8,32% no terceiro trimestre, enquanto o dólar ficou praticamente estável (-0,15%, a R$ 5,174). As curvas de juros nominais fecharam, refletindo a continuidade dos cortes da Selic e a percepção sobre o cenário eleitoral.

Na reunião de setembro, o Copom reduziu a Selic em 0,25 p.p., para 13,75% a.a., no quinto corte consecutivo e por unanimidade. O Comitê manteve tom cauteloso, sem sinalizar os próximos passos, e destacou a moderação gradual da atividade, concentrada nos setores mais cíclicos, com o mercado de trabalho ainda aquecido. Na inflação, o IPCA-15 de setembro subiu 0,70%, acima do consenso, levando o acumulado em 12 meses de 4,24% para 4,47%, e o IPCA cheio avançou 0,82% no mês, após a deflação de agosto, chegando a 4,58% em 12 meses.

O IFIX encerrou setembro com sua quinta queda mensal consecutiva, de 0,20%, aos 3.755 pontos, acumulando -0,53% no ano, desempenho bem aquém do Ibovespa. A queda concentrou-se nos fundos de recebíveis, cujos rendimentos foram reduzidos pelo IPCA moderado dos meses anteriores e pela deflação de agosto. Como o índice não acompanhou o fechamento da curva nominal, a classe segue negociando com prêmio elevado, sem repassar às cotações a melhora das condições financeiras.

## Carteira Atual | BIME11

| Ativo | Código | Segmento | Valor (R$ mi) | % | Indexador | Taxa Aquisição | Duration (Anos) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **CRI - Estruturado** | | | **11,9** | **26,0%** | | | |
| CRI Selenza (set/2026) | 21G0708865 | Residencial | 4,4 | 9,7% | IPCA+ | 13,00% | n.a. |
| CRI Conx Evo (mar/2028) | 25I3439822 | Residencial | 4,4 | 9,6% | CDI+ | 3,50% | 1,5 |
| CRI Jacarezinho (Subordinada) (mai/2027) | 24D6686896 | Residencial | 0,8 | 1,8% | IPCA+ | 12,00% | 0,7 |
| CRI Aurora (dez/2026) | 22J1381567 | Residencial | 0,7 | 1,5% | IPCA+ | 9,00% | 0,2 |
| CRI Sampa (dez/2026) | 22J1381764 | Residencial | 0,7 | 1,5% | IPCA+ | 9,00% | 0,2 |
| CRI Essência (dez/2026) | 22J1379218 | Residencial | 0,5 | 1,2% | IPCA+ | 9,00% | 0,2 |
| FII Brio Crédito Estruturado[1] | BICE11 | Recebíveis | 0,3 | 0,7% | | | |
| **Cotas de FII** | | | **25,7** | **56,3%** | | | |
| FII Brio Multifamily | BMF | Residencial | 13,4 | 29,3% | | | |
| FII TRX Multiestratégia | TRXY11 | Multiestratégia | 3,9 | 8,6% | | | |
| FII Exes | EXES11 | Recebíveis | 2,5 | 5,4% | | | |
| FII CSHG Recebíveis Imobiliários | HGCR11 | Recebíveis | 1,6 | 3,5% | | | |
| FII RBR Rendimento High Grade | RBRR11 | Recebíveis | 1,4 | 3,1% | | | |
| FII Maua Capital Real Estate | MCRE11 | Recebíveis | 1,2 | 2,6% | | | |
| 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** | | | **6,1** | **13,3%** | | | |
| FII Brio Real Estate IV[1] | BIPD11 | Residencial | 2,7 | 5,9% | | | |
| FII Brio Real Estate V[1] | BIPE11 | Residencial | 2,5 | 5,5% | | | |
| FII Brio Real Estate III[1] | BRIP11 | Residencial | 0,9 | 1,9% | | | |
| **Caixa e Outros** | | | **2,0** | **4,3%** | | | |
| **Total** | | | **45,7** | **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, as principais movimentação da carteira foram:

- Compra do CRI Conx Evo no valor de R$ 0,9 milhão a CDI + 3,5% a.a.

