Comentários do Gestor

O Valora CRI Infra FII encerrou o mês de setembro de 2025 com um patrimônio líquido de R$ 120,4 milhões e a totalidade de seus ativos alocados em Ativos-Alvo, distribuídos em seis diferentes operações de CRI (EAB, Socicam, Sanema, Axis, Norsk e TMX). Os demais recursos estavam investidos em instrumentos de caixa.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de setembro de 2025 foi de R$ 1,00 por cota, equivalente a uma rentabilidade anualizada de 12,5% ou IPCA + 9,2% ao ano, com base no valor patrimonial da cota de fechamento do mês de agosto de 2025 e variação anualizada do índice IPCA positivo de 0,26% no mês de julho de 2025. Desde o início do Fundo em junho de 2022, a distribuição de rendimentos acumulada foi de R$ 42,22 por cota (equivalente a IPCA + 8,6% ao ano). Essa rentabilidade equivalente foi calculada com base na variação acumulada do índice IPCA com defasagem de dois meses, ou seja, no período de abril de 2022 a julho de 2025.

Evolução Patrimonial: O Fundo encerrou o mês de setembro de 2025 com o valor de sua cota patrimonial pós-distribuição equivalente a R$96,19, uma valorização negativa de 0,40% em relação ao fechamento de agosto, em função do ajuste negativo da marcação-a-mercado da carteira de CRIs indexados ao IPCA, decorrente de uma abertura das taxas das NTN-B. A TIR anual implícita do fundo é de 15,70%, considerando as distribuições mensais, a variação de seu valor patrimonial desde a primeira emissão de cotas do Fundo.

Qualidade de Crédito da Carteira: Em relação à qualidade creditícia da carteira do Fundo, todos os CRI encontram-se adimplentes com base nos trabalhos de monitoramento e acompanhamento intensos e próximos de todos os ativos. Na opinião da Gestão a carteira continua saudável.

Evento Subsequente: No dia 06/10/25 ocorreu o pré-pagamento do CRI Socicam no valor de R$ 17.060.852,23, o que representa uma rentabilidade all in da operação de IPCA + 10,43%, considerando prêmio de pré-pagamento de 2%. Iremos devolver o valor amortizado para os cotistas até o final do mês de outubro/2025.

Objetivo

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

Público Alvo

Investidores Profissionais.

Taxa de Administração e Gestão

0,9% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, com valor mínimo mensal de R$13.000.

Taxa de Performance

20% sobre a rentabilidade que exceder 8% acrescidos da variação do IPCA ("*Benchmark*") ao ano, apurada por regime de fluxo de caixa. A Taxa de Performance passará a ser devida somente após os Cotistas do Fundo terem recebido valores equivalentes ao Capital Investido corrigido pela variação do *Benchmark*.

Distribuição de Rendimentos

Divulgação de rendimentos: Último dia útil

Data ex-rendimentos: 1º dia útil

Pagamento de rendimentos: 5º dia útil

Dados Adicionais

Gestão: Valora Gestão de Investimentos

Administração: Banco Daycoval S.A.

Escriturador: Banco Daycoval S.A.

Auditor: Grand Thornton

Informações Operacionais

Data de início do Fundo: 28/junho/2022

Prazo de duração: 5 (cinco) anos

Classificação ANBIMA: FII de Títulos de Valores Mobiliários Gestão Ativa

Classificação CVM: FII

Código de Negociação: N/A

Código ISIN: BR0CL2CTF009

Código CVM: 0322064

Carteira de Ativos

Ativo	Emissor	Código Ativo	Rating	Valor (R$)	% PL	Indexador	Cupom	Vencimento	*Duration* (anos)	*Pagamento*
CRI Sanema	Opea	22G0701494	na	29.942.285,88	24,86%	IPCA +	8,92%	15/06/2032	4,9	mensal
CRI Axis Renováveis	Opea	22I1515298	na	27.094.499,31	22,50%	IPCA +	9,22%	30/06/2036	4,5	mensal
CRI EAB	RB Sec	22F1020478	na	21.637.638,94	17,97%	IPCA +	9,70%	15/06/2032	3,0	mensal
CRI Norsk	Opea	23A1225575	na	16.507.451,02	13,71%	IPCA +	10,75%	31/12/2037	5,1	mensal
CRI Socicam Chapecó	Reit	21C0640785	na	15.536.421,98	12,90%	IPCA +	9,00%	17/03/2036	4,3	mensal
CRI TMX	Opea	23F2369786	na	9.423.371,75	7,82%	IPCA +	10,00%	29/02/2036	4,2	mensal
Total de CRIs				**120.141.668,88**	**99,75%**					
Caixa Bruto				1.688.739,88						
Rendimentos à Distribuir + Provisões				(1.393.365,61)						
Caixa Líquido				295.374,27	0,25%					
Patrimônio Líquido				**120.437.043,15**	**100,00%**		***Duration* médio CRIs:**		**4,4**	

