





RELATÓRIO DE GESTÃO

cadastre-se em [valorainvest.com.br/contato/](https://valorainvest.com.br/contato/) para receber os relatórios

Julho 2024

Distribuição de Resultados

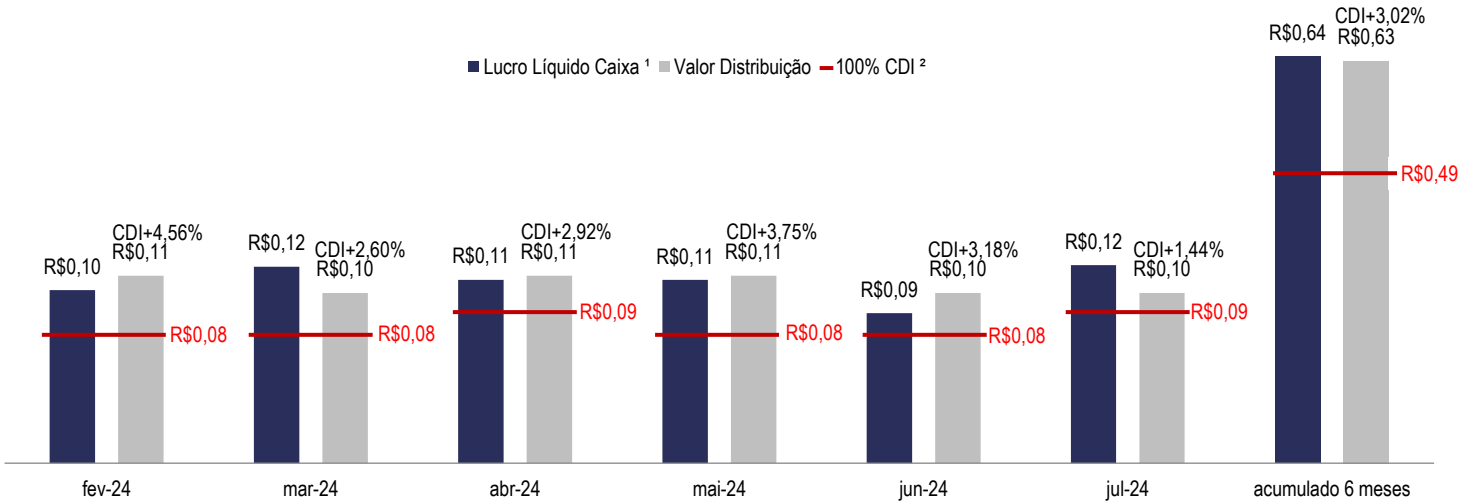
O Fundo distribuiu R\$ 0,10 por cota como rendimento referente ao mês de julho de 2024. O pagamento ocorrerá no dia 19 de agosto de 2024.

|                                        | mai/24         | jun/24         | jul/24         | 2024            | últimos 12 meses |
|----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|------------------|
| Receitas (Entradas de Caixa)           | 12.860.884,77  | 14.890.436,18  | 14.865.660,71  | 96.850.804,10   | 169.514.698,74   |
| CRI - Juros                            | 12.565.891,49  | 13.652.159,33  | 13.957.155,26  | 91.567.017,99   | 159.504.404,88   |
| CRI - Correção Monetária               | 35.208,74      | 405.091,45     | 320.686,20     | 897.706,80      | 1.004.426,95     |
| CRI - Negociação                       | 17.719,07      | 223.843,36     | -              | 1.263.914,74    | 4.024.594,67     |
| Outros Ativos                          | 242.065,47     | 609.342,03     | 587.819,26     | 3.122.164,57    | 4.981.272,24     |
| Despesas Recorrentes (Saídas de Caixa) | (1.754.614,02) | (4.809.164,77) | (1.549.068,01) | (16.133.931,16) | (28.243.834,34)  |
| Resultado                              | 11.106.270,75  | 10.081.271,41  | 13.316.592,70  | 80.716.872,94   | 141.270.864,40   |
| Distribuição Total                     | 11.354.277,77  | 11.451.648,20  | 11.451.648,20  | 78.642.478,18   | 139.542.695,31   |
| Distribuição                           | R\$ 0,11       | R\$ 0,10       | R\$ 0,10       | R\$ 0,74        | R\$ 1,33         |
| Dias Úteis no Período                  | 21             | 20             | 23             | 147             | 251              |
| Cota Patrimonial                       | 9,62           | 9,62           | 9,64           | 9,64            | 9,64             |
| Dividend Yield (anualizado)            | CDI + 3,75%    | CDI + 3,18%    | CDI + 1,44%    | CDI + 2,87%     | CDI + 2,93%      |

Histórico de Rentabilidade e Distribuição

O Fundo encerrou o mês de julho de 2024 com uma reserva de caixa equivalente a R\$ 0,02 por cota para eventuais despesas, incluindo taxa de performance.

Valores calculados com base no valor da cota patrimonial  
Taxas equivalentes expressas em CDI + cupom anual



(1) Lucro Líquido Caixa mensal antes do pagamento de taxa de performance que se dá nos meses de janeiro e julho, com competência referente aos meses de dezembro e junho, dos quais o resultado apresentado está líquido de performance;  
(2) Remuneração mensal de 100% do CDI sobre o valor da cota patrimonial.



## RELATÓRIO DE GESTÃO

cadastre-se em [valorainvest.com.br/contato/](https://valorainvest.com.br/contato/) para receber os relatórios

