Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de setembro de 2026 com 106,8% de seu patrimônio líquido alocado em CRIs, distribuídos em 48 diferentes operações, num total investido de R$1.145,4 milhões. Ainda, ao final do mês, o Fundo possuía um total de R$73,4 milhões em operações de venda e recompra futura de CRIs (compromissada reversa) ao custo médio de CDI + 0,78% ao ano. Os recursos líquidos estavam investidos em instrumentos de caixa.

Ao longo do mês de setembro, o Fundo adquiriu um total de R$76,7 milhões em quatro operações já existentes, sendo (i) CRI JL, (ii) CRI Scala Datacenter 2S, (iii) CRI Projetos Residenciais SP 2S e (iv) CRI Roc Panamby 3S. Por fim, foram recebidas amortizações (ordinárias e extraordinárias) no valor total de R$6,5 milhões.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de setembro de 2026 foi de R$0,67 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de IPCA + 8,4% ao ano com base no valor patrimonial da cota de agosto de 2026. O Fundo encerrou o mês de setembro de 2026 com um total de R$0,53 por cota em ganhos de IPCA acumulados, que serão distribuídos no momento em que virarem resultado caixa.

A distribuição de rendimentos acumulada dos últimos 12 meses foi de R$10,29 por cota (equivalente a IPCA + 7,4% ao ano com base no valor da cota patrimonial). Essa rentabilidade equivalente foi calculada com base na variação acumulada do IPCA com defasagem de 2 meses, ou seja, no período entre agosto de 2025 e julho de 2026. Essa defasagem é a mesma utilizada na remuneração da vasta maioria dos CRI da carteira do Fundo (IPCA M-2).

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

Evolução do Patrimônio Líquido: Durante o mês de setembro, a cota patrimonial do Fundo registrou uma variação positiva de R$0,38 por cota em função do fechamento das taxas de juros das NTN-B ao longo do mês.

Por fim, o Fundo encerrou o mês de setembro com 80.988 cotistas. O volume médio de negociação diária no mês ficou em R$1,5 milhão.

Objetivo

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

Público-Alvo

Investidores em geral.

Taxa de Administração e Gestão

1,00% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, com valor mínimo mensal de R$ 20.000 no 1º ano de funcionamento do Fundo, e de R$ 25.000 mensal a partir do 2º ano do Fundo.

Taxa de Escrituração

0,05% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, com valor mínimo mensal de R$ 3.500 no 1º ano de funcionamento do Fundo, e de R$ 5.000 mensal a partir do 2º ano do Fundo.

Taxa de Performance

20% sobre o que exceder o IPCA + média do *yield* anual do IMAB5 no semestre civil anterior. Caso essa média seja menor que 4% a.a., a mesma será acrescida de 1% a.a.; caso a mesma seja maior ou igual a 4% a.a. e menor que 5% a.a., será utilizado 5% a.a. A taxa é paga semestralmente nos meses de julho e janeiro.

Distribuição de Rendimentos

Divulgação de rendimentos: 8º dia útil
Data ex-rendimentos: 9º dia útil
Pagamento de rendimentos: 13º dia útil

Dados Adicionais

Gestão: Valora Gestão de Investimentos
Administração: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Escriturador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Auditor: PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes

Informações Operacionais

Data de início do Fundo: 17/março/2020
Prazo de duração: Indeterminado
Classificação ANBIMA: FII de Títulos de Valores Mobiliários Gestão Ativa
Classificação CVM: FII
Código de Negociação: B3:VGIP11
Código ISIN: BRVGIPCTF002
Código CVM: 0320001

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R$ 0,67 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2026. O pagamento ocorreu no dia 20 de setembro de 2026.

