

BRIO INVESTIMENTOS

Relatório de Gestão

# FII BRIO RENDA+

Junho, 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.

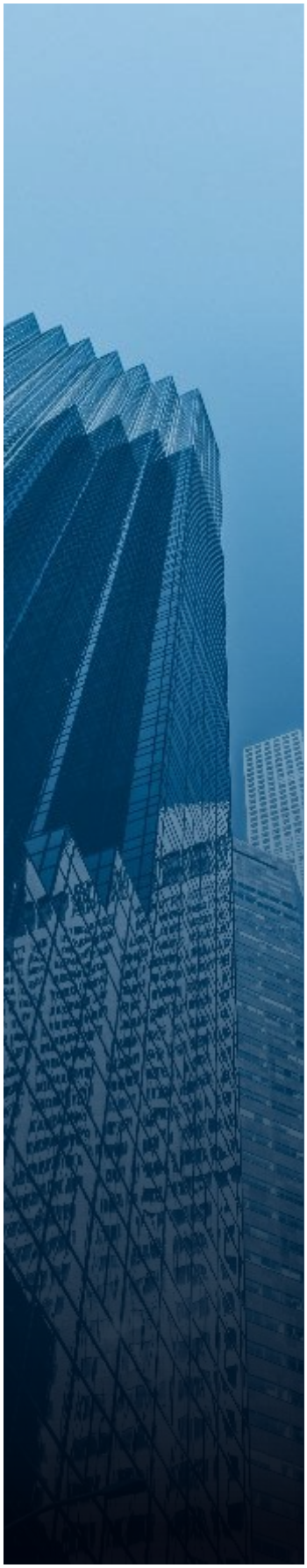
| Início do Fundo | CNPJ | Gestor | Administrador |
|---|---|---|---|
| 19/12/2025 | 64.137.795/0001-67 | Brio Investimentos Ltda. | XP Adm. Fiduciária |
| **Prazo** | **Patrimônio Líquido[1]** | **Cota Patrimonial[1]** | **Taxa de Adm.** |
| 5 anos | R$ 78,3 milhões | R$ 99,69 | 1,20% a.a. |
| **Taxa 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$ 0,98/cota e anunciou distribuição de rendimentos de R$1,11/cota, o que representa um d*ividend yield* sobre a cota patrimonial de 1,11% no mês
- Após o encerramento, foi incluído na carteira do fundo um novo papel estruturado pelo time da Brio (CRI Integra), para financiamento de projetos na região metropolitana de São Paulo, à taxa de CDI + 5,5% a.a. e com pagamento de prêmio inicial de R$ 1,2 milhão. Esse prêmio gerou um resultado extraordinário que trouxe a cota patrimonial acima de R$ 100,00/cota (PU de emissão), bem como reconstituiu a reserva de lucro para linearização das futuras distribuições
- Neste contexto, no dia 10 de julho foi publicada a convocação de Assembleia Geral Extraordinária (AGE) para que os cotistas deliberarem sobre a não distribuição obrigatória de 95% do resultado gerado pelo Fundo no 1º semestre de 2026, com vista a preservar a cota patrimonial em R$ 100. As votações encerram-se no dia 24 de julho
- O time de gestão da Brio segue com a meta de elevar o percentual de comprometimento de capital em CRI para próximo de 70% no mês de agosto e 100% até o encerramento do ano.

[1] Na data-base de 30/06

# COMENTÁRIO **MACRO**



O mês de junho foi marcado por um ambiente de maior cautela nos mercados globais. A escalada das tensões no Oriente Médio elevou a volatilidade dos preços do petróleo e reforçou as preocupações com potenciais impactos sobre a inflação mundial, em um momento em que as cadeias globais ainda absorvem os efeitos das disputas comerciais e do reordenamento geopolítico observados nos últimos trimestres.

Ao mesmo tempo, indicadores econômicos nos Estados Unidos continuaram apontando atividade resiliente, com mercado de trabalho ainda aquecido e consumo sustentado, o que reforça a expectativa de que o Federal Reserve conduza um processo de flexibilização monetária de forma gradual e condicionada à evolução dos dados.

Neste contexto, os ativos de risco oscilaram ao longo do mês, com rotação setorial relevante e maior dispersão de retornos entre regiões, enquanto as taxas de juros das economias desenvolvidas seguiram sensíveis à divulgação dos indicadores de inflação e mercado de trabalho, mantendo o dólar em patamar firme frente às principais moedas.

No cenário doméstico, a atividade econômica mostrou-se mais forte do que o esperado, impulsionada pelo consumo das famílias, pela resiliência do mercado de trabalho e pelos efeitos defasados dos estímulos parafiscais e das transferências de renda. Em contrapartida, a inflação corrente e as expectativas para os próximos anos continuaram acima da meta, com destaque para a persistência dos preços de serviços e para a desancoragem observada nos horizontes mais longos, limitando o espaço para redução dos juros no curto prazo.

Na reunião de junho, o Comitê de Política Monetária fixou a taxa Selic em 14,25% ao ano, reforçando um discurso de cautela e destacando que a convergência da inflação dependerá da continuidade de uma política monetária restritiva por período prolongado. Além do ambiente inflacionário, as discussões em torno do equilíbrio das contas públicas continuaram influenciando a percepção de risco dos investidores.

