

BRIO INVESTIMENTOS

Relatório de Gestão

FII BRIO RENDA+

Julho, 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.

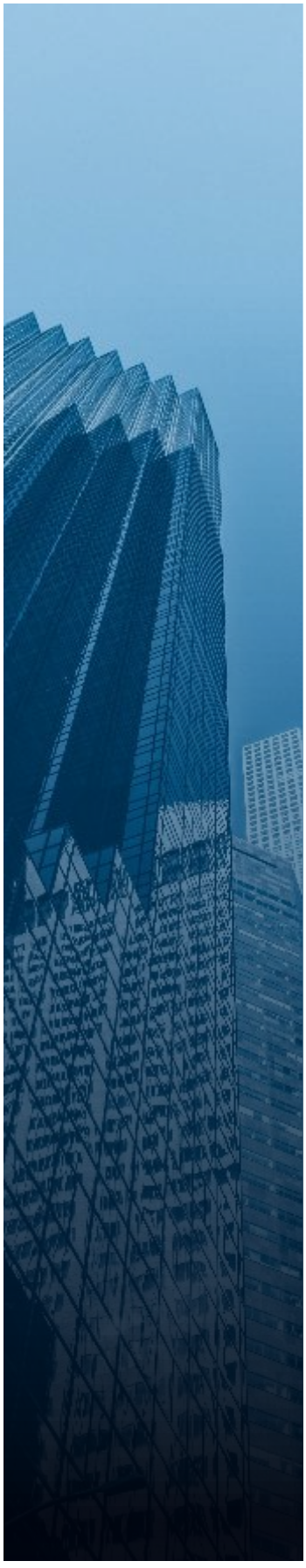
Início do Fundo	**CNPJ**	**Gestor**	**Administrador**
19/12/2025	64.137.795/0001-67	Brio Investimentos Ltda.	XP Adm. Fiduciária
Prazo	**Patrimônio Líquido[1]**	**Cota Patrimonial[1]**	**Taxa de Adm.**
5 anos	R$ 79,0 milhões	R$ 100,61	1,20% a.a.
Taxa de Performance	**Data de Divulgação**	**Data de pagamento**	
20% do que exceder CDI	4º dia útil	10º dia útil	

DESTAQUES DO **MÊS**

- No mês, o Fundo gerou resultado de R$ 2,61/cota e anunciou distribuição de rendimentos de R$ 0,55/cota, equivalente a um *dividend yield* de 0,55% sobre a cota patrimonial.
- No período, foram adquiridos 9 CRI, no montante total de R$ 33,3 milhões. Com essas compras, a taxa média da carteira passou a CDI + 4,5% a.a. e IPCA + 11,2% a.a., e a alocação em ativos-alvo superou 70% do patrimônio líquido, em linha com o cronograma divulgado anteriormente pela gestão.
- Ao final de julho, o patrimônio líquido de R$ 79,0 milhões estava distribuído entre 12 CRI (58,4% do PL), seis FIIs (14,1%) e 27,5% em caixa e ativos de liquidez.
- Seguimos comprometidos em alcançar 100% de alocação até o encerramento do ano. O *pipeline* em negociação apresenta taxas médias de CDI + 4,8% a.a., o que deve elevar a taxa média da carteira e gerar resultado extraordinário via prêmios iniciais (*upfront fee*).

[1] Na data-base de 31/07

COMENTÁRIO **MACRO**



O mês de julho foi de virada de humor para os ativos brasileiros, ainda que sob um cenário externo marcado por incerteza. Nos Estados Unidos, o Federal Reserve manteve a taxa de juros inalterada em um encontro atipicamente dividido entre seus membros, mantendo o mercado dependente dos próximos dados de inflação e de mercado de trabalho para calibrar as apostas de flexibilização.

O principal vetor de volatilidade veio do *front* comercial: após o anúncio de sobretaxas na primeira quinzena, os Estados Unidos passaram a aplicar, a partir de 22 de julho, uma tarifa adicional de 25% sobre produtos brasileiros. A medida elevou a percepção de risco para as empresas exportadoras e trouxe dúvidas quanto aos impactos sobre a balança comercial e a atividade doméstica no segundo semestre.

