

BRIO INVESTIMENTOS

Relatório de Gestão

FII BRIO RENDA+

Março, 2026



CARACTERÍSTICAS **GERAIS**

O **Brio Renda Mais FII** ("**Fundo**") é um fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, em ambiente CETIP, cujo objetivo é proporcionar rentabilidade aos seus cotistas por meio da aquisição preponderante de: i) certificado de recebíveis imobiliários – CRI; ii) cotas de fundos de investimento imobiliário - FII; iii) ativos de liquidez.

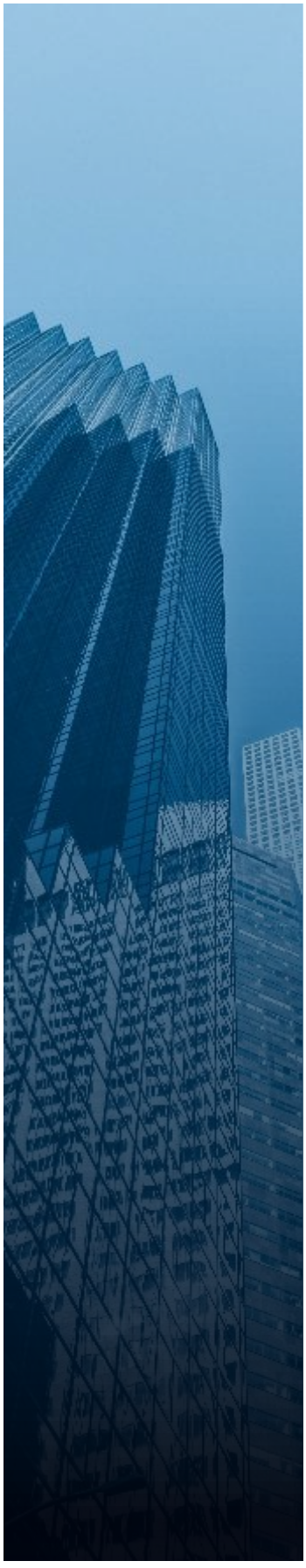
Início do Fundo	**CNPJ**	**Gestor**	**Administrador**
19/12/2025	64.137.795/0001-67	Brio Investimentos Ltda.	XP Adm. Fiduciária
Prazo	**Patrimônio Líquido[1]**	**Cota Patrimonial[1]**	**Taxa de Adm.**
5 anos	R$ 78,5 milhões	R$ 100,26	1,20% a.a.
Taxa de Performance	**Data de Divulgação**	**Data de pagamento**	
20% do que exceder CDI	4º dia útil	10º dia útil	

DESTAQUES DO **MÊS**

- No primeiro mês de operação, o foco do time de gestão foi a aceleração do processo de emissão de novos papéis (que entrarão na carteira nos próximos 3 meses) e a aprovação de conflito em AGE para aquisição dos papéis que já estavam emitidos (em *warehouse*) como estratégia de curto prazo (papéis com taxas de aproximadamente IPCA+ 12,0% a.a. e *duration* curta , de <1 ano)
- **Encerramos o primeiro mês do Fundo com 40,4% do patrimônio líquido alocado**, sendo 21,4% em Cotas de FII (estratégia temporária para alocação de caixa) e 19,0% em CRI a uma taxa média ponderada de IPCA + 11,6% e CDI + 3,50%
- Para os próximos 3 meses, com a entrada de novos papéis, esperamos elevar o percentual de alocação nas estratégias supracitadas para próximo de 70%. Adicionalmente, esses papéis deverão trazer um volume relevante de *upfront fees* (prêmios iniciais), que serão de extrema importância para mitigar os impactos dos custos da oferta e início do processo de distribuições do Fundo.

[1] Na data-base de 31/03

COMENTÁRIO **MACRO**



O mês de março foi marcado por elevada incerteza externa, com destaque para a escalada das tensões geopolíticas no Oriente Médio, que tem impactado significativamente os preços do petróleo e, consequentemente, as expectativas de inflação global. Esse choque de oferta tende a pressionar custos e dificultar o processo de convergência inflacionária, levando bancos centrais, como o Federal Reserve (FED), a adotarem posturas mais cautelosas. A Europa, apesar de apresentar crescimento moderado e inflação mais controlada, segue vulnerável a choques energéticos, enquanto a China enfrenta desafios estruturais, especialmente no setor imobiliário e no consumo doméstico.

No Brasil, o ambiente combina recuperação gradual da atividade econômica, sustentada por um mercado de trabalho resiliente e estímulos de renda e crédito, com riscos fiscais e inflacionários ainda relevantes. A inflação de curto prazo permanece relativamente comportada, mas com viés de alta diante da volatilidade dos preços de energia. As projeções indicam crescimento moderado do PIB nos próximos anos, ao mesmo tempo em que o déficit em conta corrente e o aumento da dívida pública seguem como pontos de atenção.

