

Relatório Gerencial

PCIP11

FII Patria Crédito Índice de Preços

Abril 2026

Objetivo do Fundo

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especificamente: (I). Certificados de Recebíveis Imobiliários "CRI"; (II). Letras Hipotecárias "LH"; (III). Letras de Crédito Imobiliário "LCI"; (IV). Letras Imobiliárias Garantidas "LIG"; (V). Cotas de fundos de investimento imobiliário "FII"; (VI). Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 ("CEPAC"); e (VII). Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor.

Para mais informações, [clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

Início das Atividades

Setembro 2019

Código de Negociação

PCIP11

CNPJ

28.729.197/0001-13

Cotas Emitidas

17.011.707

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Papel Híbrido Gestão Ativa, Multicategoria

Gestor

Patria - VBI Securities Ltda.

Administrador e Escriturador

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Taxa de Administração Total

1,0% a.a. sobre o Valor de Mercado do Fundo, sendo 0,90% repassado ao Gestor

Público Alvo

Investidores em geral

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)

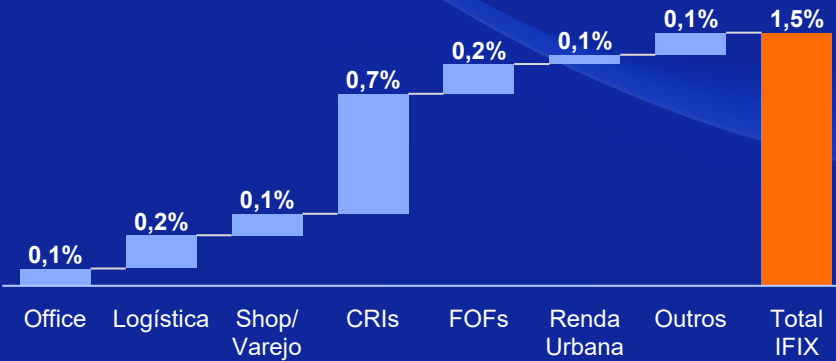


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

| | Nº de Fundos | Valor de Mercado (R\$ MM)* | P/VP* | Variação Mês |
|---------------------|--------------|----------------------------|-------------|--------------|
| IFIX | 113 | 150.642 | 0,93 | 1,5% |
| IFIX - Office | 16 | 16.847 | 0,80 | 0,9% |
| IFIX - Logística | 17 | 31.838 | 0,94 | 1,0% |
| IFIX - Shopping | 8 | 12.831 | 0,89 | 1,6% |
| IFIX - CRIs | 38 | 54.112 | 0,98 | 2,1% |
| IFIX - FOFs | 21 | 17.526 | 0,89 | 1,6% |
| IFIX - Renda Urbana | 5 | 11.981 | 0,95 | 0,9% |
| IFIX - Outros | 8 | 5.507 | 0,86 | 1,1% |

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE ABRIL/26:

O mercado de Fundos Imobiliários voltou ao terreno positivo em abril, com o **IFIX avançando 1,5% no mês e recuperando integralmente a queda de 1,1% observada em março**. Com isso, o índice acumula **alta de 3,6% no ano**. Os dois principais motores do movimento foram o **segundo corte da Selic**, que reduz o custo de oportunidade dos FIIs frente à renda fixa, e a **percepção de melhora no conflito no Oriente Médio**, que aliviou parte da aversão a risco observada no mês anterior.

No cenário externo, **EUA e Irã firmaram um cessar-fogo em 8 de abril**, mediado pelo Paquistão e posteriormente estendido por prazo indeterminado. **Apesar disso, o Estreito de Ormuz permaneceu efetivamente fechado ao longo de todo o mês**, em meio ao impasse entre o bloqueio iraniano à navegação e o contra-bloqueio americano aos portos do Irã, mantendo o **barril de Brent acima de US\$ 100 no fechamento do mês**. No Brasil, o Copom deu mais um passo no **ciclo de afrouxamento monetário**, levando a **Selic de 14,75% para 14,50%**, após o corte inicial de 15,00% para 14,75% na reunião anterior. A discussão central do mercado neste momento é se o ritmo dos cortes seguirá conforme o esperado nas próximas reuniões ou se haverá desaceleração diante das pressões inflacionárias decorrentes do choque energético, com o Boletim Focus revisando o IPCA de 2026 para 4,86% ao longo do mês.

Setorialmente, **os Fundos de CRIs lideraram as altas, com valorização de 2,1%**. A performance superior refletiu o **repasso das leituras de inflação mais elevadas dos últimos meses**, com o IPCA registrando **0,70% em fevereiro e 0,88% em março, ambos acima das expectativas de mercado**. Esses números deverão se traduzir em **dividendos mais robustos à frente**, beneficiando especialmente os fundos indexados ao IPCA. Fundos de Fundos (+1,6%) e Shopping Centers (+1,6%) também tiveram bom desempenho, seguidos por Outros (+1,1%), Logística (+1,0%), Renda Urbana (+0,9%) e Lajes Corporativas (+0,9%). Com o IFIX ainda negociando a 0,93x o valor patrimonial e o ciclo de cortes em andamento, **as perspectivas para o mercado seguem construtivas**, ainda que a volatilidade externa permaneça como o principal fator de risco.

Resumo PCIP11

PATRIA

| | | | |
|---------------------|---------------------|----------------|------------------------------|
| Patrimônio Líquido* | R\$ 1.591,1 milhões | R\$ 93,53/cota | } 0,92x P/VP ¹ |
| Valor de Mercado* | R\$ 1.458,1 milhões | R\$ 85,71/cota | |



**Volume Médio Diário
Negociado no Mês**

R\$ 2,9 milhões



**Rendimento
por Cota**

R\$ 0,89



**Reserva
Acumulada**

R\$ 1,00/cota



**Número de
Cotistas**

113.175

| | % PL ³ | Yield Nominal | IPCA Ref. | Yield (IPCA +) | Prazo Médio (Anos) | Spread |
|---------------------------|-------------------|------------------|--------------|-------------------|-----------------------|-------------|
| CRI + Op. Estrut. | 86,5% | 16,8% | 5,5% | 10,7% | 3,6 | 2,6% |
| FII | 7,5% | 16,8% | 5,5% | 10,7% | 3,3 | 2,7% |
| Carteira de ativos | 94,0% | 16,8% | - | 10,7% | 3,6 | 2,6% |
| Caixa | 6,0% | 11,2% | 5,2% | 5,6% | - | - |
| Portfólio | 100,0% | 16,4% | - | 10,4% | 3,4 | - |

Tabela de Sensibilidade¹

| Preço mercado | Yield portfolio (IPCA +) | Yield (-) custos (IPCA +) |
|---------------|-----------------------------|------------------------------|
| 93,21 | 10,4% | 9,3% |
| 90,71 | 10,7% | 9,6% |
| 88,21 | 11,0% | 9,9% |
| 85,71 | 11,3% | 10,2% |
| 83,21 | 11,7% | 10,6% |
| 80,71 | 12,0% | 10,9% |
| 78,21 | 12,4% | 11,3% |

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera a carteira de CRI, Op. Estruturadas, FII e caixa. Data base 30/04.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em abril, o Fundo apresentou um **resultado distribuível de R\$ 1,21/cota**, valor que serviu de base para a **distribuição dos rendimentos no valor de R\$ 0,89/cota**, pagos aos cotistas em 18 de maio. Considerando o resultado distribuível no mês e o valor efetivamente distribuído, o valor nominal da **reserva acumulada aumentou para R\$ 1,00/cota**. A estratégia de reforço da reserva tem como objetivo suportar impactos de eventuais descontos em transações no mercado secundário, bem como acomodar ajustes pontuais na avaliação dos ativos da carteira do Fundo, quando necessários, preservando a estabilidade e a previsibilidade dos rendimentos distribuídos.

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês com **94,0% do patrimônio líquido alocado**, sendo 86,5% em CRI e Operações Estruturadas com uma **rentabilidade média ponderada de 16,8% a.a.** (IPCA + 10,7% a.a.), prazo médio de 3,6 anos e spread médio de 2,6% a.a.. Em 30/04, o Fundo não contava com operações compromissadas.
- A carteira conta com 100 CRI e 4 Operações Estruturadas, sendo 91% da carteira¹ indexados ao IPCA (IPCA + 10,6% a.a.), 5% indexados ao CDI (CDI + 5,0% a.a.), 3% ao IGPM (IGPM + 9,8% a.a.) e 1% em Pré-fixado (14,0% a.a.). Além disso, o Fundo tem uma alocação estratégica em fundos imobiliários, para saber mais [clique aqui](#).

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

- Conforme mencionamos nos últimos relatórios, seguimos conduzindo uma gestão ativa da carteira de CRI com foco na reciclagem da carteira e no aproveitamento das oportunidades geradas pelas movimentações recentes. Dentre os movimentos realizados ao longo do mês, **zeramos a posição** nos **CRI TRX GPA I** (R\$ 0,6 mi), **CRI TRX GPA III** (R\$ 2,0 mi) e **CRI Wimo** (R\$ 1,4 mi), e diminuímos em R\$ 100 mil a posição detida no CRI BR Properties, totalizando um volume de R\$ 4 mi em vendas de CRI e resultando em um prejuízo de R\$ 0,01/cota. Além disso, reduzimos a alocação no FII CYCR11 em R\$ 3,4 mi, em linha com a estratégia de diminuição da exposição em FII para os fundos de crédito geridos pelo Patria, [clique aqui](#) para mais informações.
- Durante o mês, houve também o **resgate antecipado dos CRI Minas Brisa e CRI Evolua, no volume de R\$ 19 mi** com recebimento de prêmio de **R\$ 0,02/cota**
- Nos próximos meses, seguiremos executando a estratégia de desinvestimentos em operações com volume pequeno e risco inaderente à atual estratégia do Fundo, buscando a otimização e rebalanceamento do portfólio. Ressaltamos que nosso foco está em realizar os movimentos citados de forma não prejudicial ao resultado do Fundo.