Distribuição de Resultados

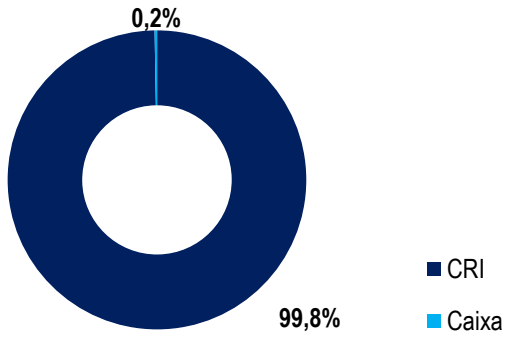
O Fundo distribuiu rendimentos acumulados desde o início das atividades operacionais de R$ 42,22 por cota, correspondendo a uma rentabilidade anualizada de 13,7%, o que equivale a IPCA + 8,6% ao ano.

	jul/25	ago/25	set/25	Últimos 12 meses	Desde o início
Receitas (ex-MTM)	**1.409.013,62**	**1.313.310,69**	**1.330.544,18**	**17.894.287,98**	**54.523.861,70**
CRI – Juros	989.332,31	941.517,27	993.323,78	11.504.729,50	36.310.644,25
CRI – Correção Monetária	407.477,84	360.245,42	326.934,25	6.291.494,59	17.769.795,85
Outros Ativos	12.203,47	11.548,00	10.286,15	98.063,89	443.421,60
Despesas	(103.538,93)	(152.841,06)	(99.074,43)	(1.233.040,92)	(3.911.422,77)
Resultado Passível de Distribuição	**1.305.474,69**	**1.160.469,64**	**1.231.469,75**	**16.661.247,06**	**50.612.438,93**
Distribuição Total	1.189.424,70	1.126.823,40	1.252.026,00	**16.126.094,88**	50.066.059,19
Distribuição/Cota	**R$ 0,95**	**R$ 0,90**	**R$ 1,00**	**12,88**	**R$ 42,22**
Dias Úteis no Período	23	21	22	249	816
Dividend Yield (anualizado) - Nominal	11,22%	11,83%	12,52%	14,32%	13,68%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial					
Taxa equivalente acima do IPCA[1]	IPCA + 8,1%	IPCA + 8,7%	IPCA + 9,2%	IPCA + 8,57%	IPCA + 8,56%
Resultado Acumulado a Distribuir	533.289,76	566.936,00	546.379,74		
Resultado Acumulado a Distribuir por Cota	R$ 0,43	R$ 0,45	R$ 0,44		
Ajuste de Marcação a Mercado (MTM)	(1.688.522,77)	511.312,03	(457.146,65)	(5.478.021,82)	(7.610.666,31)
Resultado Contábil	**(383.048,08)**	**1.671.781,67**	**774.323,10**	**11.183.225,24**	**43.003.771,80**

(1) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para setembro/2025 utiliza-se a variação do IPCA de julho/2025

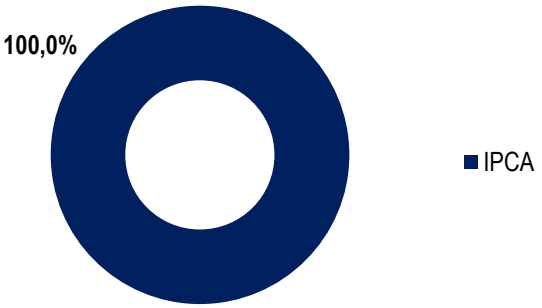
Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)

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. Eventuais movimentos na carteira podem ser feitos com o intuito de melhorar rentabilidade e gerar ganho de capital.



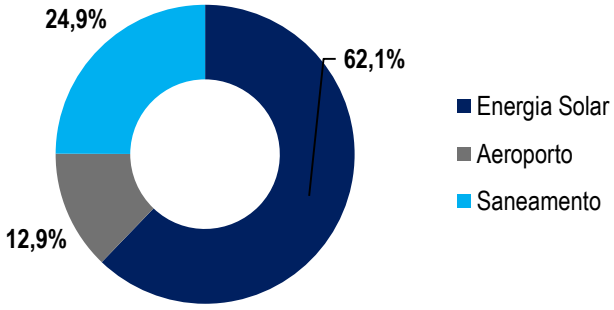
Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)

O objetivo do Fundo é entregar rentabilidade tendo como referência títulos do Governo indexados a índices de preço, principalmente IPCA. Dessa forma, a Gestão busca concentrar os ativos do Fundo em CRI que sejam indexados a índices de inflação. De qualquer forma, a Gestão sempre está aberta a oportunidades de investimento que possuam outro indexador que possam contribuir para obtenção de rendimentos superiores.



