

BRIO INVESTIMENTOS

Relatório de Gestão

FII BRIO RENDA+

Maio, 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.

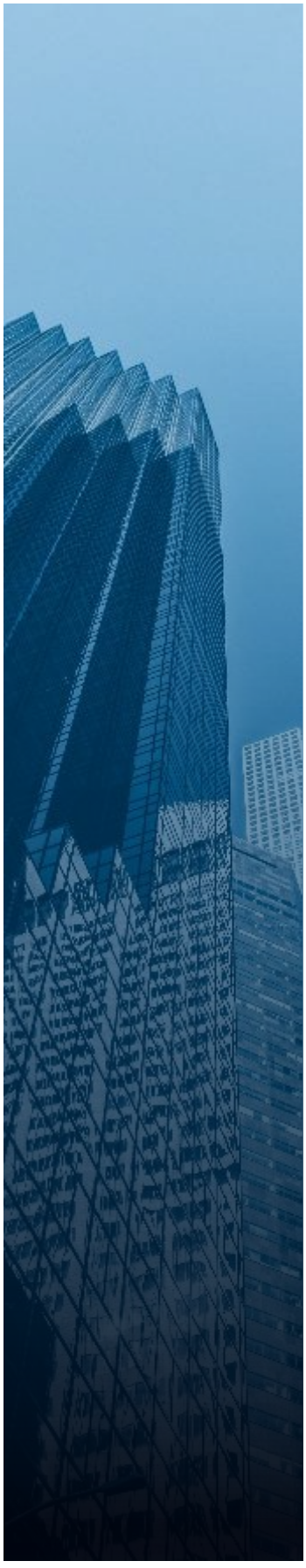
Início do Fundo	**CNPJ**	**Gestor**	**Administrador**
19/12/2025	64.137.795/0001-67	Brio Investimentos Ltda.	XP Adm. Fiduciária
Prazo	**Patrimônio Líquido[1]**	**Cota Patrimonial[1]**	**Taxa de Adm.**
5 anos	R$ 78,7 milhões	R$ 100,10	1,20% a.a.
Taxa de Performance	**Data de Divulgação**	**Data de pagamento**	
20% do que exceder CDI	4º dia útil	10º dia útil	

DESTAQUES DO **MÊS**

- No mês, o Fundo gerou resultado de R$ 0,89/cota e anunciou distribuição de rendimentos de R$0,30/cota, o que representa um d*ividend yield* sobre a cota patrimonial de 0,30% no mês
- O gestor optou por reduzir a volatilidade do valor patrimonial ao distribuir apenas a parcela do resultado gerado acima do preço de emissão e, dessa forma, manteve a cota patrimonial em R$ 100,00 (com isso, o Fundo restou com reserva de resultados de R$ 1,62/cota)
- Encerramos o mês com 47,5% do patrimônio líquido alocado, sendo 22,1% em cotas de FII (estratégia temporária para alocação de caixa) e 25,4% em CRI a uma taxa média ponderada de IPCA + 11,2% a.a. e CDI + 3,5% a.a.
- Em maio, foi integralizada a nova tranche do CRI Conx Evo (R$ 420 mil), com recebimento de prêmio inicial (*upfront fee*) de R$ 140 mil. Para junho, está prevista nova integralização de papel com prêmio inicial relevante, o que deve aumentar as distribuições do Fundo nos próximos meses
- O time de gestão segue com a meta de elevar o percentual de comprometimento de capital nas estratégias supracitadas (principalmente CRI) para próximo de 70% até o final de julho

[1] Na data-base de29/05

COMENTÁRIO **MACRO**



O cenário internacional permaneceu marcado por incertezas geopolíticas e pela expectativa em relação às próximas decisões dos principais bancos centrais. Apesar da desaceleração gradual da inflação em diversas economias, a resiliência da atividade econômica, especialmente nos Estados Unidos, tem reduzido a probabilidade de cortes de juros mais agressivos no curto prazo. Adicionalmente, os conflitos no Oriente Médio seguem pressionando os preços de energia e contribuindo para um ambiente de maior cautela nos mercados globais.

