



VERDE A&I CEDRO

PORTFOLIO RENDA FII

RESPONSABILIDADE

LIMITADA

Relatório de Gestão #12
MAIO/2026





VERDE A&I CEDRO PORTFOLIO RENDA FII RL

Relatório de Gestão

Maio de 2026

Dividendos por cota	<i>Dividend yield</i>	Cota pós distribuição
R\$ 1,19/cota ¹	1,21% a.m.	R\$ 98,64

¹ Pagamento dia 02/jun/2026

PL do Fundo	Quantidade de Cotas
R\$ 163.874.618	1.660.390

Data base: 29/mai/2026

Tese de Investimento

O Verde A&I Cedro Portfolio Renda FII RL ("Fundo") possui como tese de investimento alocar capital em operações de crédito (sobretudo CRIs) de devedores de diferentes setores, buscando adequadas relações de risco retorno e estruturas robustas. Originação e estruturação próprias permitem maior controle sobre as operações, possibilitando a seleção criteriosa de ativos visando maior segurança do Fundo, o que, aliado ao monitoramento contínuo, busca identificar eventuais problemas de forma prematura e assertiva.



Características do Fundo

Gestão	Administração	CNPJ
Verde Asset Agro e Imobiliário Ltda.	XP Investimentos CCTVM S.A.	60.079.651/0001-40
Consultoria Imobiliária	Início das Atividades	Prazo de Duração*
Não há	06 de maio de 2025	6 (seis) anos, prorrogáveis por mais 1 (um) ano
Público-Alvo	Ofertas Concluídas	Taxa Global**
Investidores em geral	1	Durante os primeiros 12 meses contados da divulgação do anúncio de encerramento da primeira oferta de cotas: 0,50% a.a. Após tal data: 1,25% a.a.
Taxa de Performance	Divulgação de Rendimentos	Data Ex-Rendimentos
20% acima de CDI+1% a.a.	2º dia útil do mês subsequente	2º dia útil do mês subsequente
Pagamento de Rendimentos	Tipo ANBIMA	Segmento ANBIMA
3º dia útil do mês subsequente	Papel CRI Gestão Ativa	Multicategoria
Regime Tributário		
Isenção de Imposto de renda na distribuição de rendimentos exclusivamente para Pessoas Físicas		

* Prazo de duração a contar desde a data de início das atividades do Fundo.

** A metodologia de rateio da Taxa Global entre o Administrador, o Gestor e demais prestadores de serviço da Classe/Subclasse dos fundos referidos neste documento com a indicação da efetiva alíquota, condição ou valor que cada um deles fazem ou fizeram jus em relação à Taxa Global, ficará disponível na página na internet do Gestor (<https://www.verdeagroimob.com.br>, no link "Sumário de Remuneração").



Introdução

Esta carta retorna ao formato mensal, logo, abordaremos aqui somente o mês de maio de 2026.

Timeline

Maio trouxe uma nova alocação 100% originada e estruturada dentro de casa: “CRI Brio”. Esta era uma das operações em estruturação ao longo dos últimos meses e que carecia de pouco para ser emitida. Compramos no dia 12 aproximadamente R\$ 12,3 milhões em cotas da 1ª e da 2ª série a CDI+2,5% a.a. de um total de R\$ 35 milhões da emissão, que será dividida em duas tranches, sendo que a 2ª será 100% alocada no Cedro II.

Observamos também outras liberações em papéis já conhecidos: pouco mais de R\$ 1,5 milhão de novo desembolso no CRI “Piazza Toscane” de um total de R\$ 13 milhões já desembolsados nesta operação, assim como mais R\$ 350 mil no secundário do CRI “Total Express” e, por último, mais duas compras de novas emissões do CRI “Vereda” de quase R\$ 1,8 milhão, ultrapassando o total de R\$ 12 milhões neste papel.

O efeito contábil gerado pelo *hedge* das operações em IPCA e pré neste período foi irrelevante, negativo em somente R\$ 35 mil (R\$ 0,02/cota). Este resultado foi compensado pelo ganho patrimonial destes ativos.

