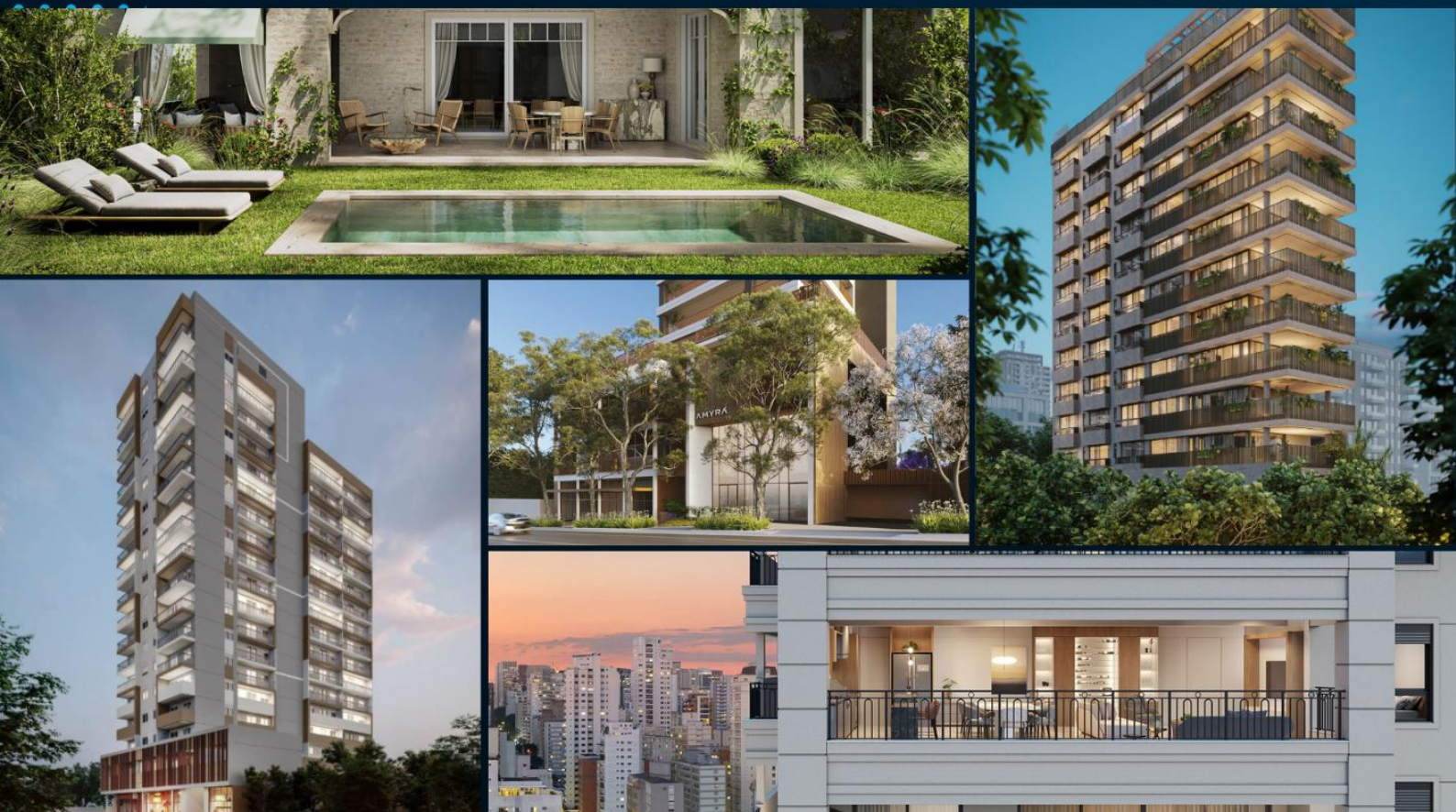


Relatório de Gestão

FII BRIO

REAL ESTATE III ▲

BRIP11



Julho, 2026

ATENÇÃO: O Brio Real Estate III – FII (“Fundo”) é um veículo de prazo determinado e se encontra em período de desinvestimento com parte do capital dos cotistas tendo sido retornado via rendimentos e amortização de principal. Potenciais adquirentes de cotas do Fundo no mercado secundário devem levar em consideração tais devoluções para devida precificação do ativo. Além disso, o gestor do Fundo poderá fazer jus à taxa de performance que será apurada e, se devida, paga ao final do período de duração do Fundo.