Julho 2024

## Carteira de Ativos

| Ativo                                 | Emissor   | Código Ativo | Segmento    | Rating    | Valor (R\$)             | % PL           | Indexador | Cupom | Vencimento                        | Duration (anos) | Pagamento   |
|---------------------------------------|-----------|--------------|-------------|-----------|-------------------------|----------------|-----------|-------|-----------------------------------|-----------------|-------------|
| CRI Helbor 22E                        | Habitasec | 22L1013767   | Residencial | na        | 75.107.288,92           | 6,81%          | CDI +     | 3,00% | 27/11/2026                        | 1,2             | mensal      |
| CRI Helbor 7E1S                       | Habitasec | 22E1211649   | Residencial | na        | 72.430.938,10           | 6,56%          | CDI +     | 3,00% | 07/06/2027                        | 2,3             | mensal      |
| CRI Helbor 40E                        | Habitasec | 23K1511855   | Residencial | na        | 70.002.989,77           | 6,34%          | CDI +     | 3,00% | 29/11/2028                        | 2,3             | mensal      |
| CRI JSTX                              | Opea Sec  | 24A1828538   | BTS         | na        | 65.358.899,04           | 5,92%          | CDI +     | 3,25% | 03/12/2038                        | 4,5             | mensal      |
| CRI HM Engenharia 97E                 | Opea Sec  | 22K1684666   | Residencial | na        | 59.992.725,82           | 5,44%          | CDI +     | 4,75% | 27/11/2026                        | 2,3             | mensal      |
| CRI Tecnisa 11E 1S                    | True Sec  | 22D0836679   | Residencial | A S&P     | 58.131.000,11           | 5,27%          | CDI +     | 3,75% | 28/04/2028                        | 2,6             | mensal      |
| CRI AMF Saúde 2                       | Provincia | 22B0512752   | Residencial | na        | 43.508.884,92           | 3,94%          | CDI +     | 4,00% | 05/03/2026                        | 1,4             | mensal      |
| CRI HBR 34E                           | Habitasec | 23J1928151   | Escritório  | na        | 37.116.646,87           | 3,36%          | CDI +     | 3,50% | 30/10/2031                        | 3,5             | mensal      |
| CRI Oscar Freire 50S                  | Provincia | 21L0002653   | Residencial | na        | 36.757.542,23           | 3,33%          | CDI +     | 4,00% | 27/11/2026                        | 2,0             | mensal      |
| CRI Sampaio Viana                     | Provincia | 23F1688312   | Residencial | na        | 36.019.742,84           | 3,26%          | CDI +     | 4,00% | 29/06/2028                        | 2,9             | mensal      |
| CRI Delfim Moreira 23S                | Provincia | 20J0764341   | Residencial | na        | 31.203.519,09           | 2,83%          | CDI +     | 4,75% | 30/10/2025                        | 1,2             | mensal      |
| CRI São Gonçalo 179E                  | Virgo     | 24G1972260   | Shopping    | na        | 31.000.000,00           | 2,81%          | CDI +     | 4,50% | 25/07/2039                        | 4,6             | mensal      |
| CRI Longitude 44E 1S                  | Habitasec | 23L1958573   | Pulverizado | na        | 27.017.384,65           | 2,45%          | CDI +     | 5,50% | 28/12/2028                        | 3,1             | mensal      |
| CRI HM Engenharia 366S                | Opea Sec  | 21F1076974   | Residencial | na        | 26.565.998,13           | 2,41%          | CDI +     | 4,75% | 27/06/2025                        | 2,1             | mensal      |
| CRI Porte 1S14E                       | Provincia | 23D1611321   | Escritório  | na        | 26.527.805,70           | 2,40%          | CDI +     | 4,90% | 27/04/2028                        | 2,9             | mensal      |
| CRI You 73E 2S                        | Vert Sec  | 22D0847835   | Residencial | na        | 25.287.949,05           | 2,29%          | CDI +     | 4,50% | 26/04/2027                        | 2,1             | mensal      |
| CRI Vino                              | Opea Sec  | 22K1377349   | Escritório  | na        | 24.379.612,40           | 2,21%          | CDI +     | 3,50% | 29/11/2030                        | 2,4             | mensal      |
| CRI Patteo Mogilar                    | Habitasec | 23F1689784   | Residencial | na        | 23.046.658,53           | 2,09%          | CDI +     | 3,00% | 27/11/2025                        | 1,2             | mensal      |
| CRI Via Sul                           | True Sec  | 22E1313665   | Pulverizado | na        | 21.448.195,78           | 1,94%          | CDI +     | 4,75% | 15/06/2027                        | 2,3             | mensal      |
| CRI Delfim Moreira 22S                | Provincia | 20J0764140   | Residencial | na        | 17.955.160,31           | 1,63%          | CDI +     | 4,75% | 30/10/2025                        | 1,2             | mensal      |
| CRI GFSA 2S                           | Provincia | 22H1319855   | Residencial | na        | 16.549.046,72           | 1,50%          | CDI +     | 5,50% | 26/08/2027                        | 1,4             | mensal      |
| CRI Ângelo Colucci                    | Provincia | 22L0179634   | Residencial | na        | 16.311.355,83           | 1,48%          | CDI +     | 5,00% | 29/11/2027                        | 2,6             | mensal      |
| CRI MF7 Wire                          | Provincia | 23G1265217   | Residencial | na        | 16.077.422,37           | 1,46%          | CDI +     | 5,00% | 27/11/2025                        | 1,2             | mensal      |
| CRI HM Engenharia 365S                | Opea Sec  | 21F1076950   | Residencial | na        | 15.908.819,98           | 1,44%          | CDI +     | 4,75% | 27/06/2025                        | 2,1             | mensal      |
| CRI Helbor 440S                       | Virgo     | 22A0788605   | Residencial | na        | 15.689.822,80           | 1,42%          | CDI +     | 3,00% | 29/01/2026                        | 0,8             | mensal      |
| CRI Alfa Realty                       | Provincia | 20D0892140   | Residencial | na        | 15.010.201,87           | 1,36%          | CDI +     | 5,00% | 29/04/2025                        | 0,7             | mensal      |
| CRI Guacurus                          | Habitasec | 24E1885543   | Residencial | na        | 14.723.664,23           | 1,33%          | CDI +     | 4,50% | 06/06/2029                        | 3,5             | mensal      |
| CRI Helbor 257S                       | Opea Sec  | 20C1008074   | Residencial | na        | 13.901.700,40           | 1,26%          | CDI +     | 2,95% | 30/08/2024                        | 0,1             | mensal      |
| CRI Inter 464S                        | Opea Sec  | 22A0883092   | Pulverizado | na        | 13.327.457,67           | 1,21%          | CDI +     | 4,50% | 04/02/2027                        | 1,1             | mensal      |
| CRI Augusta 1S                        | Provincia | 22H1318883   | Residencial | na        | 12.112.618,93           | 1,10%          | CDI +     | 5,50% | 26/08/2027                        | 2,4             | mensal      |
| CRI You 73E 1S                        | Vert Sec  | 22D0847833   | Residencial | na        | 11.873.344,81           | 1,08%          | CDI +     | 4,00% | 27/04/2026                        | 1,4             | mensal      |
| CRI Gilberto Sabino                   | Provincia | 24A2191067   | Residencial | na        | 10.011.977,33           | 0,91%          | CDI +     | 4,50% | 30/01/2029                        | 3,7             | mensal      |
| CRI Hub Pinheiros 2S                  | Provincia | 24G1559252   | Escritório  | na        | 10.005.681,59           | 0,91%          | CDI +     | 4,40% | 06/05/2027                        | 2,1             | mensal      |
| CRI Hub Pinheiros                     | Provincia | 22D0634282   | Escritório  | na        | 9.848.910,01            | 0,89%          | CDI +     | 4,30% | 06/04/2027                        | 2,1             | mensal      |
| CRI Helbor 255S                       | Opea Sec  | 20C1008009   | Residencial | na        | 9.823.342,53            | 0,89%          | CDI +     | 2,95% | 30/08/2024                        | 0,1             | mensal      |
| CRI Alpha Lake 52S                    | Provincia | 22C0927973   | Residencial | na        | 9.576.739,55            | 0,87%          | CDI +     | 5,50% | 07/04/2025                        | 0,6             | mensal      |
| CRI Vino 2S                           | Opea Sec  | 24A2692084   | Escritório  | na        | 9.291.553,30            | 0,84%          | CDI +     | 3,50% | 29/11/2030                        | 2,4             | mensal      |
| CRI MF7                               | Provincia | 22J1021044   | Residencial | na        | 8.321.162,79            | 0,75%          | CDI +     | 5,00% | 28/10/2027                        | 2,5             | mensal      |
| CRI Enplan 2S                         | Provincia | 22J0123615   | Residencial | na        | 5.991.005,81            | 0,54%          | CDI +     | 6,00% | 28/10/2027                        | 2,5             | mensal      |
| CRI RNI 31S                           | Nova Sec  | 19B0177968   | Residencial | na        | 5.830.549,00            | 0,53%          | CDI +     | 1,70% | 15/02/2029                        | 2,2             | mensal      |
| CRI Viewco                            | Provincia | 24D3464295   | Residencial | na        | 5.169.353,99            | 0,47%          | CDI +     | 4,25% | 06/10/2026                        | 1,9             | mensal      |
| CRI General Shopping                  | True Sec  | 20G0800227   | Shopping    | AA S&P    | 5.016.817,88            | 0,45%          | IPCA +    | 5,00% | 19/07/2032                        | 4,5             | mensal      |
| CRI Gafisa 307S                       | Habitasec | 21L0729731   | Residencial | na        | 4.772.526,05            | 0,43%          | CDI +     | 4,50% | 26/11/2027                        | 1,4             | mensal      |
| CRI Gafisa 306S                       | Habitasec | 21L0729728   | Residencial | na        | 4.772.523,79            | 0,43%          | CDI +     | 4,50% | 26/11/2027                        | 1,4             | mensal      |
| CRI Rede D'O'r 397S                   | Opea Sec  | 21K0001807   | Hospital    | AAA Fitch | 4.730.761,24            | 0,43%          | IPCA +    | 6,10% | 15/12/2036                        | 8,3             | mensal      |
| CRI Planta II                         | Provincia | 22G1110109   | Residencial | na        | 4.587.573,53            | 0,42%          | IPCA +    | 8,50% | 25/07/2042                        | 6,9             | mensal      |
| CRI Setin                             | Habitasec | 19E0281174   | Residencial | na        | 4.346.993,20            | 0,39%          | CDI +     | 3,50% | 28/05/2026                        | 1,6             | mensal      |
| CRI Enplan 1S                         | Provincia | 22J0070436   | Residencial | na        | 4.231.673,45            | 0,38%          | CDI +     | 6,00% | 28/10/2027                        | 1,6             | mensal      |
| CRI Gafisa FE 2S                      | Provincia | 24E1753141   | Residencial | na        | 4.105.382,99            | 0,37%          | CDI +     | 6,00% | 06/06/2029                        | 2,3             | mensal      |
| CRI Longitude 44E 2S                  | Habitasec | 23L1958694   | Pulverizado | na        | 3.279.557,09            | 0,30%          | CDI +     | 5,00% | 28/12/2028                        | 3,1             | mensal      |
| CRI RNI 27S                           | Nova Sec  | 18D0698877   | Residencial | na        | 3.079.848,75            | 0,28%          | CDI +     | 2,00% | 17/04/2028                        | 1,9             | mensal      |
| CRI Almeida Junior                    | True Sec  | 19L0909950   | Shopping    | na        | 2.490.661,46            | 0,23%          | CDI +     | 1,25% | 19/12/2029                        | 2,3             | mensal      |
| CRI MF7 28E 2S                        | Provincia | 24E1235616   | Residencial | na        | 1.301.415,33            | 0,12%          | CDI +     | 5,00% | 05/05/2027                        | 2,3             | mensal      |
| <b>Total de CRIs</b>                  |           |              |             |           | <b>1.100.930.408,55</b> | <b>99,76%</b>  |           |       |                                   |                 |             |
| Caixa Bruto                           |           |              |             |           | 68.718.176,22           |                |           |       |                                   |                 |             |
| Provisões (1)                         |           |              |             |           | (66.028.793,89)         |                |           |       |                                   |                 |             |
| Caixa Líquido                         |           |              |             |           | 2.689.382,33            | 0,24%          |           |       |                                   |                 |             |
| <b>Patrimônio Líquido (Pro Forma)</b> |           |              |             |           | <b>1.103.619.790,88</b> | <b>100,00%</b> |           |       | <b>Duration médio da carteira</b> | <b>2,3</b>      | <b>anos</b> |

(1) Inclui um total de R\$ 52,7 milhões em compromissos de recompra de CRI vendidos, a serem exercidos ao longo dos próximos 12 meses, com custo médio de CDI + 0,80% ao ano.