Diminuímos levemente os dividendos, mantendo-os dentro do intervalo previamente encaminhado, distribuindo R\$ 1,19/cota (1,21% a.m. dy) referente ao resultado de maio.

Tivemos ainda pouco mais de R\$ 1,6 milhão em caixa recebidos nos últimos 30 dias devido a amortizações dos diferentes CRIs do portfólio. A carteira do fundo segue 100% adimplida e os recursos recebidos já estão destinados a operações em estruturação pelo time de gestão.

Mais detalhes sobre os ativos no portfólio do Fundo podem ser encontrados no Anexo – Descrição dos Ativos.

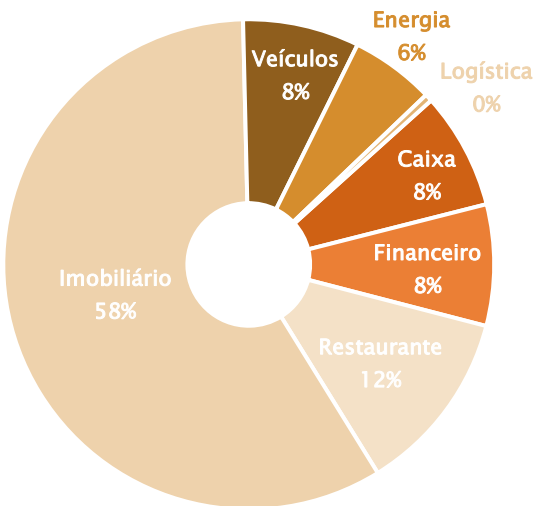
Portfólio

Nome Operação	IF	Setor	Tese	Indexador	Taxa Compra	Taxa Carrego	Vencimento	Duration (anos)	Valor (R\$ mm)
CAIXA	Caixa	Caixa	Caixa	CDI	–	–	Caixa	0,0	12,8
LCI CEF	Caixa	Financeiro	Caixa	CDI	85% do CDI	85% do CDI	–	–	13,2
ALIFE NINO	25A3992922	Restaurante	Refinanciamento de Passivos	CDI	5,00%	5,00%	Fev-30	1,4	20,1
MAGIKJC	25H4925952	Imobiliário	Financiamento Incorporação	CDI	3,25%	3,25%	Ago-28	1,1	15,0
ZARIN	25I3552761	Imobiliário	Desconto de Recebíveis	CDI	4,50%	4,00%	Jun-31	1,8	14,8
PIAZZA TOSCANE	25E2914005	Imobiliário	Financiamento Incorporação	CDI	6,50%	6,50%	Nov-27	1,2	13,0
LIONS	25D2989621	Veículos	Financiamento Expansão	CDI	4,39%	3,50%	Abr-30	1,5	12,7
VEREDA SNR	24L2490225	Imobiliário	Financiamento Incorporação	IPCA	10,50%	11,01%	Dez-28	2,0	12,1
PORTO REAL	25I4740158	Imobiliário	Desconto de Recebíveis	CDI	4,75%	4,75%	Jun-31	2,8	9,4

