VALORA CRI CDI D-180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

66.425.993/0001-51

RELATÓRIO DE GESTÃO

cadastre-se em **valorainvest.com.br/contato/** para receber os relatórios

Setembro 2026

Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de setembro/2026 com 95,9% de seu patrimônio líquido alocado em Ativos-Alvo, distribuídos em 16 diferentes ativos, num total de R$81,4 milhões investidos. Os demais recursos estavam investidos em instrumentos de caixa.

Ao longo do mês de setembro, o Fundo adquiriu um total de R$800 mil de participação adicional no CRI Boulevard Vila Romana. Não houve amortizações no período.

A última distribuição de rendimentos do Fundo foi realizada no final de julho/2026 no montante de R$1,02 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de 100,1% do CDI ao ano sobre o valor da cota de emissão, com os rendimentos referentes ao primeiro semestre de 2026. A próxima distribuição de rendimentos será realizada no final de janeiro/2027, com os rendimentos referentes ao segundo semestre de 2026.

O primeiro momento em que o cotista poderá solicitar amortização de suas cotas será em janeiro de 2027, com a amortização sendo realizada até o último dia de julho de 2027.

Evolução do Patrimônio Líquido: Durante o mês de setembro, a cota patrimonial do Fundo registrou uma variação positiva de R$ 1,15 por cota em função do accrual dos rendimentos mensais que serão destinados à distribuição no encerramento do semestre.

Qualidade de Crédito da Carteira: Todos os CRIs da carteira do Fundo encontram-se adimplentes e, com base nos trabalhos de monitoramento e acompanhamento intensos e próximos de todos os ativos, na opinião da Gestão a carteira continua saudável.

Objetivo

O Fundo tem como objetivo o investimento preponderante em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), conforme critérios de elegibilidade definidos na política de investimento.

Público-Alvo

Investidores em geral.

Taxa de Administração e Gestão

1,20% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, com valor mínimo mensal de R$ 25.000.

Taxa de Performance

20% sobre o que exceder 105% CDI (utilizando marca d'água). Provisionada diariamente e paga semestralmente nos meses de julho e janeiro.

Distribuição de Rendimentos

Os rendimentos deverão ser distribuídos até o último Dia Útil dos meses de julho e janeiro de cada ano. Farão jus aos rendimentos da Classe, os Cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

Amortização de Cotas

Poderá ser amortizado o percentual de até 20%, definido a critério do gestor do volume total de Cotas A subscritas e integralizadas na Classe, serão admitidos para conversão em Cotas B, em 2 (duas) oportunidades dentro do exercício social, observado que a publicação de fato relevante, com a finalidade de convocar os cotistas para manifestação sobre a opção de conversão, será realizada até o último dia útil dos meses de julho e janeiro de cada ano. Ocorrendo a amortização integral das cotas B em até seis meses subsequentes.

Dados Adicionais

Gestão: Valora Gestão de Investimentos
Administração: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.
Auditor: A definir

Informações Operacionais

Data de início do Fundo: 02-jun-26
Classificação ANBIMA: FII de Títulos de Valores Mobiliários Gestão Ativa
Classificação CVM: FII
Código ISIN: BR0S3UCTF001