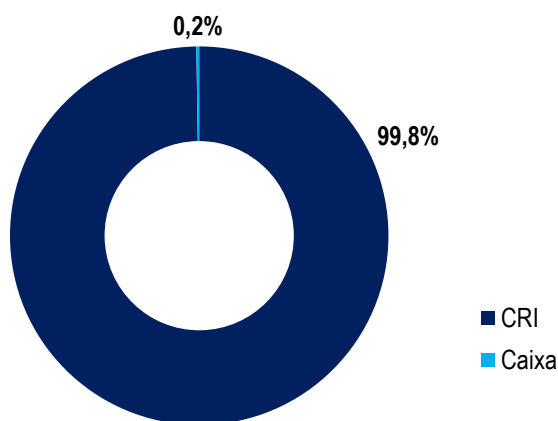
### RELATÓRIO DE GESTÃO

cadastre-se em [valorainvest.com.br/contato/](http://valorainvest.com.br/contato/) para receber os relatórios

Julho 2024

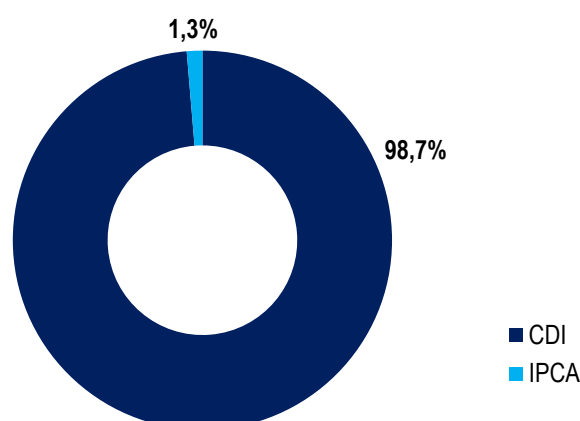
#### Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)

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.



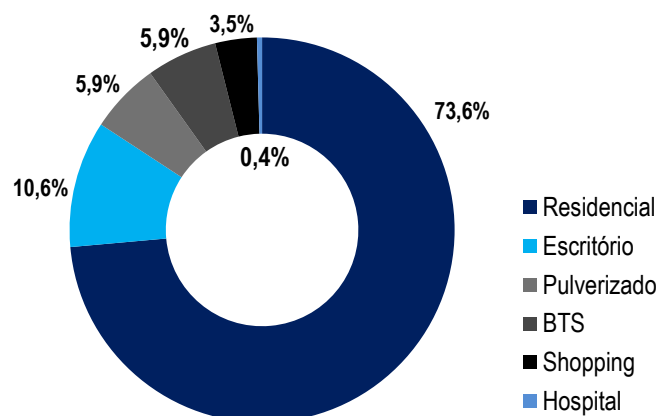
#### Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)

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 ligados a inflação.



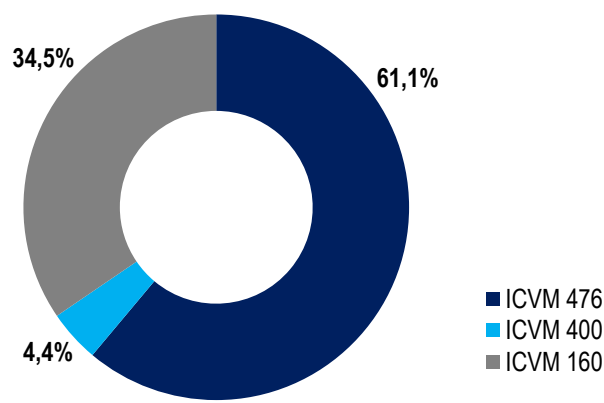
#### Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)

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.



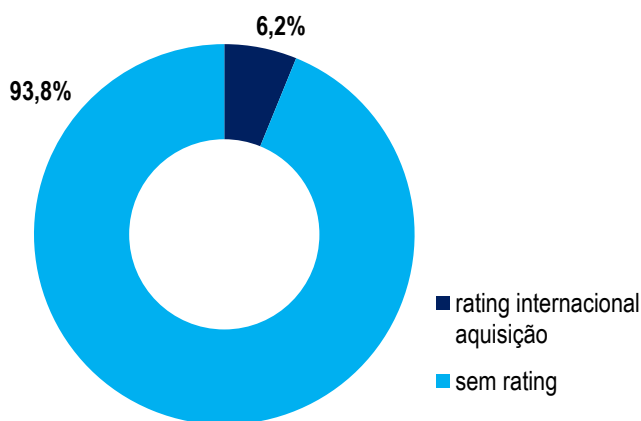
#### Alocação por tipo de emissão (% PL da Carteira de CRI)

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 RCVM 160 - inv. prof.) e possuem maior retorno ajustado pelo risco, em benefício aos cotistas.



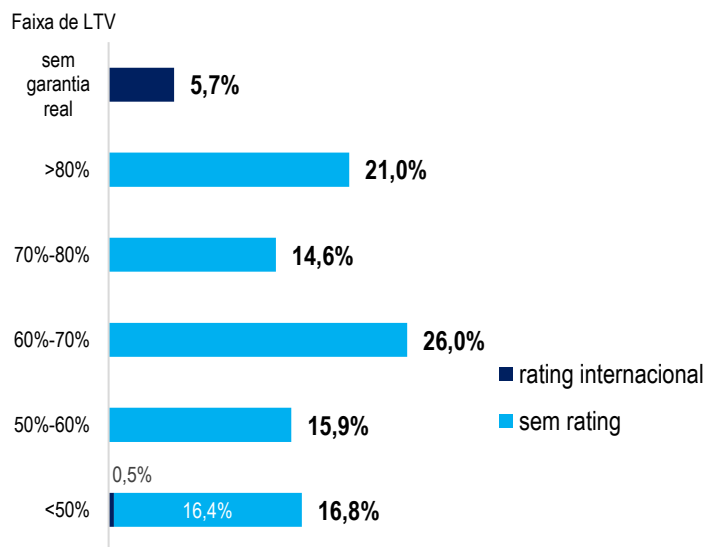
### Alocação por rating agência internacional (% PL da Carteira)

São considerados ativos com “rating internacional” aqueles cuja emissão e/ou devedor/locatário possuem classificação de risco local superior a A- emitido pelas agências Standard and Poors, Fitch ou Moody’s. O Fundo conta atualmente com 6,2% da carteira de CRI com essas características.



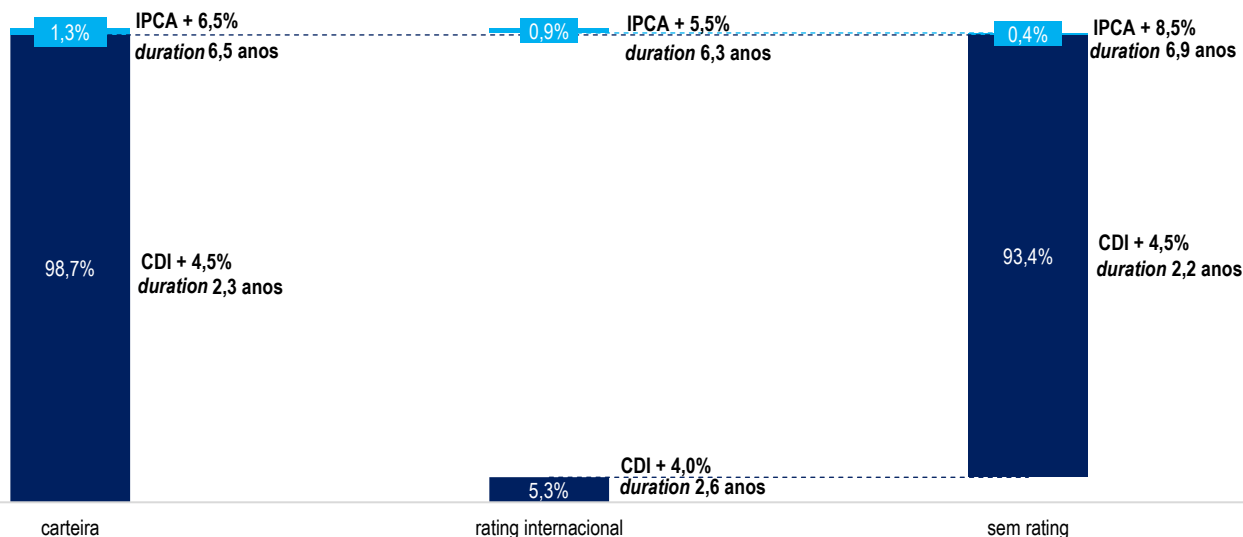
### Alocação por LTV vs. rating internacional (% PL da Carteira)

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.