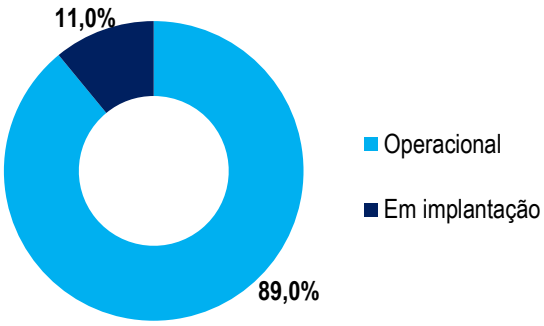
Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)

O Fundo atualmente possui exposição a três segmentos do mercado de infraestrutura: geração de energia solar, saneamento e aeroportos, embora tenha uma concentração maior no primeiro subsetor.



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

Atualmente o Fundo possui majoritariamente exposição a ativos operacionais. O foco da Gestão é trabalhar em operações capazes de gerar a melhor relação de risco e retorno aos cotistas investidores.



Detalhamento dos Ativos



CRI Axis Solar

Rating	n.a
Cupom Pré (M-2)	IPCA + 9,17%
Cupom Pós (M-2)	IPCA + 8,50%
Vencimento	30/06/2036
Tipo de oferta	ICVM 476

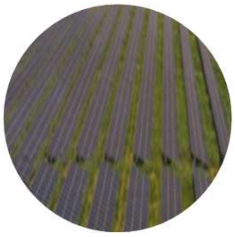
Operação com a Axis Solar que atua no segmento de geração distribuída e possui sede em SP. A empresa detém ativos de geração distribuída com foco em energia fotovoltaica. A operação possui como garantias (i) cessão fiduciária dos recebíveis (ii) alienação fiduciária de ações; (iii) alienação fiduciária dos bens e equipamentos; e (iv) conta reserva do serviço da dívida e de operação e manutenção. O cupom do ativo é dividido em um período pré-*completion* financeiro da construção do projeto ("Cupom Pré") e pós-*completion* financeiro ("Cupom Pós": o maior entre IPCA + 8,50% ao ano e NTN-B 2028+ 2,75% ao ano).



CRI EAB

Rating	na
Cupom (M-3)	IPCA + 9,70%
Vencimento	15/06/2032
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a EAB – Energia Alternativas do Brasil que atua no segmento de geração distribuída e possui sede em MG. A empresa detém ativos de geração distribuída com foco em energia solar fotovoltaica. A operação possui como garantias (i) aval da empresa e sócios (ii) cessão fiduciária dos recebíveis dos consórcios; (iii) alienação fiduciária de ações; (iv) alienação fiduciária dos bens e equipamentos; (v) e alienação dos direitos de superfícies das UFVs.



CRI Norsk Solar

Rating	n.a
Cupom Pré (M-2)	IPCA + 10,75%
Cupom Pós (M-2)	IPCA + 9,00%
Vencimento	31/12/2037
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Norsk Solar Brasil que atua no segmento de geração distribuída e possui sede na Noruega. A empresa fornece energia solar como serviço, com foco de atuação global em mercados emergentes. A operação possui como garantias (i) cessão fiduciária dos recebíveis (ii) alienação fiduciária de ações; (iii) alienação fiduciária dos bens e equipamentos; e (iv) conta reserva do serviço da dívida e de operação e manutenção. O cupom do ativo é dividido em um período pré-*completion* financeiro da construção do projeto ("Cupom Pré") e pós-*completion* financeiro ("Cupom Pós": o maior entre IPCA + 9,00% ao ano e NTN-B 2028 + 3,65% ao ano).



CRI Sanema

Rating	na
Cupom (M-2)	IPCA + 8,92%
Vencimento	31/08/2037
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Sanema, responsável pela construção de ativos de tratamento de esgoto para bairros localizados na Zona Alto de Maceió e locação dos mesmos para a Casal. O sistema construído pela Sanema é atualmente operado pela BRK Maceió, responsável pela operação dos sistemas de distribuição de água, serviços de coleta transporte e tratamento de esgoto sanitário de Maceió. A operação possui como garantias (i) cessão fiduciária dos recebíveis da concessão; (ii) alienação fiduciária de quotas; (iii) fiança da Conasa e (iv) conta reserva de serviço da dívida.



CRI Socicam Chapecó

Rating	na
Cupom (M-2)	IPCA + 9,00%
Vencimento	17/03/2036
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Socicam, líder na gestão de terminais de passageiros rodoviários e urbanos, administrando mais de 150 empreendimentos, entre contratos de concessão e de prestação de serviços, nas cinco regiões do Brasil. A operação possui como garantia o contrato de locação, assim como a cessão fiduciária das tarifas aeroportuárias do terminal de Chapecó/SC.



