

Relatório de Gestão

FII BRIO MULTIESTRATÉGIA

BIME11

Outubro, 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 (30/10/2026):**
  R$ 44,9 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$ 0,028/cota e **distribuição de R$ 0,060/cota (DY: 1,3% a.m. ou 17,0% a.a. no valor de mercado ou 0,8% a.m. ou 9,8% a.a. no valor patrimonial)**, com portfólio do Fundo desalavancado
- Taxa ponderada de aquisição da carteira de CRI em **IPCA+ 12,00% a.a.** e **CDI+ 3,50% a.a.** (vs. IPCA + 12,3% a.a. em out/25) e *duration* de **0,7 ano** (vs. 0,9 ano em out/25)

* Valores de mercado de R$ 4,55/cota e patrimonial de R$ 7,68/cota, ambos em 30/10/2026.

No cenário internacional, o Federal Reserve manteve os juros americanos no intervalo entre 3,75% e 4,00% a.a. na reunião de 28 de outubro, em linha com o esperado pelo mercado. A decisão, porém, não foi unânime: dois membros votaram por nova alta de 0,25 p.p., ao contrário de setembro, quando o aumento foi aprovado sem divergências.

O comunicado destacou a atividade forte e os gastos domésticos sólidos nos EUA, além da inflação acima da meta, pressionada pela alta do petróleo diante das tensões geopolíticas. Na coletiva, Kevin Warsh afirmou que um dado isolado de inflação não forma tendência, mas deixou claro que a meta de inflação de 2% a.a. não é flexível, mantendo aberta a possibilidade de nova alta em dezembro.

No Brasil, outubro foi dominado pelas eleições. Após o primeiro turno, os ativos locais subiram fortemente: em 5 de outubro, o Ibovespa avançou 7,70% e chegou à máxima intradiária de 209,6 mil pontos, com o dólar sendo negociado abaixo de R$ 5,00. O movimento se inverteu após o segundo turno, em 25 de outubro, com forte aversão a risco e preocupação com o cenário fiscal. Na última semana do mês, o Ibovespa caiu 18,12%, a pior semana desde março de 2020, e o dólar subiu mais de 9%, a maior alta semanal desde 2008. Os juros futuros de prazo mais longo dispararam mais de 2,6 p.p. no pregão seguinte ao pleito e o Tesouro cancelou os leilões de títulos prefixados e atrelados à inflação previstos para a semana.

Com isso, o Ibovespa encerrou o mês em queda de 9,88%, aos 167.922 pontos, o pior resultado mensal desde junho de 2022 e o dólar avançou cerca de 5%, para R$ 5,45, o maior fechamento do ano.

Na inflação, o IPCA-15 de outubro subiu 0,32%, abaixo da mediana de 0,45% esperada pelo mercado e da taxa de 0,70% de setembro, com alívio de energia elétrica (bandeira verde) e queda de 9,24% nas passagens aéreas. Por outro lado, alimentação no domicílio subiu 1,01% e combustíveis, 1,20%. O acumulado em 12 meses avançou de 4,47% para 4,62%, acima do teto da meta. Embora o Copom não tenha se reunido em outubro, na reunião de 4 de novembro, manteve a Selic em 13,75% a.a., interrompendo a sequência de cinco cortes devido ao aumento das incertezas e à desancoragem das expectativas de inflação.