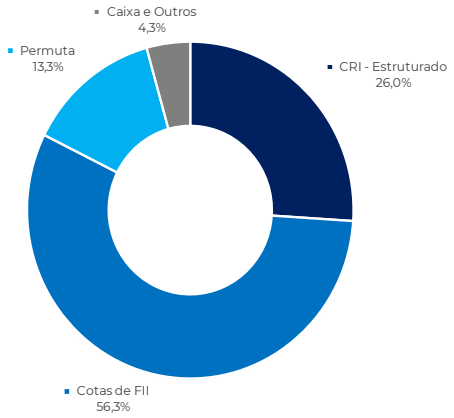
- Compra de EXES11 no montante de R$ 2,5 milhões

- Vencimento do CRI Selenza Sub

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 seção de detalhamento de ativos.

## Perfil da Carteira por Estratégia | BIME11

### PERFIL DA CARTEIRA POR ESTRATÉGIA




### DESCRIÇÃO DAS ESTRATÉGIAS

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

**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.

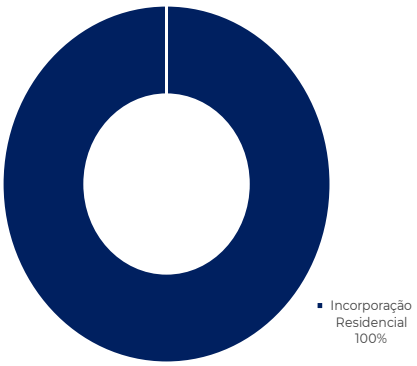
**Permuta:** Alocação em ativos expostos à estratégia de Permuta, seja através de investimentos diretos nos projetos, seja através de cotas de FII exclusivos da casa dedicados à tese (sem dupla cobrança de taxa de gestão).

## Perfil da Carteira de CRI | BIME11

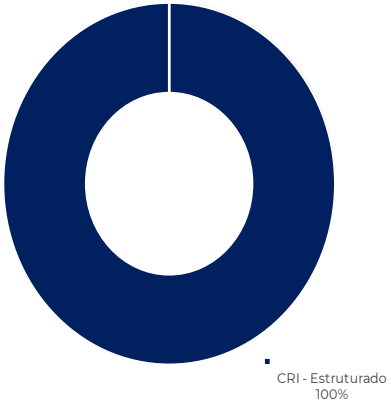
### CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR INDEXADOR



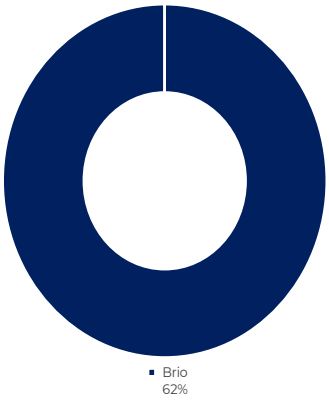

### CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR SETOR




### CARTEIRA DE CRIs - PERFIL POR ESTRATÉGIA



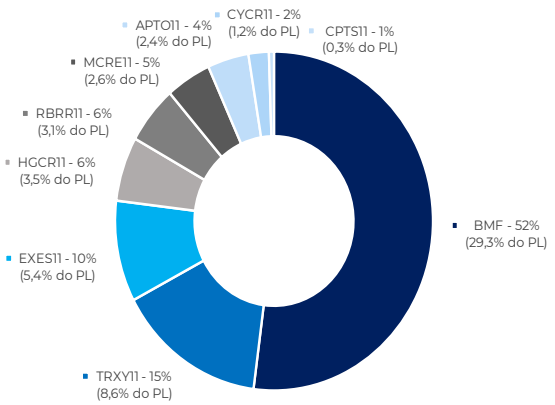

### CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR ESTRUTURADOR[2]



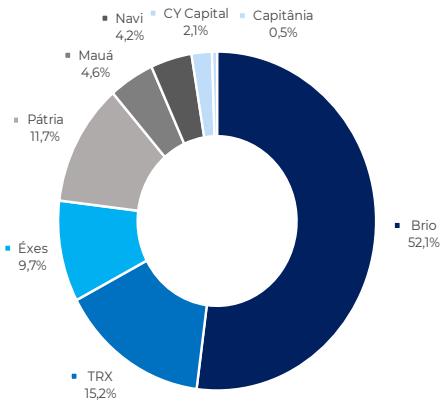

(2) A Brio Investimentos não é remunerada pela originação e/ou estruturação de ativos. É remunerada exclusivamente por taxas de gestão e *performance* dos veículos.