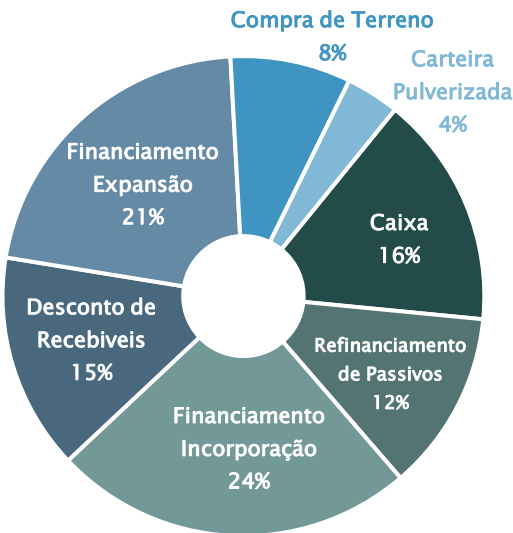


CRI BARRA DA TIJUCA	2311487360	Imobiliário	Compra de Terreno	INCC-DI	10,66%	11,40%	Set-32	3,7	9,2
BRIO 2A	26D2620058	Imobiliário	Financiamento Expansão	CDI	2,50%	2,50%	Abr-30	1,9	7,9
ALLEGRA PACAEMBU II	25L3133633	Imobiliário	Financiamento Expansão	CDI	4,00%	4,00%	Dez-35	4,1	6,5
CRI SOLFACIL MEZ	24A2984302	Energia	Carteira Pulverizada	FIXED	19,53%	16,48%	Jan-34	4,0	4,8
BRIO 1A	26D2618959	Imobiliário	Financiamento Expansão	CDI	2,50%	2,50%	Abr-30	1,9	4,5
CRI LOTE 5	22J0311263	Imobiliário	Compra de Terreno	IPCA	10,85%	15,67%	Jan-27	0,6	4,3
SOLFACIL IV MEZ	25I4004758	Energia	Financiamento Expansão	CDI	5,50%	5,50%	Set-35	2,7	3,2
SOLFACIL III MEZ	25E3533090	Energia	Carteira Pulverizada	CDI	5,75%	5,75%	Mai-35	2,6	1,2
TOTAL EXPRESS	22K1692411	Logística	Financiamento Expansão	CDI	3,80%	3,80%	Nov-28	1,2	0,8

Abertura por Setor



Abertura por Tese





Perspectivas de Alocação

Em maio voltamos a consumir mais caixa do que acumulamos, o que nos fez avançar na busca de atingir 1 dígito de caixa com cerca de R\$ 140 milhões distribuídos novamente em ativos alvo (ex-LCI e compromissadas). Continuamos focados em originar mais operações e sem qualquer interesse imediato em vender parte da carteira enquanto não atingirmos a meta, agora mais alta, de ao menos 95% do PL alocado em ativos alvo, o que trabalhamos para que ocorra ainda em junho.

O pipeline hoje está em R\$ 104 milhões (somente para este fundo, sem contar o Cedro II), sendo a lista dividida em 3 grupos:

1. R\$ 25 milhões em dois ativos já estruturados e parcialmente desembolsados (CRI Vereda e CRI Total Express);
2. R\$ 49 milhões já aprovados em cinco CRIs atualmente em estruturação com desembolso estimado para as próximas semanas;
3. R\$ 30 milhões em quatro ativos a serem levados a comitê nas próximas semanas.

A gestão continua a crer na alocação superior a 90% do patrimônio em ativos alvo (ex-LCI e compromissadas) com o carregio, hoje pouco acima de CDI+3% a.a., evoluindo para além de CDI+3,5% a.a. ainda dentro deste primeiro semestre.

Acreditamos nisso uma vez que, enquanto escrevemos, temos: (i) limite aprovado de até R\$ 5 milhões para um papel no secundário com oferta de venda acima de CDI+3,5% a.a. (ii) mais uma emissão já estruturada e liquidando de CRI “Vereda” (R\$ 1,5milhão); e (iii) possível término de ajustes de governança e garantias que estamos implementando em dois CRIs já existentes no secundário (R\$ 12 milhões) com ótima oportunidade de risco X retorno.



Distribuição e Perspectivas

No 3º dia útil de junho de 2026, o Fundo distribuiu seu décimo primeiro dividendo no valor de R\$ 1,19 por cota, referente ao mês de maio.

Durante o período, o Fundo recebeu aproximadamente R\$ 1,65 milhão em juros, prêmios e rendimentos provenientes dos seguintes títulos:

Data	Ativo	PMT Total (R\$ mil)	Rendimentos (R\$ mil)	Amortização (R\$ mil)
08/05/26	SOLFACIL III MEZ	51,9	18,5	33,4
15/05/26	CRI SOLFACIL MEZ	314,5	69,0	245,5
15/05/26	LIONS	445,9	179,2	266,7
15/05/26	TOTAL EXPRESS	70,5	70,5	-
15/05/26	ALLEGRA PACAEMBU II	92,6	92,6	-
19/05/26	ALIFE NINO	744,0	300,5	443,6
20/05/26	PIAZZA TOSCANE	185,2	185,2	-
20/05/26	PORTO REAL	266,0	133,5	132,5
20/05/26	VEREDA SNR	257,9	87,9	170,0
21/05/26	CRI BARRA DA TIJUCA	114,0	73,3	40,7
21/05/26	CRI LOTE 5	90,7	10,7	80,0
22/05/26	SOLFACIL IV MEZ	12,7	12,7	-
TOTAL	-	3.296,5	1.651,8	1.644,6