Do lado doméstico, a inflação foi a grande surpresa positiva. O IPCA de junho, divulgado em 10 de julho, avançou apenas 0,16%, resultado que levou a Bolsa a subir quase 3% em um único pregão. A leitura foi confirmada pelo IPCA-15 de julho, que desacelerou para 0,06%, contra 0,41% no mês anterior, reduzindo o risco de reancoragem das expectativas no curto prazo.

A taxa Selic permaneceu estável em 14,25% ao ano uma vez não houve reunião do Comitê de Política Monetária nesse mês, mas o mercado passou a precificar a continuidade do ciclo de cortes iniciado em março, leitura posteriormente confirmada na reunião de 5 de agosto, quando o Copom reduziu a taxa para 14,00% ao ano, na quarta queda consecutiva.

A combinação de inflação mais benigna, retomada do fluxo estrangeiro após dois meses de saídas e uma temporada de balanços do segundo trimestre com resultados acima do esperado sustentou a recuperação dos ativos locais. O Ibovespa encerrou julho aos 177.999 pontos, alta de 3,47% no mês e primeira valorização após quatro meses consecutivos de queda, enquanto o dólar recuou de cerca de R$ 5,20 para próximo de R$ 5,08.

Com relação ao crédito imobiliário, o fechamento parcial da curva de juros e a perspectiva de Selic menor tendem a melhorar a capacidade de pagamento dos devedores e a dinâmica de vendas dos empreendimentos, ainda que o carrego siga elevado em termos históricos. Seguimos privilegiando operações com garantias robustas, baixo LTV e governança ativa, atentos ao ruído fiscal e ao risco eleitoral, que ainda não parecem integralmente refletidos nos preços.

CARTEIRA **ATUAL**

Ativo	Código IF	Valor (R$ MM)	% PL	Indexador	Tx. Aquisição	Tx. de Emissão	Duration (Anos)
CRI Estruturado		**46,1**	**58,4%**				
CRI C290 (dez/2026)	23L2517577	7,3	9,3%	IPCA+	11,25%	11,25%	0,4
CRI Conx Evo (out/2028)	25I3439822 / 26E4438450	3,9	4,9%	CDI+	3,50%	3,50%	1,6
CRI Jacarezinho (Subordinada) (ago	24D6686896	0,4	0,5%	IPCA+	12,00%	12,00%	2,1
CRI SWA Patriarca (jul/2027)	24G1627395	2,2	2,8%	IPCA+	10,90%	10,90%	1,0
CRI Integra (jun/2030)	26G0099048	7,8	9,9%	CDI+	5,50%	5,50%	3,9
CRI Meri (Jan/2028)	25G4178865	4,0	5,1%	CDI+	4,34%	4,34%	1,5
CRI Villagio Jardins (Nov/2030)	26E4887119	3,5	4,4%	CDI+	5,50%	5,50%	4,3
CRI Matarazzo Suítes 4 (Ago/2029)	24G2759411	3,5	4,4%	CDI+	6,50%	6,50%	3,0
CRI MRV (Set/2027)	22I1423539	3,0	3,8%	CDI+	3,00%	3,00%	1,1
CRI VGRI - Mez (Mar/2027)	24C1476175	3,5	4,4%	CDI+	3,00%	3,00%	0,6
CRI FIT MCMV VIC (Abr/2031)	26D4874450	3,5	4,4%	CDI+	3,75%	3,75%	4,7
CRI FIT MCMV Realiza (Jul/2031)	26F0583459	3,5	4,4%	CDI+	3,75%	3,75%	4,9
Cotas de FII		**11,2**	**14,1%**				
FII Pátria Recebíveis Imobiliários	HGCR11	3,4	4,4%				
FII Itaú Crédito Imobiliario	ICRI11	2,3	3,0%				
FII Mauá Capital	MCCI11	1,9	2,4%				
FII RBR Rendimento High Grade	RBRR11	2,4	3,0%				
FII AF Invest CRI	AFHI11	1,0	1,2%				
FII RBR Crédito Estruturado	RBRY11	0,2	0,2%				
Caixa e Outros		**21,7**	**27,5%**				
Total		**79,0**	**100%**				