Carteira de Ativos

Ativo	Emissor	Código Ativo	Segmento	Rating	Valor (R$)	% PL	Indexador	Cupom	Vencimento	Duration (anos)	Pagamento
CRI João Dias	Província	26C4342294	Residencial	na	8.007.489,19	9,44%	CDI +	3,00%	30/03/2027	0,5	mensal
CRI Helbor 79E 1S	Habitasec	24L2814870	Residencial	na	8.000.456,87	9,43%	CDI +	3,00%	27/12/2029	1,9	mensal
CRI Tutoia	Província	25A3684481	Residencial	na	7.526.827,59	8,87%	CDI +	3,75%	29/03/2030	2,7	mensal
CRI Lux e Fidalga	Opea Sec	24E1751024	Residencial	na	7.184.866,21	8,47%	CDI +	4,25%	17/05/2028	1,5	mensal
CRI VGRI Mez	Província	24C1476175	Escritório	na	5.231.229,52	6,17%	CDI +	3,00%	09/03/2027	0,5	mensal
CRI Edifícios Corporativos	Província	26G4237823	Escritório	na	3.444.373,83	4,06%	CDI +	2,00%	06/09/2035	5,0	mensal
CRI Boulevard Vila Romana	Província	25C2864338	Residencial	na	3.131.868,10	3,69%	CDI +	4,25%	03/08/2028	1,6	mensal
CRI Pagano	Província	24L2014595	Residencial	na	2.263.591,57	2,67%	CDI +	4,35%	07/02/2028	1,3	mensal
CRI Casa Brooklin	Travessia	26A4261389	Residencial	na	2.023.204,49	2,39%	CDI +	4,25%	05/02/2031	3,1	mensal
CRI Matarazzo 340E	Opea Sec	24K1488063	Shopping	na	1.741.999,99	2,05%	CDI +	4,95%	31/10/2029	1,7	mensal
CRI Barra da Tijuca 160E 1S	Província	26E4704009	Residencial	na	733.500,39	0,86%	CDI +	4,50%	30/08/2046	5,7	mensal
CRI Barra da Tijuca 155E 1S	Província	26E4672203	Residencial	na	733.500,39	0,86%	CDI +	4,50%	30/08/2046	5,7	mensal
CRI Splendido	Província	24L2726068	Residencial	na	436.438,68	0,51%	CDI +	5,80%	04/02/2028	1,3	mensal
CRI Barra da Tijuca 160E 3S	Província	26E4706040	Residencial	na	271.414,08	0,32%	CDI +	6,00%	30/08/2046	5,3	mensal
CRI Barra da Tijuca 155E 3S	Província	26E4686236	Residencial	na	271.076,59	0,32%	CDI +	6,00%	30/08/2046	5,3	mensal
FII Edifícios Corporativos	-	-	-	na	30.360.495,32	35,80%	CDI +	2,00%	-	-	mensal
Total de Ativos					**81.362.332,81**	**95,93%**					
Caixa Bruto					874.691,88						
Rendimentos a Distribuir e Provisões (1)					2.578.211,26						
Caixa Líquido					3.452.903,13	4,07%					
Patrimônio Líquido					**84.815.235,94**	**100,00%**			***Duration* médio da carteira**	**1,9**	**anos**

(1) Inclui o montante de R$ 2,6 milhões de custos de oferta diferidos que serão descontados diariamente durante o prazo do Fundo.

Taxa de juros – média ponderada por indexador vs. rating internacional (% PL da Carteira de CRI)

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)[1]	Cupom Médio Ponderado (a.a.)	Taxa Média Ponderada de MTM (a.a.)	% da Carteira
CDI +	**3,88%**	**3,57%**	**3,57%**	**100,00%**
Rating Intl.	-	-	-	0,00%
Sem Rating	3,88%	3,57%	3,57%	100,00%

(1) A taxa de juros total dos CRI no momento de aquisição inclui, além do cupom da operação, eventuais (i) ágio ou deságio na aquisição, (ii) prêmios adicionais e/ou (iii) prêmios mensais para garantia de remuneração mínima, sendo ponderada pelo saldo dos CRI na data de fechamento. A taxa de juros não inclui eventuais multas, juros de mora ou quaisquer outras remunerações adicionais provenientes de alterações nas condições inicialmente pactuadas nos CRI.

Distribuição de Resultados

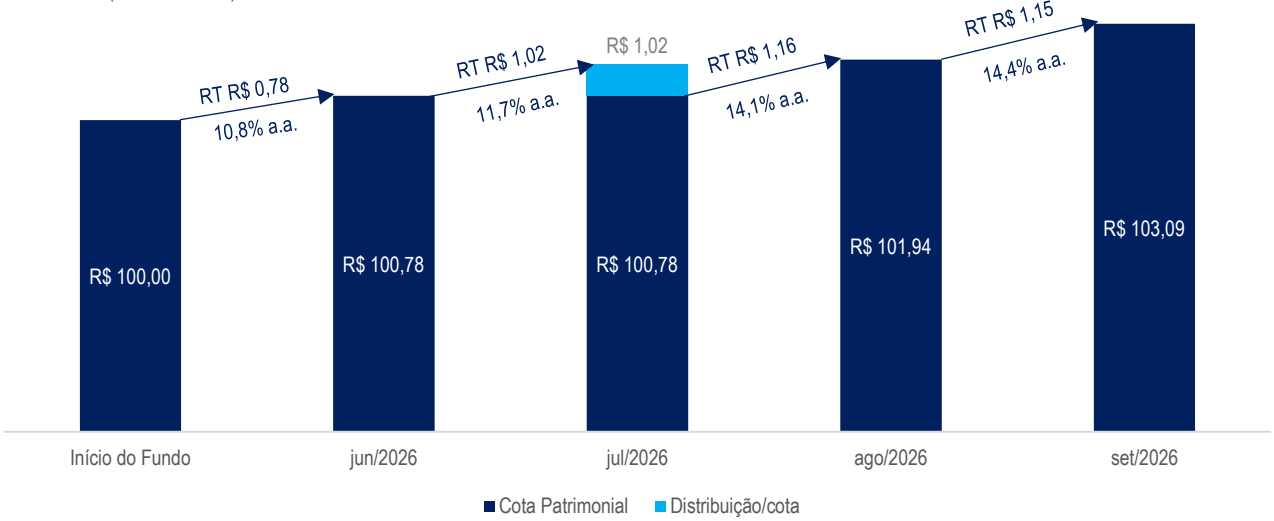
A última distribuição do Fundo foi de R$1,02 por cota como rendimento referente ao primeiro semestre de 2026, que contou com 19 dias úteis. O pagamento ocorreu no dia 31 de julho de 2026. O próximo pagamento será realizado até o último dia de janeiro/2027, referente aos dividendos do segundo semestre de 2026.