Carteira Atual | BIME11

Ativo	Código	Segmento	Valor (R$ mi)	%	Indexador	Taxa Aquisição	Duration (Anos)
CRI - Estruturado			**11,4**	**25,6%**			
CRI Selenza (set/2026)	21G0708865	Residencial	4,4	10,0%	IPCA+	13,00%	-
CRI Conx Evo (mar/2028)	25I3439822	Residencial	4,4	9,8%	CDI+	3,50%	1,4
CRI Jacarezinho (Subordinada) (mai/2027)	24D6686896	Residencial	0,8	1,8%	IPCA+	12,00%	0,6
CRI Aurora (dez/2026)	22J1381567	Residencial	0,5	1,2%	IPCA+	9,00%	0,1
CRI Sampa (dez/2026)	22J1381764	Residencial	0,5	1,2%	IPCA+	9,00%	0,1
CRI Essência (dez/2026)	22J1379218	Residencial	0,4	0,9%	IPCA+	9,00%	0,1
FII Brio Crédito Estruturado[1]	BICE11	Recebíveis	0,3	0,7%			
Cotas de FII			**25,3**	**56,7%**			
FII Brio Multifamily	BMF	Residencial	13,4	30,0%			
FII TRX Multiestratégia	TRXY11	Multiestratégia	3,9	8,8%			
FII Exes	EXES11	Recebíveis	2,5	5,6%			
FII CSHG Recebíveis Imobiliários	HGCR11	Recebíveis	1,5	3,5%			
FII RBR Rendimento High Grade	RBRR11	Recebíveis	1,3	3,0%			
FII Maua Capital Real Estate	MCRE11	Recebíveis	1,1	2,5%			
FII Navi Residencial	APTO11	Residencial	0,9	1,9%			
FII Cyrela Crédito	CYCR11	Recebíveis	0,5	1,2%			
FII Capitânia Securities II	CPTS11	Recebíveis	0,1	0,3%			
Permuta			**6,0**	**13,4%**			
FII Brio Real Estate IV[1]	BIPD11	Residencial	2,7	6,1%			
FII Brio Real Estate V[1]	BIPE11	Residencial	2,5	5,6%			
FII Brio Real Estate III[1]	BRIP11	Residencial	0,8	1,8%			
Caixa e Outros			**1,9**	**4,2%**			
Total			**44,6**	**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.

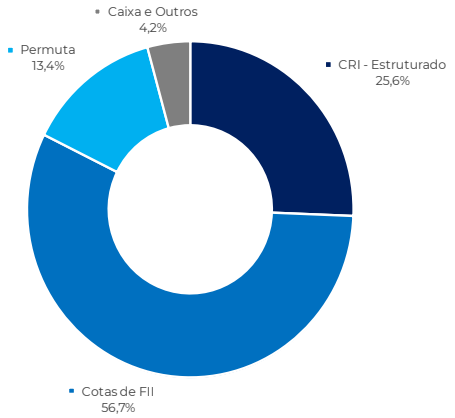
Movimentações na Carteira | BIME11

No mês, não houve movimentações relevantes.

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.

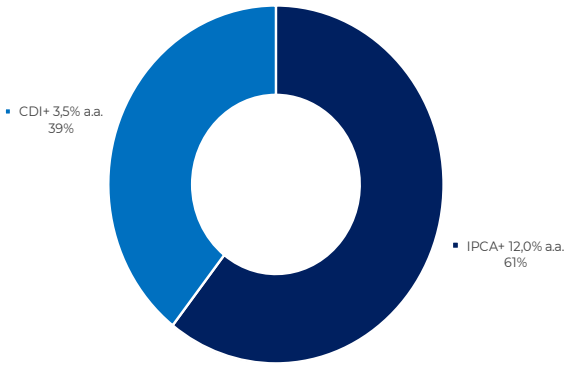
CRI High Grade: Alocação em CRI de estruturadores de mercado, com riscos mais previsíveis e *spreads* de crédito mais baixos que dos CRI Estruturados.

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

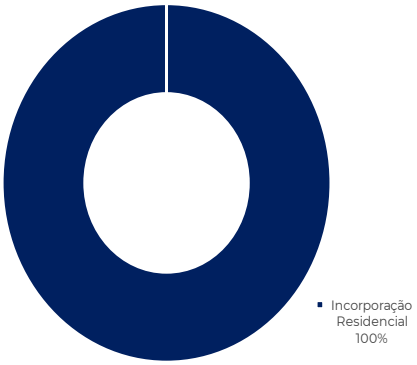
Permuta: Alocação em ativos expostos à estratégia de Permuta, seja através de investimentos diretos nos projetos, seja através de cotas de FII exclusivos da casa dedicados à tese (sem dupla cobrança de taxa de gestão).