WATCHLIST:

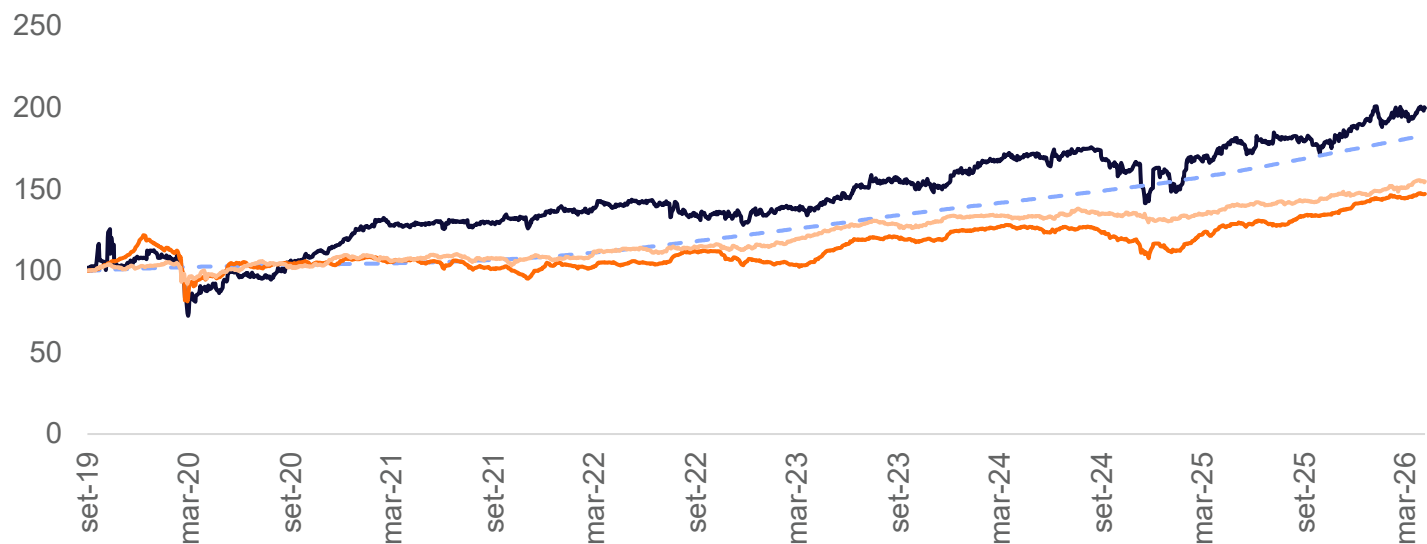
- Neste mês, não foram adicionados novos CRI no Watchlist. Vale ressaltar que os CRI em Watchlist podem, eventualmente, sofrer remarcação a critério do administrador

VISÃO ESTRATÉGICA FUNDOS HIGH GRADE IPCA+

- Seguimos avançando na estratégia da reorganização dos fundos de crédito imobiliário *high grade* sob gestão do Patria - **PCIP, VCJR, RBRR e RPRI** - que compartilham estratégia semelhante, como alocação em **CRIs high grade indexados ao IPCA**, garantias imobiliárias robustas e portfólios diversificados.
- Essa convergência estratégica cria um ambiente favorável para um **potencial movimento de consolidação**, com benefícios relevantes aos investidores, ao contribuir ao permitir **maior diluição de riscos** por setor, geografia e devedores, **ganhos de escala** com eficiência na alocação e maior poder de negociação, **elevação da liquidez** das cotas no mercado secundário, com potencial redução de volatilidade, e **otimização de custos operacionais** relativos, contribuindo para a **formação de um fundo mais robusto** e melhor posicionado no universo de crédito imobiliário *high grade*.
- As análises técnicas e operacionais estão sendo conduzidas de forma criteriosa. Nosso objetivo é concluir essas etapas e iniciar formalmente o processo, com a convocação da assembleia, ainda dentro deste semestre, respeitando integralmente a regulamentação vigente e assegurando transparência, adequada comunicação e foco na criação de valor para os cotistas. Reforçamos que esse tema já vem sendo tratado nos relatórios gerenciais desde fevereiro, em linha com nosso compromisso de transparência ([clique aqui](#)).
- Qualquer eventual consolidação estará condicionada à aprovação em Assembleia Geral, conforme previsto em regulamento. No momento oportuno e somente após a conclusão das análises internas, serão divulgados aos investidores todos os detalhes, documentos e avaliações necessários para uma decisão devidamente informada.

Performance

PATRIA



| Ativo | Mês | 2026 | Desde o início (Acumulado) | Desde o início (a.a.) |
|-----------------------|------|------|----------------------------|-----------------------|
| ■ PCIP11 ¹ | 1,7% | 5,4% | 99,5% | 11,2% |
| ■ IFIX | 1,5% | 4,1% | 47,1% | 6,1% |
| ■ CDI Bruto | 1,1% | 4,6% | 83,0% | 9,7% |
| ■ IMA-B | 1,8% | 4,9% | 54,7% | 6,9% |

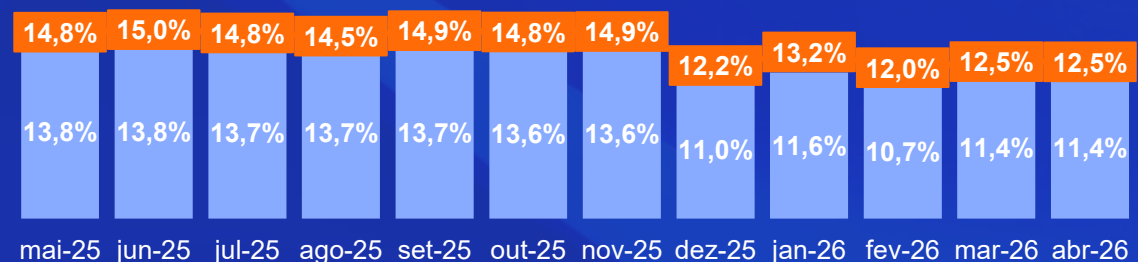
Distribuições por Cota

Média 12M | R\$ 0,92



Dividend Yield

— Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)
 — Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Fonte: Economatica.

Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

| | ABR-26 | R\$/COTA | ACUM. 2026 | ACUM. 12M |
|---|--------------------|---------------|--------------------|---------------------|
| Juros e Correção Monetária ¹ | 19.486.311 | 1,15 | 64.834.218 | 159.967.227 |
| MTM – CRI* | (9.957.213) | (0,59) | 1.133.821 | 45.075.243 |
| Resultado com FII | 1.372.398 | 0,08 | 5.601.299 | 18.253.926 |
| MTM – FII* | 406.875 | 0,02 | 990.904 | 5.105.440 |
| Receita Extraordinária | 321.797 | 0,02 | 134.186 | 347.065 |
| Receitas - Total | 11.630.168 | 0,68 | 72.694.428 | 228.748.901 |
| Despesas - Total | (1.337.217) | (0,08) | (4.925.974) | (12.826.152) |
| Resultado Financeiro Líquido | 765.837 | 0,05 | 3.041.679 | 8.269.246 |
| Ajuste para Distribuição – MTM* | 9.550.338 | 0,56 | (2.124.725) | (50.180.683) |
| Resultado Distribuível | 20.609.127 | 1,21 | 68.685.408 | 174.011.312 |
| Resultado Distribuído | 15.140.419 | 0,89 | 57.329.453 | 162.432.916 |

Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui

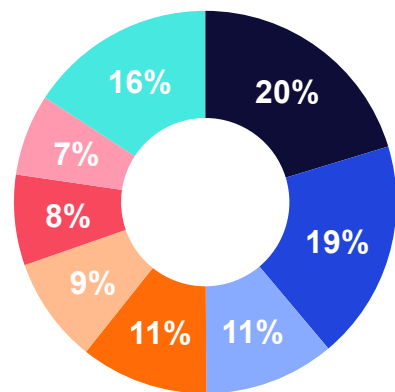
Resultado do Fundo por Cota (R\$)



Movimentação da Reserva Acumulada

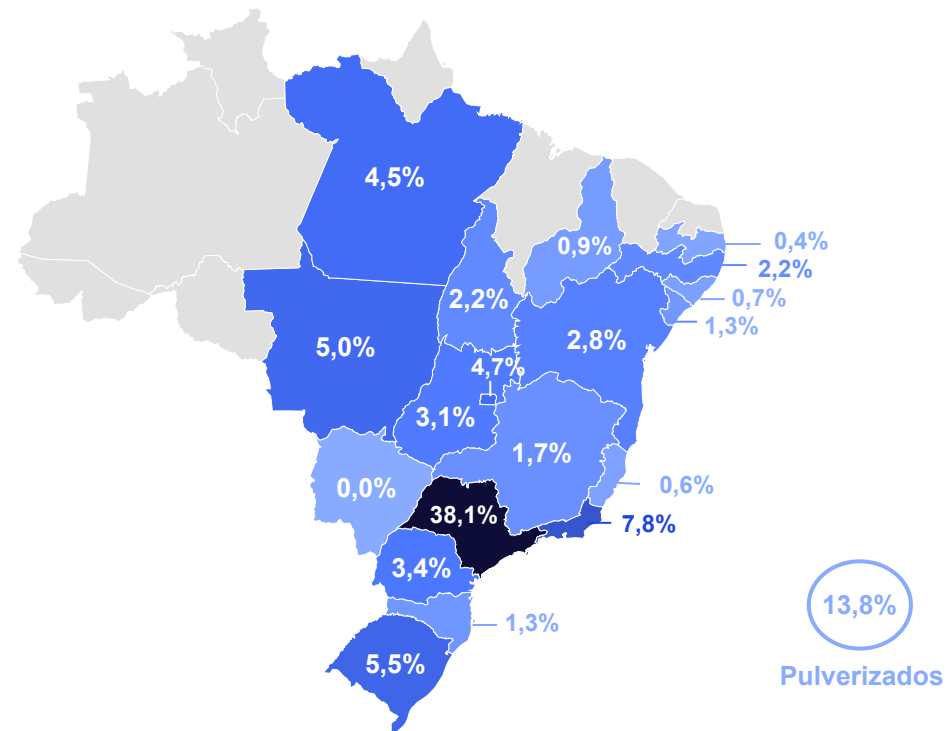


Ativos Imobiliários



- Varejo
- Residencial
- Pulverizado
- Logística
- Loteamento
- Shopping
- Educacional
- Outros 7