	1º Semestre/2026
Receitas (Entradas de Caixa)	**851.415,61**
CRI - Juros	348.307,72
CRI - Correção Monetária	-
CRI - Negociação	-
Outros Ativos	503.107,89
Despesas Recorrentes (Saídas de Caixa)	(6.337,66)
Resultado	**845.077,95**
Distribuição Total	839.199,90
Distribuição	**R$ 1,02**
Dias Úteis no Período	19
Dividend Yield (anualizado)	100,11% CDI

(1) Utilizada como referência a variação do CDI durante o mês de junho/26.

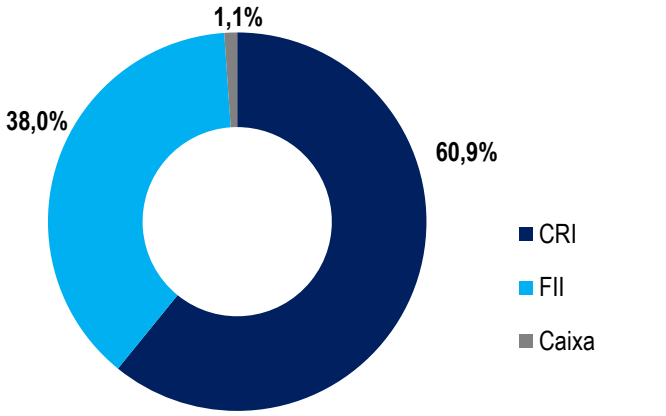
Evolução do Patrimônio Líquido e Distribuição de Rendimentos

Os valores estão arredondados na segunda casa decimal.
RT = Retorno total (lucro do Fundo)



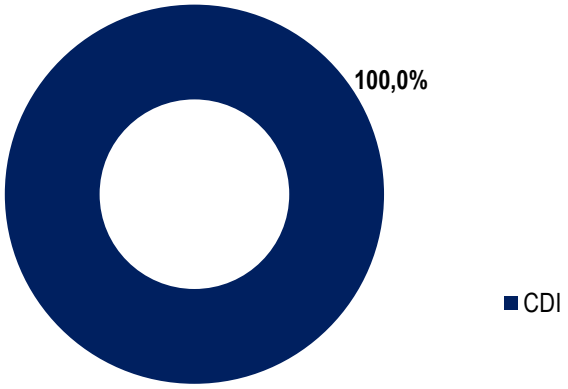
Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)

O foco da Gestão é trabalhar com a maior alocação possível em CRI. A minimização da posição de caixa aumenta a eficiência do Fundo, com o objetivo de entregar rendimentos superiores aos cotistas. Ao mesmo tempo, mantemos posições em CRI com boa liquidez, o que nos permite aproveitar eventuais oportunidades de mercado.