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

O gráfico abaixo apresenta a taxa de juros total dos CRI no momento de aquisição, o que 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.



## RELATÓRIO DE GESTÃO

cadastre-se em [valorainvest.com.br/contato/](https://valorainvest.com.br/contato/) para receber os relatórios

Julho 2024

## Rendimentos Mensais e Retorno Total do Fundo

O Rendimento Mensal do Fundo é calculado considerando a distribuição de dividendos (1) com base no valor de emissão das cotas (2), equivalente ao conceito de *dividend yield* mensal.

O Retorno Total do Fundo considera tanto os dividendos (1) recebidos pelos investidores quanto o ganho de valorização de mercado da cota (3), com base no valor de emissão das cotas (2).

| Período                         | Dividendo (R\$) | Valor de mercado da cota no fechamento (R\$) | RM Líquida | RM Gross-Up | RM Gross-up %CDI | RT Líquido | RT Gross-up | RT Gross-up %CDI |
|---------------------------------|-----------------|----------------------------------------------|------------|-------------|------------------|------------|-------------|------------------|
| 1a. Emissão de Cotas: R\$100,00 |                 |                                              |            |             |                  |            |             |                  |
| jul/24                          | 0,10            | 9,92                                         | 1,00%      | 1,18%       | 149,08%          | 80,19%     | 99,13%      | 151,89%          |
| jun/24                          | 0,10            | 10,04                                        | 1,00%      | 1,18%       | 149,09%          | 79,97%     | 98,46%      | 154,21%          |
| mai/24                          | 0,11            | 9,82                                         | 1,10%      | 1,29%       | 155,26%          | 75,52%     | 93,44%      | 151,12%          |
| abr/24                          | 0,11            | 9,73                                         | 1,10%      | 1,29%       | 145,68%          | 72,60%     | 89,98%      | 149,83%          |
| 2a. Emissão de Cotas: R\$100,00 |                 |                                              |            |             |                  |            |             |                  |
| jul/24                          | 0,10            | 9,92                                         | 1,00%      | 1,18%       | 149,08%          | 71,53%     | 87,98%      | 151,24%          |
| jun/24                          | 0,10            | 10,04                                        | 1,00%      | 1,18%       | 149,09%          | 71,34%     | 87,37%      | 153,80%          |
| mai/24                          | 0,11            | 9,82                                         | 1,10%      | 1,29%       | 155,26%          | 67,03%     | 82,54%      | 150,28%          |
| abr/24                          | 0,11            | 9,73                                         | 1,10%      | 1,29%       | 145,68%          | 64,21%     | 79,22%      | 148,77%          |
| 3a. Emissão de Cotas: R\$101,00 |                 |                                              |            |             |                  |            |             |                  |
| jul/24                          | 0,10            | 9,92                                         | 0,99%      | 1,16%       | 147,62%          | 62,09%     | 76,22%      | 146,87%          |
| jun/24                          | 0,10            | 10,04                                        | 0,99%      | 1,16%       | 147,62%          | 61,95%     | 75,70%      | 149,60%          |
| mai/24                          | 0,11            | 9,82                                         | 1,09%      | 1,28%       | 153,73%          | 57,81%     | 71,08%      | 145,57%          |
| abr/24                          | 0,11            | 9,73                                         | 1,09%      | 1,28%       | 144,25%          | 55,12%     | 67,94%      | 143,76%          |
| 4a. Emissão de Cotas: R\$100,00 |                 |                                              |            |             |                  |            |             |                  |
| jul/24                          | 0,10            | 9,92                                         | 1,00%      | 1,18%       | 149,08%          | 61,25%     | 74,92%      | 150,85%          |
| jun/24                          | 0,10            | 10,04                                        | 1,00%      | 1,18%       | 149,09%          | 61,11%     | 74,39%      | 153,78%          |
| mai/24                          | 0,11            | 9,82                                         | 1,10%      | 1,29%       | 155,26%          | 56,94%     | 69,74%      | 149,57%          |
| abr/24                          | 0,11            | 9,73                                         | 1,10%      | 1,29%       | 145,68%          | 54,23%     | 66,58%      | 147,71%          |
| 5a. Emissão de Cotas: R\$99,20  |                 |                                              |            |             |                  |            |             |                  |
| jul/24                          | 0,10            | 9,92                                         | 1,01%      | 1,19%       | 150,28%          | 38,35%     | 46,53%      | 145,92%          |
| jun/24                          | 0,10            | 10,04                                        | 1,01%      | 1,19%       | 150,28%          | 38,32%     | 46,17%      | 150,17%          |
| mai/24                          | 0,11            | 9,82                                         | 1,11%      | 1,30%       | 156,51%          | 34,32%     | 41,76%      | 142,48%          |
| abr/24                          | 0,11            | 9,73                                         | 1,11%      | 1,30%       | 146,85%          | 31,77%     | 38,81%      | 138,58%          |
| 6a. Emissão de Cotas: R\$98,50  |                 |                                              |            |             |                  |            |             |                  |
| jul/24                          | 0,10            | 9,92                                         | 1,02%      | 1,19%       | 151,34%          | 27,11%     | 32,41%      | 142,00%          |
| jun/24                          | 0,10            | 10,04                                        | 1,02%      | 1,19%       | 151,35%          | 27,16%     | 32,19%      | 147,90%          |
| mai/24                          | 0,11            | 9,82                                         | 1,12%      | 1,31%       | 157,62%          | 23,41%     | 28,11%      | 136,95%          |
| abr/24                          | 0,11            | 9,73                                         | 1,12%      | 1,31%       | 147,89%          | 21,02%     | 25,41%      | 131,20%          |
| 7a. Emissão de Cotas: R\$96,40  |                 |                                              |            |             |                  |            |             |                  |
| jul/24                          | 0,10            | 9,92                                         | 1,03%      | 1,21%       | 153,29%          | 5,13%      | 5,51%       | 317,97%          |
| jun/24                          | 0,10            | 10,04                                        | 1,02%      | 1,20%       | 152,25%          | 5,47%      | 5,66%       | 701,99%          |

(1) O investidor pessoa física recebe rendimentos isentos do Imposto de Renda, caso sejam observadas as seguintes condições, cumulativamente: (i) o cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas do Fundo; (ii) as respectivas cotas não possuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (iv) as cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

(2) Valor da cota no 1o. dia de captação da 1a., 2a. e 4a. emissão de cotas (R\$100,00); da 3a. emissão de cotas (R\$101,00); da 5a. (R\$ 99,20) e da 6a. (R\$ 98,50).

(3) O eventual ganho de capital proveniente da negociação das cotas é tributado pelo Imposto de Renda pela alíquota de 20%.

(4) Rendimento Mensal do Fundo considerando isenção da alíquota de IR de 15%.

(5) Retorno Total do Fundo considerando a isenção de alíquota de IR de 15% apenas no recebimento de dividendos mensais.

