



BRIC

INVESTIMENTOS

Brio Multiestratégia
FII (BIME11)

Relatório
Gerencial

(Novembro/2025)

• **Objetivo e perfil o Fundo:**

O Brio Multiestratégia – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”, cujo ticker na B3 é “BIME11”) é um fundo constituído sob a forma de condomínio fechado cujo objetivo é proporcionar rentabilidade aos seus cotistas por meio da aquisição preponderante de: i) certificado de recebíveis imobiliários – CRI; ii) imóveis; iii) cotas de fundos de investimento imobiliário - FII; iv) cotas ou sociedades de sociedade de propósito específico imobiliárias; v) ações de empresas imobiliárias; ou vi) outros ativos financeiros de origem imobiliária.

• **Início do Fundo:**

29/10/2021

• **Público-alvo:**

Investidores em geral

• **CNPJ:**

41.081.356/0001-84

• **Gestor:**

Brio Investimentos Ltda.

• **Administrador:**

BRL Trust Investimentos Ltda.

• **Taxa de administração e gestão:**

1,50% a.a. (taxa efetiva de 1,00% a.a. após desconto concedido pelo gestor)

• **Taxa de performance:**

20% do que exceder IPCA + 5,0% a.a., apurada e paga semestralmente

• **Patrimônio líquido (28/11/2025):**

R\$ 49,6 milhões

• **Data de distribuição:**

Divulgação: 4º dia útil
Data ex: 5º dia útil
Pagamento: 10º dia útil



Comentário Macro | Mensagem do Gestor

- Resultado gerado de R\$ 0,035/cota e **distribuição de R\$ 0,060/cota (DY: 1,0% a.m. ou 12,6% a.a. no valor de mercado ou 0,7% a.m. ou 8,8% a.a. no valor patrimonial)**, com portfólio do Fundo desalavancado
- **Reserva de resultados atual equivalente a R\$ 0,003/cota**
- Taxa ponderada de aquisição da carteira de CRI em **IPCA+ 11,70% a.a. e CDI+ 3,50% a.a.** (vs. IPCA + 9,6% a.a. em nov/24) e **duration de 1,2 ano** (vs. 2,1 anos em nov/24)
- Durante o mês, não foram realizadas alterações na carteira do Fundo.

* Valores de mercado de R\$ 6,05/cota e patrimonial de R\$ 8,49/cota, ambos em 28/11/2025.

Novembro foi marcado por elevada volatilidade nos ativos de risco com destaque para bolsas. Pesaram as incertezas sobre o ciclo de cortes do Federal Reserve, em meio à escassez de dados oficiais por conta do *shutdown* e as dúvidas sobre a sustentabilidade e alavancagem de partes do ecossistema de tecnologia/IA. Ainda assim, alguns balanços do 3º trimestre vieram positivos, ainda que com tom mais cauteloso para adiante. No campo geopolítico, os EUA apresentaram nova proposta para um cessar-fogo na guerra Rússia–Ucrânia; após revisões, Kiev e Moscou seguiram negociando com Washington, abrindo, pela primeira vez em anos, possibilidade concreta de armistício, o que seria favorável para ativos europeus e baixista para petróleo.

Nos Estados Unidos, o *shutdown* terminou em 13 de novembro, mas o calendário de divulgações permaneceu atrasado, deixando em aberto leituras cruciais (trabalho e inflação de outubro e novembro, PIB do 3º trimestre) até após o FOMC de 10 de dezembro. Dados privados e *surveys* sugeriram desaceleração lenta da atividade e afrouxamento gradual do mercado de trabalho (desemprego em alta na leitura de setembro e moderação das vendas no varejo). Os discursos do Federal Reserve e sua ata de outubro evidenciaram divergência no Comitê; ao fim do mês, a fala de John Williams, apoiando corte “no curto prazo”, foi lida como sinalização para dezembro. As incertezas no campo político, somadas a receios com endividamento no setor de tecnologia/IA, contribuíram para a realização em posições de risco.

Na Europa, os PMIs permaneceram estáveis, compatíveis com crescimento próximo de 1% em 2025 (ligeiramente acima em 2026). Com inflação perto de 2%, o Banco Central Europeu manteve postura de estabilidade para os próximos trimestres. Em cenário de possível avanço nas negociações Rússia–Ucrânia, a região manteve um viés positivo.