Perfil da Carteira de CRI | BIME11

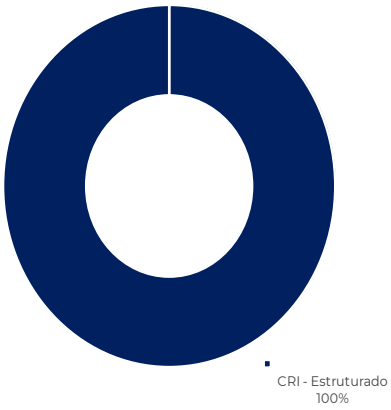
CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR INDEXADOR



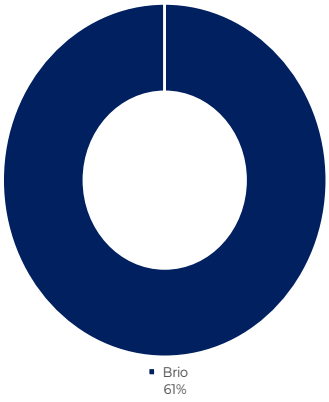
CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR SETOR



CARTEIRA DE CRIs - PERFIL POR ESTRATÉGIA



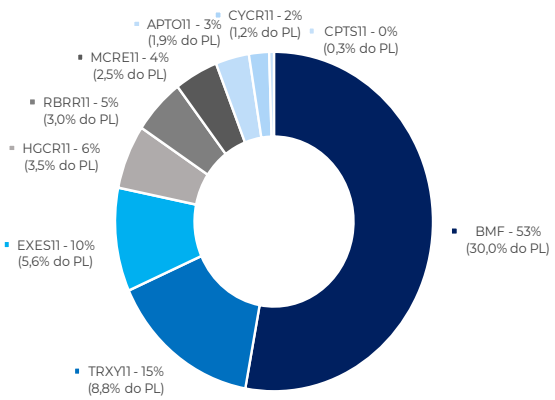
CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR ESTRUTURADOR[2]



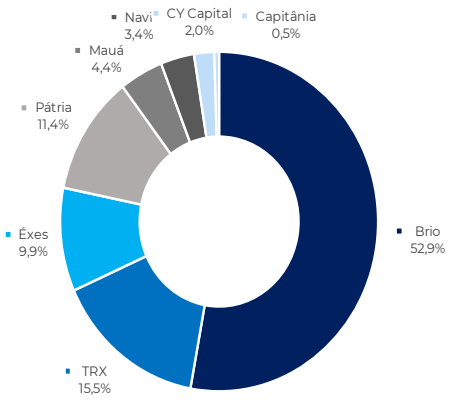
(2) A Brio Investimentos não é remunerada pela originação e/ou estruturação de ativos. É remunerada exclusivamente por taxas de gestão e *performance* dos veículos.

Perfil da Carteira de Cotas de FII | BIME11

CARTEIRA DE COTAS DE FII - PERFIL POR ATIVO



CARTEIRA DE COTAS DE FII - PERFIL POR GESTOR



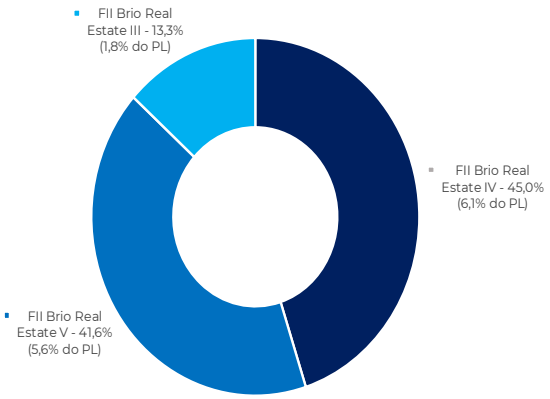
Perfil da Carteira de Permutas | BIME11

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.

