

BRIO INVESTIMENTOS

Relatório de Gestão

FII BRIO RENDA+

Abril, 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 e iii) ativos de liquidez.

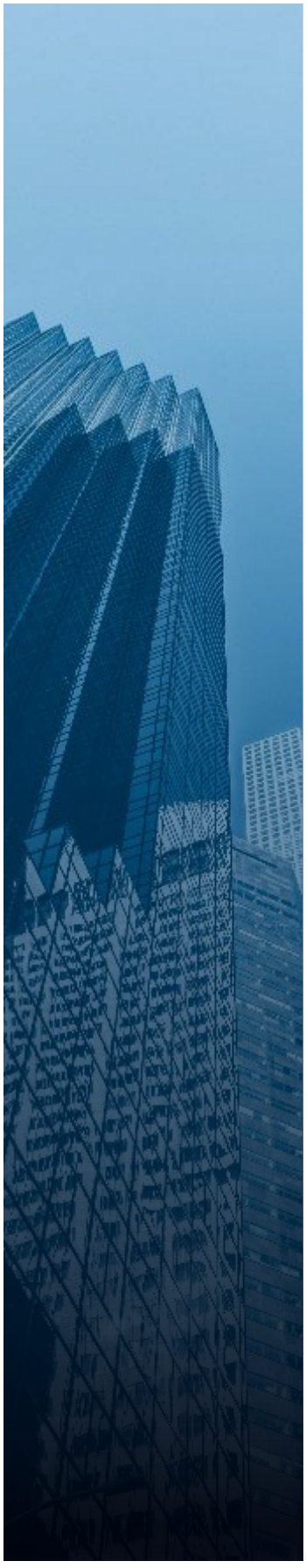
Início do Fundo	**CNPJ**	**Gestor**	**Administrador**
19/12/2025	64.137.795/0001-67	Brio Investimentos Ltda.	XP Adm. Fiduciária
Prazo	**Patrimônio Líquido[1]**	**Cota Patrimonial[1]**	**Taxa de Adm.**
5 anos	R$ 79,3 milhões	R$ 100,89	1,20% a.a.
Taxa de Performance	**Data de Divulgação**	**Data de pagamento**	
20% do que exceder CDI	4º dia útil	10º dia útil	

DESTAQUES DO **MÊS**

- Anunciamos o primeiro rendimento do Fundo no valor de R$0,88/cota referente ao mês de abril, o que representa um *Dividend Yield* sobre a Cota Patrimonial de 0,88% no mês
- Encerramos o mês de abril com 36,7% do patrimônio líquido alocado, sendo 20,8% em cotas de FII (estratégia temporária para alocação de caixa) e 16,0% em CRI a uma taxa média ponderada de IPCA + 11,9% e CDI + 3,5%
- Para os próximos dois meses, projetamos a aquisição de novos papéis e a elevação do percentual de alocação nas estratégias supracitadas para próximo de 70%. Adicionalmente, esses novos 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, com entrada do primeiro prêmio ainda em maio/26

[1] Na data-base de 30/04

COMENTÁRIO **MACRO**



O mês de abril foi marcado pela continuidade das tensões geopolíticas no Oriente Médio e pela crescente materialização de seus efeitos sobre a economia global. O fechamento do Estreito de Ormuz colocou em xeque o ciclo de crescimento global que vinha sendo sustentado pela expansão do investimento, pela resiliência dos lucros corporativos e pela solidez da demanda. O choque vem sendo parcialmente amortecido por estoques estratégicos e comerciais de petróleo, mas a redução desse colchão eleva o risco de movimentos não lineares caso a disrupção persista. O anúncio de um cessar-fogo entre EUA e Irã, em 7 de abril, gerou otimismo inicial nos mercados, sem que houvesse, contudo, retomada efetiva do fluxo marítimo pelo estreito.

Nesse sentido, o cenário internacional segue marcado por incertezas associadas aos temas geopolíticos e seus efeitos sobre a economia. Nesse contexto, merece atenção especial a dinâmica recente dos preços das *commodities* energéticas, em particular do petróleo, dada a sua importância direta e indireta para as cadeias produtivas globais, o que demanda cautela na avaliação das perspectivas para os próximos meses.

Mesmo tendo como pano de fundo esse cenário, o Federal Reserve manteve a taxa de juros no intervalo de 3,50%–3,75% e preservou o viés de baixa em seu comunicado, embora três membros do comitê tenham divergido dessa sinalização, o que é indicativo de maior preocupação com a trajetória da inflação à frente.

Na zona do euro, o Banco Central Europeu também optou pela manutenção da taxa básica de juros, com perspectivas que seguem condicionadas à evolução do quadro geopolítico global. A manutenção de juros elevados nos países desenvolvidos por período mais longo pressiona a taxa de desconto global e pesa diretamente sobre ativos de maior *duration*.

No Brasil, o Banco Central deu continuidade ao processo de calibragem dos juros, reduzindo a Selic de 14,75% para 14,50% ao ano. O novo corte de 25 bps veio acompanhado de comunicação mais cautelosa, com o Copom sinalizando que os próximos passos dependerão da evolução dos dados econômicos e, sobretudo, dos desdobramentos do cenário externo.

O IPCA acelerou a 4,3% no acumulado em 12 meses, puxado principalmente por itens expostos às restrições de oferta e por pressões em componentes ligados às *commodities*, com potencial de transmissão para outras camadas da cadeia produtiva. Paralelamente, o real apresentou apreciação ao longo do mês, beneficiado pelo diferencial de juros elevado e pelo movimento de diversificação de portfólios de investidores globais em direção a emergentes.