Na China, os dados de outubro apontaram arrefecimento generalizado: imobiliário e investimento seguiram em deterioração e a produção industrial desacelerou acima do esperado. No Japão, o Banco do Japão indicou que avaliaria elevar juros em dezembro, à luz das leituras de inflação/atividade e das negociações salariais de 2025.

Os ativos locais tiveram desempenho superior, amparados pelas perspectivas de cortes dos juros pelo Banco Central e pela aproximação do ciclo eleitoral. A economia seguiu desacelerando lentamente: concessões de crédito pararam de crescer (famílias e empresas), inadimplência manteve alta e confiança (serviços e consumidores) iniciou recuperação a partir de patamar baixo, enquanto utilização da capacidade e confiança na indústria recuaram. O mercado de trabalho

permaneceu firme. A inflação manteve-se mais favorável, com surpresa baixista (alimentos no domicílio e bens comercializáveis), embora núcleos sigam desconfortáveis; a inflação do Boletim Focus melhorou sobretudo nos prazos longos. Nesse quadro, o início do ciclo de cortes pelo Banco Central ocorreria entre janeiro e março, a depender do *flow* de atividade e inflação. No plano político, houve prisão preventiva do ex-presidente Jair Bolsonaro; no comércio, os EUA reduziram tarifas sobre itens relevantes da pauta agro (café, carne), favorecendo termos de troca.

Carteira Atual | BIME11

Ativo	Código	Segmento	Valor (R\$ mi)	%	Indexador	Taxa Aquisição	Duration (Anos)
▪ CRI - Estruturado			22,9	45,8%			
CRI Selenza (set/2026)	21G0708865	Residencial	6,6	13,1%	IPCA+	13,00%	0,8
CRI Jacarezinho (Subordinada) (mai/2027)	24D6686896	Residencial	3,4	6,9%	IPCA+	12,00%	0,9
CRI C290 (dez/2026)	23L2517577	Residencial	3,2	6,4%	IPCA+	11,25%	1,0
CRI Conx Evo (mar/2028)	25I3439822	Residencial	3,0	6,0%	CDI+	3,50%	2,2
CRI Açai (set/2028)	24I2111545	Residencial	2,0	3,9%	IPCA+	11,00%	2,3
CRI Jacarezinho (mai/2027)	24D1511073	Residencial	1,5	3,1%	IPCA+	11,00%	0,9
CRI Essência (out/2025)	22J1379218	Residencial	0,7	1,4%	IPCA+	9,00%	1,1
FII Brio Crédito Estruturado ¹	BICE11	Recebíveis	0,7	1,4%			
CRI Aurora (out/2025)	22J1381567	Residencial	0,6	1,3%	IPCA+	9,00%	1,1
CRI Sampa (out/2025)	22J1381764	Residencial	0,6	1,3%	IPCA+	9,00%	1,1
CRI SWA Patriarca (jul/2027)	24G1627395	Residencial	0,5	1,0%	IPCA+	10,90%	1,5
▪ Cotas de FII			20,7	41,5%			
FII Brio Multifamily ¹	BMF	Residencial	12,6	25,2%			
FII TRX Multiestratégia	TRXY11	Multiestratégia	4,7	9,4%			
FII Maua Capital Real Estate	MCRE11	Recebíveis	1,7	3,3%			
FII Navi Residencial	APTO11	Residencial	1,1	2,3%			
FII Cyrela Crédito	CYCR11	Recebíveis	0,5	1,1%			
FII Capitânia Securities II	CPTS11	Recebíveis	0,1	0,3%			
▪ Permuta			6,1	12,2%			
FII Brio Real Estate IV ¹	BIPD11	Residencial	2,7	5,4%			
FII Brio Real Estate V ¹	BIPE11	Residencial	1,4	2,9%			
FII Brio Real Estate III ¹	BRIP11	Residencial	1,3	2,7%			
Indi 70		Residencial	0,6	1,2%			
▪ Caixa e Outros			0,3	0,6%			
Total			50,0	100,0%			



Movimentações na Carteira | BIME11

Durante o mês de novembro, não foram realizadas movimentações na carteira investida do Fundo.