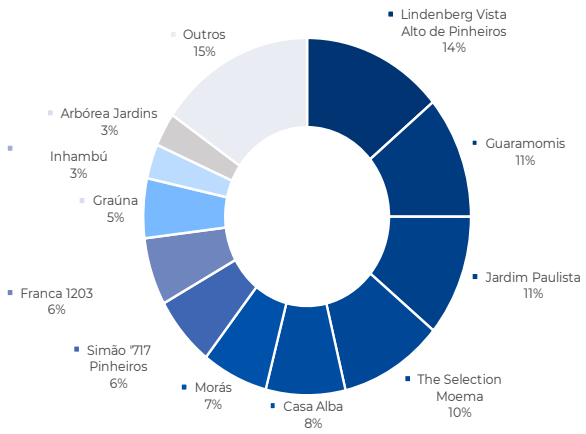
A estratégia de investimento em Permutas dos fundos geridos pela Brio Investimentos consiste na compra de terrenos em bairros nobres da cidade de São Paulo e na troca (permuta) desses terrenos por participação nas receitas de venda dos empreendimentos a serem desenvolvidos por incorporadoras selecionadas.

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	2T26	out/26
Receitas	**6.498**	**6.951**	**6.150**	**1.350**	**1.178**	**1.740**	**251**
Resultado de CRI[1]	**4.371**	**5.195**	**4.769**	**985**	**714**	**1.166**	**71**
Resultado de Cotas de FII[1]	**1.178**	**649**	**485**	**290**	**295**	**397**	**153**
Resultado de Permutas[1]	**791**	**993**	**687**	**29**	**125**	**141**	**-**
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	**159**	**114**	**207**	**45**	**44**	**36**	**28**
Despesas	**(945)**	**(926)**	**(584)**	**(119)**	**(84)**	**(223)**	**(79)**
Despesa c/ taxa do administrador	(229)	(247)	(258)	(67)	(36)	(39)	(12)
Despesa c/ taxa de gestão	(185)	(70)	(165)	(10)	(4)	(80)	(10)
Despesa c/ taxa de perfomance	(61)	(348)	(76)	(29)	(29)	(88)	(29)
Outras despesas	(470)	(262)	(84)	(12)	(14)	(15)	(28)
Resultado	**5.553**	**6.024**	**5.566**	**1.231**	**1.094**	**1.518**	**173**
Distribuição total	5.787	5.851	5.787	1.228	1.052	1.052	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**	**0,180**	**0,060**

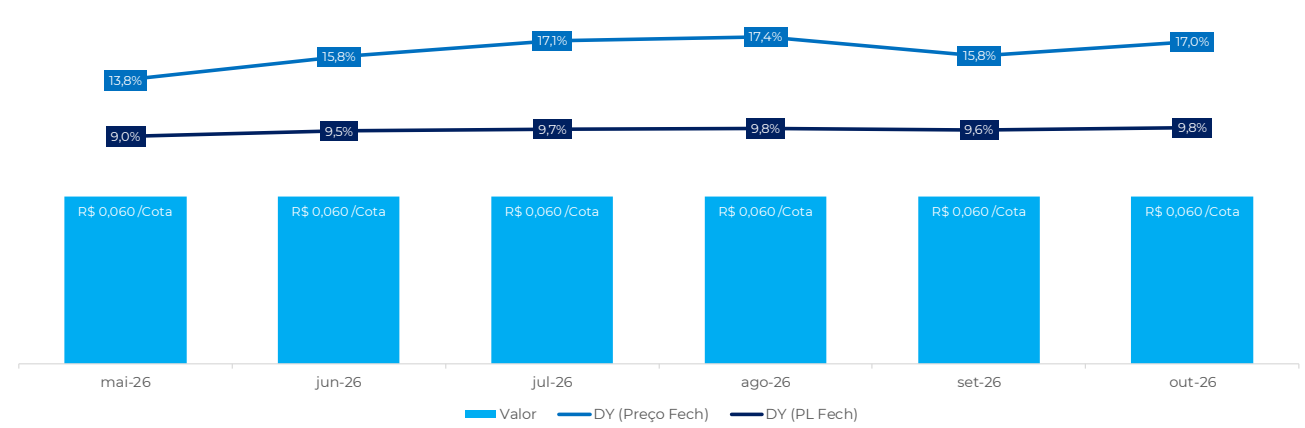
[1] Gerencialmente, os resultados dos FII com gestão da Brio foram alocados para cada estratégia correspondente. Ou seja, o resultado de BICE11 foi contabilizado em Resultado de CRI e os resultados de BRIP11, BIPD11 e BIPE11 foram considerados em Resultado de Permutas.