## Perfil da Carteira de Cotas de FII | BIME11

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




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



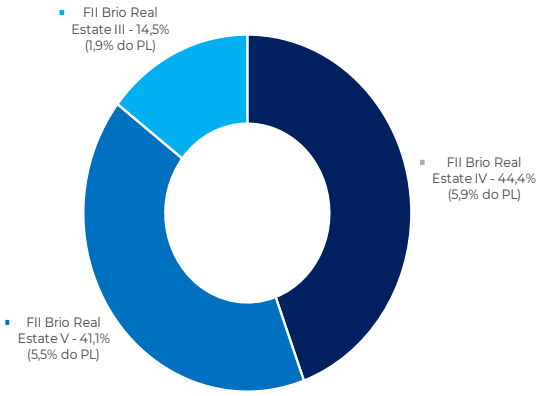

## Perfil da Carteira de Permutas | BIME11

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.

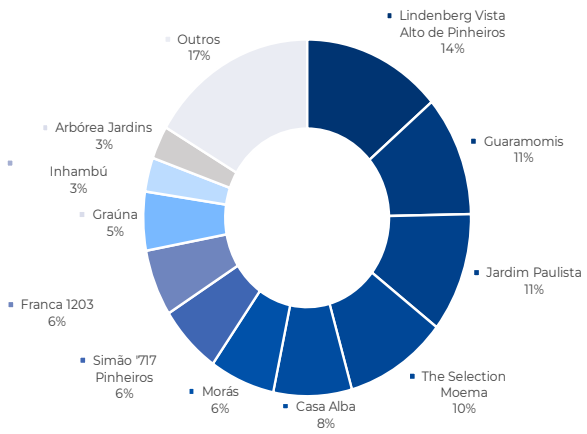
A estratégia de investimento em Permutas dos fundos geridos pela Brio Investimentos consiste na compra de terrenos em bairros nobres da cidade de São Paulo e na troca (permuta) desses terrenos por participação nas receitas de venda dos empreendimentos a serem desenvolvidos por incorporadoras selecionadas.

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 | set/26 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Receitas** | **6.498** | **6.951** | **6.150** | **1.350** | **1.178** | **850** | **367** | **523** |
| **Resultado de CRI[1]** | **4.371** | **5.195** | **4.769** | **985** | **714** | **665** | **227** | **274** |
| **Resultado de Cotas de FII[1]** | **1.178** | **649** | **485** | **290** | **295** | **142** | **128** | **128** |
| **Resultado de Permutas[1]** | **791** | **993** | **687** | **29** | **125** | **15** | **8** | **118** |
| **Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido** | **159** | **114** | **207** | **45** | **44** | **28** | **4** | **4** |
| **Despesas** | **(945)** | **(926)** | **(584)** | **(119)** | **(84)** | **(83)** | **(70)** | **(70)** |
| Despesa c/ taxa do administrador | (229) | (247) | (258) | (67) | (36) | (15) | (12) | (12) |
| Despesa c/ taxa de gestão | (185) | (70) | (165) | (10) | (4) | (33) | (24) | (24) |
| Despesa c/ taxa de perfomance | (61) | (348) | (76) | (29) | (29) | (29) | (29) | (29) |
| Outras despesas | (470) | (262) | (84) | (12) | (14) | (5) | (5) | (5) |
| **Resultado** | **5.553** | **6.024** | **5.566** | **1.231** | **1.094** | **767** | **297** | **454** |
| Distribuição total | 5.787 | 5.851 | 5.787 | 1.228 | 1.052 | 351 | 351 | 351 |
| *Quantidade de cotas ('000)* | *5.846* | *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** | **0,060** |