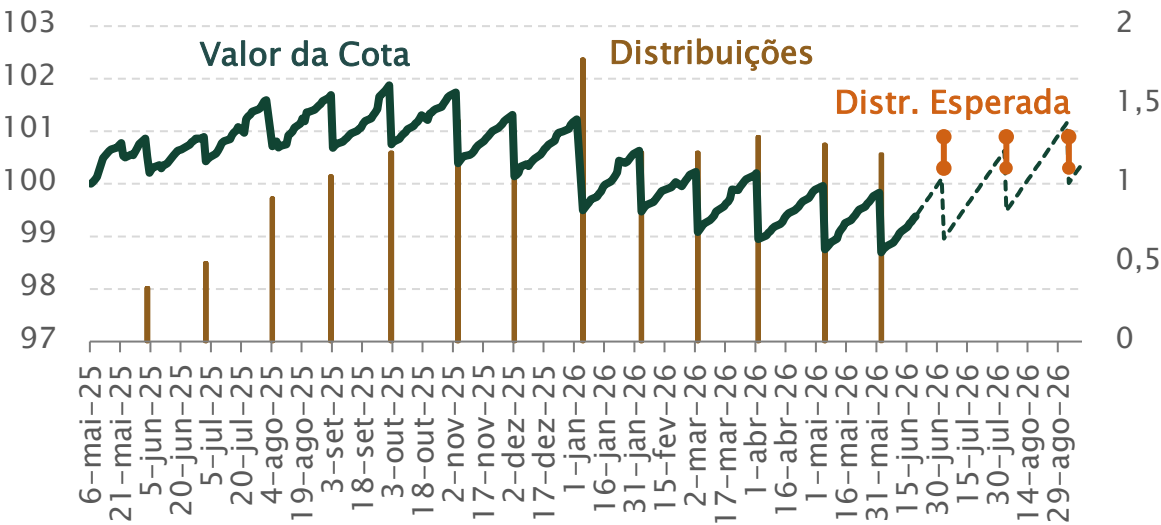
Pelo lado de despesas e taxas, o Fundo reportou saída de caixa de R\$ 100 mil na soma total.

	Dez/25	Jan/26	Fev/26	Mar/26	Abr/26	Mai/26
Receitas	2.127.431,07	1.752.679,46	1.856.202,28	2.575.898,32	1.848.816,84	1.926.308,28
Resultados CRI	1.845.981,16	1.825.431,01	1.766.061,14	1.956.103,56	1.786.313,86	1.825.722,98
Juros e Correção monetária	1.845.981,16	1.825.431,01	1.766.061,14	1.956.103,56	1.786.313,86	1.825.722,98
Ganho de Capital Realizado	-	-	-	-	-	-
Resultados FII	-	-	-	-	-	-
Rendimentos	-	-	-	-	-	-
Ganho Cota	-	-	-	-	-	-
Outros Resultados	281.449,91	(72.751,55)	90.141,14	619.794,76	62.502,98	100.585,30
Zeragem de Caixa	45.516,69	52.275,60	165.018,93	176.141,68	210.890,15	136.523,60
Resultados com Derivativos	235.933,22	(125.027,15)	(74.877,79)	443.653,08	(148.387,17)	(35.938,30)
Despesas	(86.006,16)	(78.068,89)	(114.281,50)	(64.098,00)	(77.108,65)	(100.640,84)
Taxa de Gestão/Administração	(63.138,21)	(51.069,45)	(69.266,07)	(41.469,54)	(72.232,11)	(65.534,10)
Despesa de Distribuição	-	(21.886,90)	-	(17.772,66)	-	-
Outros	(22.867,95)	(5.112,54)	(45.015,43)	(4.855,80)	(4.876,54)	(35.106,74)
Caixa Gerado	2.041.424,91	1.674.610,57	1.741.920,78	2.511.800,32	1.771.708,19	1.825.667,44
Quantidade de Cotas	1.660.390,00	1.660.390,00	1.660.390,00	1.660.390,00	1.660.390,00	1.660.390,00
Rendimento por Cota	1,23	1,01	1,05	1,51	1,07	1,10