Distribuição de Rendimentos | BIME11

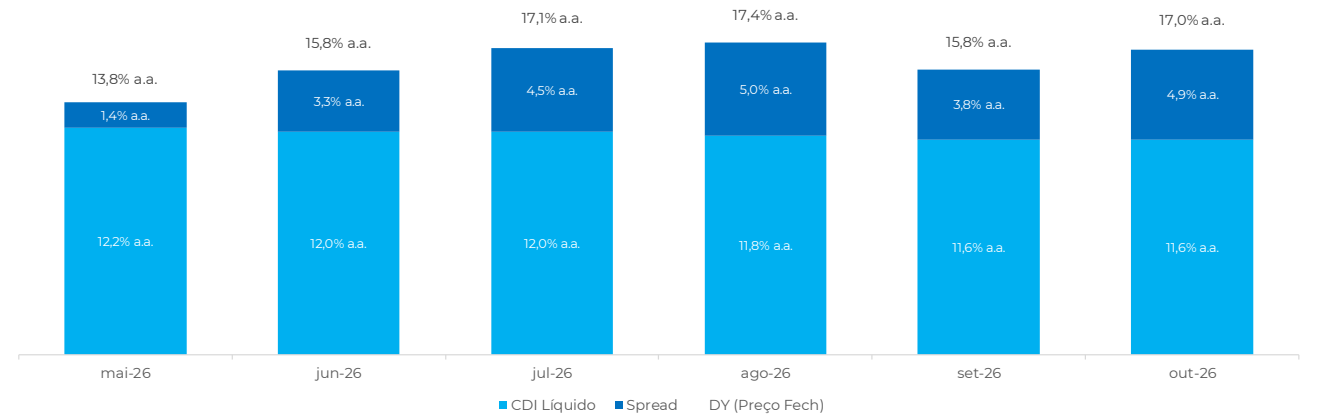
O Fundo gerou no mês resultado caixa equivalente a R$ 0,028/cota e anunciou a distribuição de rendimento de R$ 0,060/cota em novembro (referente ao resultado obtido em outubro), com DY anualizado de 17,0% a.a. (sobre a cota de mercado em 30/10/2026) ou 9,8% a.a. (sobre a cota patrimonial na mesma data), considerando reinvestimento.

A geração de resultado encontra-se abaixo do histórico em decorrência da parcela do patrimônio atrelada ao investimento no FII Brio Multifamily, que ainda não está gerando renda para o Fundo e corresponde a aproximadamente 30% do patrimônio do BIME11. Como comentado anteriormente, espera-se que seus ativo comece a pagar rendimentos para o Fundo no 1º trimestre de 2027.