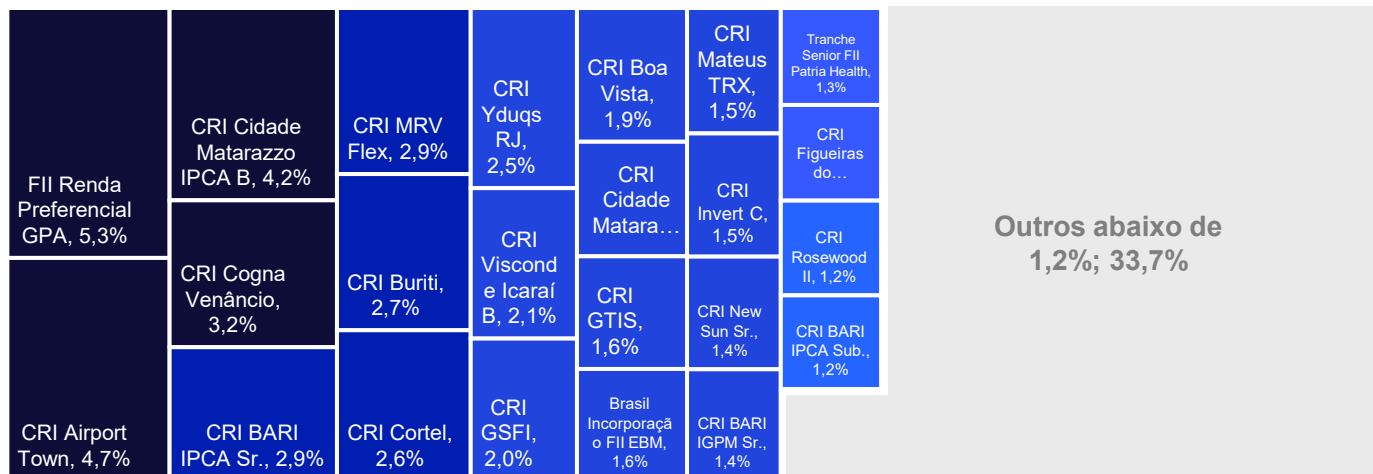
Distribuição Geográfica



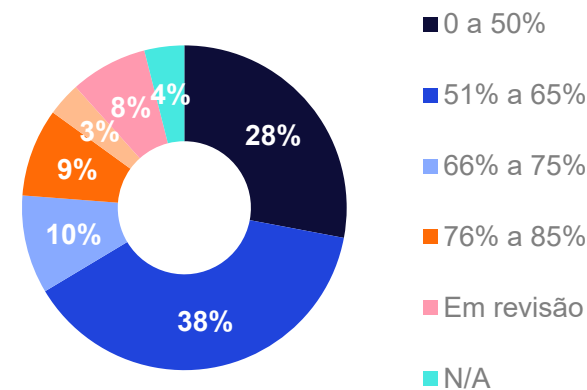
Portfólio com 100 CRI e 4 operações estruturadas, diversificado em 14 segmentos distintos, sendo as maiores exposições aos segmentos de varejo (20%), residencial (19%) e pulverizado (11%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (38% da carteira de CRI).

Carteira de Ativos¹ (2/2)

Distribuição por CRI (% do PL)

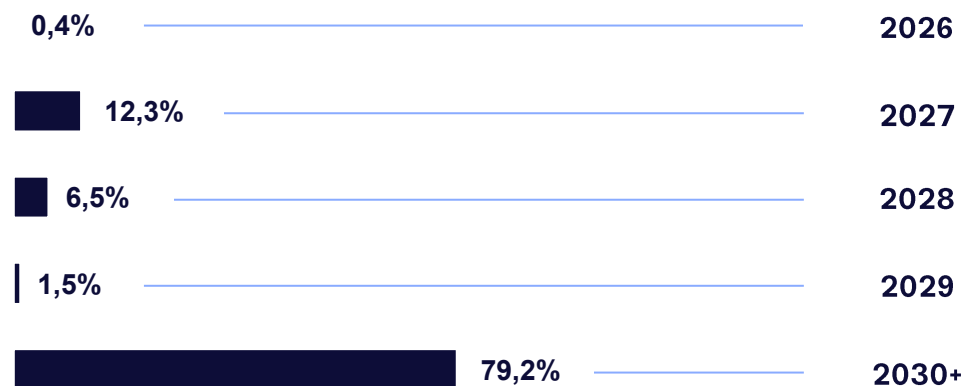


Distribuição por LTV

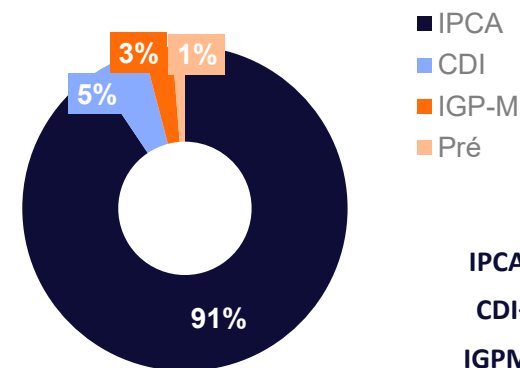


LTV Médio Ponderado de 57%

Distribuição por Vencimento



Alocação por Indexador



| | Taxa MTM a.a. | Taxa Aq. a.a. | Prazo Médio (Anos) |
|-------|---------------|---------------|--------------------|
| IPCA+ | 10,6% | 9,2% | 3,8 |
| CDI+ | 5,0% | 5,1% | 1,9 |
| IGPM+ | 9,8% | 8,4% | 3,3 |
| Pré | 14,0% | 14,0% | 2,3 |

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

Detalhamento de Ativos (1/7)

| # | Ativo | Montante MTM (R\$ mm) | %/PL | Segmento | UF | Emissor | Código B3 | Indexador | Taxa de Emissão (a.a.) | Taxa de Aquisição (a.a.) | Taxa MTM' (a.a.) | Prazo Médio | Vencimento | LTV | Garantias* |
|----|--|-----------------------------|------|-------------|-------------------|---------|------------|-----------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------|------------|---------------|---|
| 1 | FII Renda Preferencial GPA ² | 84,4 | 5,3% | Varejo | SP e RJ | - | - | IPCA | 9,3% | 9,3% | 9,3% | 6,69 | dez-37 | 60,3% | CARTA FIANÇA E DRS |
| 2 | CRI Airport Town | 75,3 | 4,7% | Logística | SP | Riza | 21H0976574 | IPCA | 5,5% | 6,3% | 7,2% | 6,22 | ago-41 | 61,5% | AFI, AFS, CFRA E FR |
| 3 | CRI Cidade Matarazzo IPCA B | 66,9 | 4,2% | Varejo | SP | Opea | 23J2162618 | IPCA | 9,5% | 9,5% | 11,3% | 4,61 | jun-40 | 50,0% | AFI, CFRA, FR E FS |
| 4 | CRI Cogna Venâncio | 51,1 | 3,2% | Educacional | DF | Riza | 21F0547426 | IPCA | 6,0% | 6,3% | 11,9% | 3,81 | jun-35 | 77,4% | AFI, CFRA |
| 5 | CRI BARI IPCA Sr. | 46,4 | 2,9% | Pulverizado | Pulverizado | Bari | 25H3737311 | IPCA | 8,8% | 8,8% | 8,8% | 2,90 | out-40 | 59,0% | AFI, FR |
| 6 | CRI MRV Flex | 46,2 | 2,9% | Residencial | Pulverizado | Opea | 26C4863993 | IPCA | 11,2% | 11,2% | 11,2% | 5,94 | jul-35 | 88,0% | Coobrigação, obrigação de constituição de AFI, FR |
| 7 | CRI Buriti | 43,5 | 2,7% | Loteamento | TO, PA, BA | Riza | 24L1786760 | IPCA | 9,0% | 9,1% | 9,2% | 2,44 | nov-31 | 57,1% | AFS, CFRCV, AVS E FR |
| 8 | CRI Cortel | 41,9 | 2,6% | Deathcare | RS | Opea | 21L0146951 | IPCA | 7,0% | 7,0% | 11,8% | 2,35 | dez-31 | Em revisão | AFI, CFRA E FR |
| 9 | CRI Yduqs RJ | 39,8 | 2,5% | Educacional | RJ | Bari | 23A1253566 | IPCA | 8,2% | 8,8% | 7,9% | 2,70 | fev-32 | 65,0% | AFI, CFRA, FS |
| 10 | CRI Visconde Icarai B | 33,2 | 2,1% | Residencial | SP | Canal | 24D3311867 | IPCA | 12,6% | 13,3% | 13,0% | 1,18 | ago-27 | 65,0% | AVS, AFI, AFS, CFDC, FD, FR, FO |
| 11 | CRI GSFI | 31,4 | 2,0% | Shopping | SP, RJ, BA, GO | Opea | 20G0800227 | IPCA | 5,0% | 5,1% | 11,5% | 3,37 | jul-32 | 48,6% | AFI, CFR E FR |
| 12 | CRI Boa Vista | 30,6 | 1,9% | Shopping | PE | Opea | 20F0734290 | IPCA | 7,3% | 6,8% | 10,9% | 2,78 | jun-32 | 37,8% | AFI, CFRA, FR, FL E FS |
| 13 | CRI Cidade Matarazzo IPCA A | 26,3 | 1,6% | Varejo | SP | Opea | 22C0509668 | IPCA | 10,5% | 9,5% | 10,5% | 4,72 | jun-40 | 50,0% | AFI, CFRA, FR E FS |
| 14 | CRI GTIS | 25,7 | 1,6% | Logística | SP | Opea | 21J0043571 | IPCA | 5,9% | 5,9% | 9,6% | 5,49 | mar-40 | 28,3% | AFI, CFRA E FR |
| 15 | Brasil Incorporação FII EBM ² | 25,5 | 1,6% | Residencial | GO | - | - | IPCA | 12,5% | 12,5% | 12,5% | 3,00 | dez-28 | 60,0% | n/a |
| 16 | CRI Mateus TRX | 24,5 | 1,5% | Varejo | PA | Bari | 24L0003403 | IPCA | 6,8% | 7,7% | 9,0% | 5,47 | ago-39 | 73,2% | AFI, AFS, CFRA, FR, FD |