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Brio Real Estate III- Fundo de Investimento Imobiliário (“**Brio Fundo III**” ou “**Fundo**”, cujo *ticker* na B3 é **BRIP11**) é um fundo constituído sob a forma de condomínio fechado cujo objetivo é proporcionar aos seus cotistas o pagamento de rendimentos e/ou a valorização de suas cotas por meio de investimentos em ativos imobiliários e/ou outros ativos correlatos e posterior alienação desses ativos que compõem a carteira do **Fundo**.

Início do Fundo	CNPJ	Capital Subscrito	Gestor
23/10/2020	34.895.752/0001-80	R\$ 236,5 milhões	Brio Investimentos Ltda.
Encerramento do Fundo	Taxa de Adm.	Capital integralizado	Administrador
16/10/2026	2,0% a.a.	R\$ 215,5 milhões	BRL Trust Investimentos Ltda.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Fundo com prazo de duração de 6 anos, sendo 3 anos de período de investimento e 3 anos de período de desinvestimento. Encerrado o período de investimento e conforme os ativos do Fundo são monetizados, os cotistas recebem de volta eventual lucro auferido e o valor principal do capital aportado (através da amortização integral do valor das cotas).

PORTFÓLIO DO FUNDO

De um total de 12 (doze) ativos investidos, o Fundo possui 3 (três) ativos desinvestidos, tendo até o momento (julho/26) devolvido cerca de 105,0% do capital investido (o equivalente a R\$ 199,7 milhões). O MOIC estimado para os cotistas até o encerramento do processo de devolução de capital é de 1,6x.

Projeto	Localização	Incorporador	Área Priv. Total	VGV Total	% do Fundo
Villa Perdizes Welconx	Perdizes	CONX	5.913	80.379	6%
Movi Campo Belo	Brooklin	AAM	9.473	117.700	10%
Sabino	Pinheiros	MOS	8.930	97.700	9%
Welconx Butantã	Butantã	CONX	6.082	58.517	5%
Oby Itaim	Itaim Bibi	RFM & J-VM	2.300	58.872	6%
Villa Pompéia Welconx	Pompéia	CONX	9.194	122.192	9%
Oriz by Plano&Plano	Campo Belo	Plano & Plano	11.286	132.419	8%
Casa Magnólia	Cidade Jardim	Three DI	9.157	147.946	13%
Amyrá	Moema	JAL-GP	11.031	235.551	8%
INDI-70	Moema	Gattaz	7.096	127.370	12%
Axis	Campo Belo	MSB Sanchez	11.921	176.375	8%
Lindenberg Guarará	Jardim Paulista	Lindenberg	4.787	157.800	5%

HISTÓRICO DE INTEGRALIZAÇÕES E DISTRIBUIÇÕES

Histórico de Integralizações

Histórico de Integralizações	Data	Nº Cotas	Valor por Cota	Valor Integralizado
1ª Chamada	23/10/2020	35.444	R\$ 1.000	R\$ 35.444.000
2ª Chamada	18/12/2020	18.984	R\$ 1.000	R\$ 18.984.000
3ª Chamada	30/03/2021	12.838	R\$ 1.000	R\$ 12.838.000
4ª Chamada	20/04/2021	23.646	R\$ 1.000	R\$ 23.646.000
5ª Chamada	14/05/2021	17.429	R\$ 1.000	R\$ 17.429.000
6ª Chamada	21/09/2021	10.133	R\$ 1.000	R\$ 10.133.000
7ª Chamada	04/11/2021	17.814	R\$ 1.000	R\$ 17.814.000
8ª Chamada	21/12/2021	15.046	R\$ 1.000	R\$ 15.046.000
9ª Chamada	08/04/2022	20.068	R\$ 1.000	R\$ 20.068.000
10ª Chamada	27/06/2022	35.072	R\$ 1.000	R\$ 35.072.000
11ª Chamada	01/12/2022	9.001	R\$ 1.000	R\$ 9.001.000
Total		215.475		R\$ 215.475.000