A política monetária deve continuar em trajetória de flexibilização, ainda que de forma gradual e mais cautelosa, refletindo o aumento das incertezas decorrentes do cenário de guerra, que eleva os riscos inflacionários e pode limitar o espaço para cortes mais acelerados de juros. A permanência da taxa Selic em patamares mais elevados por mais tempo pode pressionar setores da economia com maior endividamento (maior alavancagem financeira), incluindo o mercado de crédito privado. Além disso, o ambiente político e fiscal doméstico, especialmente com a proximidade do ciclo eleitoral, pode aumentar a percepção de risco e impactar os valores dos ativos brasileiros.

Para o mercado de fundos imobiliários, esse contexto sugere um cenário de oportunidades seletivas. A manutenção de juros ainda elevados favorece ativos de renda fixa e impõe desafios para segmentos mais sensíveis ao custo de capital, enquanto a recuperação econômica gradual pode beneficiar setores ligados à atividade. Ainda assim, a volatilidade externa e os riscos domésticos reforçam a importância de uma alocação cautelosa e diversificada.

CARTEIRA **ATUAL**

Ativo	Código IF	Valor (R$ MM)	% PL	Indexador	Tx. Aquisição	Tx. de Emissão	Duration (Anos)
CRI Estruturado		**15,0**	**19,0%**				
CRI Jacarezinho (mai/2027)	24D1511073	5,5	7,0%	IPCA+	11,0%	11,0%	0,9
CRI C290 (dez/2026)	23L2517577	4,5	5,7%	IPCA+	12,3%	12,3%	0,8
CRI Conx Evo (mar/2028)	25I3439822	3,5	4,4%	CDI+	3,5%	3,5%	2,0
CRI Jacarezinho (Sub) (mai/2027)	24D6686896	1,5	1,9%	IPCA+	12,0%	12,0%	0,9
Cotas de FII		**16,8**	**21,4%**				
FII Pátria Recebíveis Imobiliários	HGCR11	3,2	4,0%				
FII Itaú Crédito Imobiliario	ICRI11	2,5	3,1%				
FII Kinea Rendimentos	KNCR11	2,4	3,0%				
FII Mauá Capital	MCCI11	1,9	2,4%				
FII RBR Rendimento High Grade	RBRR11	1,9	2,4%				
FII AF Invest CRI	AFHI11	1,7	2,1%				
FII Kinea Índice de Preços	KNIP11	1,4	1,7%				
FII Pátria Crédito Imobiliário	PCIP11	1,3	1,6%				
FII Kinea Securities	KNSC11	0,6	0,8%				
FII RBR Crédito Estruturado	RBRY11	0,2	0,2%				
Caixa e Outros		**47,0**	**59,6%**				
Total		**78,8**	**100,0%**				

MOVIMENTAÇÕES NA **CARTEIRA**

Todas os ativos que constavam na carteira do Fundo ao final do mês de março foram adquiridos durante o mês, uma vez que foi o início de suas operações.

O Fundo manteve ainda posição relevante em caixa pois precisava cumprir procedimentos operacionais e regulatórios obrigatórios para iniciar seu processo de alocação em papéis detidos por outros fundos da casa e que, por isso, a aquisição desses papéis dependia da aprovação de conflito de interesses em assembleia geral extraordinária de cotistas (cuja aprovação ocorreu somente em 27/03/2026).