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Nos casos de taxa MTM marcadas a zero a remarcação foi objeto de consolidação ocorrida em agosto de 2025; ²Operação Estruturada.

Detalhamento de Ativos (2/7)

PATRIA

| # | Ativo | Montante MTM (R\$ mm) | %/PL | Segmento | UF | Emissor | Código B3 | Indexador | Taxa de Emissão (a.a.) | Taxa de Aquisição (a.a.) | Taxa MTM¹ (a.a.) | Prazo Médio | Vencimento | LTV | Garantias* |
|----|-----------------------------------|-----------------------------|------|------------------|-------------|-----------|------------|------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------|------------|---------------|---|
| 17 | CRI Invert C | 24,0 | 1,5% | Residencial | SP | Riza | 25F8639835 | CDI | 6,0% | 6,0% | 6,0% | 0,97 | mai-27 | Em revisão | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, AVS |
| 18 | CRI New Sun Sr. | 22,0 | 1,4% | Energia | SP | Opea | 23L1276199 | IPCA | 10,0% | 10,0% | 12,1% | 5,16 | dez-39 | 53,0% | DRS, AFE, AFS, CFR, AVS E FR |
| 19 | CRI BARI IGPM Sr. | 21,7 | 1,4% | Pulverizado | Pulverizado | Bari | 25H3737685 | IGP-M | 8,8% | 8,8% | 9,7% | 2,85 | abr-38 | 61,0% | AFI, FR |
| 20 | Tranche Senior FII Patria Health² | 20,3 | 1,3% | Saúde | SP | - | - | IPCA | 9,3% | 9,3% | 9,3% | 5,00 | dez-32 | 10,0% | n/a |
| 21 | CRI Figueiras do Parque | 20,0 | 1,3% | Loteamento | MT | Riza | 20A0952498 | IPCA | 9,3% | 9,5% | 13,3% | 3,02 | fev-34 | 55,7% | CFRCV, AFS, AVS E FR |
| 22 | CRI Rosewood II | 19,8 | 1,2% | Hotel | SP | Opea | 21L0866334 | IPCA | 7,0% | 8,8% | 7,6% | 3,44 | nov-33 | 54,0% | AFI, CFRA, FR, AVAL |
| 23 | CRI BARI IPCA Sub. | 19,6 | 1,2% | Pulverizado | Pulverizado | Bari | 25H3737312 | IPCA | 10,0% | 10,0% | 10,1% | 2,82 | out-40 | 82,6% | AFI, FR |
| 24 | CRI São Benedito IP | 19,2 | 1,2% | Residencial | MT | Riza | 21C0662763 | IPCA | 6,0% | 6,2% | 10,5% | 4,10 | jun-36 | 73,0% | AFI, CFR, FR E AVS |
| 25 | CRI Catuaí A | 18,3 | 1,1% | Shopping | PR | Habitasec | 19J0713611 | IPCA | 6,0% | 6,2% | 10,1% | 5,47 | out-34 | 77,3% | AFI, AFS, CFRA, AVS E FR |
| 26 | CRI Catuaí B | 18,3 | 1,1% | Shopping | PR | Habitasec | 19J0713612 | IPCA | 6,0% | 6,2% | 10,1% | 5,47 | out-34 | 77,3% | AFI, AFS, CFRA, AVS E FR |
| 27 | CRI Salinas Premium Sr | 17,4 | 1,1% | Multipropriedade | PA | Opea | 22F0636859 | IPCA | 9,0% | 9,4% | 12,6% | 0,88 | mai-28 | 19,8% | CFRCV, AFS, AVS, FR E subordinação com razão de garantia mínima de 180% para a tranche sênior |
| 28 | CRI Carrefour | 17,3 | 1,1% | Varejo | SE | Bari | 25L2402882 | Pré-fixado | 14,0% | 14,0% | 14,0% | 2,27 | dez-28 | 43,0% | AFI, CFRA, FS |
| 29 | CRI AXS | 16,2 | 1,0% | Energia | MG | Opea | 22K1397969 | IPCA | 11,0% | 11,0% | 10,9% | 4,44 | nov-36 | 73,0% | DRS, AFE, AFS, CFRR, FR E AVS |
| 30 | CRI Visconde Icarai A | 15,9 | 1,0% | Residencial | SP | Canal | 24D3311806 | IPCA | 12,5% | 13,1% | 12,6% | 1,19 | ago-27 | 65,0% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS |
| 31 | CRI Hot Beach Sr | 15,8 | 1,0% | Multipropriedade | SP | Opea | 21H1034619 | IPCA | 9,7% | 9,7% | 11,1% | 0,71 | ago-27 | 14,1% | CFRCV, AFS, AVS, FR E subordinação com razão de garantia mínima de 180% para a tranche sênior |
| 32 | CRI BrDU | 15,8 | 1,0% | Loteamento | MT e ES | Habitasec | 18L1128777 | IPCA | 9,5% | 11,9% | 13,9% | 1,22 | jan-29 | 33,3% | CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR |

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)); ¹Nos casos de taxa MTM marcadas a zero a remarcação foi objeto de consolidação ocorrida em agosto de 2025; ²Operação Estruturada.

Detalhamento de Ativos (3/7)

| # | Ativo | Montante MTM (R\$ mm) | %/PL | Segmento | UF | Emissor | Código B3 | Indexador | Taxa de Emissão (a.a.) | Taxa de Aquisição (a.a.) | Taxa MTM' (a.a.) | Prazo Médio | Vencimento | LTV | Garantias* |
|----|---------------------------------------|-----------------------------|------|----------------|-------------|-----------|------------|-----------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------|------------|---------------|-------------------------------|
| 33 | Valora CRI Infra FII ² | 15,3 | 1,0% | Infraestrutura | MG e SC | - | 4544222FII | IPCA | 8,0% | 8,0% | 8,0% | 5,00 | n/a | n/a | n/a |
| 34 | CRI Tocantins II | 15,3 | 1,0% | Loteamento | TO | Riza | 21C0482259 | IPCA | 7,5% | 7,5% | 12,7% | 0,75 | fev-28 | 27,3% | CFRCV, AFS, AVS E FR |
| 35 | CRI Azzure e Jardim | 15,1 | 0,9% | Loteamento | SP, MT e GO | Opea | 21L0905775 | IPCA | 8,8% | 8,8% | 15,1% | 2,19 | nov-33 | 65,0% | CFRCV, AFS, AVS E FR |
| 36 | CRI Visconde A | 14,9 | 0,9% | Residencial | SP | Canal | 23K2202885 | IPCA | 13,0% | 13,0% | 14,7% | 0,96 | mai-27 | 75,0% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS |
| 37 | CRI Visconde B | 14,9 | 0,9% | Residencial | SP | Canal | 23K2203899 | IPCA | 13,0% | 13,0% | 13,1% | 0,97 | mai-27 | 75,0% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS |
| 38 | CRI Mateus | 13,0 | 0,8% | Varejo | PI | Opea | 20B0980166 | IPCA | 4,7% | 8,9% | 9,0% | 2,66 | fev-32 | n/a | AFI, CFRA, FR E FS |
| 39 | CRI Assaí/CBD | 12,3 | 0,8% | Varejo | SP | Bari | 19L0840477 | IPCA | 4,8% | 14,3% | 11,0% | 1,75 | dez-30 | 37,0% | AFI, CFRA, FR E FS |
| 40 | CRI HCC | 11,5 | 0,7% | Energia | RS | Canal | 23H1637802 | IPCA | 10,5% | 10,6% | 12,2% | 5,65 | ago-38 | 50,8% | DRS, AFE, AFS, CFR, AVS E FR |
| 41 | CRI Invert D | 10,4 | 0,7% | Residencial | SP | Riza | 25F8639834 | CDI | 6,0% | 6,0% | 6,0% | 0,81 | mai-27 | Em revisão | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, AVS |
| 42 | CRI FGR | 10,1 | 0,6% | Pulverizado | DF | Canal | 24E2453531 | IPCA | 9,0% | 9,1% | 9,1% | 5,97 | jun-41 | 75,0% | AFI, CFR, FR, AVAL |
| 43 | CRI BARI IGPM Sub. | 9,5 | 0,6% | Pulverizado | Pulverizado | Bari | 25H3737686 | IGP-M | 10,0% | 10,0% | 11,2% | 2,76 | abr-38 | 85,4% | AFI, FR |
| 44 | CRI Bari XV Senior - 12 ^a | 9,5 | 0,6% | Pulverizado | Pulverizado | Bari | 22I0099580 | IPCA | 7,8% | 10,2% | 10,1% | 2,86 | out-43 | n/a | AFI, CFR, FR |
| 45 | CRI Grupo Mateus | 9,1 | 0,6% | Varejo | AL | Bari | 23F1241818 | IPCA | 7,8% | 8,0% | 8,6% | 6,63 | mai-43 | 48,2% | AFI, CFRA, FR E FS |
| 46 | CRI Evolution | 9,0 | 0,6% | Escritório | SP | Habitasec | 19L0823309 | IPCA | 6,3% | 7,8% | 7,8% | 3,84 | dez-34 | 55,7% | AFI, CFRA, FR, AVAL |
| 47 | CRI VCA III | 8,7 | 0,5% | Loteamento | BA | Canal | 24A2518977 | IPCA | 10,3% | 12,7% | 12,6% | 3,14 | jul-34 | 58,0% | AFI, CFR, FR, AVAL |
| 48 | CRI Bari XXI Senior - 10 ^a | 8,5 | 0,5% | Pulverizado | Pulverizado | Bari | 23B0508037 | IPCA | 9,0% | 11,6% | 11,4% | 3,41 | out-43 | n/a | AFI, CFR, FR |