Vale mencionar que, apesar de todos os custos de emissão terem sido efetivamente desembolsados, do ponto de vista contábil, eles ainda estavam sendo diferidos, de modo que o efeito no valor da cota patrimonial não fosse tão relevante. A partir de junho, o Fundo passa a não arcar mais com o pagamento deste diferimento, no entanto, o desconto na taxa de gestão também termina. Isso gerará um resultado líquido positivo para o fundo daqui em diante uma vez que o custo mensal do diferimento era maior do que o desconto na taxa de gestão.

A gestão entende ser correto manter o intervalo meta para os próximos dividendos entre R\$ 1,15 a R\$ 1,35 por cota para os próximos meses.





Anexo – Descrição dos ativos

CRI Lions (Veículos – financiamento expansão)

Garantias: AF Imóvel, CF recebíveis, Avais, Fundo Reserva

Uma das maiores redes de concessionárias de seminovos do Brasil, atuando nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e em Orlando (EUA). CRI estruturado para alavancar o crescimento da companhia. Recursos serão utilizados para abertura de novas lojas e compra de estoque (carros).

CRI Solfácil III Mez (Energia – financiamento expansão)

Garantias: AF de módulos solares

Plataforma *fintech* com ecossistema de soluções para geração de energia solar, sendo provedora de placas solares, serviços de instalação e financiamento dos projetos. CRI estruturado para aquisição de créditos adimplentes de um FIDC que a companhia já opera liberando capital para alavancar crescimento. Operação conta com 9% de subordinação.

CRI Barra da Tijuca (Imobiliário – compra de terreno)

Garantias: AF Imóvel, CF recebíveis, Avais

Desenvolvedor imobiliário da região do Rio de Janeiro com diversas operações de permuta na região. CRI estruturado para aquisição de terreno no bairro da Barra da Tijuca para desenvolvimento de um empreendimento residencial (pelo FII Opportunity). Ativo com promessa de recompra por terceiro.

CRI Vereda (Imobiliário – financiamento incorporação)

Garantias: AF Imóvel, CF recebíveis, Avais

Incorporadora do Centro Oeste com 20 anos de atuação e mais de 500 mil m² de obras realizadas. CRI estruturado para financiar o projeto de incorporação vertical residencial em Campo Grande/MS para público de alta renda. Operação conta com 40% de subordinação.

CRI Piazza Toscane (Imobiliário – financiamento incorporação)

Garantias: AF Imóvel, CF recebíveis, Avais, Fundo Reserva

Incorporadores com 20 anos de experiência principalmente na região da grande Salvador-BA, com mais de 600 unidades habitacionais entregues e 105 mil m² construídos. CRI estruturado para financiar o projeto de incorporação horizontal em Lauro de Freitas/BA para público de média/alta renda.



CRI Lote 5 (Imobiliário – compra de terreno)

Garantias: AF Imóvel, CF recebíveis, Avais, Fiança

Incorporadora e loteadora fundada em 2012 por executivos com longo *track record* no setor e atuação em mais de 100 cidades no Brasil, com foco no desenvolvimento de imóveis residenciais e comerciais, incluindo loteamentos e bairros planejados. CRI estruturado para financiar a compra de terrenos para dois empreendimentos residenciais de alto padrão em São Paulo. Ativo com promessa de recompra por terceiro.

CRI Alife Nino (Restaurante – refinanciamento de passivos)

Garantias: AF Imóvel, CF recebíveis, Avais

Grupo diversificado de gastronomia, dono dos bares Tatu Bola, Boa Praça e Eu Tu Eles e dos restaurantes Nino Cucina, Da Marino e Ninetto, Grupo Irajá, Fame Osteria e Camarada Camarão, com 17 marcas no portfólio. Opera mais de 60 unidades nos estados de Rio de Janeiro, São Paulo, Bahia, Mato Grosso, Paraná, Minas Gerais, Pernambuco, Ceará e Distrito Federal. CRI estruturado para refinanciamento de passivos.