Nos Estados Unidos, indicadores de atividade e mercado de trabalho continuam demonstrando força, reforçando a percepção de que o Federal Reserve poderá manter uma postura restritiva por mais tempo. Na Europa, por outro lado, a atividade econômica segue mais enfraquecida, enquanto pressões inflacionárias associadas aos custos de energia limitam o espaço para uma flexibilização monetária mais acelerada.

No Brasil, a atividade econômica continua apresentando desempenho resiliente, sustentada por um mercado de trabalho aquecido e por medidas de estímulo à demanda. Ao mesmo tempo, as expectativas de inflação permanecem pressionadas, refletindo tanto fatores domésticos quanto o ambiente internacional mais desafiador, o que tem levado o mercado a revisar as perspectivas para a trajetória da taxa Selic.

Nesse contexto, observou-se nova abertura da curva de juros ao longo do período, com os investidores incorporando a possibilidade de manutenção de taxas elevadas por mais tempo. O cenário fiscal segue sendo um importante vetor de atenção, influenciando as expectativas para inflação, crescimento e política monetária. Dessa forma, as expectativas para os próximos movimentos de juros permanecem dependentes da evolução dos indicadores econômicos, do ambiente fiscal e do cenário internacional.

Embora o ambiente macroeconômico permaneça desafiador, alguns indicadores continuam demonstrando certa resiliência da economia brasileira. O nível de desemprego no mercado de trabalho segue baixo em termos históricos, enquanto o consumo das famílias e a atividade em determinados setores permanecem sustentados, contribuindo para a manutenção de certo crescimento econômico.

Para o mercado imobiliário, a combinação de atividade resiliente e inflação ainda elevada favorece ativos com receitas indexadas e contratos de longo prazo. Além disso, a manutenção de fundamentos operacionais saudáveis em diversos segmentos continua contribuindo para a estabilidade da geração de renda dos ativos imobiliários.

CARTEIRA **ATUAL**

Ativo	Código IF	Valor (R$ MM)	% PL	Indexador	Tx. Aquisição	Tx. de Emissão	Duration (Anos)
CRI Estruturado		**20,0**	**25,4%**				
CRI Jacarezinho (mai/2027)	24D1511073	5,5	7,0%	IPCA+	11,00%	11,00%	1,0
CRI C290 (dez/2026)	23L2517577	6,9	8,8%	IPCA+	11,25%	11,25%	0,6
CRI Conx Evo (mar/2028)	25I3439822	3,9	5,0%	CDI+	3,50%	3,50%	1,8
CRI Jacarezinho (Sub (ago/2028)	24D6686896	1,5	1,9%	IPCA+	12,00%	12,00%	2,2
CRI SWA Patriarca (jul/2027)	24G1627395	2,2	2,8%	IPCA+	10,90%	10,90%	1,1
Cotas de FII		**17,4**	**22,1%**				
FII Pátria Recebíveis Imobiliários	HGCR11	3,6	4,5%				
FII Itaú Crédito Imobiliario	ICRI11	2,4	3,1%				
FII Kinea Rendimentos	KNCR11	2,6	3,3%				
FII Mauá Capital	MCCI11	1,9	2,4%				
FII RBR Rendimento High Grade	RBRR11	2,7	3,4%				
FII AF Invest CRI	AFHI11	1,6	2,0%				
FII Kinea Índice de Preços	KNIP11	2,5	3,1%				
FII Pátria Crédito Imobiliário	PCIP11	0,0	0,0%				
FII RBR Crédito Estruturado	RBRY11	0,2	0,2%				
Caixa e Outros		**41,3**	**52,4%**				
Total		**78,7**	**100,0%**				

MOVIMENTAÇÕES NA **CARTEIRA**

Durante o mês de maio, foram realizadas as seguintes movimentações:

- Aquisição de (i) CRI SWA Patriarca no montante de R$ 2,2 milhões; (ii) tranche sênior do CRI Jacarezinho, no valor R$ 3,3 milhões; e (iii) CRI C290 no valor de R$ 1,6 milhão. Todos esses papéis estavam mantidos em *warehouse* (por esse motivo estão indexados em IPCA), e com *duration* curta (portanto alocação de curto prazo) enquanto seguimos na estruturação de novos papéis;

- Integralização da nova tranche do CRI Conx Evo no montante de R$ 420 mil, além do recebimento de *upfront fee* no valor de R$ 140 mil; e

- Compra de Cotas de FII no montante de R$ 1,2 milhão.