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Nos casos de taxa MTM marcadas a zero a remarcação foi objeto de consolidação ocorrida em agosto de 2025; ²Operação Estruturada.

Detalhamento de Ativos (4/7)

| # | Ativo | Montante MTM (R\$ mm) | %/PL | Segmento | UF | Emissor | Código B3 | Indexador | Taxa de Emissão (a.a.) | Taxa de Aquisição (a.a.) | Taxa MTM' (a.a.) | Prazo Médio | Vencimento | LTV | Garantias* |
|----|---------------------------|-----------------------------|------|------------------|---------|-----------|------------|-----------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------|------------|---------------|--|
| 49 | CRI Cortel II Sub. A | 8,2 | 0,5% | Deathcare | RS | Opea | 22F1025673 | CDI | 4,6% | 4,6% | 4,6% | 3,99 | jul-34 | Em revisão | AFI, CFRA E FR |
| 50 | CRI Braspark | 8,1 | 0,5% | Logística | SC | Riza | 21H0926710 | IPCA | 7,5% | 10,4% | 10,1% | 2,27 | ago-31 | 50,0% | AFI, CFRA, FR, AVAL |
| 51 | CRI Cortel II Sub. B | 8,1 | 0,5% | Deathcare | RS | Opea | 22F1025727 | CDI | 4,2% | 4,2% | 4,2% | 3,34 | jul-33 | Em revisão | AFI, CFRA E FR |
| 52 | CRI Edificatto B | 8,1 | 0,5% | Residencial | MT | Canal | 24D3314465 | IPCA | 12,4% | 12,3% | 14,6% | 1,32 | out-27 | 73,0% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS |
| 53 | CRI Edificatto A | 8,1 | 0,5% | Residencial | MT | Canal | 24D3314338 | IPCA | 12,6% | 12,7% | 14,8% | 1,32 | out-27 | 73,0% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS |
| 54 | CRI Swiss Park Performado | 7,5 | 0,5% | Pulverizado | SP | Província | 24K1726028 | IPCA | 10,0% | 11,5% | 11,4% | 4,06 | nov-39 | 75,0% | AFI, CFR, FR |
| 55 | CRI CORREIOS | 7,4 | 0,5% | Logística | BA | Opea | 20F0834225 | IPCA | 7,0% | 18,8% | 10,7% | 2,25 | mar-31 | 57,0% | AFI |
| 56 | CRI Invert B | 7,2 | 0,5% | Residencial | SP | Riza | 23I2156604 | CDI | 4,0% | 5,2% | 4,0% | 0,89 | mai-27 | Em revisão | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS |
| 57 | CRI REDE DOR NW | 6,9 | 0,4% | Varejo | DF e SP | Opea | 19H0235501 | IPCA | 3,9% | 7,4% | 7,6% | 2,46 | fev-31 | 56,0% | AFI |
| 58 | CRI SHOP SÃO GONÇALO | 6,9 | 0,4% | Shopping | RJ | Riza | 19L0928585 | IPCA | 5,1% | 10,0% | 9,2% | 5,63 | dez-34 | 23,0% | AFI, CFR, FS |
| 59 | CRI HBR B | 6,3 | 0,4% | Residencial | SP | Habitasec | 19G0228153 | IPCA | 6,0% | 9,1% | 8,1% | 3,71 | jul-34 | 44,0% | FS, AFI, AFA, CFDC, FR, FD |
| 60 | CRI Copagril | 6,2 | 0,4% | Logística | PR | Riza | 21F0968888 | IPCA | 6,5% | 9,1% | 8,8% | 2,38 | jun-31 | 55,0% | AFI, CFRA, FR, AVAL |
| 61 | CRI Cortel II Sr. A | 6,0 | 0,4% | Deathcare | RS | Opea | 22F1025672 | CDI | 3,5% | 3,5% | 3,5% | 3,99 | jul-34 | Em revisão | AFI, CFRA E FR |
| 62 | CRI MAGAZINE LUIZA | 5,8 | 0,4% | Logística | PB | Riza | 19L0838850 | IPCA | 4,4% | 9,5% | 8,2% | 2,10 | out-30 | 68,0% | AFI, CFRA, FR, AVS |
| 63 | CRI Visconde G | 5,8 | 0,4% | Residencial | SP | Canal | 23K2204391 | IPCA | 13,0% | 13,0% | 22,6% | 0,96 | mai-27 | 75,0% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, AVS |
| 64 | CRI Salinas Premium Mez | 5,8 | 0,4% | Multipropriedade | PA | Opea | 22F0636861 | IPCA | 10,0% | 10,4% | 13,8% | 0,87 | mai-28 | 26,3% | CFRCV, AFS, AVS, FR E subordinação com razão de garantia mínima de 180% para a tranche sênior |

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Nos casos de taxa MTM marcadas a zero a remarcação foi objeto de consolidação ocorrida em agosto de 2025.

Detalhamento de Ativos (5/7)

| # | Ativo | Montante MTM (R\$ mm) | %/PL | Segmento | UF | Emissor | Código B3 | Indexador | Taxa de Emissão (a.a.) | Taxa de Aquisição (a.a.) | Taxa MTM' (a.a.) | Prazo Médio | Vencimento | LTV | Garantias* |
|----|--|-----------------------------|------|-------------|-------------|-----------|------------|-----------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------|------------|-------|----------------------------------|
| 65 | CRI KeyCash Sr. | 5,7 | 0,4% | Pulverizado | Pulverizado | Riza | 24F1278543 | IPCA | 9,5% | 11,0% | 11,0% | 4,81 | mai-43 | 32,0% | AFI, CFR, FR |
| 66 | CRI LOCALFRIO | 5,6 | 0,4% | Logística | SP e SC | Riza | 19K0981679 | IPCA | 6,0% | 11,6% | 9,6% | 4,79 | dez-31 | 55,0% | AFS, AFI, CFRA, FS, FR, FD, ESPE |
| 67 | CRI Creditas II Carteira IV Senior B | 5,6 | 0,3% | Residencial | Pulverizado | Vert | 24J2922844 | IPCA | 9,0% | 9,0% | 9,0% | 4,58 | fev-46 | 24,0% | AFI, CFR, FR |
| 68 | CRI Blue Asset | 5,1 | 0,3% | Pulverizado | Pulverizado | Bari | 22L1564926 | IPCA | 10,0% | 12,7% | 12,4% | 2,73 | mar-33 | 50,0% | AFI, CFR, FR |
| 69 | CRI RP GPA Sub. | 4,7 | 0,3% | Varejo | SP e RJ | Opea | 23C2830574 | IPCA | 7,5% | 7,5% | 10,5% | 6,55 | jan-38 | 39,3% | CARTA FIANÇA E DRS |
| 70 | CRI Ceratti & Magni | 4,2 | 0,3% | Logística | SP | Riza | 22E0120555 | IPCA | 8,5% | 13,7% | 12,1% | 0,97 | mai-27 | 48,6% | AFI, CF, FD |
| 71 | CRI Spot | 4,1 | 0,3% | Residencial | PR | Habitasec | 20B0797175 | CDI | 5,0% | 5,0% | 7,1% | 0,86 | jun-28 | 85,0% | AFI, AFS, FR, CFRCV E CFDC |
| 72 | CRI Bari XIV Senior - 103 ^a | 4,0 | 0,3% | Pulverizado | Pulverizado | Bari | 22C0899517 | IPCA | 7,3% | 10,1% | 9,9% | 3,19 | out-41 | n/a | AFI, CFR, FR |
| 73 | CRI JSL B | 3,9 | 0,2% | Logística | Pulverizado | Opea | 20A0978038 | IPCA | 6,0% | 7,6% | 7,4% | 3,93 | jan-35 | 62,0% | AFI, FS, FD |
| 74 | CRI CANTO RJ | 3,8 | 0,2% | Residencial | RJ | Opea | 21I0566602 | IPCA | 12,0% | 13,7% | 12,4% | 0,70 | dez-26 | 32,0% | AVS, AFI, AFS, CFDC, FR, FD |
| 75 | CRI DINAMO AG | 3,6 | 0,2% | Logística | SP | Opea | 20K0549411 | IPCA | 8,8% | 15,6% | 12,2% | 1,74 | nov-28 | 32,0% | AFI, CFRA, FS, FRM, CFDR |
| 76 | CRI SINAL I | 3,2 | 0,2% | Varejo | SP | Riza | 20K0568000 | IPCA | 7,5% | 12,4% | 12,4% | 2,85 | nov-32 | 48,0% | AFI, CFRA, FR e FS |
| 77 | CRI BR PROPERTIES | 2,9 | 0,2% | Logística | SP | Opea | 23H1023846 | CDI | 2,0% | 1,4% | 1,5% | 3,84 | ago-31 | 37,0% | AFI, CFDC |
| 78 | CRI RP GPA I Sr. | 2,8 | 0,2% | Varejo | SP e RJ | Opea | 23C2829802 | IPCA | 7,0% | 7,0% | 8,7% | 3,99 | mar-35 | 34,7% | CARTA FIANÇA E DRS |
| 79 | CRI Cogna Santo André | 2,5 | 0,2% | Educacional | SP | Opea | 21D0453486 | IPCA | 6,0% | 6,0% | 13,0% | 0,00 | jul-27 | 30,0% | AFI, CFRA E FR |
| 80 | CRI RP GPA III Sr. | 2,2 | 0,1% | Varejo | SP e RJ | Opea | 23C2830001 | IPCA | 7,0% | 7,0% | 10,2% | 3,87 | mar-35 | 34,7% | CARTA FIANÇA E DRS |

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Nos casos de taxa MTM marcadas a zero a remarcação foi objeto de consolidação ocorrida em agosto de 2025.