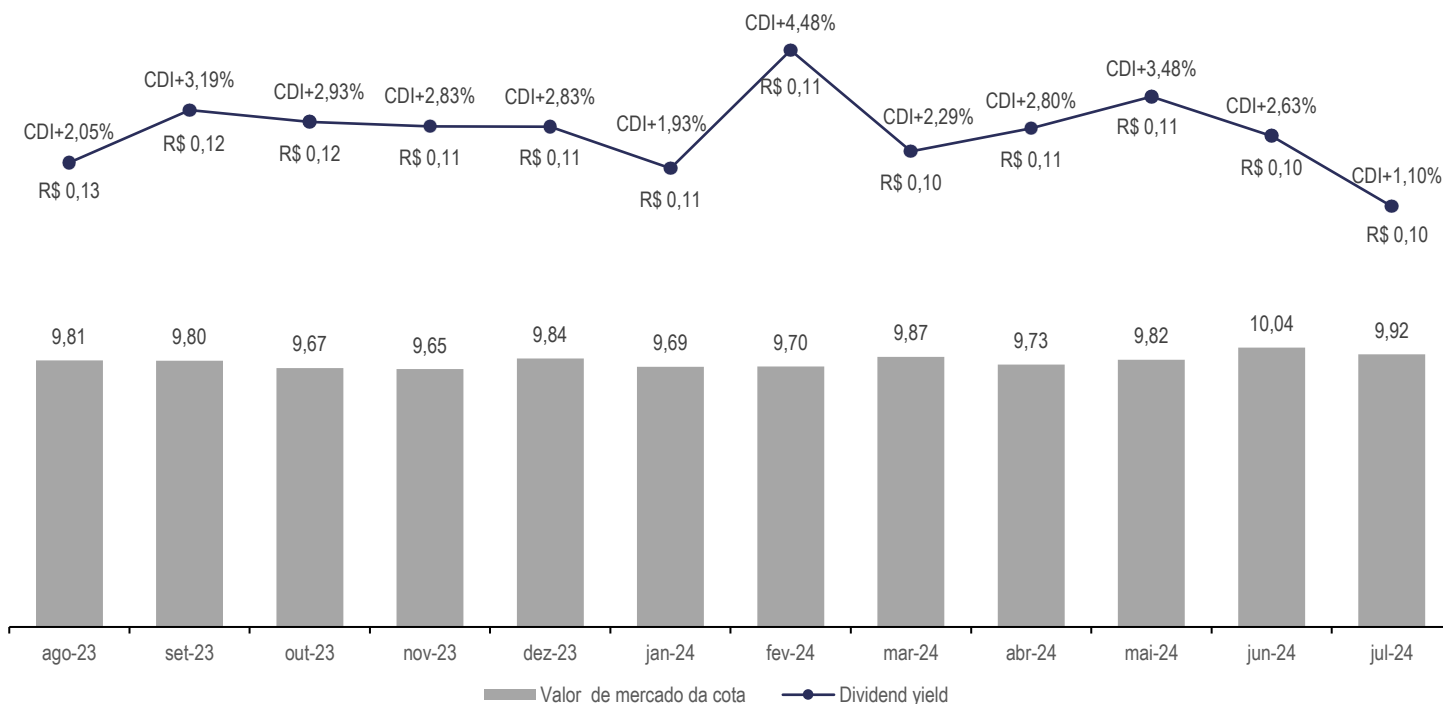
## RELATÓRIO DE GESTÃO

cadastre-se em [valorainvest.com.br/contato/](http://valorainvest.com.br/contato/) para receber os relatórios

Julho 2024

### Histórico de Rentabilidade sobre a Cota a Valor de Mercado

O gráfico abaixo apresenta a rentabilidade equivalente em CDI + cupom anual das distribuições mensais, calculada sobre o valor de mercado da cota no último dia do mês.



### Detalhamento dos Ativos



#### CRI Alfa Realty

|                |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating         | na             | Operação com a Alfa Realty, incorporadora paulistana com mais de 17 anos de atuação e foco em empreendimentos residenciais diferenciados. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro do Ipiranga, cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 200%.<br>(1) O CRI conta com remuneração de CDI + 5,0% ao ano, com mínimo de 9,5% ao ano. |
| Cupom          | CDI + 5,0% (1) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Vencimento     | 29/04/2025     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Tipo de oferta | ICVM 476       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



#### CRI Almeida Junior

|                |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating         | na          | Operação lastreada em debêntures emitidas pela Blumenal Norte Shopping Participações S.A. A emissão possui como garantias (i) alienação fiduciária de 85% do Norte Shopping localizado em Blumenau-SC, (ii) cessão fiduciária do mesmo percentual de recebíveis de locação do shopping, incluindo estacionamento, (iii) alienação fiduciária de 85% das cotas da SPE proprietária do shopping e (iv) fiança do controlador pessoa física da Almeida Junior Shopping Centers S.A, com relação atual de garantia de 726%. |
| Cupom          | CDI + 1,25% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Vencimento     | 19/12/2029  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Tipo de oferta | ICVM 476    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



#### CRI Alpha Lake 52S

|                |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating         | na         | Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos comerciais e residenciais de médio e alto padrão. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária do terreno e benfeitorias; (ii) Alienação fiduciária de cotas da SPE; (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis. |
| Cupom          | CDI + 5,5% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Vencimento     | 07/04/2025 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Tipo de oferta | ICVM 476   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## Detalhamento dos Ativos



## CRI AMF Saúde 2

|                |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating         | na          | Operação com a You, inc, incorporadora paulistana com mais de 10 anos de atuação e foco no segmento de imóveis residenciais compactos. A operação se destina à construção de empreendimento no bairro da Saúde em São Paulo, SP. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária do terreno com benfeitorias; (ii) Alienação fiduciária de cotas da SPE, e devidos avais. |
| Cupom          | CDI + 4,00% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Vencimento     | 05/03/2026  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Tipo de oferta | ICVM 476    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



## CRI Ângelo Colucci

|                |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating         | na         | Operação com o grupo NETCORP, empresa localizada em São Paulo focada em empreendimentos imobiliários. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária de terrenos localizados em São Paulo; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária da SPE detentora do terreno; (iv) Fiança da NETCORP e dos sócios. Com relação de garantia atual de 176%. |
| Cupom          | CDI + 5,0% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Vencimento     | 29/11/2027 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Tipo de oferta | ICVM 476   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



## CRI Augusta 1S

|                |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating         | na          | Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária de terreno localizado no bairro Bela Vista, São Paulo; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária da SPE detentora do terreno; (iv) Aval da Gafisa. Com relação de garantia atual de 207%. |
| Cupom          | CDI + 5,50% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Vencimento     | 26/08/2027  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Tipo de oferta | ICVM 476    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



## CRI Delfim Moreira 22S

|                |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating         | na              | Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro do Leblon, na cidade do Rio de Janeiro. Com relação de garantia atual de 113%.<br>(1) O CRI conta com remuneração de CDI + 4,75% ao ano, com mínimo de 7,25% ao ano |
| Cupom          | CDI + 4,75% (1) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Vencimento     | 30/10/2025      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Tipo de oferta | ICVM 476        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



## CRI Delfim Moreira 23S

|                |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating         | na              | Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro do Leblon, na cidade do Rio de Janeiro. Com relação de garantia de atual 114%.<br>(1) O CRI conta com remuneração de CDI + 4,75% ao ano, com mínimo de 7,25% ao ano |
| Cupom          | CDI + 4,75% (1) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Vencimento     | 30/10/2025      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Tipo de oferta | ICVM 476        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



## CRI Enplan 1S

|                |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating         | na         | Operação com a Cayne Enplan Desenvolvimento Residencial 1 LTDA, joint venture formada por duas sólidas empresas do setor imobiliário, Cayne, incorporadora com foco no segmento de baixa renda e a Enplan, construtora com mais de 40 anos de mercado. A operação possui como garantias: (i) Aval das SPEs; (ii) Alienação de cotas das SPEs; (iii) Alienação fiduciária dos das unidades em estoque; (iv) Aval das empresas e dos sócios. |
| Cupom          | CDI + 6,0% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Vencimento     | 28/10/2027 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Tipo de oferta | ICVM 476   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



## CRI Enplan 2S

|                |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating         | na         | Operação com a Cayne Enplan Desenvolvimento Residencial 1 LTDA, joint venture formada por duas sólidas empresas do setor imobiliário, Cayne, incorporadora com foco no segmento de baixa renda e a Enplan, construtora com mais de 40 anos de mercado. A operação possui como garantias: (i) Aval das SPEs; (ii) Alienação fiduciária dos terrenos; (iii) Cessão fiduciária de recebíveis (iv) Aval das empresas e dos sócios. |
| Cupom          | CDI + 6,0% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Vencimento     | 28/10/2027 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tipo de oferta | ICVM 476   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## Detalhamento dos Ativos



## CRI Gafisa 306S

|                |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating         | na         | Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação tem como garantias: (i) Alienação fiduciária de unidades prontas de 12 empreendimentos entregues (9 na cidade de São Paulo, 1 em Guarulhos, 1 em São Caetano e 1 na cidade do Rio de Janeiro). Com relação de garantia atual de 140%. |
| Cupom          | CDI + 4,5% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Vencimento     | 26/11/2027 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Tipo de oferta | ICVM 476   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



## CRI Gafisa 307S

|                |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating         | na         | Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação tem como garantias: (i) Alienação fiduciária de unidades prontas de 12 empreendimentos entregues (9 na cidade de São Paulo, 1 em Guarulhos, 1 em São Caetano e 1 na cidade do Rio de Janeiro). Com relação de garantia atual de 140%. |
| Cupom          | CDI + 4,5% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Vencimento     | 26/11/2027 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Tipo de oferta | ICVM 476   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