Os debates em torno do cumprimento das metas do arcabouço fiscal, a dinâmica de crescimento das despesas obrigatórias e a trajetória da dívida bruta em relação ao PIB reforçaram os questionamentos sobre a sustentabilidade fiscal de médio prazo, contribuindo para a abertura da curva de juros de longo prazo, para um comportamento mais volátil do câmbio e para um desempenho mais moderado dos ativos locais, que passaram a exigir prêmios de risco mais elevados. Esse pano de fundo reforça a leitura de que a normalização das condições financeiras domésticas dependerá tanto do avanço da agenda fiscal quanto da consolidação de um processo consistente de desinflação.

# 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% | 0,9 |
| CRI C290 (dez/2026) | 23L2517577 | 6,9 | 8,8% | IPCA+ | 11,25% | 11,25% | 0,5 |
| CRI Conx Evo (mar/2028) | 25I3439822 / 26E4438450 | 3,9 | 5,0% | CDI+ | 3,50% | 3,50% | 1,7 |
| 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** | | **17,0** | **21,5%** | | | | |
| FII Pátria Recebíveis Imobiliários | HGCR11 | 3,4 | 4,3% | | | | |
| FII Itaú Crédito Imobiliario | ICRI11 | 2,4 | 3,1% | | | | |
| FII Kinea Rendimentos | KNCR11 | 2,6 | 3,4% | | | | |
| FII Mauá Capital | MCCI11 | 1,9 | 2,4% | | | | |
| FII RBR Rendimento High Grade | RBRR11 | 2,5 | 3,2% | | | | |
| 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** | | **41,4** | **52,8%** | | | | |
| **Total** | | **78,3** | **100,0%** | | | | |

# MOVIMENTAÇÕES NA **CARTEIRA**

No mês, não houve movimentações relevantes na carteira do Fundo.

Como evento subsequente, realizou-se a integralização do CRI Integra no montante de R$ 7,7 milhões à taxa de CDI + 5,50%, além do recebimento de prêmio inicial *(upfront fee)* no valor de R$ 1,2 milhão.

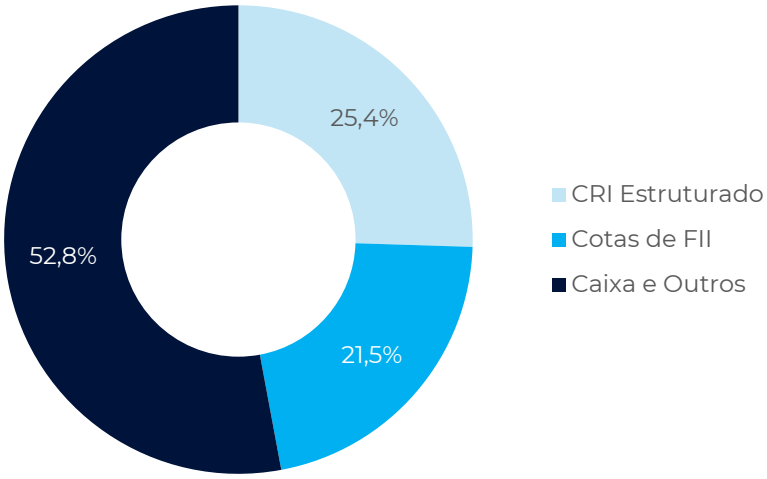
# PERSPECTIVAS DE **ALOCAÇÃO**

O time de gestão da Brio estima a compra de novos papéis (CRI) que deverão elevar a parcela de capital comprometido pelo Fundo em CRI para 100% do capital até o encerramento do ano. Espera-se que o Fundo atinja o patamar de geração de resultados recorrente acima do CDI nesse intervalo de tempo.

Do *pipeline* atual do Fundo, as operações em negociação envolvem ativos 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 para a 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 | jun/26 | Acumulado |
|---|---|---|---|---|---|
| **Receitas** | **589** | **1.029** | **737** | **869** | **3.225** |
| **Resultado de CRI** | **48** | **477** | **217** | **349** | **1.091** |
| **Resultado de Cotas de FII** | **16** | **187** | **176** | **191** | **570** |
| **Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido** | **525** | **365** | **345** | **329** | **1.564** |
| **Despesas** | **(0)** | **(116)** | **(99)** | **(97)** | **(312)** |
| Despesa c/ taxa do administrador e gestão | - | (79) | (82) | (94) | (255) |
| Despesa c/ taxa de perfomance | - | - | - | - | - |
| Outras despesas | (0,2) | (37) | (17) | (3) | (57) |
| **Resultado Distribuível (Caixa)** | **589** | **913** | **639** | **772** | **2.913** |
| *Quantidade de cotas ('000)* | *786* | *786* | *786* | *786* | *786* |
| Resultado Distribuível por Cota | **0,750** | **1,162** | **0,813** | **0,982** | **3,707** |
| **Distribuição total** | **-** | **(692)** | **(236)** | **(872)** | **(1.800)** |
| Distribuição/cota (R$ / Cota) | - | (0,88) | (0,30) | (1,11) | (2,29) |
| (+) Receitas (-) Despesas por competência | (383) | (216) | (401) | (1.015) | (2.015) |
| **Resultado Patrimonial** | **206** | **698** | **238** | **(243)** | **898** |

No mês de junho, o Fundo gerou resultado caixa de R$ 0,98/cota e distribuiu o valor de R$ 1,11/cota, em linha com a rentabilidade do CDI.

É importante lembrar que as despesas de emissão foram efetivamente desembolsadas 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 ao longo desse período.

# ANEXO I – DETALHAMENTO DOS **ATIVOS**



## CRI Conx Evo | Incorporador: Conx

| Segmento | Vencimento |
|---|---|
| Residencial | Mar-28 |
| **Taxa de Emissão** | **Duration** |
| CDI+ 3,50% a.a. | 1,7 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. | 0,5 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.

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.