Em relação aos CRI TPA, o Fundo recebeu, como amortização de aproximadamente 90% do saldo devedor dos CRI Essência, Aurora e Sampa, cotas do Brio Multifamily – Fundo de Investimento Imobiliário, que, por sua vez, é o único proprietário de 100% dos imóveis denominados Aurora e Sampa, os quais estão já performados (com obras concluídas) e em início de operação como residencial para locação de curta e longa duração de suas 207 unidades combinadas.

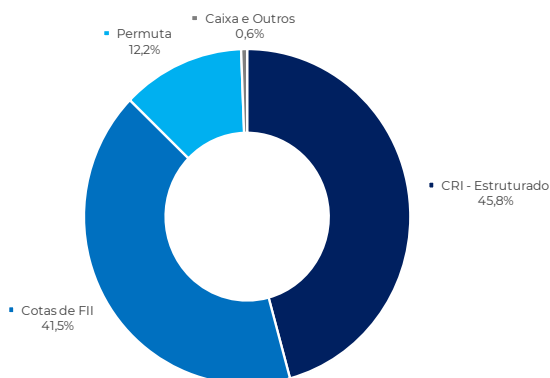
A gestão entendeu que a consolidação dos ativos foi a melhor forma de rentabilização dos créditos, uma vez que os ativos, quando locados e estabilizados, possuirão valor intrínsecos superiores ao saldo devedor das dívidas em uma potencial futura venda. Enquanto isso, o resultado gerado na operação de locação das unidades residenciais será distribuído na forma de rendimentos para os cotistas do Brio Multifamily – FII e, consequentemente, para o Fundo.

Quanto ao saldo devedor remanescente, a gestão está em tratativas com o devedor para viabilizar a quitação integral até o vencimento da dívida até dezembro de 2026.



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.

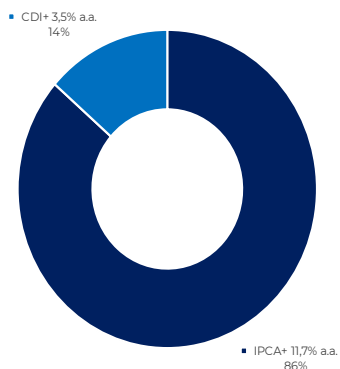
Cotas de FII: Alocação em cotas de FII selecionados do mercado, com exposições a estratégias diversas.

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).

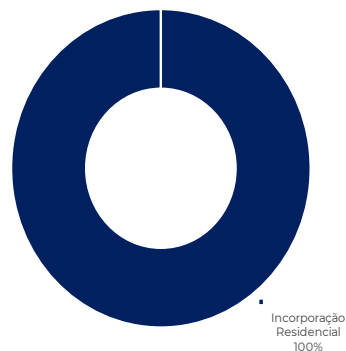


Perfil da Carteira de CRI | BIMET1

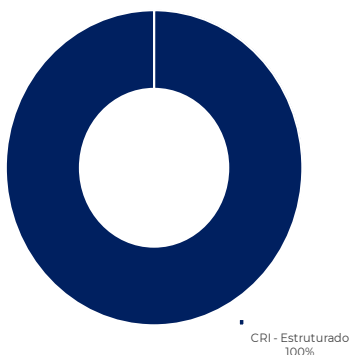
CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR INDEXADOR



CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR SETOR



CARTEIRA DE CRIs - PERFIL POR ESTRATÉGIA

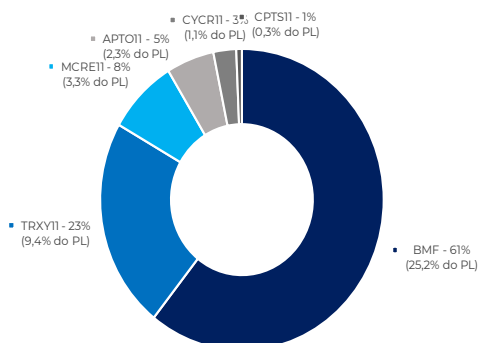


CARTEIRA DE CRI - PERFIL POR ESTRUTURADOR²

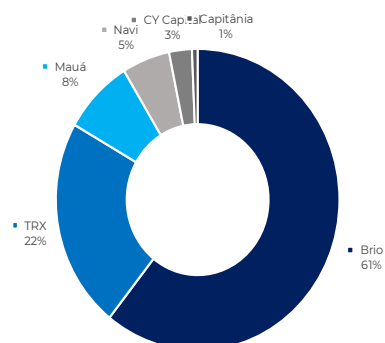


Perfil da Carteira de Cotas de FII | BIMET1

CARTEIRA DE COTAS DE FII - PERFIL POR ATIVO



CARTEIRA DE COTAS DE FII - PERFIL POR GESTOR



(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.