DISTRIBUIÇÕES E DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

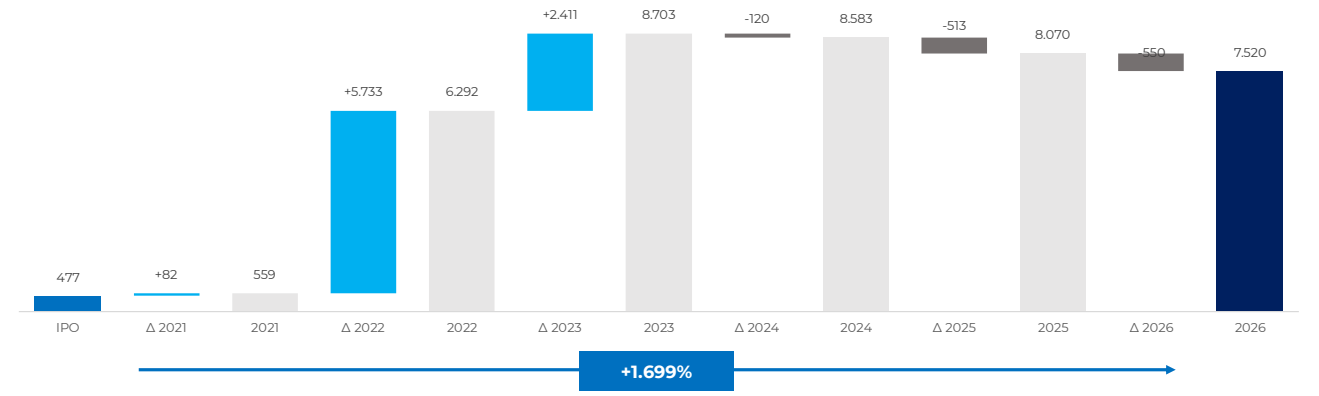


DIVIDEND YIELD ANUALIZADO E SPREAD SOBRE O CDI LÍQUIDO

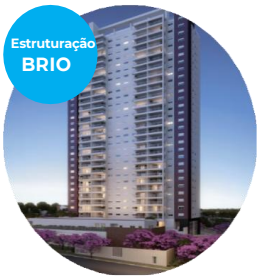


Quantidade de Cotistas | BIME11

EVOLUÇÃO NA QUANTIDADE DE COTISTAS



Detalhamento dos CRI em Carteira | BIME11



CRI Selenza | 21G0708865

Segmento Residencial	**Vencimento** setembro-26
Taxa de Emissão IPCA + 13,00% a.a. (após AGT)	**Duration (ano(s))** -
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))** 0,1
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 Jacarezinho | 24D6686896

Segmento Residencial	**Vencimento** maio-27
Taxa de Emissão IPCA + 11,00% a.a.	**Duration (ano(s))** 0,6
Taxa de Aquisição IPCA + 12,00% a.a.	**Securitizadora** 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 Residencial	**Vencimento** março-28
Taxa de Emissão CDI + 3,50% a.a.	**Duration (ano(s))** 1,4
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: 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: 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)	

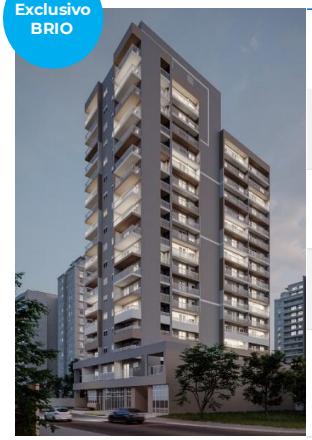
Brio Real Estate IV - FII

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:	**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	