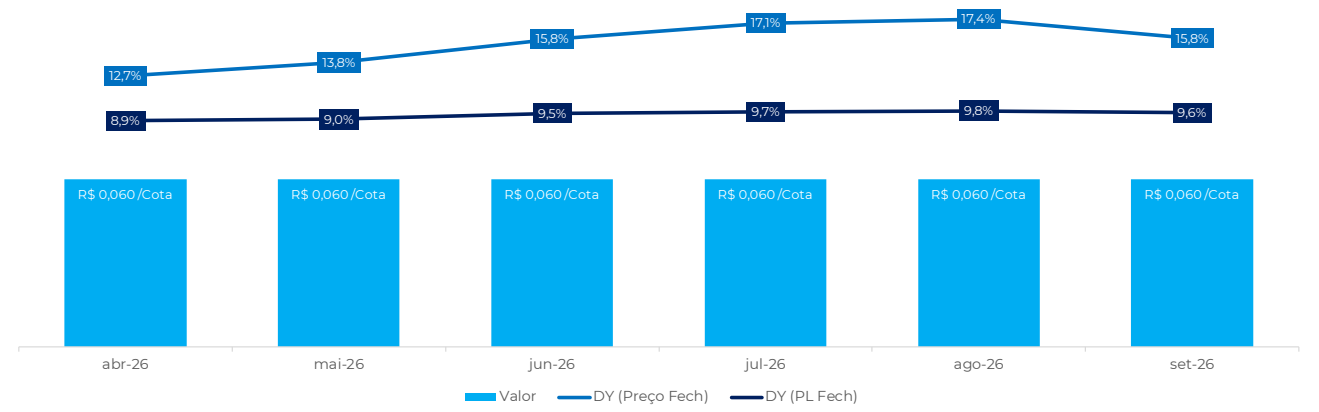
[1] Gerencialmente, os resultados dos FII com gestão da Brio foram alocados para cada estratégia correspondente. Ou seja, o resultado de BICE11 foi contabilizado em Resultado de CRI e os resultados de BRIP11, BIPD11 e BIPE11 foram considerados em Resultado de Permutas.

## Distribuição de Rendimentos | BIME11

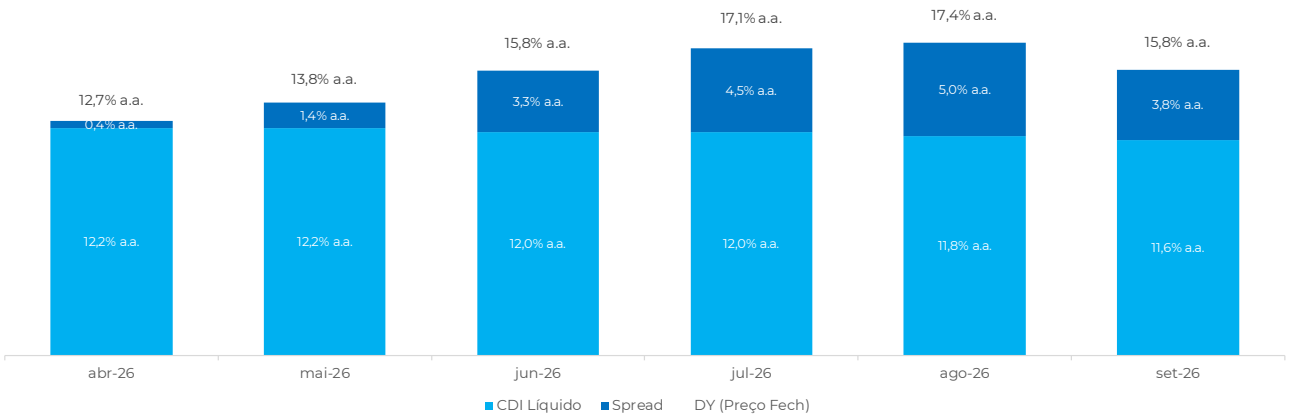
O Fundo gerou no mês resultado caixa equivalente a R$ 0,081/cota e anunciou a distribuição de rendimento de R$ 0,060/cota em outubro (referente ao resultado obtido em setembro), com DY anualizado de 15,8% a.a. (sobre a cota de mercado em 30/09/2026) ou 9,5% a.a. (sobre a cota patrimonial na mesma data), 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**