CRI Solfácil Mez (Energia – financiamento expansão)

Garantias: Clean

Plataforma fintech com ecossistema de soluções para geração de energia solar, sendo provedora de placas solares, serviços de instalação e financiamento dos projetos. CRI estruturado para aquisição de créditos adimplentes de um FIDC que a companhia já opera liberando capital para alavancar crescimento. Operação conta com 9% de subordinação.

Compromissada BR Partners (Ativo de Liquidez)

Garantias: CF CRI

Compromissada emitida pelo BR Partners Banco de Investimento, adquirida com o objetivo de rentabilizar temporariamente os recursos em caixa do fundo. Utilizando como lastro operações de CRI que também figuram como garantia da operação.



CRI Magik JC (Imobiliário – financiamento incorporação)

Garantias: AF Imóveis, Avais

Incorporadora e construtora com atuação consolidada no mercado imobiliário paulistano, especializada no desenvolvimento de empreendimentos residenciais de padrão econômico e médio, com foco em localizações centrais e alto impacto social. Fundada há mais de cinco décadas, a Magik JC acumula histórico de mais de 200 projetos entregues. Reconhecida como Empresa B, adota práticas sustentáveis e de responsabilidade social em seus projetos. CRI estruturado para financiar o desenvolvimento de empreendimentos residenciais na região central de São Paulo.

CRI Zarín (Imobiliário – refinanciamento de passivos)

Garantias: AF Imóvel, CF recebíveis, Avais

Incorporadora e loteadora fundada em meados dos anos 2000 por executivos com experiência prévia no setor imobiliário, com atuação consolidada em cidades do interior paulista e expansão para alguns outros estados. Atua no desenvolvimento de imóveis residenciais, loteamentos, condomínios verticais e horizontais. CRI estruturado para descontar a carteira de 2 loteamentos concluídos para o refinanciamento de passivos.

CRI Porto Real (Imobiliário – refinanciamento de passivos)

Garantias: AF Imóvel, CF recebíveis, Avais

O Grupo Porto Real é uma holding empresarial localizada em Porto Real, no Sul Fluminense, com mais de sete décadas de existência. O grupo atua de forma integrada em empreendimentos imobiliários, desenvolvimento urbano, negócios industriais e iniciativas voltadas à energia sustentável, mantendo forte conexão com o crescimento do Vale do Paraíba e seu polo industrial. CRI estruturado para descontar a carteira de 2 loteamentos concluídos para financiamento de obras.

TotalExpress (Logística – refinanciamento de passivos)

Garantias: CF recebíveis

Empresa de logística que fornece transporte de mercadorias de ponta a ponta (*First mile, Middle mile ou Last mile*) com modelo *asset light* e base de clientes diversificada. Companhia com níveis baixos de alavancagem e que possui um CRI que foi emitido no passado com *spread* atrativo, representando uma alocação oportunística para o fundo.



Allegra Pacaembu (Entretenimento – Refinanciamento de Passivos)

Garantias: AF de Cotas, CF Recebíveis

Concessionária responsável pelo Estádio do Pacaembu, que aufera receitas de aluguel, eventos, *naming rights* (possui um contrato relevante com o Mercado Livre) e outros. A concessão tem prazo de 35 anos e o CRI foi emitido para refinarçar uma dívida prévia e possui boas garantias e taxa atrativa.

Brio Inc (Imobiliário – capital de giro)

Garantias: alienação fiduciária de imóveis

Incorporadora paulista especializada em empreendimentos MCMV e Médio Padrão, possuindo forte atuação no interior do estado de São Paulo, principalmente na sua praça de origem, a cidade de Ribeirão Preto (SP). Fundada em 2014, seus sócios possuem mais de duas décadas de experiência no segmento, tendo atuado na gestão e administração de outras incorporadoras de referência do setor. CRI estruturado com objetivo de fornecer crédito corporativo, tendo garantias reais e o aval dos sócios como colateral.