Detalhamento de Ativos (6/7)

| # | Ativo | Montante MTM (R\$ mm) | %/PL | Segmento | UF | Emissor | Código B3 | Indexador | Taxa de Emissão (a.a.) | Taxa de Aquisição (a.a.) | Taxa MTM' (a.a.) | Prazo Médio | Vencimento | LTV | Garantias* |
|----|--|-----------------------------|------|-------------|-------------|---------|------------|-----------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------|------------|-------|----------------------------|
| 81 | CRI Toscana C | 1,9 | 0,1% | Loteamento | GO | Opea | 19G0311543 | IGP-M | 8,2% | 8,4% | 12,9% | 1,49 | jul-29 | 55,2% | CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR |
| 82 | CRI SINAL II | 1,8 | 0,1% | Varejo | SP | Riza | 20K0866670 | IPCA | 7,0% | 12,4% | 9,1% | 2,99 | dez-32 | 47,0% | AFI, CFRA, FR e FS |
| 83 | CRI Cogna São Bernardo | 1,5 | 0,1% | Educacional | SP | Opea | 12L0023493 | IPCA | 4,5% | 11,3% | 11,1% | 0,95 | jul-27 | 26,0% | AFI, CFRA, AVS |
| 84 | CRI Toscana B | 1,5 | 0,1% | Loteamento | GO | Opea | 19G0311514 | IGP-M | 8,2% | 8,9% | 14,0% | 1,48 | jul-29 | 55,8% | CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR |
| 85 | CRI Toscana A | 1,5 | 0,1% | Loteamento | GO | Opea | 19G0311435 | IGP-M | 8,2% | 8,9% | 14,0% | 1,48 | jul-29 | 55,8% | CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR |
| 86 | CRI RP GPA II Sr. | 1,5 | 0,1% | Varejo | SP e RJ | Opea | 23C2829803 | IPCA | 7,0% | 7,0% | 10,2% | 3,87 | mar-35 | 34,7% | CARTA FIANÇA E DRS |
| 87 | CRI RP GPA IV Sr. | 1,5 | 0,1% | Varejo | SP e RJ | Opea | 23C2830002 | IPCA | 7,0% | 7,0% | 11,2% | 3,81 | mar-35 | 34,7% | CARTA FIANÇA E DRS |
| 88 | CRI VIVER | 1,3 | 0,1% | Residencial | SP | Canal | 23J1216116 | IPCA | 12,7% | 15,0% | 15,5% | 1,30 | out-27 | 54,0% | AFI, CFDC, FD, FO, JF, AVS |
| 89 | CRI You II | 1,2 | 0,1% | Residencial | SP | Vert | 21L0329277 | CDI | 4,3% | 4,1% | 3,2% | 0,51 | set-26 | 59,0% | AFA, AFI, CFR, FS |
| 90 | CRI Bari XVII - 109 ^a | 1,1 | 0,1% | Pulverizado | Pulverizado | Bari | 22K0643283 | IGP-M | 8,1% | 0,0% | 0,0% | 4,60 | fev-41 | n/a | AFI, CFR, FR |
| 91 | CRI SINAL III | 1,0 | 0,1% | Varejo | SP | Riza | 25C3754692 | CDI | 4,0% | 4,0% | 4,0% | 3,33 | mar-33 | 48,0% | AFI, CFRA, FR e FS |
| 92 | CRI Bari Sênior 91 - 21F0929727 - 9,00% + IGP | 0,9 | 0,1% | Pulverizado | Pulverizado | Bari | 21F0929727 | IGP-M | 9,0% | 0,0% | 0,0% | 15,43 | mai-38 | n/a | AFI, CFR, FR |
| 93 | CRI Bari VII - 80 ^a | 0,6 | 0,0% | Pulverizado | Pulverizado | Bari | 20E0929816 | IGP-M | 8,1% | 0,0% | 0,0% | 12,55 | jan-44 | n/a | AFI, CFR, FR |
| 94 | CRI Bari X Senior - 89 ^a | 0,6 | 0,0% | Pulverizado | Pulverizado | Bari | 21D0521612 | IPCA | 7,0% | 0,0% | 0,0% | 3,09 | out-41 | n/a | AFI, CFR, FR |
| 95 | CRI Bari XIII (IPCA) - 95 ^a | 0,4 | 0,0% | Pulverizado | Pulverizado | Bari | 21H0770156 | IPCA | 7,5% | 0,0% | 0,0% | 9,34 | out-40 | n/a | AFI, CFR, FR |
| 96 | CRI Bari XVIII - 111 ^a | 0,3 | 0,0% | Pulverizado | Pulverizado | Bari | 22K0643973 | IPCA | 8,8% | 0,0% | 0,0% | 9,84 | out-40 | n/a | AFI, CFR, FR |

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Nos casos de taxa MTM marcadas a zero a remarcação foi objeto de consolidação ocorrida em agosto de 2025.

Detalhamento de Ativos (7/7)

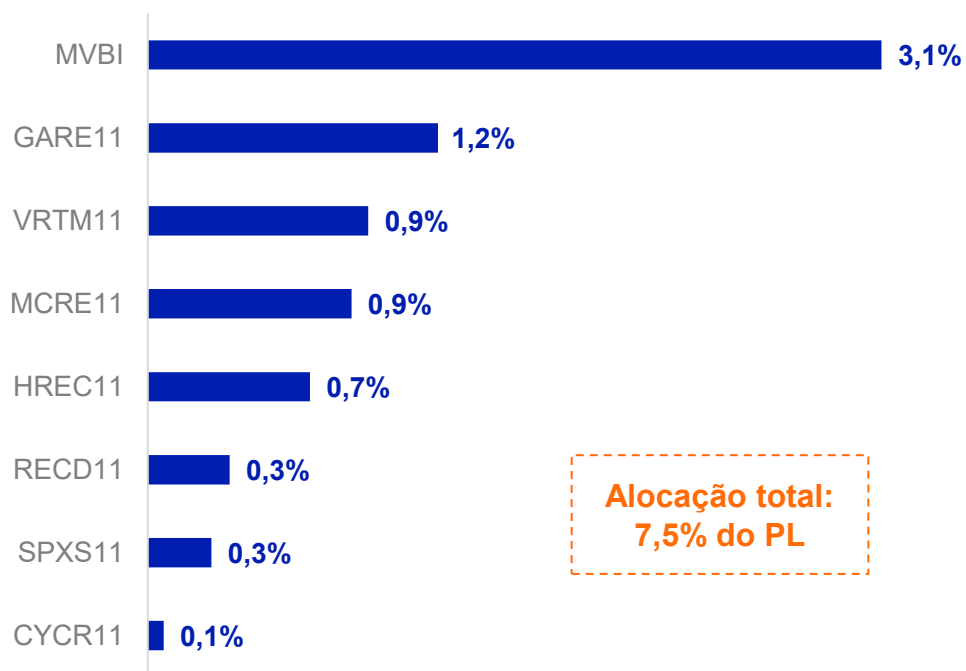
| # | Ativo | Montante MTM (R\$ mm) | %/PL | Segmento | UF | Emissor | Código B3 | Indexador | Taxa de Emissão (a.a.) | Taxa de Aquisição (a.a.) | Taxa MTM' (a.a.) | Prazo Médio | Vencimento | LTV | Garantias* |
|-----|--|-----------------------------|------|-------------|-------------|---------|------------|-----------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------|------------|-------|--------------|
| 97 | CRI Bari XX - 112 ^a | 0,3 | 0,0% | Pulverizado | Pulverizado | Bari | 22K1045233 | IGP-M | 8,2% | 0,0% | 0,0% | 14,66 | out-38 | n/a | AFI, CFR, FR |
| 98 | CRI Bari XI Junior - 92 ^a | 0,2 | 0,0% | Pulverizado | Pulverizado | Bari | 21F0930158 | IGP-M | 22,5% | 0,0% | 0,0% | 15,43 | mai-38 | n/a | AFI, CFR, FR |
| 99 | CRI Bari X Júnior - 90 ^a | 0,1 | 0,0% | Pulverizado | Pulverizado | Bari | 21D0521769 | IPCA | 24,9% | 0,0% | 0,0% | 3,17 | out-41 | n/a | AFI, CFR, FR |
| 100 | CRI Bari XII (IGPM) - 94 ^a | 0,0 | 0,0% | Pulverizado | Pulverizado | Bari | 21H0770120 | IGP-M | 7,0% | 0,0% | 0,0% | 12,67 | out-35 | n/a | AFI, CFR, FR |
| 101 | CRI Bari IX (Tecnisa) - 114 ^a | 0,0 | 0,0% | Pulverizado | Pulverizado | Bari | 23H1578104 | IPCA | 8,0% | 0,0% | 0,0% | 12,50 | out-35 | n/a | AFI, CFR, FR |
| 102 | CRI Bari IX (Tecnisa) - 88 ^a | 0,0 | 0,0% | Pulverizado | Pulverizado | Bari | 21C0641790 | IPCA | 5,8% | 0,0% | 0,0% | 0,00 | fev-29 | n/a | AFI, CFR, FR |
| 103 | CRI Creditas I | 0,0 | 0,0% | Pulverizado | Pulverizado | Vert | 20F0755566 | IPCA | 6,6% | 8,3% | 8,9% | 5,59 | jun-40 | 36,0% | AFI |
| 104 | CRI Bari XIX - 113 ^a | 0,0 | 0,0% | Pulverizado | Pulverizado | Bari | 22K1045039 | IPCA | 8,4% | 0,0% | 0,0% | 12,63 | mar-38 | n/a | AFI, CFR, FR |

TOTAL **1.376,8** **86,5%**

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Nos casos de taxa MTM marcadas a zero a remarcação foi objeto de consolidação ocorrida em agosto de 2025.