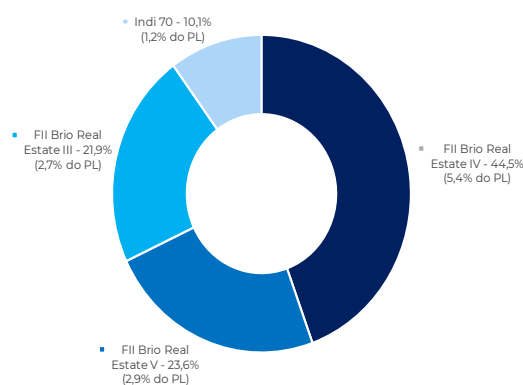
Perfil da Carteira de Permutas | BIME11

Na estratégia de Permutas, o Fundo encerrou o mês com investimento direto no ativo Indi 70 e em cotas dos fundos BRIP11, BIPD11 e BIPE11². Esses fundos são geridos pela Brio Investimentos, possuem prazo determinado (até 7 anos, sendo até 3 anos de investimento e até 4 anos de desinvestimento) e foram captados, em oferta 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.

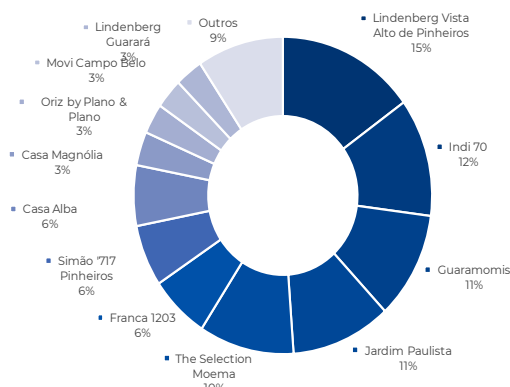
A estratégia de investimento em Permutas dos fundos geridos pela Brio Investimentos consiste na compra de terrenos em bairros nobres da cidade de São Paulo e na troca (permuta) desses terrenos por participação nas receitas de venda dos empreendimentos a serem desenvolvidos por incorporadoras selecionadas.

O BRIP11 e o BIPD11 já estão em período de desinvestimento e, dessa forma, não há novos aportes programados nesses fundos, somente o recebimento das devoluções de capital. Já para o BIPE11, novas integralizações de capital acontecerão ao longo dos próximos meses e, na sequência, as devoluções de capital deverão se iniciar. Maiores detalhes sobre a alocação dos fundos BRIP11, BIPD11 e BIPE11 encontram-se no anexo “Detalhamento dos Ativos em Carteira”.

CARTEIRA DE PERMUTAS - PERFIL POR ATIVO



CARTEIRA DE PERMUTAS - PERFIL POR EMPREENDIMENTO



DRE Resumida | BIME11

DRE BIME11 (em R\$ '000)	2023	2024	1ºT 2025	2ºT 2025	3ºT 2025	out/25	nov/25
Receitas	6.498	6.951	1.424	2.158	1.414	310	252
Resultado de CRI ¹	4.371	5.195	873	1.985	1.117	184	150
Resultado de Cotas de FII ¹	1.178	649	193	(4)	2	98	98
Resultado de Permutas ¹	791	993	352	156	152	-	-
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	159	114	7	20	144	27	3
Despesas	(945)	(926)	(118)	(118)	(223)	(42)	(45)
Despesa c/ taxa do administrador	(229)	(247)	(64)	(64)	(64)	(21)	(22)
Despesa c/ taxa de gestão	(185)	(70)	(43)	(41)	(43)	(16)	(18)
Despesa c/ taxa de performance	(61)	(348)	-	-	(76)	-	-
Outras despesas	(470)	(262)	(11)	(13)	(39)	(5)	(4)
Resultado	5.553	6.024	1.307	2.040	1.191	267	207
Distribuição total	5.787	5.851	1.578	1.578	1.403	409	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	0,270	0,270	0,240	0,070	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.