Histórico de Devoluções

Histórico de Devoluções	Data Anúncio	Data de Pgto.	Amortização		Rendimento		% retornado do total aportado
			Montante total	Montante por cota	Montante total	Montante por cota	
1ª Devolução	07/02/2023	16/02/2023	R\$ -	R\$ -	R\$ 23.055.825,00	R\$ 107,00	10,7%
2ª Devolução	07/07/2023	14/07/2023	R\$ -	R\$ -	R\$ 2.003.917,50	R\$ 9,30	0,9%
3ª Devolução	07/08/2023	14/08/2023	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.299.314,25	R\$ 6,03	0,6%
4ª Devolução	06/10/2023	16/10/2023	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.999.608,00	R\$ 9,28	0,9%
5ª Devolução	08/11/2023	16/11/2023	R\$ -	R\$ -	R\$ 4.184.524,50	R\$ 19,42	1,9%
6ª Devolução	07/12/2023	14/12/2023	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.001.566,75	R\$ 13,93	1,4%
7ª Devolução	08/01/2024	15/01/2024	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.001.566,75	R\$ 13,93	1,4%
8ª Devolução	07/02/2024	16/02/2024	R\$ -	R\$ -	R\$ 2.499.510,00	R\$ 11,60	1,2%
9ª Devolução	07/03/2024	14/03/2024	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.508.325,00	R\$ 7,00	0,7%
10ª Devolução	08/04/2024	12/04/2024	R\$ -	R\$ -	R\$ 6.033.300,00	R\$ 28,00	2,8%
11ª Devolução	08/05/2024	15/05/2024	R\$ -	R\$ -	R\$ 16.365.326,25	R\$ 75,95	7,6%
12ª Devolução	16/05/2024	29/05/2024	R\$ 12.001.957,50	R\$ 55,70	R\$ -	R\$ -	5,6%
13ª Devolução	07/06/2024	14/06/2024	R\$ -	R\$ -	R\$ 2.098.726,50	R\$ 9,74	1,0%
14ª Devolução	05/07/2024	12/07/2024	R\$ -	R\$ -	R\$ 5.395.494,00	R\$ 25,04	2,5%
15ª Devolução	07/08/2024	14/08/2024	R\$ -	R\$ -	R\$ 2.415.474,75	R\$ 11,21	1,1%
16ª Devolução	06/09/2024	13/09/2024	R\$ -	R\$ -	R\$ 5.938.491,00	R\$ 27,56	2,8%
17ª Devolução	07/10/2024	14/10/2024	R\$ -	R\$ -	R\$ 5.615.278,50	R\$ 26,06	2,6%
18ª Devolução	07/11/2024	14/11/2024	R\$ -	R\$ -	R\$ 6.927.521,25	R\$ 32,15	3,2%
19ª Devolução	06/12/2024	13/12/2024	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.022.330,25	R\$ 32,59	3,3%
20ª Devolução	08/01/2025	15/01/2025	R\$ -	R\$ -	R\$ 14.850.537,00	R\$ 68,92	6,9%
21ª Devolução	07/02/2025	14/02/2025	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.940.253,75	R\$ 36,85	3,7%
22ª Devolução	11/03/2025	18/03/2025	R\$ -	R\$ -	R\$ 6.009.597,75	R\$ 27,89	2,8%
23ª Devolução	07/04/2025	14/04/2025	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.011.556,50	R\$ 32,54	3,3%
24ª Devolução	08/05/2025	15/05/2025	R\$ -	R\$ -	R\$ 2.536.140,75	R\$ 11,77	1,2%
25ª Devolução	07/07/2025	25/07/2025	R\$ 22.999.801,50	R\$ 106,74	R\$ -	R\$ -	10,7%
26ª Devolução	07/08/2025	28/08/2025	R\$ 10.000.194,75	R\$ 46,41	R\$ -	R\$ -	4,6%
27ª Devolução	05/09/2025	29/09/2025	R\$ 10.000.194,75	R\$ 46,41	R\$ -	R\$ -	4,6%
28ª Devolução	07/11/2025	28/11/2025	R\$ 6.000.978,75	R\$ 27,85	R\$ -	R\$ -	2,8%
29ª Devolução	06/02/2026	27/02/2026	R\$ 6.000.978,75	R\$ 27,85	R\$ -	R\$ -	2,8%
30ª Devolução	08/04/2026	28/04/2026	R\$ 11.502.055,50	R\$ 53,38	R\$ -	R\$ -	5,3%
31ª Devolução	08/06/2026	29/06/2026	R\$ 9.000.390,75	R\$ 41,77	R\$ -	R\$ -	4,2%
Total			R\$ 87.506.552,25	R\$ 406,11	R\$ 138.714.186,00	R\$ 643,76	105,0%

O % de capital retornado é calculado com base no capital total aportado pelos cotistas.