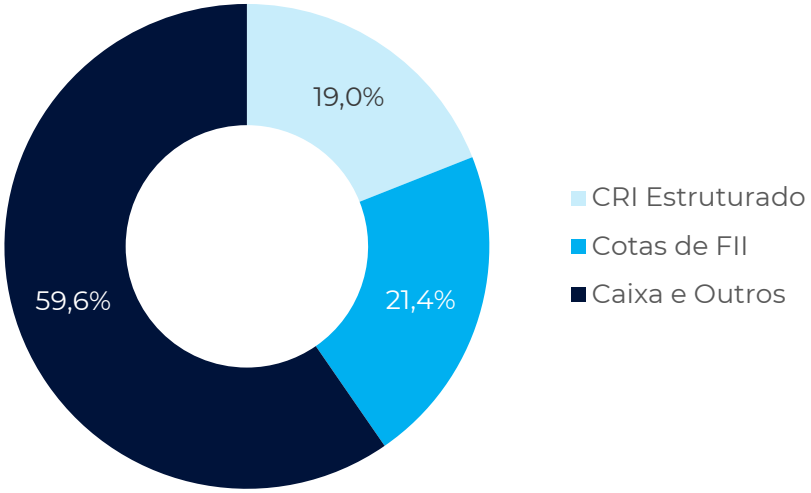
PERSPECTIVAS DE **ALOCAÇÃO**

O time de gestão da Brio segue focado na compra dos papéis em *warehouse*, que estão prontos para alocação, bem como na originação e estruturação de novas operações de crédito estruturado, tendo a meta de alocar pelo menos 70% do patrimônio líquido do Fundo nos ativos-alvo em até 3 meses, em especial nos CRI originados e estruturados pela casa, com perfil de risco moderado, para projetos residenciais na cidade de São Paulo.

Dessa forma, espera-se que o Fundo atinja o patamar de geração de resultados muito próximo ao projetado e consistentemente acima do CDI nesse intervalo de tempo.

Do *pipeline* atual do Fundo, quatro operações encontram-se em estágio mais avançado de estruturação, com taxas médias de CDI+4,8% a.a.. Com a entrada dos novos papéis na carteira do Fundo, espera-se que, além de contribuírem na evolução da alocação e, consequentemente, no aumento da taxa média da carteira, eles antecipem grande parte do resultado gerado por *upfront fee* (prêmio inicial).

PERFIL DA CARTEIRA POR **ESTRATÉGIA**



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (DRE) **RESUMIDA**

DRE Renda + (em R$ 000)	mar/26	Acumulado
Receitas	**589**	**589**
Resultado de CRI[1]	**48**	**48**
Resultado de Cotas de FII[1]	**16**	**16**
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	**525**	**525**
Despesas	**(0)**	**(0)**
Despesa c/ taxa do administrador	-	-
Despesa c/ taxa de gestão	-	-
Despesa c/ taxa de perfomance	-	-
Outras despesas	(0,2)	(0,2)
Resultado Distribuível (Caixa)	**589**	**589**
Quantidade de cotas ('000)	*786*	*786*
Resultado Distribuível por Cota	**0,750**	**0,750**
Distribuição total	-	-
Distribuição/cota (R$ / Cota)	**0,00**	**0,00**
(+) Receitas (-) Despesas por competência	(382,9)	(382,9)
Resultado Patrimonial	**206**	**206**
Resultado patrimonial por Cota	**0,263**	**0,263**

No mês de março o Fundo gerou resultado caixa de R$ 0,75 por cota. O resultado patrimonial, entretanto, foi de R$ 0,26 por cota em decorrência da contabilização dos custos da oferta (despesas de estruturação/distribuição e remuneração do coordenador líder), que na DRE acima estão abertos na linha (+) Receitas (-) Despesas por competência.

É importante mencionar que, apesar dos custos de emissão terem sido efetivamente desembolsados no mês de março (impacto caixa), eles continuarão a ser diferidos pelos próximos 09 meses (efeito contábil), conforme negociação com o administrador fiduciário do Fundo visando suavizar o impacto no patrimônio do Fundo.

Com isso, o Gestor optou por manter o resultado gerado e não distribuir no primeiro mês, mantendo a cota patrimonial acima do preço de emissão e mitigando ruídos de queda patrimonial. As distribuições iniciarão no mês de maio (resultado de competência abril).

ANEXO I – DETALHAMENTO DOS **ATIVOS**



CRI C290 | Incorporador: Telar DI

Segmento	Vencimento
Residencial	Dez-26
Taxa de Emissão	**Duration**
IPCA + 11,25% a.a.	0,9
Taxa de Aquisição	**Securitizadora**
IPCA + 11,25% a.a.	Província

Comentários Gerais

Descrição: Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona sul da cidade de São Paulo, SP.
Governança: Além dos *servicers* convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI conta com um *servicer* especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistema.
Garantias: Avais PF e PJ, cessão dos direitos creditórios, alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária das quotas, fundo de obra, fundo de reserva, fundo de despesas e seguros.



CRI Jacarezinho | Incorporador: LAFA8

Segmento	Vencimento
Residencial	Mai-27
Taxa de Emissão	**Duration**
IPCA + 11,00% a.a.	0,9
Taxa de Aquisição	**Securitizadora**
IPCA + 11,00% a.a.	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.

ANEXO I – DETALHAMENTO DOS **ATIVOS**



CRI Conx Evo | Incorporador: Conx

Segmento	Vencimento
Residencial	Mar-28
Taxa de Emissão	**Duration**
CDI+ 3,50% a.a.	2,0
Taxa de Aquisição	**Securitizadora**
CDI+ 3,50% a.a.	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 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.

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.