MOVIMENTAÇÕES NA **CARTEIRA**

No mês, o Fundo adquiriu 9 CRI, totalizando R$ 33,3 milhões e recebimento de R$ 1,2 milhão de *upfront fee*:

- CRI Integra (jun/2030) – R$ 7,7 milhões;
- CRI Meri (jan/2028) – R$ 4,0 milhões;
- CRI Villagio Jardins (nov/2030) – R$ 3,5 milhões;
- CRI Matarazzo Suítes 4 (ago/2029) – R$ 3,5 milhões;
- CRI MRV (set/2027) – R$ 3,5 milhões;
- CRI VGRI – Mez (mar/2027) – R$ 3,5 milhões;
- CRI FIT MCMV VIC (abr/2031);
- CRI FIT MCMV Realiza (jul/2031) – R$ 3,5 milhões cada;
- CRI C290 (dez/2026) – R$ 599 mil, em complemento à posição existente.

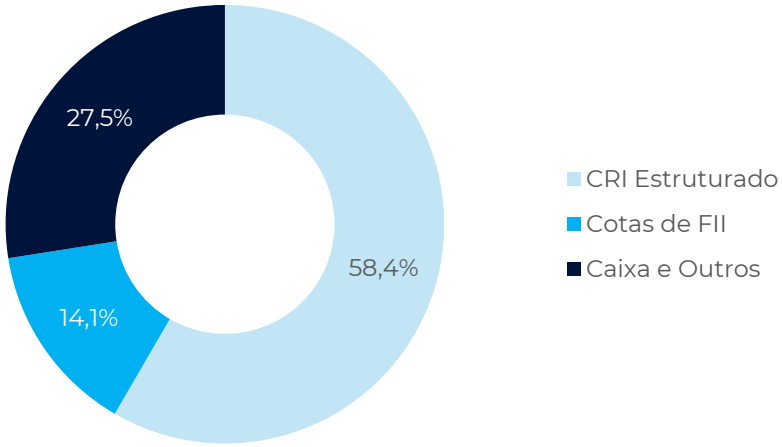
Houve ainda amortização integral do Jacarezinho Sênior e parcial do Jacarezinho Subordinada.

PERSPECTIVAS DE **ALOCAÇÃO**

O time de gestão da Brio projeta a alocação em novos papéis (CRI) que deverão elevar a parcela de capital comprometido pelo Fundo em CRI para 100% do capital até o encerramento do ano. Em evento subsequente, novas aquisições em CDI realizadas durante o mês de agosto devem levar a alocação em CRI próxima a 70% do portfólio do Fundo. Com esse patamar de alocação, a remuneração (após custos do fundo, mas antes de custos de oferta) está estimada entre CDI + 0,5% a.a. e CDI + 1,0% a.a.. Até o final do ano, com a alocação em novos ativos em estruturação, a estimativa é que a carteira tenha remuneração (pós custos dos fundo) entre CDI + 2,0% a.a. e CDI + 3,0% a.a., sem considerar os novos *upfront fees* a serem recebidos.

A entrada dos novos papéis na carteira do Fundo (o *pipeline* do Fundo tem ativos com taxas médias em torno de CDI + 4,8% a.a.) contribuirá para o aumento da taxa média da carteira e para a geração de resultado extraordinário advindo do pagamento de prêmios iniciais (*upfront fees*) 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	jul/26	Acumulado
Receitas	**589**	**1.029**	**737**	**869**	**2.144**	**5.369**
Resultado de CRI[1]	**48**	**477**	**217**	**349**	**1.493**	**2.584**
Resultado de Cotas de FII[1]	**16**	**187**	**176**	**191**	**269**	**839**
Fundo de Renda Fixa - Resultado Líquido	**525**	**365**	**345**	**329**	**382**	**1.946**
Despesas	**(0)**	**(116)**	**(99)**	**(97)**	**(86)**	**(398)**
Despesa c/ taxa do administrador e gestão	-	(79)	(82)	(94)	(85)	(340)
Despesa c/ taxa de *perfomance*	-	-	-	-	-	-
Outras despesas	(0,2)	(37)	(17)	(3)	(1)	(58)
Resultado Distribuível (Caixa)	**589**	**913**	**639**	**772**	**2.058**	**4.971**
Quantidade de cotas ('000)	*786*	*786*	*786*	*786*	*786*	*786*
Resultado Distribuível por Cota	**0,750**	**1,162**	**0,813**	**0,982**	**2,619**	**6,33**
Distribuição total	**-**	**(692)**	**(236)**	**(872)**	**(432)**	**(2.232)**
Distribuição/cota (R$ / Cota)	-	(0,88)	(0,30)	(1,11)	(0,55)	(2,84)
(+) Receitas (-) Despesas por competência	(383)	(216)	(401)	(1.015)	(1.595)	(3.611)
Resultado Patrimonial	**206**	**698**	**238**	**(243)**	**463**	**1.361**

