

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO BRIO RENDA MAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME CONVÊNIO CVM-ANBIMA

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao Prospecto da Oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a seção relativa aos “Fatores de Risco”.

ALERTAS

| | | | |
|---|-------------------------------------|---|--|
| Risco de | <input checked="" type="checkbox"/> | perda do principal | O investimento nas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto. |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | falta de liquidez | A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto. |
| | <input type="checkbox"/> | responsabilidade ilimitada | A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | produto complexo | A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto. |
| Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático | | A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da Oferta. | |

| 1. Elementos Essenciais da Oferta | | Mais Informações |
|------------------------------------|--|-------------------|
| A. Valor mobiliário | Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, em classe única. | Capa do Prospecto |
| a.1) Quantidade ofertada | Inicialmente, 3.000.000 (“Cotas”). | Capa do Prospecto |
| a.2) Preço unitário | R\$100,00. | Capa do Prospecto |
| a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2) | Inicialmente, R\$ 300.000.000,00, sem considerar o Lote Adicional. | Capa do Prospecto |
| a.4) Lote suplementar | Não. | N/A |



| 1. Elementos Essenciais da Oferta | | Mais Informações |
|-----------------------------------|---|-------------------|
| a.5) Lote adicional | Sim, até 25%, ou seja, até 750.000 Cotas, perfazendo o montante adicional de até R\$75.000.000,00. | Capa do Prospecto |
| Qual mercado de negociação? | B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3. | Capa do Prospecto |
| Código de negociação | Será divulgado oportunamente ao mercado, nos termos da regulamentação vigente. | Capa do Prospecto |
| B. Outras informações | | |
| Emissor | CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BRIO RENDA MAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA | Capa do Prospecto |
| Administrador | XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A. CNPJ: 02.332.886/0001-04 Página Eletrônica: www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html | Capa do Prospecto |
| Gestor | BRIO INVESTIMENTOS LTDA. CNPJ: 15.050.378/0001-77 Página Eletrônica: https://www.brioinvestimentos.com.br/ | Capa do Prospecto |

| 2. Propósito da Oferta | | Mais Informações |
|--|--|------------------------|
| Qual será a destinação dos recursos da oferta? | <p>A Classe destinará os recursos líquidos provenientes da emissão de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento. Nos termos da Política de Investimento, a Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, nos Ativos-Alvo (conforme definido no Prospecto).</p> <p>Os recursos líquidos captados no âmbito da Oferta, incluindo aqueles provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão destinados à aquisição de Ativos-Alvo compatíveis com a política de investimentos da Classe — inclusive os listados na Seção 3.1 — conforme previsto no Prospecto. A alocação dos recursos observará as diretrizes estabelecidas, sem que haja obrigação de que tal alocação seja necessariamente realizada.</p> <p>O PIPELINE DO PROSPECTO POSSUI CARÁTER MERAMENTE INDICATIVO, NÃO CONSTITUINDO GARANTIA DE QUE OS RECURSOS CAPTADOS NA OFERTA SERÃO NECESSARIAMENTE APLICADOS NOS ATIVOS ALI DESCritos.</p> <p>Para mais informações, favor verificar as seções 3 e 4 do Prospecto.</p> | Seção 3.1 do Prospecto |



| 3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo | | Mais Informações |
|--------------------------------------|--|------------------------------|
| Informações sobre a gestora | <p>A Brio Investimentos é uma gestora especializada no mercado imobiliário, fundada em 2012 por sócios experientes do setor. Com mais de R\$ 1,4 bilhão captados, investiu em 48 projetos — 45 residenciais em São Paulo — em parceria com mais de 30 incorporadoras. Destaca-se pela diligência rigorosa, modelo criterioso de investimento e forte relacionamento com construtoras. Seu time atua em todas as etapas do ciclo imobiliário: prospecção, estruturação, aprovações, construção e gestão comercial, contando com a Casa Brio para suporte às vendas. Seu portfólio reúne mais de 5.100 unidades, com VGV estimado em R\$ 5,2 bilhões.</p> | Capa e Seção 16 do Prospecto |
| Informações sobre a administradora | <p>Em 2014, a Administradora iniciou suas atividades no mercado de administração fiduciária, atuando exclusivamente com clubes de investimento a partir do final de 2018. Em dezembro de 2019, passou a retomar a administração fiduciária de fundos de investimento do próprio Grupo XP, bem como de outras áreas da Administradora. No decorrer de 2020, a Administradora intensificou sua operação, ampliando o escopo de atuação e estendendo seus serviços a gestores independentes, sem vínculo com o Grupo XP. Além disso, retomou a prestação de serviços de administração para fundos de investimento estruturados, incluindo fundos imobiliários e de participações.</p> | Seção 16 do Prospecto |