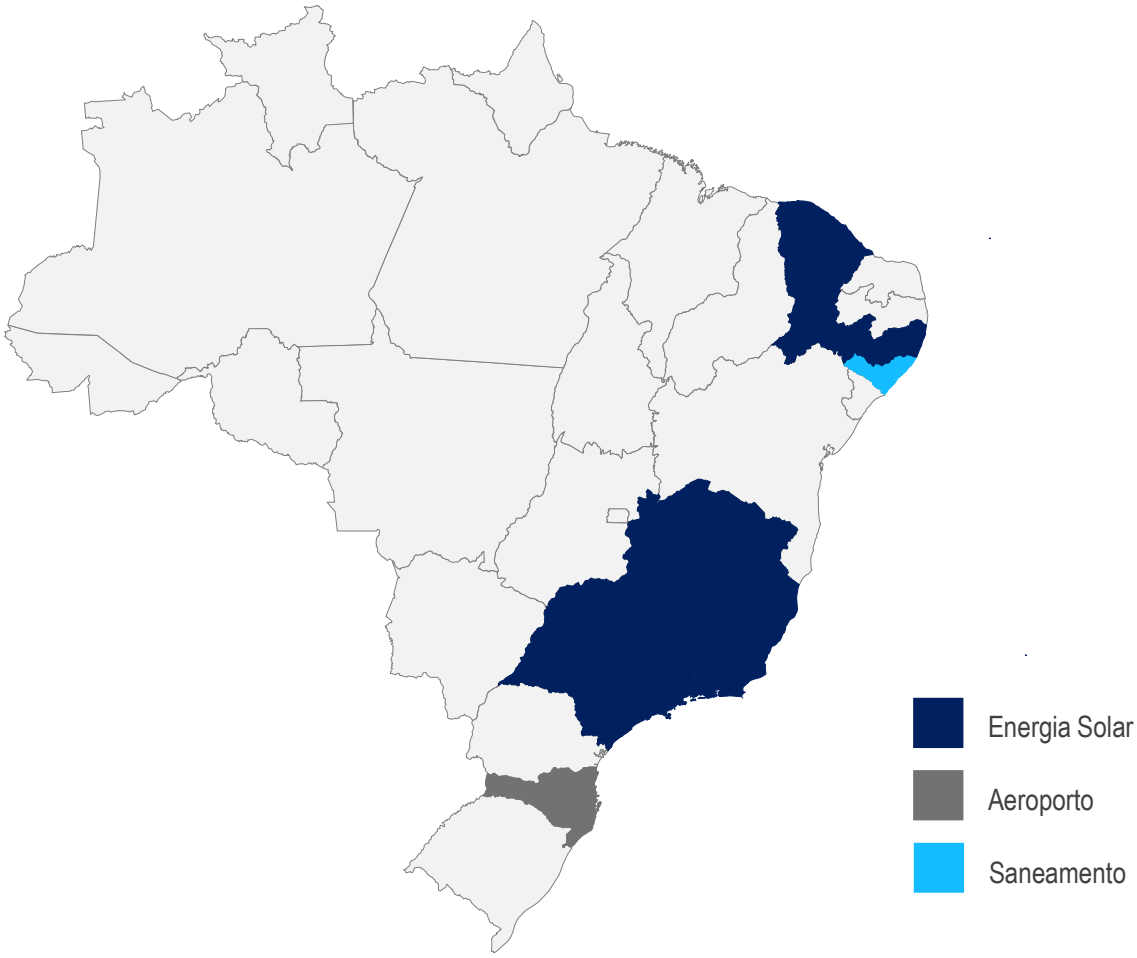
CRI TMX

Rating	n.a.
Cupom (M-3)	IPCA + 10,00%
Vencimento	29/02/2036
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a TMXV Eficiência Holding S.A. que atua no segmento de geração distribuída e possui sede em MG. A empresa detém ativos de geração distribuída com foco em energia solar fotovoltaica. A operação possui como garantias (i) aval da empresa e sócios (ii) cessão fiduciária dos recebíveis dos consórcios; (iii) alienação fiduciária de ações; (iv) alienação fiduciária dos bens e equipamentos; (v) e cessão fiduciária de outras 10 usinas operacionais (lastro).

Exposição Geográfica da Carteira

Atualmente a carteira de ativos do Fundo possui exposição a empresas com operações em 8 estados: Alagoas, Ceará, Espírito Santo, Minas Gerais, Pernambuco, Rio de Janeiro, Santa Catarina e São Paulo. Além do equilíbrio da carteira para limitar a concentração de cada ativo a no máximo 25% do patrimônio líquido, a Gestão tem como foco a continuidade do monitoramento dos ativos para garantir o cumprimento do *business plan* e consequentemente viabilizar a tese do fundo de obter uma melhora do perfil de risco da carteira, propiciando um eventual benefício econômico.



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 eximem 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.