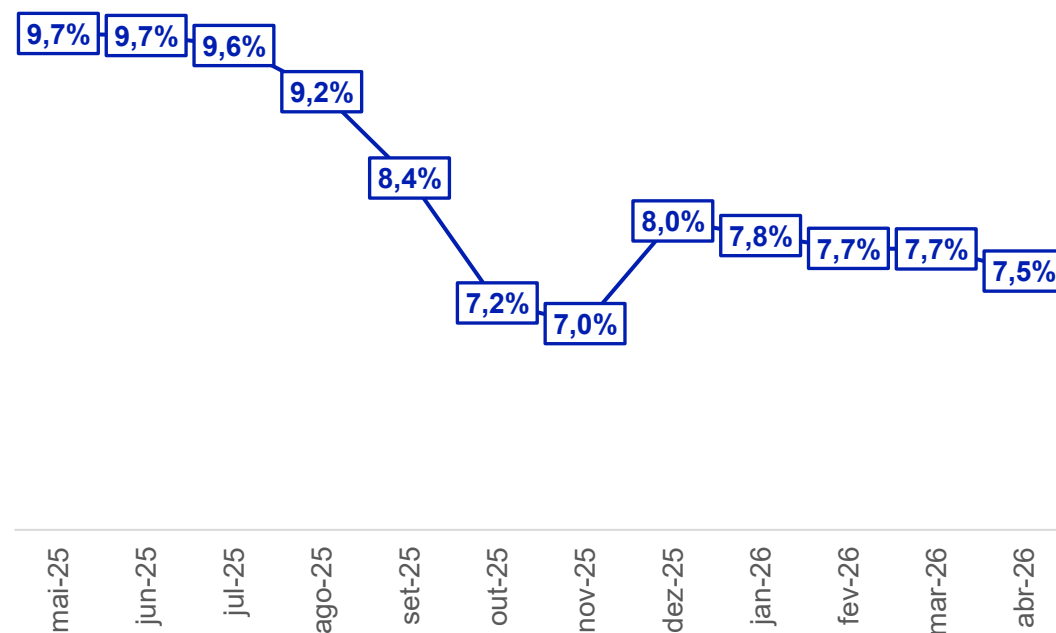
O Fundo investe oportunisticamente em FIIs de crédito desde abril de 2020, e encerrou o mês com 8 fundos imobiliários, que representam uma exposição 7,5% do patrimônio líquido. Durante o mês, reduzimos a alocação no FII CYCR11 em R\$ 3,4 milhões.

Carteira FII – Alocação (% do PL)



**Alocação total:
7,5% do PL**

Alocação em FII (% do PL)



CRI Cortel

CRI Cortel: Emitido em dez/21, tem um volume de emissão de R\$ 100 milhões (IPCA + 7,0% a.a.). O CRI conta com ampla cobertura de garantias, como alienação fiduciária, cessão de recebíveis e fundo de reserva. O grupo Cortel atua no mercado de deathcare desde 1971 e atualmente opera em 4 estados (SP, RJ, MG e AM) através de uma estrutura verticalizada composta por cemitérios e planos funerários. O grupo é o principal player de um segmento altamente fragmentado no Brasil. O Fundo possui R\$ 41 milhões de exposição no CRI (2,6% do PL).

CRI Cortel II (Sr. e Sub.): O CRI Cortel II, emitido em jun/22, em 2 séries (A e B), cada uma com volume de R\$ 45 milhões, totalizando volume de emissão de R\$ 90 milhões, sendo R\$ 70 milhões em séries seniores (CDI + 3,5% a.a.) e R\$ 20 milhões em séries subordinadas (CDI + 4,4% a.a.). O CRI conta com ampla cobertura de garantias, como alienação fiduciária, cessão de recebíveis e fundo de reserva. O grupo Cortel atua no mercado de deathcare desde 1971 e atualmente opera em 4 estados (SP, RJ, MG e AM) através de uma estrutura verticalizada composta por cemitérios e planos funerários. O grupo é o principal player de um segmento altamente fragmentado no Brasil. O Fundo possui R\$ 22,1 milhões de exposição no CRI, sendo R\$ 6 milhões na série sênior (0,4% do PL) e R\$ 16 milhões nas séries subordinadas (1,0% do PL).

Update: O CRI está em reestruturação, para prever os seguintes termos: (i) carência no pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios durante o período de carência, que será vigente até outubro de 2027 para a Amortização Programada e até dezembro de 2025 para os Juros Remuneratórios (“Período de Carência”), (ii) o reforço de garantia, através da constituição de alienação fiduciária em garantia do imóvel Memorial da Colina e da integralidade das ações detidas pela Terra Santa Administradora de Cemitérios e Imóveis S.A., e a (iii) possibilidade de, caso o índice LTV, ao final do Período de Carência, exceda o índice LTV a ser acordado entre as partes, outorgar nova alienação fiduciária em garantia de outros imóveis e da integralidade da participação societária das respectivas sociedades detentoras ou possuidoras de tais imóveis. Além disso, (iv) limitação de distribuição de dividendos, de novos endividamentos e de novos investimentos enquanto a relação Dívida/EBTIDA não seja saudável, a critério dos investidores; previsão que, (v) no caso de alienações de ativos pela companhia, utilização da integralidade dos recursos para a realização de Amortização Extraordinária; (vi) incremento do monitoramento da operação a partir de janeiro de 2026, por meio do envio de relatórios contábeis, tributários e financeiros pela companhia; (vii) alteração dos Juros Remuneratórios do CRI Cortel, de IPCA + 7,0% para IPCA + 7,5%.

| # | Ativo | Montante MTM (R\$ mm) | %/PL | Segmento | UF | Emissor | Código B3 | Indexador | Taxa de Emissão (a.a.) | Taxa de Aquisição (a.a.) | Taxa MTM (a.a.) | Prazo Médio | Vencimento | LTV | Garantias |
|----|----------------------|-----------------------|------|-----------|----|---------|------------|-----------|------------------------|--------------------------|-----------------|-------------|------------|------------|----------------|
| 8 | CRI Cortel | 41,9 | 2,6% | Deathcare | RS | Opea | 21L0146951 | IPCA | 7,0% | 7,0% | 11,8% | 2,35 | dez-31 | Em revisão | AFI, CFRA E FR |
| 49 | CRI Cortel II Sub. A | 8,2 | 0,5% | Deathcare | RS | Opea | 22F1025673 | CDI | 4,6% | 4,6% | 4,6% | 3,99 | jul-34 | Em revisão | AFI, CFRA E FR |
| 51 | CRI Cortel II Sub. B | 8,1 | 0,5% | Deathcare | RS | Opea | 22F1025727 | CDI | 4,2% | 4,2% | 4,2% | 3,34 | jul-33 | Em revisão | AFI, CFRA E FR |
| 61 | CRI Cortel II Sr. A | 6,0 | 0,4% | Deathcare | RS | Opea | 22F1025672 | CDI | 3,5% | 3,5% | 3,5% | 3,99 | jul-34 | Em revisão | AFI, CFRA E FR |

* Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

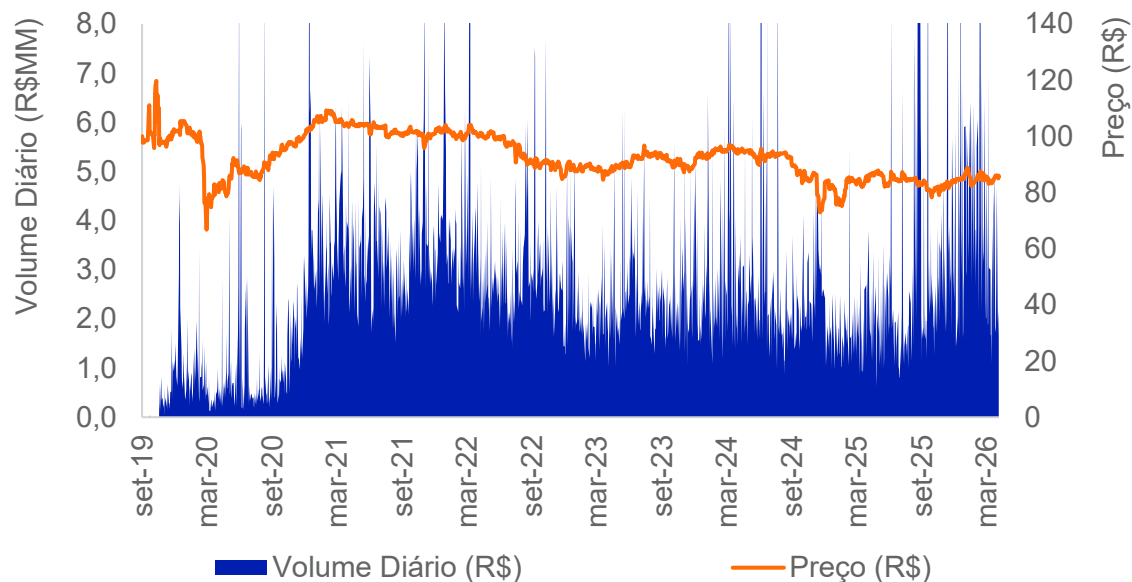
CRI Invert

O CRI Invert, emitido originalmente em jun/21, é uma operação de financiamento à construção dividida em 2 séries, B e C, com taxa de remuneração de CDI + 4,0% a.a. e CDI + 6,0% a.a., respectivamente, sendo o saldo devedor atual de R\$ 124 milhões. O CRI tem o objetivo de financiar a obra de empreendimento residencial de alto padrão desenvolvido pela Gafisa no bairro de Campo Belo em São Paulo. O CRI tem como garantias (i) alienação fiduciária das cotas das SPEs, (ii) alienação fiduciária do terreno, (iii) cessão de recebíveis de contratos de compra e venda das unidades, (iv) Fundo de Obra, (v) Fundo de Reserva e (vi) Aval da Gafisa S.A.