## CRI Gafisa FE 2S

|                |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating         | na         | Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação tem como garantias: (i) Alienação fiduciária de 100% das Unidades prontas com Habite-se, incluindo Estoques e Terrenos ; (ii) Alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias (Flow); (iii) Cessão fiduciária e (v) Aval da Gafisa S.A.. Com relação de garantia atual de 213%. |
| Cupom          | CDI + 6,0% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Vencimento     | 06/06/2029 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tipo de oferta | ICVM 160   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



## CRI General Shopping

|                |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating         | AA S&P      | Operação de financiamento para aquisição de um portfólio de shoppings, feito pelo General Shopping e Outlets do Brasil FII (B3:GSFI11). Portfólio composto pelos ativos (i) Shopping Bonsucesso; (ii) Shopping Unimart; (iii) Parque Shopping Barueri; (iv) Parque Shopping Sulacap; (v) Outlet Premium Rio de Janeiro; (vi) Outlet Premium Salvador; (vii) Outlet Premium São Paulo; (viii) Outlet Premium Brasília. A operação possui como garantia a alienação fiduciária das frações ideais dos imóveis, com índice de garantia atual de 459%. |
| Cupom          | IPCA + 5,0% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Vencimento     | 19/07/2032  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Tipo de oferta | ICVM 476    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



## CRI GFSA 2S

|                |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating         | na         | Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária de das unidades residenciais prontas em 11 empreendimentos; (ii) Alienação fiduciária das SPEs detentoras dos estoques; (iii) Aval da Gafisa. Com relação de garantia atual de 183%. |
| Cupom          | CDI + 5,5% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Vencimento     | 26/08/2027 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Tipo de oferta | ICVM 476   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



## CRI Gilberto Sabino

|                |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating         | na         | Operação com a You inc, incorporadora paulistana com mais de 10 anos de atuação e foco no segmento de imóveis residenciais compactos. A operação possui como garantia: (i) alienação fiduciária dos terrenos e das cotas de SPEs; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iii) aval da You e dos sócios. Com relação de garantia atual de 269%. |
| Cupom          | CDI + 4,5% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Vencimento     | 30/01/2029 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Tipo de oferta | ICVM 160   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



## CRI Guaicurus

|                |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating         | na         | Operação com a AR11 Incorporação e Construção SPE Ltda e a AR15 Incorporação e Construção Ltda. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária dos terrenos e das cotas das SPEs; (iii) Cessão fiduciária de recebíveis (iv) Aval da Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., e dos seus sócios pessoas físicas. Com relação de garantia atual de 137%. |
| Cupom          | CDI + 4,5% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Vencimento     | 06/06/2029 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Tipo de oferta | ICVM 160   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



## Detalhamento dos Ativos



## CRI HBR 34E

|                |            |
|----------------|------------|
| Rating         | na         |
| Cupom          | CDI + 3,5% |
| Vencimento     | 30/10/2031 |
| Tipo de oferta | ICVM 160   |

Operação com a HBR Estacionamentos, companhia voltada para o desenvolvimento imobiliário de propriedades urbanas. A operação possui como garantias (i) Cessão fiduciária dos recebíveis dos contratos de locação; (ii) Alienação fiduciária de empreendimentos e das cotas de SPEs da HBR; e (iii) Fiança da HBR sobre o total da operação, com relação de garantia de 132%.



## CRI Helbor 22E

|                |             |
|----------------|-------------|
| Rating         | na          |
| Cupom          | CDI + 3,00% |
| Vencimento     | 27/11/2026  |
| 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. Operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor.



## CRI Helbor 40E

|                |            |
|----------------|------------|
| Rating         | na         |
| Cupom          | CDI + 3%   |
| Vencimento     | 29/11/2028 |
| 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 garantias: (i) a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor e (ii) fiança das SPEs, com relação de garantia de 104%.



## CRI Helbor 255S

|                |             |
|----------------|-------------|
| Rating         | na          |
| Cupom          | CDI + 2,95% |
| Vencimento     | 30/08/2024  |
| Tipo de oferta | ICVM 476    |

Operação com a Helbor Empreendimentos S.A. (B3: HBOR3), uma das principais incorporadoras imobiliárias de capital aberto, e Toledo Ferrari, construtora e incorporadora paulistana. A operação conta com as garantias (i) Alienação fiduciária de dois terrenos localizados na região do Ibirapuera e no bairro da Aclimação, ambos na cidade de São Paulo. Com relação de garantia atual de 144%.



## CRI Helbor 257S

|                |             |
|----------------|-------------|
| Rating         | na          |
| Cupom          | CDI + 2,95% |
| Vencimento     | 30/08/2024  |
| Tipo de oferta | ICVM 476    |

Operação com a Helbor Empreendimentos S.A. (B3: HBOR3), uma das principais incorporadoras imobiliárias de capital aberto, e Toledo Ferrari, construtora e incorporadora paulistana. A operação conta como garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, ambos na cidade de São Paulo; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reserva; Com relação de garantia atual de 115%.



## CRI Helbor 440S

|                |            |
|----------------|------------|
| Rating         | na         |
| Cupom          | CDI + 3,0% |
| Vencimento     | 29/01/2026 |
| 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. Operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor.

## Detalhamento dos Ativos



## CRI Helbor 7E1S

|                |            |
|----------------|------------|
| Rating         | na         |
| Cupom          | CDI + 3,0% |
| Vencimento     | 07/06/2027 |
| 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. Operação possui como garantias; (i) Alienação fiduciária de 4 terrenos localizados na cidade de São Paulo até o registro de incorporação; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis referente às frações indicadas; (iii) Alienação fiduciária de cotas da SPE; (iv) Alienação fiduciária de fração dos terrenos com benfeitorias (após registro da incorporação).



## CRI HM Engenharia 97E

|                |             |
|----------------|-------------|
| Rating         | na          |
| Cupom          | CDI + 4,75% |
| Vencimento     | 27/11/2026  |
| Tipo de oferta | ICVM 476    |

Operação com a HM Engenharia e Construções S.A., incorporadora e construtora especializada em empreendimentos destinados ao programa Minha Casa Minha Vida, atuando principalmente no interior do Estado de São Paulo. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela incorporadora. Com relação de garantia de atual 129%.



## CRI HM Engenharia 366S

|                |             |
|----------------|-------------|
| Rating         | na          |
| Cupom          | CDI + 4,75% |
| Vencimento     | 27/06/2025  |
| Tipo de oferta | ICVM 476    |

Operação com a HM Engenharia e Construções S.A., incorporadora e construtora especializada em empreendimentos destinados ao programa Minha Casa Minha Vida, atuando principalmente no interior do Estado de São Paulo. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela incorporadora. Com relação de garantia de atual 153%.



## CRI HM Engenharia 365S

|                |             |
|----------------|-------------|
| Rating         | na          |
| Cupom          | CDI + 4,75% |
| Vencimento     | 27/06/2025  |
| Tipo de oferta | ICVM 476    |

Operação com a HM Engenharia e Construções S.A., incorporadora e construtora especializada em empreendimentos destinados ao programa Minha Casa Minha Vida, atuando principalmente no interior do Estado de São Paulo. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela incorporadora. Com relação de garantia de atual 153%.



## CRI Hub Pinheiros

|                |            |
|----------------|------------|
| Rating         | na         |
| Cupom          | CDI + 4,3% |
| Vencimento     | 06/04/2027 |
| Tipo de oferta | ICVM 476   |

Operação com a GIP, Grupo de Investimento Patrimonial, para financiar o terreno para a construção do empreendimento Hub Pinheiros, localizado na cidade de São Paulo. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária do terreno e benfeitorias referentes aos imóveis comerciais localizados na cidade de São Paulo; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis de vendas ou locação de unidades indicadas; (iii) Alienação fiduciária de cotas da SPE.



## CRI Hub Pinheiros 2S

|                |            |
|----------------|------------|
| Rating         | na         |
| Cupom          | CDI + 4,4% |
| Vencimento     | 05/05/2027 |
| Tipo de oferta | ICVM 476   |

Operação com a GIP, Grupo de Investimento Patrimonial, para financiar o terreno para a construção do empreendimento Hub Pinheiros, localizado na cidade de São Paulo. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária do terreno e benfeitorias referentes aos imóveis comerciais localizados na cidade de São Paulo; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis de vendas ou locação de unidades indicadas; (iii) Alienação fiduciária de cotas da SPE.