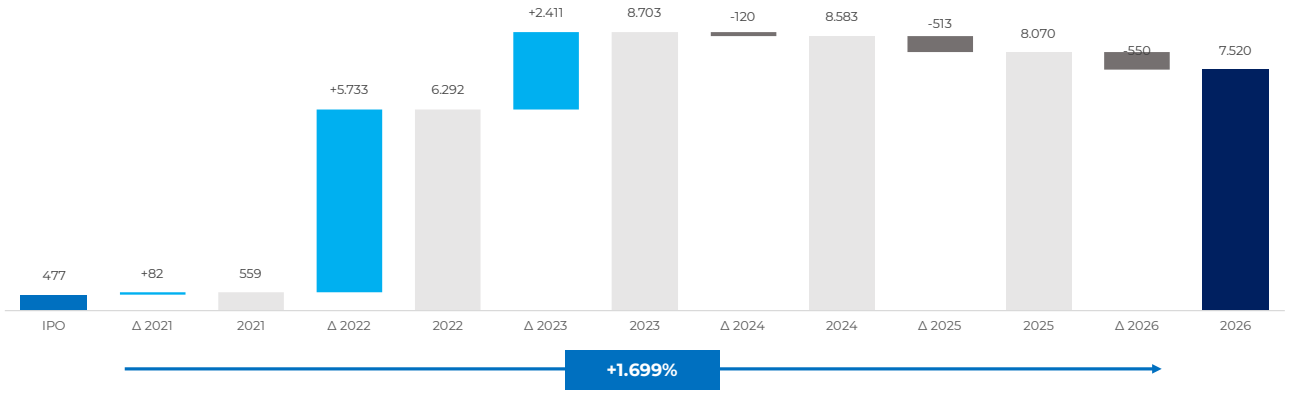


### DIVIDEND YIELD ANUALIZADO E SPREAD SOBRE O CDI LÍQUIDO




## Quantidade de Cotistas | BIME11

### EVOLUÇÃO NA QUANTIDADE DE COTISTAS



## Detalhamento dos CRI em Carteira | BIME11




### CRI Selenza | 21G0708865

| | |
|---|---|
| **Segmento**<br>Residencial | **Vencimento**<br>setembro-26 |
| **Taxa de Emissão**<br>IPCA + 13,00% a.a. (após AGT) | **Duration (ano(s))**<br>n.a. |
| **Taxa de Aquisição**<br>IPCA + 13,00% a.a. | **Securitizadora**<br>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**<br>Residencial | **Vencimento**<br>dezembro-26 |
| **Taxa de Emissão**<br>IPCA + 9,00% a.a. | **Duration (ano(s))**<br>0,2 |
| **Taxa de Aquisição**<br>IPCA + 9,00% a.a. | **Securitizadora**<br>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 Jacarezinho | 24D6686896

| | |
|---|---|
| **Segmento**<br>Residencial | **Vencimento**<br>maio-27 |
| **Taxa de Emissão**<br>IPCA + 11,00% a.a. | **Duration (ano(s))**<br>0,7 |
| **Taxa de Aquisição**<br>IPCA + 12,00% a.a. | **Securitizadora**<br>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 (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 Conx EVO Vila Clementino | 2513439822

| | |
|---|---|
| **Segmento**<br>Residencial | **Vencimento**<br>março-28 |
| **Taxa de Emissão**<br>CDI + 3,50% a.a. | **Duration (ano(s))**<br>1,5 |
| **Taxa de Aquisição**<br>CDI + 3,50% a.a. | **Securitizadora**<br>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 | BIME11

### Brio Real Estate III - FII

| | |
|---|---|
| **Ticker:**<br>BRIP11 | **Prazo de Duração:**<br>6 anos (outubro/26) |
| **Captação:**<br>outubro-20 | **Estratégia:**<br>Ganho de capital |
| **Características:**<br>Fundo de permutas imobiliárias residenciais em bairros nobres da cidade de São Paulo (100% desalavancado) | |
| **Status:**<br>Em desinvestimento (já retornou aproximadamente 105% do capital aportado pelos investidores) | |