CARTEIRA **ATUAL**

Ativo	Código IF	Valor (R$ MM)	% PL	Indexador	Tx. Aquisição	Tx. de Emissão	Duration (Anos)
CRI Estruturado		**12,6**	**16,0%**				
CRI Jacarezinho (mai/2027)	24D1511073	2,2	2,7%	IPCA+	11,0%	11,0%	0,9
CRI C290 (dez/2026)	23L2517577	5,4	6,8%	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		**16,5**	**20,8%**				
FII Pátria Recebíveis Imobiliários	HGCR11	3,2	4,1%				
FII Itaú Crédito Imobiliario	ICRI11	2,5	3,2%				
FII Kinea Rendimentos	KNCR11	2,4	3,0%				
FII Mauá Capital	MCCI11	1,9	2,4%				
FII RBR Rendimento High Grade	RBRR11	2,6	3,3%				
FII AF Invest CRI	AFHI11	1,7	2,2%				
FII Kinea Índice de Preços	KNIP11	1,9	2,4%				
FII Pátria Crédito Imobiliário	PCIP11	0,0	0,0%				
FII RBR Crédito Estruturado	KNSC11	0,2	0,2%				
Caixa e Outros		**50,2**	**63,3%**				
Total		**79,3**	**100,0%**				

MOVIMENTAÇÕES NA **CARTEIRA**

Durante o mês de abril, foram realizadas a seguintes movimentações:

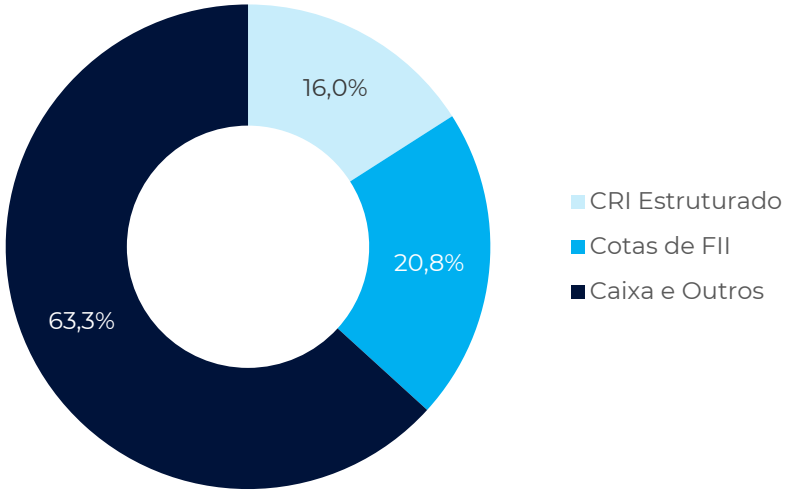
- Aquisição do CRI C290 no montante de R$ 1,2 milhão a uma taxa de IPCA + 12,3% a.a.
- Compra de cotas de FII no montante de R$ 1,3 milhão e venda de cotas de FII de R$ 1,9 milhão
- Recebimento de amortizações extraordinárias: R$ 3,3 milhões do CRI Jacarezinho e R$ 317 mil do CRI C290

PERSPECTIVAS DE **ALOCAÇÃO**

O time de gestão da Brio segue focado na compra de novos papéis (CRI), os quais deverão elevar a parcela de capital comprometido pelo Fundo para aproximadamente 70% do patrimônio líquido do Fundo nos próximos 2 meses (portanto até julho, conforme expectativa de prazo para comprometimento de capital dividido com os alocadores em *roadshow*). 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.. A entrada dos novos papéis na carteira do Fundo contribuirá para o aumento da taxa média da carteira e na geração de resultado extraordinário advindo do pagamento de *upfront fee* (prêmio inicial) para o Fundo.

PERFIL DA CARTEIRA POR **ESTRATÉGIA**



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (DRE) **RESUMIDA**

DRE Renda + (em R$ 000)	mar/26	abr/26	Acumulado
Receitas	**589**	**1.029**	**1.619**
Resultado de CRI[1]	**48**	**477**	**525**
Resultado de Cotas de FII[1]	**16**	**187**	**203**
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	**525**	**365**	**890**
Despesas	**(0)**	**(116)**	**(116)**
Despesa c/ taxa do administrador	-	(22)	(22)
Despesa c/ taxa de gestão	-	(57)	(57)
Despesa c/ taxa de perfomance	-	-	-
Outras despesas	(0,2)	(37)	(37)
Resultado Distribuível (Caixa)	**589**	**913**	**1.503**
Quantidade de cotas ('000)	*786*	*786*	*786*
Resultado Distribuível por Cota	**0,750**	**1,162**	**1,912**
Distribuição total	-	692	692
Distribuição/cota (R$ / Cota)	**-**	**0,88**	**0,88**
(+) Receitas (-) Despesas por competência	(383)	(216)	(599)
Resultado Patrimonial	**206**	**698**	**904**
Resultado patrimonial por Cota	**0,263**	**0,625**	**0,888**

No mês de abril, o Fundo gerou resultado caixa de R$ 1,162 por cota. O time de gestão optou por distribuir R$ 0,88 por cota para preservar o valor patrimonial da cota no patamar de R$ 100. O resultado patrimonial, entretanto, foi de R$ 0,625 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 lembrar que as despesas de emissão foram efetivamente desembolsados no mês de março (impacto caixa), porém a contabilização delas ocorrerá mensalmente até dezembro de 2026, conforme alinhado com o administrador fiduciário do Fundo.

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 ano
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 ano
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 anos
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.