## Detalhamento dos Ativos



## CRI Inter 464S

|                |            |
|----------------|------------|
| Rating         | na         |
| Cupom          | CDI + 4,5% |
| Vencimento     | 04/02/2027 |
| Tipo de oferta | ICVM 476   |

Operação com a Inter Construtora e Incorporadora S.A, empresa que atua no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de médio e grande porte com foco em habitação popular. Segmento coberto pelo programa Minha Casa, Minha vida 1, 2, 3, e 5. A operação possui como garantias: (i) Cessão dos contratos pro-soluto; (ii) Alienação fiduciária ou cotas de SPE com valor igual ou maior que o valor a ser integralizado; (iii) Fiança dos sócios da Inter.



## CRI JSTX

|                |             |
|----------------|-------------|
| Rating         | na          |
| Cupom          | CDI + 3,25% |
| Vencimento     | 03/12/2038  |
| Tipo de oferta | ICVM 160    |

Operação com o Grupo Vamos (B3: VAMO3), uma das empresas líderes no setor de locação de caminhões e equipamentos pesados no Brasil. A operação possui como garantia: (i) alienação fiduciária dos imóveis locados; (ii) aval da empresa patrimonial (JSTX) e do sócio, com relação atual de garantia de 115%.



## CRI Longitude 44E 1S

|                |            |
|----------------|------------|
| Rating         | na         |
| Cupom          | CDI + 5,0% |
| Vencimento     | 28/12/2028 |
| Tipo de oferta | ICVM 160   |

Operação com a Longitude Desenvolvimento Imobiliário, incorporadora com foco no interior paulista. A operação possui como garantias reais (i) Alienação fiduciária das cotas das SPES dos projetos; (ii) Cessão fiduciária de recebíveis de venda dos mesmos e dos FITs dos estoques; (iii) aval das SPES e dos sócios. Com relação de garantia atual de 150%.



## CRI Longitude 44E 2S

|                |            |
|----------------|------------|
| Rating         | na         |
| Cupom          | CDI + 5,0% |
| Vencimento     | 28/12/2028 |
| Tipo de oferta | ICVM 160   |

Operação com a Longitude Desenvolvimento Imobiliário, incorporadora com foco no interior paulista. A operação possui como garantias reais (i) Alienação fiduciária das cotas das SPES dos projetos; (ii) Cessão fiduciária de recebíveis de venda dos mesmos e dos FITs dos estoques; (iii) aval das SPES e dos sócios. Com relação de garantia atual de 159%.



## CRI MF7 28E 2S

|                |            |
|----------------|------------|
| Rating         | na         |
| Cupom          | CDI + 5,0% |
| Vencimento     | 05/05/2027 |
| Tipo de oferta | ICVM 160   |

Operação com a SPE detentora do projeto Absoluto, formada pela MF7 Construtora e Incorporadora LTDA, empresa localizada em São Paulo focada em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária do terreno Absoluto e das benfeitorias; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária da SPE detentora do terreno; (iv) Fiança da MF7 e dos sócios. Com relação de garantia atual de 200%.



## CRI MF7

|                |            |
|----------------|------------|
| Rating         | na         |
| Cupom          | CDI + 5,0% |
| Vencimento     | 28/10/2027 |
| Tipo de oferta | ICVM 476   |

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 de terrenos localizados em São Paulo. (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária da SPE detentora do terreno; (iv) Fiança da MF7 e dos sócios. Com relação de garantia atual de 342%.

## Detalhamento dos Ativos



## CRI Wire

|                |            |
|----------------|------------|
| Rating         | na         |
| Cupom          | CDI + 5,0% |
| Vencimento     | 27/11/2025 |
| 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 de terrenos localizados em São Paulo; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária da SPE detentora do terreno; (iv) aval da MF7 e dos sócios. Com relação de garantia atual de 190%.



## CRI Oscar Freire 50S

|                |            |
|----------------|------------|
| Rating         | na         |
| Cupom          | CDI + 4,0% |
| Vencimento     | 27/11/2026 |
| Tipo de oferta | ICVM 476   |

CRI com a YOU Inc, incorporadora paulistana com mais de 10 anos de atuação e foco no segmento residencial. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de dois terrenos localizados nos bairros de Perdizes e Jardins, em São Paulo. Com relação de garantia de atual de 176%.



## CRI Patteo Mogilar

|                |             |
|----------------|-------------|
| Rating         | na          |
| Cupom          | CDI + 3,00% |
| Vencimento     | 27/11/2025  |
| 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 em parceria com a MPD, incorporadora fundada em 1982. A operação possui como garantia a (i) Alienação fiduciária do terreno + benfeitorias; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das cotas da SPE; (iv) Fiança da SP e da Helbor. Com razão de garantia atual de 144%.



## CRI Planta II

|                |             |
|----------------|-------------|
| Rating         | na          |
| Cupom          | IPCA + 8,5% |
| Vencimento     | 25/07/2042  |
| Tipo de oferta | ICVM 476    |

Operação com a Planta Inc., incorporadora paulista, focada em projetos de retrofit em imóveis da cidade de São Paulo. A operação possui como garantias a (i) Alienação fiduciária de quatro prédios localizados no bairro de Vila Buarque e do Jardim Paulista, na cidade de São Paulo, (ii) Alienação fiduciária de cotas das SPE's; (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis. Com relação de garantia atual de 210%.



## CRI Porte 1S14E

|                |            |
|----------------|------------|
| Rating         | na         |
| Cupom          | CDI + 4,9% |
| Vencimento     | 27/04/2028 |
| Tipo de oferta | ICVM 476   |

Operação com a Porte Engenharia e Urbanismo, reconhecida por liderar o desenvolvimento humano por meio da transformação urbana na região Leste de São Paulo. A operação possui como garantia a (i) Alienação fiduciária de fração do terreno + benfeitorias; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das cotas da SPE; (iv) Aval da Porte; (v) Fiança da Porte e dos Sócios. Com razão de garantia atual de 115%.



## CRI Rede D'Or 397S

|                |              |
|----------------|--------------|
| Rating         | AAA Fitch    |
| Cupom          | IPCA + 6,10% |
| Vencimento     | 15/12/2036   |
| Tipo de oferta | ICVM 400     |

CRI com a Rede D'or São Luiz S.A., maior rede privada de assistência médica integrada do país, 43 anos de existência e presente em nove estados. Os recursos captados serão utilizados para obras de expansão e infraestrutura dos empreendimentos. A operação não possui garantia real, e foi avaliada com rating AAA pela Fitch.

## Detalhamento dos Ativos



## CRI RNI 27S

|                |            |
|----------------|------------|
| Rating         | A- Fitch   |
| Cupom          | CDI + 2,0% |
| Vencimento     | 17/04/2028 |
| Tipo de oferta | ICVM 476   |

Operação lastreada em dívida corporativa da RNI Negócios Imobiliários S.A. (B3:RDNI3), incorporadora de capital aberto com foco em projetos residenciais, que faz parte do grupo Rodobens. A operação possui como garantias: (i) Aval da holding do grupo Rodobens; (ii) Cessão fiduciária de recebíveis de 2 loteamentos residenciais entregues, desenvolvidos pela RNI.



## CRI RNI 31S

|                |            |
|----------------|------------|
| Rating         | A- Fitch   |
| Cupom          | CDI + 1,7% |
| Vencimento     | 15/02/2029 |
| Tipo de oferta | ICVM 476   |

Operação lastreada em dívida corporativa da RNI Negócios Imobiliários S.A. (B3:RDNI3), incorporadora de capital aberto com foco em projetos residenciais, que faz parte do grupo Rodobens. A operação possui como garantias: (i) Aval da holding do grupo Rodobens; (ii) Cessão fiduciária de recebíveis de 4 loteamentos residenciais entregues, desenvolvidos pela RNI.



## CRI Sampaio Viana

|                |            |
|----------------|------------|
| Rating         | na         |
| Cupom          | CDI + 4,0% |
| Vencimento     | 29/06/2028 |
| Tipo de oferta | ICVM 160   |

Operação com a Setin, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais, escritórios e hotéis na região metropolitana e interior paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária de fração do terreno com benfeitorias; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das cotas da SPE; (iv) Aval da Setin. Razão de garantia da operação é de 127%



## CRI São Gonçalo 179E

|                |            |
|----------------|------------|
| Rating         | na         |
| Cupom          | CDI + 4,5% |
| Vencimento     | 25/07/2039 |
| Tipo de oferta | ICVM 160   |

Operação lastreada em recebíveis de contratos de locação do São Gonçalo Shopping localizado na cidade de São Gonçalo-RJ. A emissão possui como garantias adicionais (i) alienação fiduciária do shopping; (ii) cessão fiduciária de novos recebíveis de locação do mesmo shopping, (iii) coobrigação da GSR Shopping, cedente dos contratos de locação e (iv) aval da holding controladora, com relação atual de garantia de 605%.