(2) Os investimentos em fundos geridos pela Brio não integram a base de cálculo para as taxas de gestão, não acarretando, portanto, em dupla cobrança de taxas.

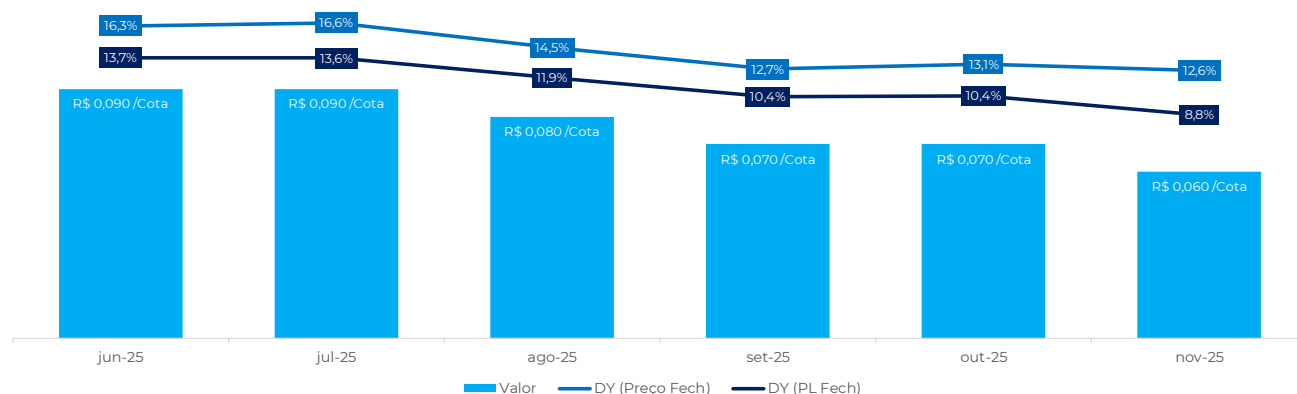


Distribuição de Rendimentos | BIMET

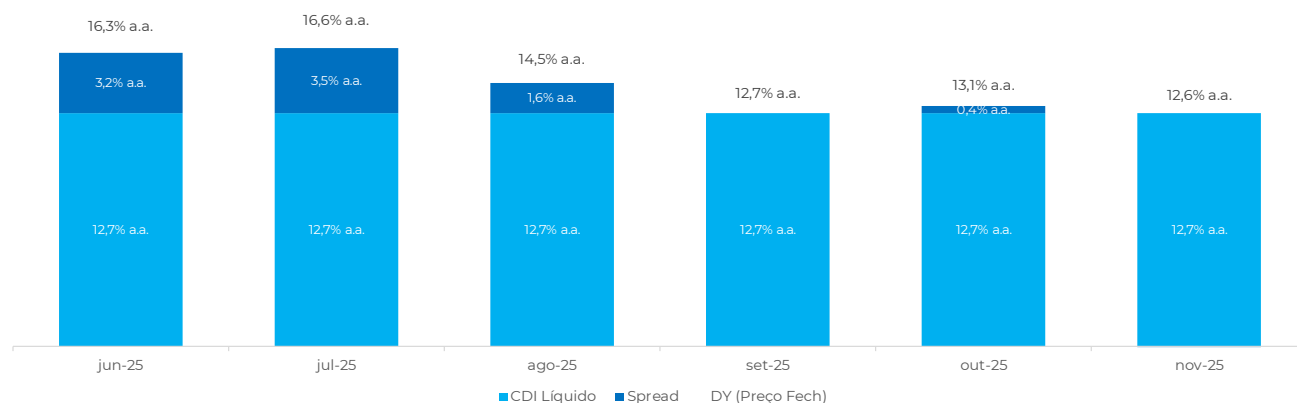
O Fundo gerou no mês resultado caixa equivalente a R\$ 0,035/cota e anunciou a distribuição de rendimento de R\$ 0,060/cota em **dezembro** (referente ao resultado obtido em **novembro**), com *DY* anualizado de 12,6% a.a. (sobre a cota de mercado em 28/11/2025) ou 8,8% a.a. (sobre a cota patrimonial na mesma data), considerando reinvestimento. A reserva de resultados para futuras distribuições ao final de outubro ficou em R\$ 0,003/cota.