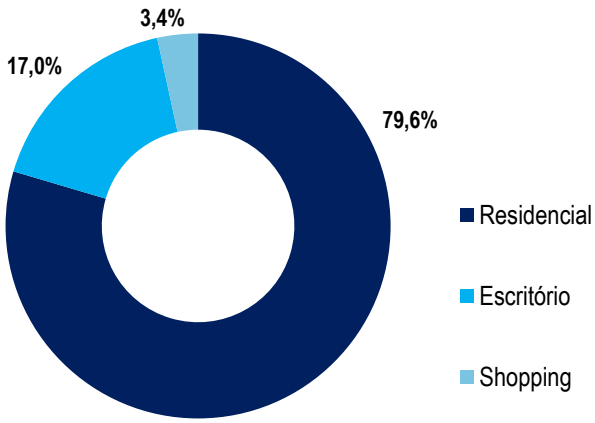
Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)

O objetivo do Fundo é entregar rentabilidade tendo como referência CDI + prêmio. Dessa forma, a Gestão busca concentrar os ativos do Fundo em CRIs que possuam indexador de CDI + prêmio. De qualquer forma, a Gestão sempre está aberta a oportunidades de investimento que possuam indexador ligado à inflação.



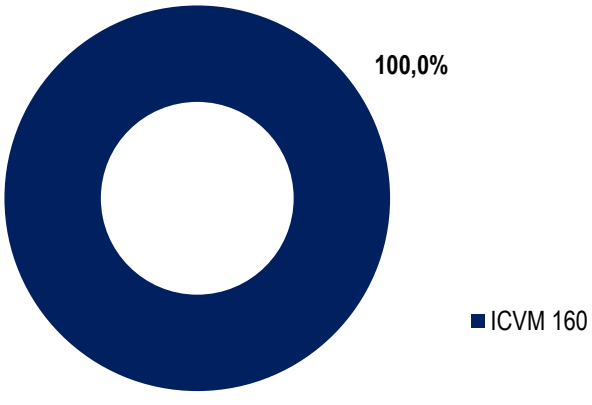
Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)

O Fundo atualmente possui exposição a praticamente todos os segmentos do mercado imobiliário, embora seja mais concentrado no segmento residencial. A Gestão entende que os fatores micro (localização, produto, inserção de mercado etc.) são os de maior influência para o mercado imobiliário, embora sempre tendo como pano de fundo fatores macroeconômicos.



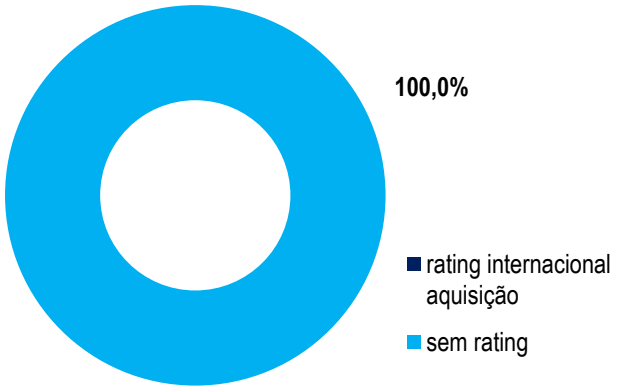
Alocação por tipo de emissão (% PL da Carteira de CRI)

A Gestão tem como foco de investimento operações exclusivas, em sua maioria estruturadas pela Gestora, o que permite uma participação ativa em todo o processo, desde a estruturação e precificação, até o acompanhamento dos CRI. Essas operações são distribuídas via esforços restritos (ICVM 476 e ICVM 160 - inv. prof.) e possuem maior retorno ajustado pelo risco, em benefício aos cotistas.



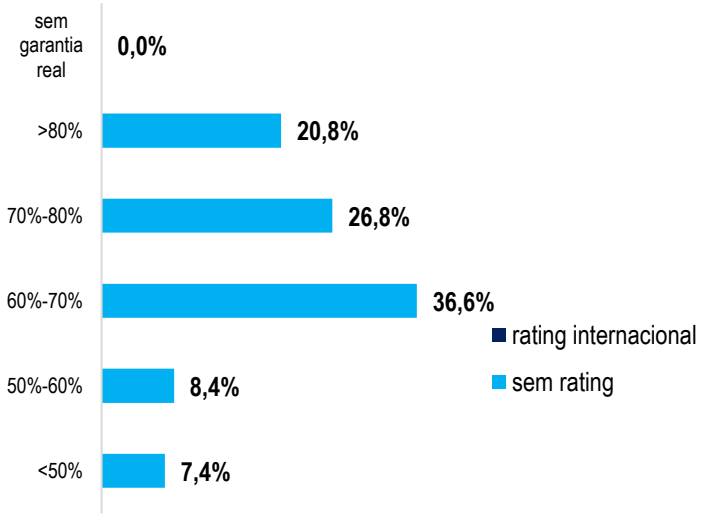
Alocação por rating agência internacional (% PL da Carteira)

São considerados ativos com "rating internacional" aqueles cuja emissão e/ou devedor/locatário possuem classificação de risco local superior a A- emitida pelas agências Standard and Poor's, Fitch ou Moody's. O Fundo não conta atualmente na carteira com CRIs nestas características.