| Sumário dos Principais Riscos do Fundo | Probabilidade | Impacto Financeiro |
|---|---|---|
| 1. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental. O Fundo está sujeito às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais, que poderão impactar os negócios, resultados operacionais, condições financeiras do Fundo e os rendimentos aos Cotistas. | <input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |
| 2. Riscos relacionados à rentabilidade da Classe. O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária, dentre outros fatores. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos indiretos, inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis. | <input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |
| 3. Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta. O Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário e dos Ativos-Alvo que poderão ser objeto de investimento pela Classe. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. | <input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |
| 4. Risco de crédito. Os ativos integrantes da carteira do Ativo-Alvo da Classe estão sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos. | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |
| 5. Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora, afetando negativamente a Classe. | <input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |



| 4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário | | Mais Informações |
|--|--|------------------------|
| Informações sobre a cota do Fundo de Investimento | | |
| Principais características | (i) as Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio; (ii) as Cotas serão emitidas em classe única; (iii) a cada Cota corresponderá um voto na Assembleia de Cotistas; e (iv) o Cotista não poderá requerer o resgate ou a amortização de suas Cotas. | Seção 2 do Prospecto |
| Prazo de duração do fundo | O prazo de duração do Fundo é de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, prorrogáveis por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, sem necessidade de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas. Eventuais prorrogações adicionais deverão ser submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento. | Seção 16 do Prospecto |
| Restrições à livre negociação | Não há restrições à revenda. | Seção 7.1 do Prospecto |

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta | | Mais Informações |
|---|---|------------------------|
| Participação na Oferta | | |
| Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo) | <input type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input checked="" type="checkbox"/> Público em geral. | Seção 2 do Prospecto |
| Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade | N/A. | Seção 6.2 do Prospecto |
| Qual o valor mínimo para investimento? | 10 (dez) Cotas, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais). | Seção 8.9 do Prospecto |
| Como participar da oferta? | Durante cada Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar o Documento de Aceitação, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. | Seção 8 do Prospecto |
| Como será feito o rateio? | Crítero de ordem de chegada, considerando a data e horário de recebimento dos respectivos Documentos de Aceitação no âmbito de cada Procedimento de Alocação. | Seção 8.2 do Prospecto |
| Como poderei saber o resultado do rateio? | O Coordenador Líder comunicará a cada investidor da Oferta sobre o rateio realizado. | Seção 8.2 do Prospecto |



| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta | | Mais Informações |
|---|---|------------------------|
| Participação na Oferta | | |
| O ofertante pode desistir da oferta? | Sim, nos termos do Contrato de Distribuição e do Prospecto e observado o disposto na Resolução CVM 160. | N/A |
| Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada? | IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto. | Seção 16 do Prospecto |
| Indicação de local para obtenção do Prospecto | <p>Administradora: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html (neste website, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “Brio Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);</p> <p>Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única de Cotas do Brio Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, sob o Rito de Registro Automático de Distribuição” e, então, clicar na opção desejada);</p> <p>Gestora: https://www.brioinvestimentos.com.br/ (neste website, procurar por “Atuação”, clicar em “Brio Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);</p> <p>CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2025”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Brio Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, clicar na opção desejada); e</p> <p>Fundos.NET, administrado pela B3: https://www.gov.br/cvm/pt-br (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Brio Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).</p> | Seção 5.1 do Prospecto |
| Quem são os coordenadores da oferta? | XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. | Seção 2 do Prospecto |
| Outras instituições participantes da distribuição | N/A. | N/A |



| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta | | Mais Informações |
|--|---|---------------------------|
| Participação na Oferta | | |
| Procedimento de colocação | Melhores esforços. | Seção 8.4 do Prospecto |
| Qual o período de reservas? | <u>Primeiro Procedimento de Alociação</u> : 30/12/2025 a 29/01/2026. <u>Segundo Procedimento de Alociação</u> : 05/02/2026 a 26/02/2026. | Seção 5.1 do Prospecto |
| Qual a data da fixação de preços? | Fixado por meio do Ato de Aprovação da Oferta, celebrado em 19 de dezembro de 2025. | Seção 6.4 do Prospecto |
| Qual a data de divulgação do resultado do rateio? | <u>Primeiro Procedimento de Alociação</u> : 04/02/2026. <u>Segundo Procedimento de Alociação</u> : 04/03/2026. | Seção 5.1 do Prospecto |
| Qual a data da liquidação da oferta? | <u>Primeiro Procedimento de Alociação</u> : 04/02/2026. <u>Segundo Procedimento de Alociação</u> : 04/03/2026. | Seção 5.1 do Prospecto |
| Quando receberei a confirmação da compra? | Na respectiva Data de Liquidação. | Seção 5.1 do Prospecto |
| Quando poderei negociar? | Após a divulgação do Anúncio de Encerramento. | Seção 2 do Prospecto |