	jul/26	ago/26	set/26	2026	últimos 12 meses
Receitas (Entradas de Caixa)	**13.355.438,71**	**11.189.626,81**	**9.156.814,99**	**102.644.022,48**	**132.201.182,92**
CRI - Juros	6.388.066,44	7.440.174,14	7.563.617,27	59.897.876,99	80.554.558,16
CRI - Correção Monetária	3.053.759,29	1.910.599,68	737.582,29	23.266.107,68	27.928.242,55
CRI - Negociação	3.572.883,71	1.598.763,01	658.110,40	16.467.744,52	20.064.825,44
Outros Ativos	340.729,26	240.089,98	197.505,03	3.012.293,30	3.653.556,77
Despesas (Saídas de Caixa)	(870.933,31)	(868.185,32)	(1.151.451,24)	(8.202.609,78)	(10.881.940,14)
Resultado	**12.484.505,40**	**10.321.441,49**	**8.005.363,76**	**94.441.412,70**	**121.319.242,79**
Distribuição Total	12.494.481,82	10.372.777,36	7.897.455,49	94.415.848,47	121.290.771,63
Distribuição/Cota	**R$ 1,06**	**R$ 0,88**	**R$ 0,67**	**R$ 8,01**	**R$ 10,29**
Dias Úteis no Período	23	21	21	187	250
IPCA Referência (M-2)	0,58%	0,16%	0,07%	3,97%	4,44%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial					
Dividend Yield (IPCA + a.a.)	IPCA + 6,8%	IPCA + 10,3%	IPCA + 8,4%	IPCA + 6,9%	IPCA + 7,4%
Dividend Yield (Benchmark + a.a.)	Benchmark -1,6%	Benchmark + 1,6%	Benchmark -0,2%	Benchmark -1,6%	Benchmark -1,0%
Cota Patrimonial	89,59	89,92	90,97	90,97	90,97
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R$ 100,00[1]					
Taxa equivalente acima do IPCA[7]	IPCA + 5,4%	IPCA + 9,0%	IPCA + 7,4%	IPCA + 5,7%	IPCA + 6,1%
Taxa equivalente acima do *Benchmark*[8]	Benchmark -3,0%	Benchmark + 0,4%	Benchmark -1,1%	Benchmark -2,8%	Benchmark -2,1%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R$ 99,15[2]					
Taxa equivalente acima do IPCA[7]	IPCA + 5,5%	IPCA + 9,1%	IPCA + 7,5%	IPCA + 5,8%	IPCA + 6,2%
Taxa equivalente acima do *Benchmark*[8]	Benchmark -2,9%	Benchmark + 0,5%	Benchmark -1,0%	Benchmark -2,7%	Benchmark -2,0%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R$ 97,49[3]					
Taxa equivalente acima do IPCA[7]	IPCA + 5,7%	IPCA + 9,3%	IPCA + 7,7%	IPCA + 5,9%	IPCA + 6,4%
Taxa equivalente acima do *Benchmark*[8]	Benchmark -2,7%	Benchmark + 0,6%	Benchmark -0,8%	Benchmark -2,5%	Benchmark -1,9%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R$ 98,96[4]					
Taxa equivalente acima do IPCA[7]	IPCA + 5,5%	IPCA + 9,1%	IPCA + 7,5%	IPCA + 5,8%	IPCA + 6,2%
Taxa equivalente acima do *Benchmark*[8]	Benchmark -2,9%	Benchmark + 0,5%	Benchmark -1,0%	Benchmark -2,6%	Benchmark -2,0%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R$ 99,30[5]					
Taxa equivalente acima do IPCA[7]	IPCA + 5,4%	IPCA + 9,1%	IPCA + 7,5%	IPCA + 5,7%	IPCA + 6,2%
Taxa equivalente acima do *Benchmark*[8]	Benchmark -2,9%	Benchmark + 0,4%	Benchmark -1,0%	Benchmark -2,7%	Benchmark -2,1%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R$ 96,41[6]					
Taxa equivalente acima do IPCA[7]	IPCA + 5,8%	IPCA + 9,4%	IPCA + 7,8%	IPCA + 6,1%	IPCA + 6,5%
Taxa equivalente acima do *Benchmark*[8]	Benchmark -2,6%	Benchmark + 0,8%	Benchmark -0,8%	Benchmark -2,4%	Benchmark -1,7%

(1) Valor da Cota da 1ª Emissão
(2) Valor da Cota da 2ª Emissão
(3) Valor da Cota da 3ª Emissão
(4) Valor da Cota da 4ª e 5ª Emissão
(5) Valor da Cota da 6ª Emissão
(6) Valor da Cota da 7ª Emissão
(7) Utilizada como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para set/2026 utiliza-se a variação do IPCA de jul/2026
(8) *Benchmark* utilizado como base de cálculo para a Taxa de Performance (atualmente IPCA + 8,58% ao ano)