Alocação por LTV vs. rating internacional (% PL da Carteira)

O índice LTV (*loan-to-value*) compreende o saldo devedor do CRI em relação ao valor do imóvel em garantia. Importante destacarmos o fato de que todas as operações do Fundo que não possuem imóveis em garantia possuem rating no mínimo A- emitido por agência internacional.



Detalhamento dos Ativos



CRI Boulevard Vila Romana

Rating	na
Cupom	CDI + 4,25%
Vencimento	03/08/2028
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Costa Hirota, fundada na década de 70, uma das maiores incorporadoras do Estado de São Paulo. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária do terreno, das benfeitorias e das Cotas da SPE; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) aval da Costa Hirota, da Omni e dos sócios Pessoa Física de ambas, com relação atual de garantia de 156%.



CRI Casa Brooklin

Rating	na
Cupom	CDI + 4,25%
Vencimento	05/02/2031
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Costa Hirota, incorporadora paulista com mais de 50 anos de atuação, com foco na incorporação de empreendimentos em diferentes segmentos na capital paulista e no litoral do estado, especialmente na Riviera de São Lourenço. A operação possui como garantias: (i) alienação fiduciária do terreno; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) alienação fiduciária das cotas da SPE; (iv) aval da Costa Hirota e dos respectivos sócios. A razão de garantia da operação é de 180%.



CRI Barra da Tijuca 160E 1S

Rating	na
Cupom	CDI + 4,5%
Vencimento	30/08/2046
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Carvalho Hosken, empresa sediada no Rio de Janeiro/RJ, com mais de 70 anos de atividade, referência em empreendimentos de alto padrão na Barra da Tijuca. A operação possui como garantia a (i) Alienação fiduciária dos terrenos; (ii) Cessão fiduciária das permutas; e (iii) Aval das SPEs terrenistas e dos Sócios. Com razão de garantia atual de 389%.

Detalhamento dos Ativos



CRI Barra da Tijuca 160E 3S

Rating	na
Cupom	CDI + 6,0%
Vencimento	30/08/2046
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Carvalho Hosken, empresa sediada no Rio de Janeiro/RJ, com mais de 70 anos de atividade, referência em empreendimentos de alto padrão na Barra da Tijuca. A operação possui como garantia a (i) Alienação fiduciária dos terrenos; (ii) Cessão fiduciária das permutas; e (iii) Aval das SPEs terrenistas e dos Sócios. Com razão de garantia atual de 285%.



CRI Barra da Tijuca 155E 1S

Rating	na
Cupom	CDI + 4,5%
Vencimento	30/08/2046
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Carvalho Hosken, empresa sediada no Rio de Janeiro/RJ, com mais de 70 anos de atividade, referência em empreendimentos de alto padrão na Barra da Tijuca. A operação possui como garantia a (i) Alienação fiduciária dos terrenos; (ii) Cessão fiduciária das permutas; e (iii) Aval das SPEs terrenistas e dos Sócios. Com razão de garantia atual de 389%.



CRI Barra da Tijuca 155E 3S

Rating	na
Cupom	CDI + 6,0%
Vencimento	30/08/2046
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Carvalho Hosken, empresa sediada no Rio de Janeiro/RJ, com mais de 70 anos de atividade, referência em empreendimentos de alto padrão na Barra da Tijuca. A operação possui como garantia a (i) Alienação fiduciária dos terrenos; (ii) Cessão fiduciária das permutas; e (iii) Aval das SPEs terrenistas e dos Sócios. Com razão de garantia atual de 285%.



CRI Edifícios Corporativos

Rating	na
Cupom	CDI + 2,0%
Vencimento	06/09/2035
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com o Edifício Corporativos FII, fundo de tijolo sob gestão da Valora Investimentos. A operação possui como garantia a alienação fiduciária das cotas do Feeder Valora objeto de aquisição, com relação atual de garantia de 100%.



CRI Helbor 79E 1S

Rating	na
Cupom	CDI + 3,0%
Vencimento	27/12/2029
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3), incorporadora de capital aberto, fundada em 1977, com foco em empreendimentos residenciais e comerciais está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor, com relação de garantia de 129%.