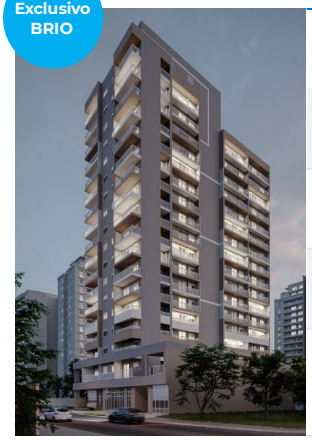
### Brio Real Estate IV - FII

| | |
|---|---|
| **Ticker:**<br>BIPD11 | **Prazo de Duração:**<br>7 anos (julho/29) |
| **Captação:**<br>julho-22 | **Estratégia:**<br>Ganho de capital |
| **Características:**<br>Fundo de permutas imobiliárias residenciais em bairros nobres da cidade de São Paulo (100% desalavancado) | |
| **Status:**<br>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 | |

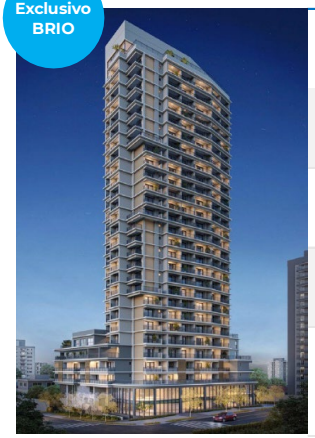
Exclusivo BRIO



## 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 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

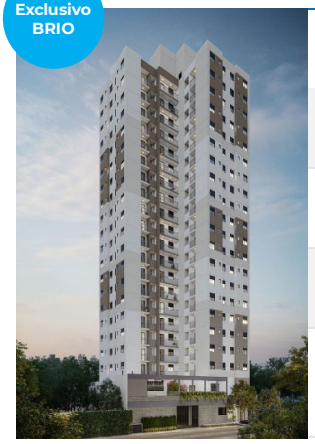


## Movi Campo Belo (Incorporadora: AAM)

| | |
|---|---|
| **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

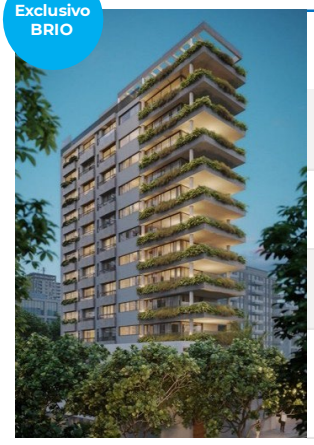
## Welconx Butantã (Incorporadora: Conx)



| | |
|---|---|
| **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 m² | **Permuta:** 1.070 m² priv. |
| **Área Privativa Total:** 2.300 m² | **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

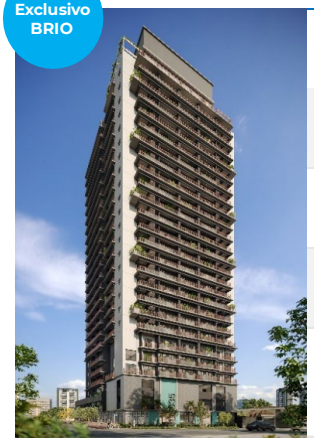
## Welconx Villa Pompéia (Incorporadora: Conx)



| | |
|---|---|
| **Localização:** Pompéia - SP | **Data de Aquisição:** abril/21 |
| **Endereço:** R. Padre Chico, 749 | **VGV Total:** R$ 122 milhões |
| **Área do Terreno:** 1.554 m² | **Permuta:** 35,76% do VGV |
| **Área Privativa Total:** 9.225 m² | **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