## CRI Setin

|                |            |
|----------------|------------|
| Rating         | na         |
| Cupom          | CDI + 3,5% |
| Vencimento     | 28/05/2026 |
| Tipo de oferta | ICVM 476   |

Operação com a Setin, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais, escritórios e hotéis na região metropolitana e interior paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis residenciais, escritórios e hotéis, prontos, localizados na cidade de São Paulo. Os recursos provenientes das vendas dos imóveis residenciais em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI. Com relação atual de garantia de 568%.



## CRI Tecnisa 11E 11S

|                |             |
|----------------|-------------|
| Rating         | A S&P       |
| Cupom          | CDI + 3,75% |
| Vencimento     | 28/04/2028  |
| Tipo de oferta | ICVM 476    |

Operação lastreada em debêntures emitidas pela Tecnisa S.A. (B3:TCSA3), incorporadora de capital aberto com foco em alta e média renda na região metropolitana de São Paulo. O CRI não conta com garantias reais e possui rating br.A(sf) pela S&P

## Detalhamento dos Ativos



## CRI Via Sul

|                |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating         | na          | Operação com a Via Sul Engenharia Ltda. Construtora mineira que atua há mais de 16 anos no mercado nacional com presença em 10 estados brasileiros. O recurso será destinado para reperfilamento do passivo e capital de giro da empresa. A operação possui como garantias: (i) Aval dos Sócios; (ii) Alienação fiduciária de participação das SPEs; (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis das SPEs; |
| Cupom          | CDI + 4,75% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Vencimento     | 15/06/2027  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Tipo de oferta | ICVM 476    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



## CRI Viewco

|                |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating         | na          | Operação com a Viewco 17 Empreendimento Ltda., que possui como acionistas a Viewco Construtora, a RBR Gestão de Recursos e a RB Capital; empresas de forte atuação no segmento imobiliário. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das cotas da SPE; (iv) Fiança da Viewco e dos sócios. Com relação de garantia atual de 200%. |
| Cupom          | CDI + 4,25% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Vencimento     | 06/10/2026  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Tipo de oferta | ICVM 160    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



## CRI Vино

|                |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating         | na         | Operação com o Vinci Offices FII (VINO11), fundo de tijolo voltado para edifícios corporativos, sob gestão da Vinci Partners. A operação possui como garantia: (i) Cessão fiduciária dos recebíveis provenientes dos aluguéis de dois imóveis localizados no Rio de Janeiro e um imóvel em São Paulo; |
| Cupom          | CDI + 3,5% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Vencimento     | 29/11/2030 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Tipo de oferta | ICVM 476   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



## CRI Vино 2S

|                |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating         | na         | Operação com o Vinci Offices FII (VINO11), fundo de tijolo voltado para edifícios corporativos, sob gestão da Vinci Partners. A operação possui como garantia: (i) Cessão fiduciária dos recebíveis provenientes dos aluguéis de dois imóveis localizados no Rio de Janeiro e um imóvel em São Paulo; |
| Cupom          | CDI + 3,5% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Vencimento     | 29/11/2030 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Tipo de oferta | ICVM 160   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



## CRI You 73E - 1S

|                |            |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating         | na         | Operação com a You, inc, incorporadora paulistana com mais de 10 anos de atuação e foco no segmento de imóveis residenciais compactos. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs de projetos incorporados pela companhia. |
| Cupom          | CDI + 4,0% |                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Vencimento     | 27/04/2026 |                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Tipo de oferta | ICVM 476   |                                                                                                                                                                                                                                                         |



## CRI You 73E - 2S

|                |            |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating         | na         | Operação com a You, inc, incorporadora paulistana com mais de 10 anos de atuação e foco no segmento de imóveis residenciais compactos. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs de projetos incorporados pela companhia. |
| Cupom          | CDI + 4,5% |                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Vencimento     | 26/04/2026 |                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Tipo de oferta | ICVM 476   |                                                                                                                                                                                                                                                         |

## Desempenho no Mercado Secundário

A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 3 de agosto de 2018, com o preço de abertura correspondente a R\$100,00. As cotas do Fundo sofreram desdobramento na proporção de 10 novas cotas para cada 1 cota anterior em 09/09/2022. No dia 31 de julho de 2024, o valor da cota fechou em R\$ 9,92.

### Informações complementares:

julho-24

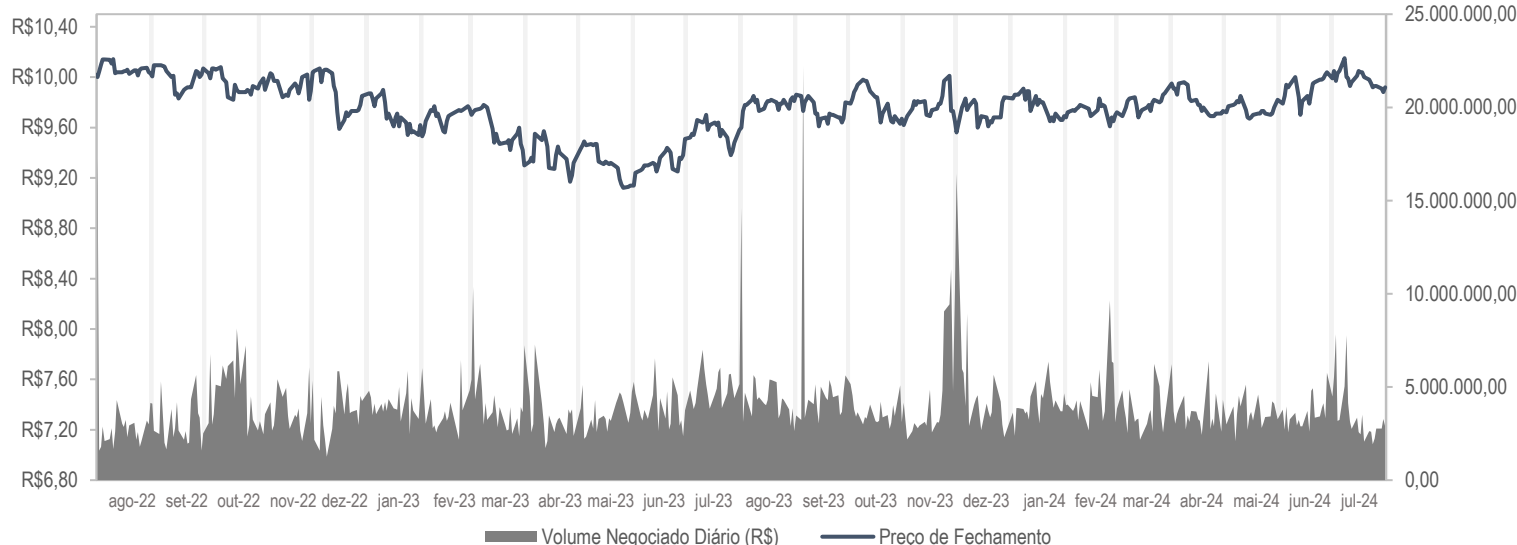
|                                         |               |       |
|-----------------------------------------|---------------|-------|
| Número de cotistas                      | 252.065       |       |
| Volume (em R\$)                         | 82.085.124,45 |       |
| Quantidade de cotas negociadas          | 8.217.139     |       |
| Volume Médio Diário (R\$/dia)           | 3.568.918,45  |       |
| Valor médio de negociação por cota      | 9,99          |       |
| Faixa de valor de negociação (por cota) | Mínimo        | 9,86  |
|                                         | Máximo        | 10,17 |

Índice de  
Fundos de Investimentos  
Imobiliários **IFIX**

Fundo integrante do IFIX – Índice Fundos de Investimentos Imobiliários - para a carteira válida para o quadrimestre entre maio e agosto de 2024.

Valor de Mercado  
da Cota (1)

Volume Diário de  
Negociação



(1) As Cotas do Fundo sofreram desdobramento na proporção de 10 novas cotas para cada 1 cota anterior em 09/09/2022. Os valores apresentados consideram as cotas pós-desdobramento.

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 ICVM472, 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: [valorainvest@valorainvest.com.br](mailto:valorainvest@valorainvest.com.br).

Gestor

VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA

CNPJ: 07.559.989/0001-17

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830, Torre 2, Conj.32

Itaim Bibi | São Paulo-SP | CEP: 04543-900

Tel: +55 (11) 3016 0900 |

[www.valorainvest.com.br](http://www.valorainvest.com.br) | [ri@valorainvest.com.br](mailto:ri@valorainvest.com.br)

Administrador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte)

Botafogo | Rio de Janeiro - RJ | CEP 22250-040

Tel: +55 (11) 3383 2513 |

[www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com) | [ri.fundolistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundolistados@btgpactual.com)