CRI João Dias

Rating	na
Cupom	CDI + 3,0%
Vencimento	30/03/2027
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3), incorporadora de capital aberto, fundada em 1977, com foco em empreendimentos residenciais e comerciais, está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal. A operação possui como garantias: (i) a alienação fiduciária de 100% do imóvel, (ii) cessão fiduciária de 100% dos CEPACs não vinculados e (iii) aval da Helbor, com relação de garantia de 146%.

Detalhamento dos Ativos



CRI Lux e Fidalga

Rating	na
Cupom	CDI + 4,25%
Vencimento	17/05/2028
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Alfa Realty, incorporadora imobiliária que desenvolve e entrega empreendimentos residenciais em bairros valorizados na capital paulista. A operação possui como garantias: (i) a alienação fiduciária das cotas da SPE e dos terrenos, (ii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iii) aval da Alfa Realty, com relação de garantia de 162%.



CRI Matarazzo 340E

Rating	na
Cupom	CDI + 4,95%
Vencimento	31/10/2029
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com objetivo de financiar a conclusão da obra do empreendimento Campus Matarazzo, localizado no bairro Bela Vista, na cidade de São Paulo – SP. A operação possui como garantias: (i) alienação fiduciária do imóvel e sobejo de alienação fiduciária de 1º grau do CRI 2024; (ii) cessão fiduciária do resultado líquido das receitas provenientes dos aluguéis e (iii) aval do FIP Matarazzo; com relação atual de garantia de 324%.



CRI Pagano

Rating	na
Cupom	CDI + 4,35%
Vencimento	07/02/2028
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Construtora Pagano, empresa sediada em Ribeirão Preto/SP, com mais de 40 anos de atuação e mais de 15 mil unidades já entregues. A operação possui como garantia a (i) Alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias;(ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das cotas da SPE; (iv) Aval da Pagano e dos Sócios. Com razão de garantia atual de 176%.



CRI Splendido

Rating	na
Cupom	CDI + 5,8%
Vencimento	04/02/2028
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a MF7 Construtora e Incorporadora Ltda., empresa localizada em São Paulo focada em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária das unidades; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária da SPE detentora do terreno; (iv) Aval dos sócios da MF7. Com relação de garantia atual de 126%.



CRI Tutoia

Rating	na
Cupom	CDI + 3,75%
Vencimento	29/03/2030
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Setin, fundada na década de 70, uma das maiores empresas imobiliárias do Estado de São Paulo, com mais de 20 mil unidades lançadas. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária do terreno, das benfeitorias e das cotas da SPE; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) aval da Setin sobre a totalidade da operação e da ASTN, com relação atual de garantia de 157%.



CRI VGRI Mez

Rating	na
Cupom	CDI + 3,0%
Vencimento	09/03/2027
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com o Valora Renda Imobiliária FII (VGRI11), fundo de tijolo sob gestão da Valora Investimentos. A operação possui como garantia: (i) a alienação fiduciária dos imóveis corporativos e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis (presentes e futuros) provenientes dos aluguéis dos imóveis, com relação atual de garantia de 134%.

Detalhamento dos Ativos



Edifícios Corporativos FII

Rating	na
Cupom	CDI + 2,0%
Vencimento	31/07/2035
Tipo de oferta	na

Fundo imobiliário de tijolo que investe em quatro imóveis *Triple A*, localizados nos grandes centros de São Paulo e Rio de Janeiro. Ele possui como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas no médio e longo prazo, preponderantemente mediante o recebimento de rendimentos mensais decorrentes de seus aluguéis e valorização dos ativos alvos. O Fundo teve seu início em julho de 2026.

Este material foi elaborado pela Valora Gestão de Investimentos. Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. É recomendada uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. 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. A RENTABILIDADE AJUSTADA CONSIDERA O REINVESTIMENTO DOS DIVIDENDOS, JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO OU OUTROS RENDIMENTOS ADVINDOS DE ATIVOS FINANCEIROS QUE INTEGREM A CARTEIRA DO FUNDO REPASSADOS DIRETAMENTE AO COTISTA. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a ICVM 175, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, 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. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. A Valora 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 desse material e de seu conteúdo. Esse 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 Valora. O Objetivo do Fundo não representa nem deve ser considerado, a qualquer momento, e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ao investidor. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail ri@valorainvest.com.br.