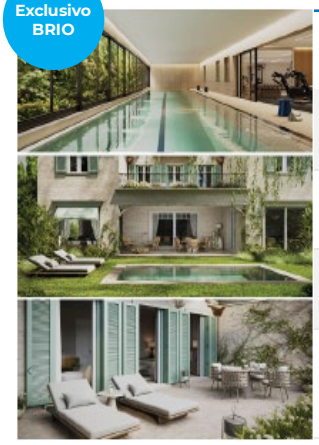
## Oriz by Plano&Plano (Incorporadora: Plano&Plano)



| | |
|---|---|
| **Localização:** Campo Belo - SP | **Data de Aquisição:** maio/21 |
| **Endereço:** R. Dom Manuel, 33 | **VGV Total:** R$ 132 milhões |
| **Área do Terreno:** 1.853 m² | **Permuta:** 27,43% da área priv. |
| **Área Privativa Total:** 11.384 m² | **Lançamento:** junho/23 |
| **Tipologia:** 226 aptos. (2 dorms.), 40 nR e 3 lojas | **Fundo(s) Investidor(es):** BRIP11 |

Exclusivo BRIO

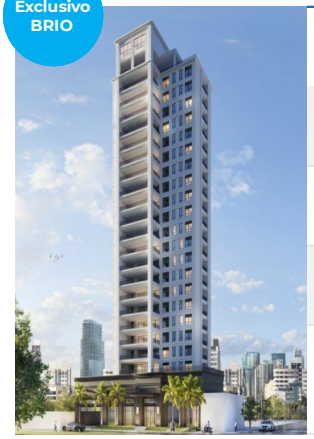
## Casa Magnólia (Incorporadora: Three)



| | |
|---|---|
| **Localização:** Cidade Jardim - SP | **Data de Aquisição:** maio/21 |
| **Endereço:** Av. das Magnólias, 682 | **VGV Total:** R$ 148 milhões |
| **Área do Terreno:** 6.449 m² | **Permuta:** 3.710 m² priv. |
| **Área Privativa Total:** 9.157 m² | **Lançamento:** maio/23 |
| **Tipologia:** 7 casas de 1.300 m2 priv. (8 vagas) | **Fundo(s) Investidor(es):** BRIP11 |

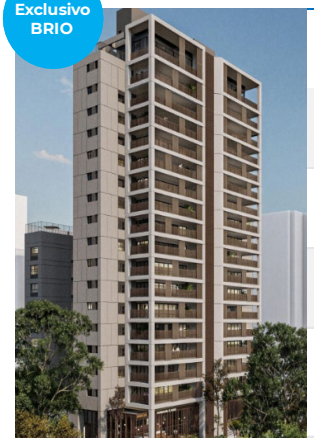
Exclusivo BRIO

## 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 m² | **Permuta:** 1.095 m² priv. |
| **Área Privativa Total:** 4.810 m² | **Lançamento:** novembro/22 |
| **Tipologia:** 20 aptos. de 3 dorms., 1 apto. de 4 dorms. e 3 lojas | **Fundo(s) Investidor(es):** BRIP11 e BIPD11 |

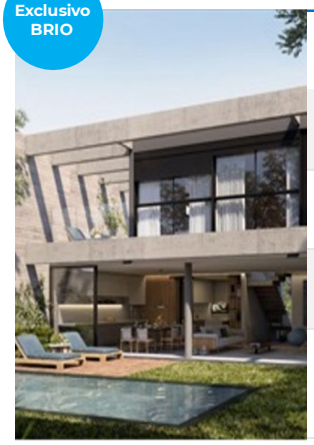
Exclusivo BRIO



## Guaramomis (Incorporadora: JalGP)

| | |
|---|---|
| **Localização:** Moema - SP | **Data de Aquisição:** dezembro/22 |
| **Endereço:** Al. dos Guararmomis x Av. Jamaris | **VGV Total:** R$ 213 milhões |
| **Área do Terreno:** 1.950 m² | **Permuta:** 2.755 m² priv. |
| **Área Privativa Total:** 10.868 m² | **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 m² | **Permuta:** 1.850 m² priv. |
| **Área Privativa Total:** 7.103 m² | **Lançamento:** maio/26 (previsto) |
| **Tipologia:** 8 casas de 882 m² | **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 m² | **Permuta:** 1.486 m² priv. |
| **Área Privativa Total:** 5.779 m² | **Lançamento:** novembro/24 |
| **Tipologia:** 27 aptos. de 3 e 4 dorms | **Fundo(s) Investidor(es):** BIPD11 |