No mês de julho, o Fundo gerou resultado caixa de R$ 2,61/cota e distribuiu o valor de R$ 0,55/cota.

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 negativamente 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.



CRI C290 | Incorporador: Telar

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.

ANEXO I – DETALHAMENTO DOS **ATIVOS**



CRI Meri | Incorporador: Caratinga

Segmento	Vencimento
Residencial	27/01/2028
Taxa de Emissão	**Duration**
CDI+ 4,34% a.a.	1,5
Taxa de Aquisição	**Securitizadora**
CDI+ 4,34% a.a.	Canal

Comentários Gerais

Descrição: Operação de financiamento à construção do MERI, condomínio de casas de veraneio de alto padrão em terreno frente ao mar na praia de Itacimirim (BA), a 5 km da Praia do Forte.
Governança: Além dos *servicers* convencionais (securitizadora e agente fiduciário), o CRI conta com *servicer* especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, os recebíveis, os custos e as despesas da SPE.
Garantias: AF de quotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária do terreno e do estoque, fundo de reserva e fundo de despesas.



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.



CRI Villagio Jardins | Incorporador: Prima

Segmento	Vencimento
Residencial	25/11/2030
Taxa de Emissão	**Duration**
CDI+ 5,50% a.a.	4,3
Taxa de Aquisição	**Securitizadora**
CDI+ 5,50% a.a.	Habitasec

Comentários Gerais

Descrição: Operação de financiamento ao projeto residencial Villaggio Jardins, no bairro Cidade Jardim, em Salvador, BA.
Governança: Além dos *servicers* convencionais (securitizadora e agente fiduciário), o CRI conta com *servicer* especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, os recebíveis, os custos e as despesas da SPE.
Garantias: Cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária do imóvel e de parte do estoque do projeto, fundo de reserva, fundo de despesas e aval dos sócios.

ANEXO I – DETALHAMENTO DOS **ATIVOS**



CRI Matarazzo Suítes 4 | Incorporador: Gafisa

Segmento	Vencimento
Residencial	15/08/2029
Taxa de Emissão	**Duration**
CDI+ 6,50% a.a.	3,0
Taxa de Aquisição	**Securitizadora**
CDI+ 6,50% a.a.	RB Capital

Comentários Gerais

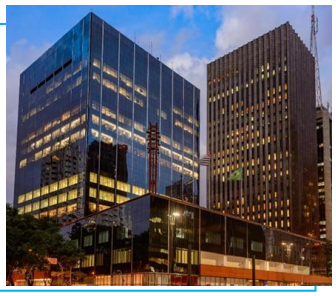
Descrição: Operação de financiamento a obra do empreendimento Oscar Freire (Rua Oscar Freire, 1.082, Jardim Paulista, São Paulo).
Governança: Além dos *servicers* convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI conta com um *servicer* especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistema.
Garantias: Cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária do imóvel, fundo de reserva, fundo de despesas e avais dos sócios.