ANEXO I – DETALHAMENTO DOS ATIVOS



VILLA PERDIZES WELCONX | CONX

Endereço

R. Ministro Ferreira Alves, 298 - Perdizes, SP

Área de Terreno

1.199 m²

Área Privativa Total

5.913 m²

Tipologia Total

128 aptos. de 2 dorms e 3 lojas

VGV Total

R\$ 80,4 milhões

Permuta

35,3% do VGV

Cronologia

Aquisição de terreno: nov/20, Lançamento: nov/22, Conclusão de obras: jul/25

Atualização Vendas

Total: 105 | Vendidas: 104 | Estoque: 1



MOVI CAMPO BELO | AAM

Endereço

Av. Padre Antônio, 42 - Brooklin, SP

Área de Terreno

1.718 m²

Área Privativa Total

9.473 m²

Tipologia Total

262 studios, 27 aptos. de 1 dorm. e 21 aptos. de 2 dorms. e 3 lojas

VGV Total

R\$ 117,7 milhões

Permuta

36,8% do VGV

Cronologia

Aquisição de terreno: nov/20, Lançamento: fev/22, Conclusão de obras: jun/25

Atualização Vendas

Total: 311 | Vendidas: 228 | Estoque: 83



DESINVESTIDO

SABINO | MOS

Endereço

R. Alves Guimarães, 1318 - Pinheiros, SP

Área de Terreno

1.214 m²

Área Privativa Total

8.930 m²

Tipologia Total

82 studios, 7 aptos. de 2 dorms., 23 aptos. de 3 dorms. e 3 duplex

VGV Total

R\$ 97,7 milhões

Permuta

30,6% do VGV

Cronologia

Aquisição de terreno: nov/20, Lançamento: -, Conclusão de obras: -

Atualização Vendas

Totalmente vendido e desinvestido

ANEXO I – DETALHAMENTO DOS ATIVOS



100% VENDIDO

WELCONX BUTANTÃ | CONX

Endereço

R. Martins, 180 - Butantã, SP

Área de Terreno

1.246 m²

Área Privativa Total

6.082 m²

Tipologia Total

76 aptos. de 1 dorm e 95 aptos. de 2 dorms

VGV Total

R\$ 58,5 milhões

Permuta

41,8% do VGV

Cronologia

Aquisição de terreno: dez/20, Lançamento: dez/21, Conclusão de obras: jan/25

Atualização Vendas

Totalmente vendido



OBY ITAIM | RFM & RF-M

Endereço

R. Brasília, 80 - Itaim Bibi, SP

Área de Terreno

650 m²

Área Privativa Total

2.300 m²

Tipologia Total

2 aptos. Garden, 8 aptos de 3 dorms e 1 cobertura de 3 dorms.

VGV Total

R\$ 58,9 milhões

Permuta

46,5% do VGV

Cronologia

Aquisição de terreno: mar/21, Lançamento: out/21, Conclusão de obras: set/24

Atualização Vendas¹

Total: 6 | Vendidas: 4 | Estoque: 2

¹Mudança no número total de unidades em decorrência do recebimento da participação do fundo em dação de unidades inteiras.