Tendo em vista o processo de reestruturação dos CRI Essência, Aurora e Sampa descrito no relatório anterior, que levará um tempo para estabilização e geração completa de resultado operacional, e a expectativa de um cenário de redução da inflação à frente, a gestão entende que, para os próximos meses, conservadoramente, os cotistas devem considerar uma redução no patamar de distribuição, estimada entre R\$ 0,060/cota e R\$ 0,070/cota. Importante ressaltar que essa indicação não deve ser entendida como promessa de retorno, sendo a definição da distribuição mensal pela equipe de gestão baseada em premissas adotadas nas projeções de caixa dos ativos que geram determinadas expectativas de retorno os meses seguintes, que, em última instância, podem vir a não se confirmarem.

DISTRIBUIÇÕES E DIVIDEND YIELD ANUALIZADO



DIVIDEND YIELD ANUALIZADO E SPREAD SOBRE O CDI LÍQUIDO





Sensibilidade Mercado Secundário | BIME11

Para análise da rentabilidade da carteira de CRI do BIME11 em diferentes cenários, a tabela de sensibilidade a seguir compara a taxa média ponderada em função de variações da cota do Fundo no mercado secundário:

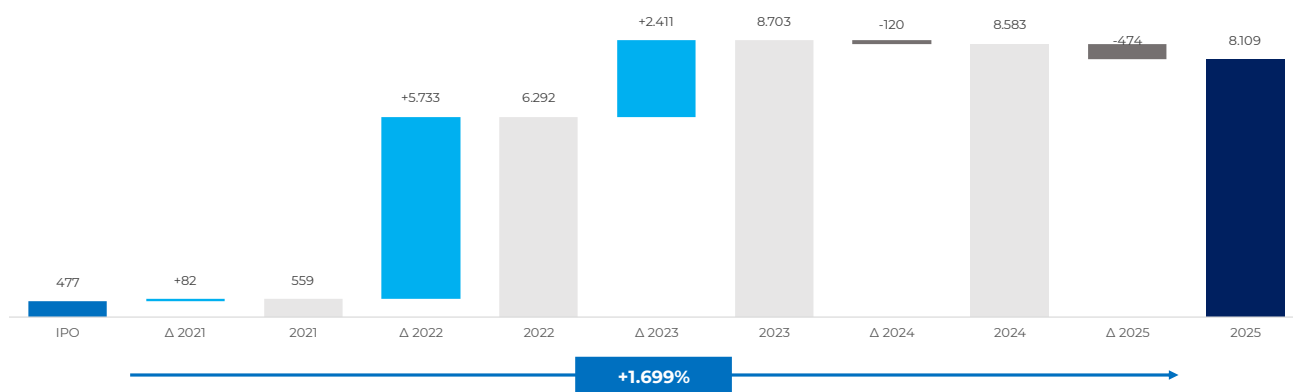
% PL	44,4%
Preço da Cota (R\$)	IPCA+
4,65	17,4%
5,00	16,2%
5,35	15,1%
5,70	14,2%
6,05¹	13,4%
6,40	12,7%
6,75	12,0%
7,10	11,4%
7,45	10,9%
7,80	10,4%
8,15	9,9%
8,49²	9,5%
8,50	9,5%
8,85	9,2%

¹Cotação de mercado no dia 28/11/2025. ²Valor Patrimonial no dia 28/11/2025.



Quantidade de Cotistas | BIME11

EVOLUÇÃO NA QUANTIDADE DE COTISTAS



🔍 Detalhamento dos CRI em Carteira | BIME11



CRI Selenza | 21G0708865

Segmento Residencial	Vencimento julho-25
Taxa de Emissão IPCA + 13,00% a.a. (após AGT)	Duration (ano(s)) 0,6
Taxa de Aquisição IPCA + 13,00% a.a.	Securitizadora Virgo

Comentários Gerais

Descrição: Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona norte da cidade de São Paulo, SP com 224 unidades de 70 e 100 m² privativos.

Governança: Além dos servicers convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI conta com um servicer especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistemas.

Garantias: Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de recebíveis, cessão fiduciária dos futuros compromissos de venda e compra de unidades, alienação fiduciária das cotas da SPE, fundos de despesas e reserva, cessão fiduciária de dividendos de outro projeto, carta fiança de performance, seguro de riscos de engenharia e responsabilidade civil e aval da holding e sócios.