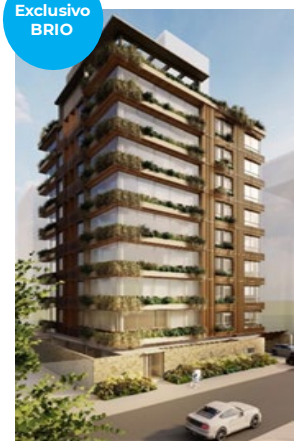
Exclusivo BRIO



## 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 m² | **Permuta:** 1.647 m² priv. do setor residencial |
| **Área Privativa Total:** 33.809 m² | **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 |

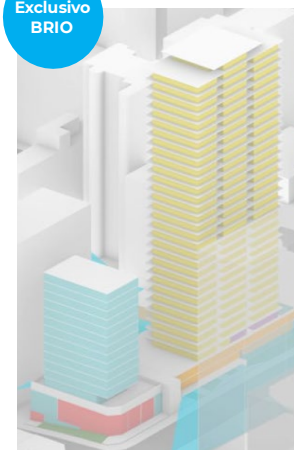
Exclusivo BRIO



## The Selection Moema (Incorporadora: Exto)

| | |
|---|---|
| **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-Even)

| | |
|---|---|
| **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 |

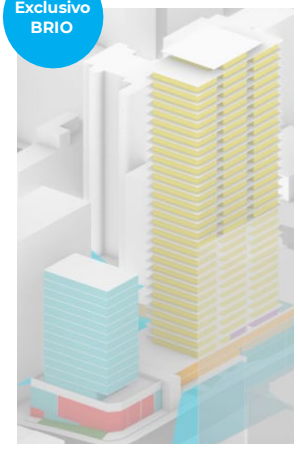
Exclusivo BRIO



## 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 |

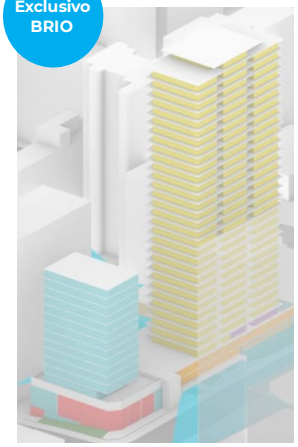
Exclusivo BRIO



## 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 |

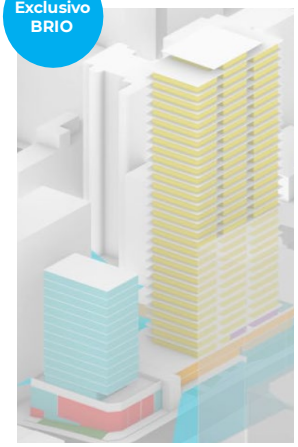
Exclusivo BRIO



## 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 |

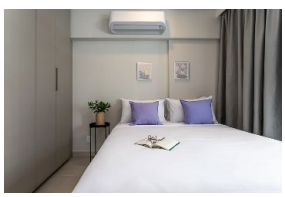
Exclusivo BRIO



## Inhambú (Incorporadoras: Melnick e Yuny)

| | |
|---|---|
| **Localização:** Moema - SP | **Data de Aquisição:** maio/26 |
| **Endereço:** R. Inhambú x Av. Sabiá | **VGV 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 |

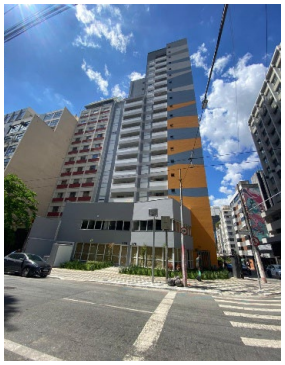
# Detalhamento dos Ativos Multifamily em Carteira | BIME11





## 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: 75% e Long Stay: 56% |



## SAMPA (Em fase pré-operacional)

**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: 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

**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