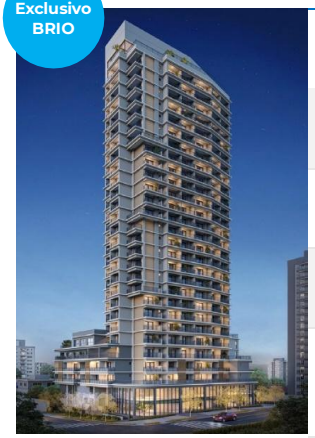
Exclusivo BRIO



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

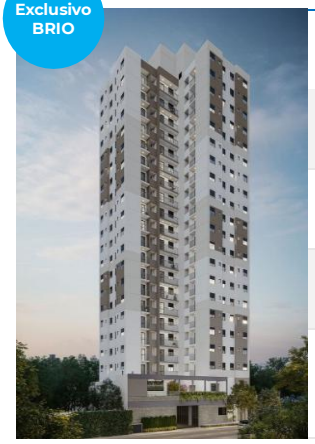
Exclusivo BRIO



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

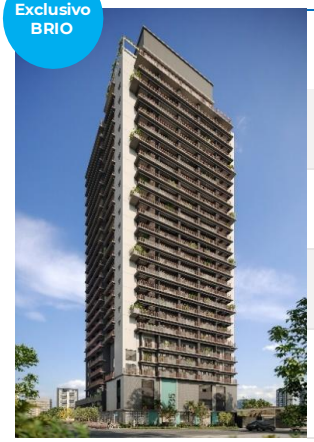
Exclusivo BRIO



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

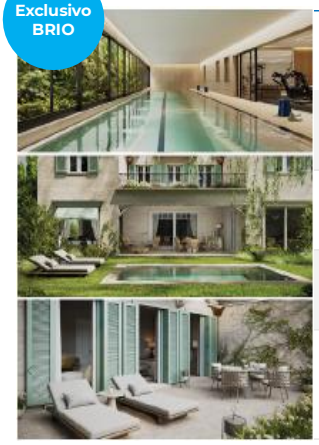
Exclusivo BRIO



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

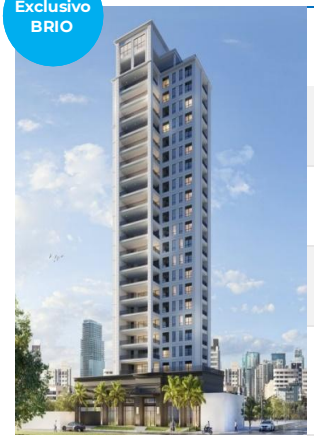
Exclusivo BRIO



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

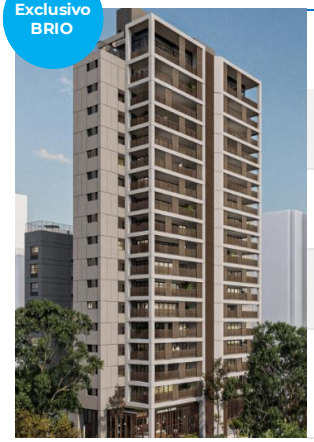
Exclusivo BRIO



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

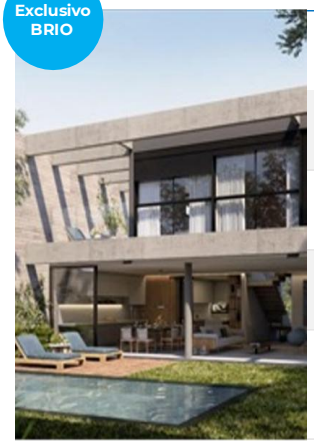
Exclusivo BRIO



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

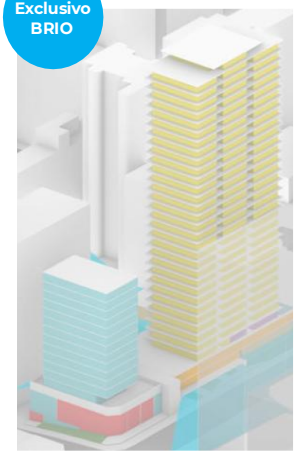
Exclusivo BRIO



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

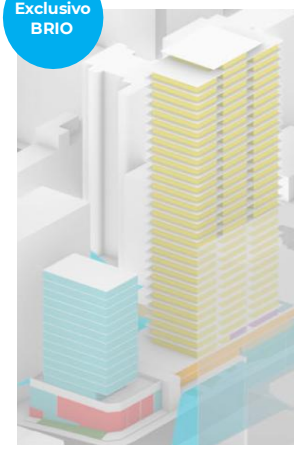
Exclusivo BRIO



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

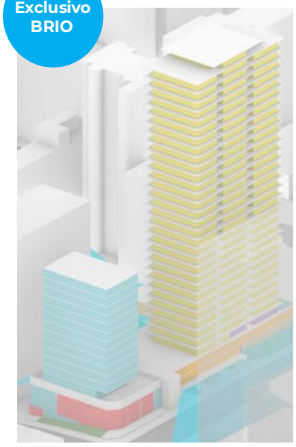
Exclusivo BRIO



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

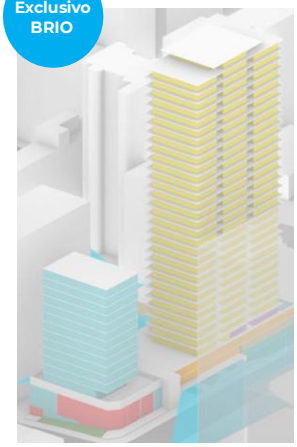
Exclusivo BRIO



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: 84% e Long Stay: 87%



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: 3T26

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