CRI Essência, Aurora e Sampa | 22J1379218, 22J1381567, 22J1381764

Segmento Residencial	Vencimento dezembro-26
Taxa de Emissão IPCA + 9,00% a.a.	Duration (ano(s)) 1,1
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 C290 | 23L2517577

Segmento Residencial	Vencimento dezembro-26
Taxa de Emissão IPCA + 11,25% a.a.	Duration (ano(s)) 0,9
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: 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 Jacarezinho | 24D1511073

Segmento Residencial	Vencimento maio-27
Taxa de Emissão IPCA + 11,00% a.a.	Duration (ano(s)) 0,8
Taxa de Aquisição IPCA + 11,00% 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: 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 SWA Patriarca | 24G1627395

Segmento Residencial	Vencimento julho-27
Taxa de Emissão IPCA + 10,90% a.a.	Duration (ano(s)) 1,3
Taxa de Aquisição IPCA + 10,90% a.a.	Securitizadora Playsec

Comentários Gerais

Descrição: Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão localizado na Cidade Patriarca na cidade de São Paulo.

Governança: Além dos servicers convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI conta com um servicer especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistema.

Garantias: 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 Açai | 24I2111545

Segmento Residencial	Vencimento setembro-28
Taxa de Emissão IPCA + 11,00% a.a.	Duration (ano(s)) 2,2
Taxa de Aquisição IPCA + 11,00% a.a.	Securitizadora Província

Comentários Gerais

Descrição: Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de alto padrão localizado no bairro do Brooklin na cidade de São Paulo, SP.

Garantias: Além dos servicers convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI conta com um servicer especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistemas.

Garantias: 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 | 2513439822

Segmento
Residencial

Vencimento
fevereiro-28

Taxa de Emissão
CDI + 3,50% a.a.

Duration (ano(s))
2,0

Taxa de Aquisição
CDI + 3,50% a.a.

Securizadora
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 (securizadora 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.

 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 88% 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 10,6% 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



INDI 70 (Incorporadora: Gattaz)

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: dezembro/21
Endereço: Av. Indianópolis, 70	VGV Total: R\$ 127,4 milhões
Área do Terreno: 1.343 m ²	Permuta: 2.117 m ² priv.
Área Privativa Total: 7.096 m ²	Lançamento: março/22
Tipologia: 57 aptos. (1 dorm.), 19 duplex (1 dorm.), 19 duplex (2 dorms.), 16 studios e 3 lojas	Fundo(s) Investidor(es): BIME11 e BRIPI1

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): BRIPI1

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): BRIPI1

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: JaIGP)

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 m ²	Permuta: 2.755 m ² priv.
Área Privativa Total: 10.868 m ²	Lançamento: janeiro/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: dezembro/25 (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: março/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 m ²	Permuta: 22,88% do VGV Total
Área Privativa Total: 4.375 m ²	Lançamento: setembro/25
Tipologia: 2 unidades duplex de 454 m ² , 12 unidades de 240 m ² , e 2 unidades garden de 270 m ² e 310 m ²	Fundo(s) Investidor(es): BIPD11 e BIPE11

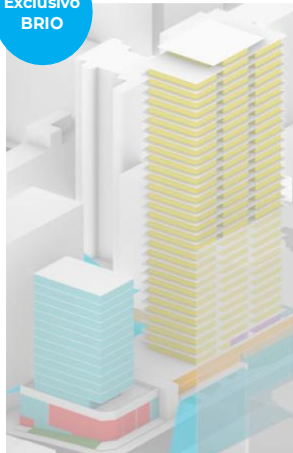
Exclusivo
BRIO



The Selection Moema (Incorporadora: Extó)

Localização: Moema - SP	Data de Aquisição: novembro/24
Endereço: Alameda dos Maracatins x Rua Jandira	VGV Total: R\$ 383 milhões
Área do Terreno: 2.791 m ²	Permuta: 22% do VGV da torre residencial
Área Privativa Total: 19.609 m ²	Lançamento: novembro/25
Tipologia: 78 studios, 88 unidades de 170 m ² e 4 unidades duplex de 340 m ² , 1 laje e 2 lojas	Fundo(s) Investidor(es): BIPD11 e BIPE11

Exclusivo
BRIO



Franca 1203

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: março/26
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

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