CRI MRV | Incorporador: MRV

Segmento	Vencimento
Residencial	15/09/2027
Taxa de Emissão	**Duration**
CDI+ 3,00% a.a.	1,1
Taxa de Aquisição	**Securitizadora**
CDI+ 3,00% a.a.	RB Capital

Comentários Gerais

Descrição: Operação lastreada em Nota Comercial de R$ 84,7 milhões na qual a MRV, maior construtora do país no segmento de imóveis para a classe média e média-baixa, com atuação em mais de 160 cidades, cedeu para a operação uma carteira de recebíveis pró-soluto. Cerca de 14% da carteira está coberta para eventuais inadimplências, sendo 10% pelo fundo de reserva constituído na emissão do CRI e 4% pelo seguro de crédito da AVLA, seguradora líder no Chile e no Peru, com carteira 100% ressegurada no Brasil.
Governança: Além dos *servicers* convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), a operação conta com monitoramento periódico da performance da carteira cedida, com acompanhamento dos índices de inadimplência, da esteira de cobrança e da recomposição dos fundos de reserva e de despesas.
Garantias: Fundo de reserva, fundo de despesas e de juros, seguro de crédito pela AVLA e avais dos sócios.



CRI VGRI - Mez | Incorporador: Valora

Segmento	Vencimento
Corporativo	09/03/2027
Taxa de Emissão	**Duration**
CDI+ 3,00% a.a.	0,6
Taxa de Aquisição	**Securitizadora**
CDI+ 3,00% a.a.	RB Capital

Comentários Gerais

Descrição: Operação corporativa para financiamento da aquisição fracionada de quatro imóveis corporativos premium em São Paulo: Edifício Cidade Jardim, Brazilian Financial Center, Edifício Volkswagen e Edifício Burity.
Governança: Além dos *servicers* convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), a estrutura subordina a série Mezanino às séries Sênior e prevê acompanhamento periódico dos recebíveis cedidos e dos índices de cobertura.
Garantias: Cessão fiduciária de 100% dos recebíveis e alienação fiduciária de imóvel.

ANEXO I – DETALHAMENTO DOS **ATIVOS**

CRI FIT MCMV Realiza | Incorporador: Realiza

Segmento	Vencimento
Residencial	11/07/2031
Taxa de Emissão	**Duration**
CDI+ 3,75% a.a.	4,9
Taxa de Aquisição	**Securitizadora**
CDI+ 3,75% a.a.	Provincia

Comentários Gerais

Descrição: Operação de financiamento de cinco empreendimentos residenciais situados em Goiânia, Anápolis, Rio Verde, Uberlândia e Campo Grande, no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida.
Governança: Além dos *servicers* convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), a operação prevê verificação periódica das razões de garantia e da elegibilidade dos empreendimentos, com acompanhamento da evolução físico-financeira das obras e das vendas das SPEs.
Garantias: Cessão fiduciária de 100% dos recebíveis, fundo de despesas e fundo de reserva.

CRI FIT MCMV VIC | Incorporador: Vic Engenharia

Segmento	Vencimento
Residencial	14/04/2031
Taxa de Emissão	**Duration**
CDI+ 3,75% a.a.	4,7
Taxa de Aquisição	**Securitizadora**
CDI+ 3,75% a.a.	Provincia

Comentários Gerais

Descrição: CRI lastreado em debênture de R$ 60,0 milhões emitida pela VIC Engenharia, construtora fundada em 2010 e sediada em Belo Horizonte (MG), com mais de 16.500 unidades habitacionais entregues, presença em seis estados e foco no programa Minha Casa Minha Vida. A integralização é parcelada conforme a elegibilidade dos empreendimentos
Governança: Além dos *servicers* convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), a operação prevê verificação periódica das razões de garantia e da elegibilidade dos empreendimentos, com revolvência da carteira conforme o pipeline de novas SPEs.
Garantias: Cessão fiduciária dos recebíveis e de conta vinculada, fundo de reserva e avais dos sócios.

CRI Integra | Incorporador: Integra

Segmento	Vencimento
Residencial	24/06/2030
Taxa de Emissão	**Duration**
CDI+ 5,50% a.a.	3,9
Taxa de Aquisição	**Securitizadora**
CDI+ 5,50% a.a.	Playsec

Comentários Gerais

Descrição: Operação de financiamento à financiamento de terrenos para incorporação residencial na região metropolitana 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.