VILLA POMPEIA WELCONX | CONX

Endereço

R. Padre Chico, 749 - Pompeia, SP

Área de Terreno

1.554 m²

Área Privativa Total

9.194 m²

Tipologia Total

19 aptos. de 3 dorms., 183 studios, 1 dorm. e 2 dorms. e 2 lojas

VGV Total

R\$ 122,2 milhões

Permuta

35,8% do VGV

Cronologia

Aquisição de terreno: abr/21, Lançamento: jun/23, Conclusão de obras: mai/26

Atualização Vendas

Total: 202 | Vendidas: 165 | Estoque: 37

ANEXO I – DETALHAMENTO DOS ATIVOS



ORIZ BY PLANO&PLANO | PLANO&PLANO

Endereço

R. Dom Manuel, 33 - Campo Belo, SP

Área de Terreno

1.853 m²

Área Privativa Total

11.286 m²

Tipologia Total

232 HMPs studio, 1 e 2 dorms., 45 aptos. de 2 dorms., 46 unidades nR e 3 lojas

VGV Total

R\$ 132,4 milhões

Permuta

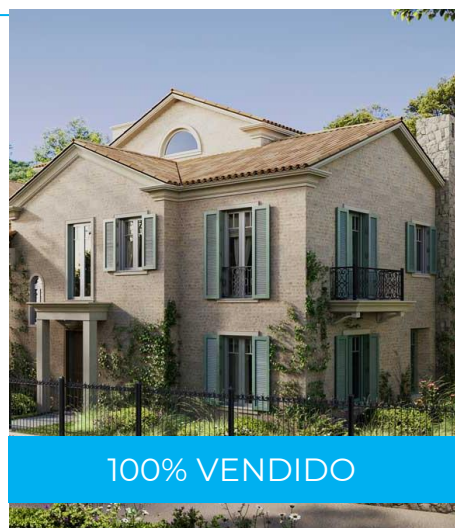
27,4% do VGV

Cronologia

Aquisição de terreno: mai/21, Lançamento: jun/23, Conclusão de obras: jun/26

Atualização Vendas

Total: 323 | Vendidas: 181 | Estoque: 142



100% VENDIDO

CASA MAGNÓLIA | THREE DI

Endereço

Av. das Magnólias, 682 - Cidade Jardim, SP

Área de Terreno

6.449 m²

Área Privativa Total

9.157 m²

Tipologia Total

7 casas de 1.300 m² (8 vagas)

VGV Total

R\$ 147,9 milhões

Permuta

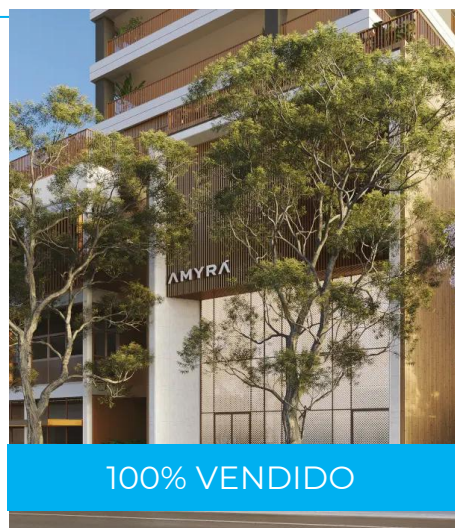
35,1% do VGV

Cronologia

Aquisição de terreno: mai/21, Lançamento: set/23, Conclusão de obras: out/26

Atualização Vendas

Totalmente vendido



100% VENDIDO

AMYRÁ | JAL-GP

Endereço

Av. Jamaris, 871 - Moema, SP

Área de Terreno

1.720 m²

Área Privativa Total

11.031 m²

Tipologia Total

Projeto em revisão

VGV Total

R\$ 235,6 milhões

Permuta

Projeto em revisão

Cronologia

Aquisição de terreno: nov/21, Lançamento: -, Conclusão de obras: -

Atualização Vendas

Totalmente vendido

ANEXO I – DETALHAMENTO DOS ATIVOS

**INDÍ-70 | GATTAZ****Endereço**

Av. Indianópolis, 70 - Moema, SP

Área de Terreno1.434 m²**Área Privativa Total**7.096 m²**Tipologia Total**

57 aptos. de 1 dorm., 19 duplex de 1 dorm., 19 duplex de 2 dorms., 16 studios e 3 lojas

VGTV Total

R\$ 127,4 milhões

Permuta

26,7% do VGTV

Cronologia

Aquisição de terreno: dez/21, Lançamento: mar/22, Conclusão de obras: dez/23

Atualização Vendas

Total: 33 | Vendidas: 27 | Estoque: 6



DESINVESTIDO

AXIS | MSB SANCHEZ**Endereço**

R. Pascal x R. Sebastião Paes x R. Dr. Jesuino Arruda - Campo Belo, SP

Área de Terreno2.303 m²**Área Privativa Total**11.921 m²**Tipologia Total**

60 aptos. (3 dorms.), 123 aptos. (1 dorm.) e 2 lojas

VGTV Total

R\$ 176,4 milhões

Permuta

22,4% do VGTV

Cronologia

Aquisição de terreno: jun/22, Lançamento: jun/24, Conclusão de obras: abr/26

Atualização Vendas

Totalmente vendido e desinvestido

**LINDENBERG GUARARÁ | CONSTRUTORA ADOLPHO LINDENBERG****Endereço**

R. Guarará x Al. Joaquim Eugênio de Lima - Jardim Paulista, SP

Área de Terreno1.339 m²**Área Privativa Total**4.787 m²**Tipologia Total**

5 aptos. de 3 dorms. e de 4 dorms. e 1 loja

VGTV Total

R\$ 157,8 milhões

Permuta

12,1% do VGTV

Cronologia

Aquisição de terreno: jun/22, Lançamento: nov/22, Conclusão de obras: jun/25

Atualização Vendas

Total: 6 | Vendidas: 5 | Estoque: 1



Av. Brigadeiro Faria Lima, 1336, Cj 22
Jardim Paulistano - São Paulo
brioinvestimentos.com.br



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.