Atualização: O CRI foi reestruturado em julho de 2025 nos seguintes termos: i) adição de novas garantias à operação (em processo de registro), ii) obrigação de aporte de equity, conforme cronograma acordado, com objetivo de garantir recursos para término de obra, iii) aprovação dos pagamentos da obra por Gerenciador independente contratado pelo CRI via conta Escrow, iv) envolvimento e reporte para prestador de serviço independente contratado pelo CRI para acompanhamento da operação. Dessa forma, a operação conta com as seguintes garantias atualmente: (i) alienação fiduciária do empreendimento-alvo e de outro empreendimento da Gafisa S.A.; (ii) alienação fiduciária das cotas da SPE desenvolvedora do empreendimento e de empresas do mesmo grupo econômico; (iii) cessão fiduciária dos recebíveis do empreendimento-alvo e de outro empreendimento desenvolvido pela Gafisa S.A.; (iv) cessão fiduciária dos recebíveis de venda de terreno de propriedade de empresas do grupo econômico da devedora; (v) fundos de reserva, juros e obra; (vi) aval da Gafisa S.A. Ainda que a reestruturação tenha sido realizada recentemente, a Companhia tem apresentado dificuldades para cumprimento das suas obrigações e se encontra em situação restritiva de liquidez, o que demanda acompanhando de perto pelo time de gestão, para sanar as pendências, caso a caso. Ao final de 2025, foi aprovado o pagamento, com os recursos do Fundo de Despesas, dos custos para registro das garantias, que ainda não foram integralmente formalizadas. Adicionalmente, o AVCB do empreendimento foi emitido no mês de abril de 2026, e os trâmites para obtenção do Habite-se estão avançados, o que temos acompanhado de perto junto aos prestadores de serviço contratados.

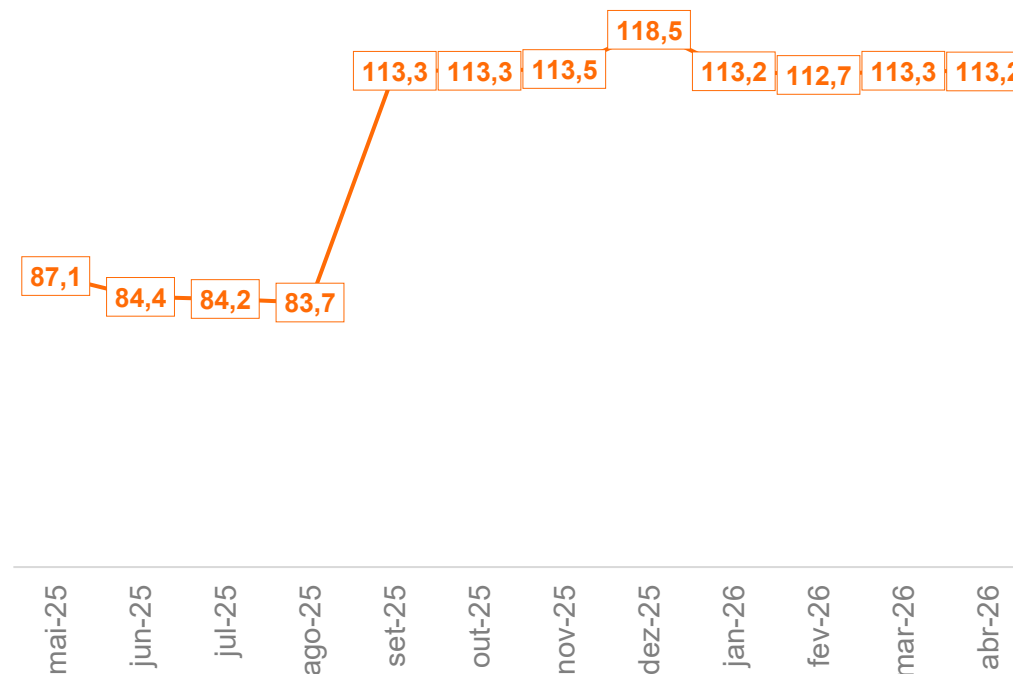
| # | Ativo | Montante MTM (R\$ mm) | %/PL | Segmento | UF | Emissor | Código B3 | Indexador | Taxa de Emissão (a.a.) | Taxa de Aquisição (a.a.) | Taxa MTM (a.a.) | Prazo Médio | Vencimento | LTV | Garantias |
|----|--------------|-----------------------|------|-------------|----|---------|------------|-----------|------------------------|--------------------------|-----------------|-------------|------------|------------|-------------------------------|
| 17 | CRI Invert C | 24,0 | 1,5% | Residencial | SP | Riza | 25F8639835 | CDI | 6,0% | 6,0% | 6,0% | 0,97 | mai-27 | Em revisão | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, AVS |
| 41 | CRI Invert D | 10,4 | 0,7% | Residencial | SP | Riza | 25F8639834 | CDI | 6,0% | 6,0% | 6,0% | 0,81 | mai-27 | Em revisão | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, AVS |
| 56 | CRI Invert B | 7,2 | 0,5% | Residencial | SP | Riza | 23I2156604 | CDI | 4,0% | 5,2% | 4,0% | 0,89 | mai-27 | Em revisão | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS |

Liquidez



| | Abr-26 | 2026 | 12 Meses |
|---------------------------|--------|-------|----------|
| ADTV (R\$ milhões) | 2,9 | 3,9 | 3,2 |
| Giro | 2,0% | 10,9% | 30,5% |

Número de Cotistas (em milhares)



Deliberações das Assembleias do Mês

| Conclusão da Assembleia | Ativo | Código B3 | # de Matérias | Voto Proferido | Resultado |
|-------------------------|--|--|---------------|----------------|-----------------|
| 01-abr-26 | CRI Visconde Icaraí A | 24D3311806 | 11 | Aprovar | Todas Aprovadas |
| 02-abr-26 | CRI Invert B CRI Invert C CRI Invert D | 23I2156604 25F8639835 25F8639835 | 10 | Aprovar | Todas Aprovadas |
| 09-abr-26 | CRI Cidade Matarazzo IPCA A CRI Cidade Matarazzo IPCA B | 22C0509668 23J2162618 | 1 | Aprovar | Todas Aprovadas |
| 14-abr-26 | CRI Cortel IPCA | 21L0146951 | 2 | Aprovar | Todas Aprovadas |
| 15-abr-26 | CRI VCA III | 24A2518977 | 2 | Aprovar | Todas Aprovadas |
| 16-abr-26 | CRI Visconde A CRI Visconde B CRI Visconde G | 23K2202885 23K2203899 23K2204391 | 4 | Aprovar | Todas Aprovadas |
| 24-abr-26 | CRI Cidade Matarazzo IPCA A CRI Cidade Matarazzo IPCA B | 22C0509668 23J2162618 | 1 | Aprovar | Todas Aprovadas |
| 27-abr-26 | CRI VCA III | 24A2518977 | 1 | Aprovar | Todas Aprovadas |
| 27-abr-26 | CRI Cortel II Sr. A CRI Cortel II Sub. A | 22F1025672 22F1025673 | 2 | Aprovar | Todas Aprovadas |
| 27-abr-26 | CRI Cortel II Sub. B | 22F1025727 | 2 | Aprovar | Todas Aprovadas |
| 28-abr-26 | CRI Yduqs | 23A1253566 | 2 | Aprovar | Todas Aprovadas |
| 28-abr-26 | CRI Braspark | 21H0926710 | 10 | Aprovar | Todas Aprovadas |

PATRIA

Anexos

real estate

somos o PATRIA

Gestora líder em Investimentos alternativos, com atuação global em 4 continentes.

+ de **37 anos** de atuação em alternativos

+ de **R\$ 309 BI** sob gestão

Uma das **maiores gestoras** de investimentos alternativos da América Latina

Real Estate



Maior gestora independente de **FII**s do Brasil



R\$ 38 bilhões sob gestão



+**30 FII**s listados na B3,
3 FIIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

➔ Acesse para mais informações:
patria.com
realestate.patria.com



realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



[/patria-investments-brasil](https://www.linkedin.com/company/patria-investments-brasil)



[@patriainvestments](https://www.instagram.com/patriainvestments)



[@patriainvestments](https://www.youtube.com/patriainvestments)



Este material foi preparado pelo Patria Investimentos ("Patria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Patria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Patria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Patria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Patria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Patria. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.