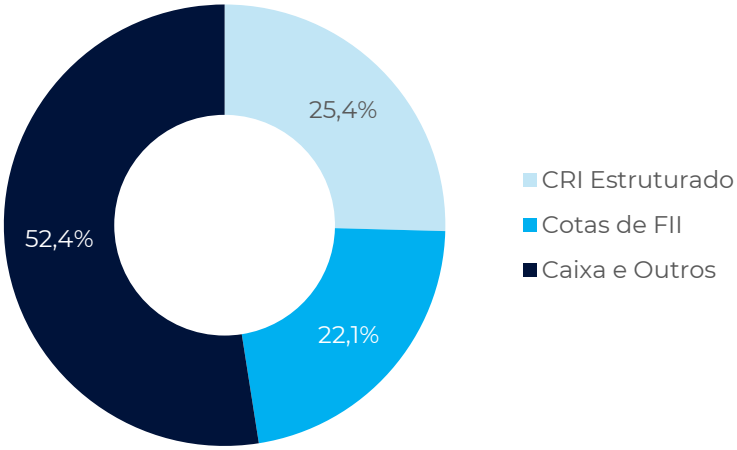
PERSPECTIVAS DE **ALOCAÇÃO**

O time de gestão da Brio estima a compra de novos papéis (CRI) que deverão elevar a parcela de capital comprometido pelo Fundo para aproximadamente 70% do patrimônio líquido do Fundo até julho. 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 prêmios iniciais (*upfront fee*) para o Fundo.

PERFIL DA CARTEIRA POR **ESTRATÉGIA**



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (DRE) **RESUMIDA**

DRE Renda + (em R$ 000)	mar/26	abr/26	mai/26	Acumulado
Receitas	**589**	**1.029**	**797**	**2.416**
Resultado de CRI[1]	**48**	**477**	**277**	**802**
Resultado de Cotas de FII[1]	**16**	**187**	**176**	**379**
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	**525**	**365**	**345**	**1.235**
Despesas	**(0)**	**(116)**	**(99)**	**(215)**
Despesa c/ taxa do administrador	-	(22)	(15)	(37)
Despesa c/ taxa de gestão	-	(57)	(67)	(124)
Despesa c/ taxa de perfomance	-	-	-	-
Outras despesas	(0,2)	(37)	(17)	(54)
Resultado Distribuível (Caixa)	**589**	**913**	**699**	**2.201**
Quantidade de cotas ('000)	*786*	*786*	*786*	*786*
Resultado Distribuível por Cota	**0,750**	**1,162**	**0,889**	**2,801**
Distribuição total	**-**	**(692)**	**(236)**	**(927)**
Distribuição/cota (R$ / Cota)	-	(0,88)	(0,30)	(1,18)
(+) Receitas (-) Despesas por competência	(383)	(216)	(461)	(1.060)
Resultado Patrimonial	**206**	**698**	**238**	**1.142**

No mês de maio, o Fundo gerou resultado caixa de R$ 0,89 por cota. O time de gestão optou por distribuir R$ 0,30 por cota para preservar o valor patrimonial da cota no patamar de R$ 100.

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, o que impacta o valor patrimonial da cota.

ANEXO I – DETALHAMENTO DOS **ATIVOS**



CRI Conx Evo | Incorporador: Conx

Segmento	Vencimento
Residencial	Mar-28
Taxa de Emissão	**Duration**
CDI+ 3,50% a.a.	1,8 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.



CRI SWA Patriarca | Incorporador: SWA

Segmento	Vencimento
Residencial	jul/27
Taxa de Emissão	**Duration**
IPCA+ 10,90% a.a.	1,1
Taxa de Aquisição	**Securitizadora**
IPCA+ 10,90% a.a.	Playsec

Comentários Gerais

Descrição: Operação para financiamento ao terreno de empreendimento de médio padrão na Cidade Patriarca 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.

ANEXO I – DETALHAMENTO DOS **ATIVOS**



CRI C290 | Incorporador: Telar DI

Segmento	Vencimento
Residencial	Dez-26
Taxa de Emissão	**Duration**
IPCA + 11,25% a.a.	0,6 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.	1,0 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.

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.