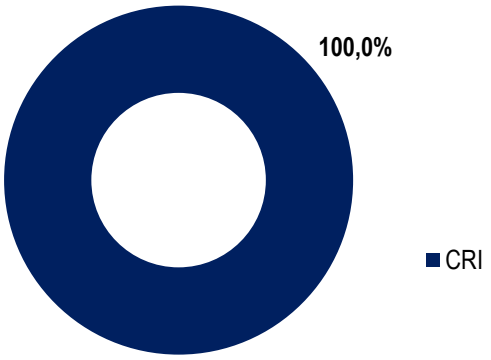
Carteira de Ativos

Ativo	Emissor	Código Ativo	Segmento	Rating	Valor (R$)	% PL	Indexador	Cupom	Yield	Vencimento	Duration (anos)	Pagamento
CRI Matarazzo 451S	Opea Sec	22C0509668	Shopping	na	94.578.725,12	8,82%	IPCA +	9,50%	10,83%	25/06/2040	4,7	mensal
CRI Mabu 402S	Opea Sec	21J0705142	Pulverizado	na	93.042.784,93	8,68%	IPCA +	9,75%	10,82%	06/10/2031	2,4	mensal
CRI VFDL	Opea Sec	25B2167192	Logística	na	65.255.617,63	6,09%	IPCA +	9,98%	9,72%	16/01/2029	2,1	mensal
CRI JSTX	Opea Sec	24A1828538	BTS	na	62.686.988,82	5,85%	IPCA +	9,84%	10,11%	03/12/2038	5,0	mensal
CRI Realiza	Habitasec	25C5641737	Residencial	na	57.582.210,28	5,37%	IPCA +	10,50%	10,62%	26/03/2037	4,4	mensal
CRI Matarazzo 545S	Opea Sec	23J2162618	Shopping	na	54.255.648,72	5,06%	IPCA +	9,50%	9,61%	25/06/2040	4,8	mensal
CRI JL	Província	23L0034406	Hotel	na	47.943.856,09	4,47%	IPCA +	11,00%	10,84%	30/12/2033	3,2	mensal
CRI Cemara	True Sec	22H1582777	Pulverizado	na	46.371.317,85	4,32%	IPCA +	9,50%	11,15%	16/08/2032	2,7	mensal
CRI Raposo Shopping	True Sec	21A0859622	Shopping	na	45.683.182,31	4,26%	IPCA +	6,20%	8,30%	24/01/2033	2,9	mensal
CRI Projetos Residenciais SP 2S	Província	25J2627136	Residencial	na	41.869.028,41	3,90%	IPCA +	9,00%	8,11%	30/01/2030	2,9	mensal
CRI Choice	Província	22F1106105	Residencial	na	37.828.737,71	3,53%	IPCA +	9,00%	9,32%	31/12/2027	1,8	mensal
CRI Scala Datacenter 2S	Opea Sec	25G0686794	Infraestrutura	na	37.737.137,83	3,52%	IPCA +	9,50%	9,57%	16/07/2040	5,5	mensal
CRI Villa XP	Virgo Sec	21D0456641	Escritório	AA Fitch	33.323.985,44	3,11%	IPCA +	5,00%	7,77%	15/04/2036	7,6	mensal
CRI GJA	Virgo Sec	22F0009410	Logística	BBB+ S&P	30.358.512,19	2,83%	IPCA +	7,00%	11,62%	15/06/2032	4,1	mensal
CRI CashMe 31E Sênior	Província	23F2408637	Pulverizado	na	29.259.367,11	2,73%	IPCA +	9,00%	10,91%	21/06/2030	1,8	mensal
CRI Manhattan 196S	Habitasec	20L0870667	Residencial	na	27.500.492,54	2,56%	IPCA +	4,00%	11,62%	16/02/2029	2,1	mensal
CRI EAB	Opea Sec	22F1020478	Infraestrutura	na	27.271.263,15	2,54%	IPCA +	9,70%	10,43%	15/06/2032	2,6	mensal
CRI GTLG	True Sec	21J0043571	Logística	na	26.583.189,88	2,48%	IPCA +	5,93%	9,14%	15/03/2040	5,9	mensal
CRI Projetos Residenciais SP 1S	Província	25J2626646	Residencial	na	26.374.733,68	2,46%	IPCA +	9,00%	8,78%	28/12/2029	2,8	mensal
CRI SGGC	Opea Sec	22F1036083	Shopping	na	21.197.306,98	1,98%	IPCA +	9,85%	11,60%	23/06/2032	2,6	mensal
CRI Blue 23E	Travessia	22J0978144	Pulverizado	AA S&P	20.317.926,85	1,89%	IPCA +	10,00%	10,43%	20/10/2032	2,3	mensal
CRI Dot	Província	22F1105839	Residencial	na	19.958.687,90	1,86%	IPCA +	9,00%	8,53%	03/06/2027	0,7	mensal
CRI General Shopping	True Sec	20G0800227	Shopping	AA S&P	19.450.048,14	1,81%	IPCA +	5,00%	7,34%	19/07/2032	3,4	mensal
CRI Axis	Opea Sec	22I1515298	Infraestrutura	na	18.499.970,60	1,73%	IPCA +	9,17%	11,80%	30/06/2036	4,4	mensal
CRI Makro	Opea Sec	21L0666509	Logística	na	15.190.932,72	1,42%	IPCA +	6,50%	9,87%	17/12/2031	2,6	mensal
CRI HGLG Eletrolux	Virgo Sec	21I0682823	Logística	na	14.573.912,12	1,36%	IPCA +	5,25%	8,95%	22/09/2031	2,4	mensal
CRI AR Terrenos	Província	20I0747905	Residencial	na	14.110.670,36	1,32%	IPCA +	9,00%	7,31%	28/09/2029	0,8	mensal
CRI TJKB 2S	Província	24I1475522	Hospital	na	12.703.803,50	1,18%	IPCA +	9,00%	10,02%	12/01/2034	3,3	mensal
CRI São Gonçalo	Virgo Sec	19L0928585	Shopping	A+ Fitch	12.093.848,68	1,13%	IPCA +	5,06%	10,06%	15/12/2034	3,9	mensal
CRI JSL Ribeira 261S	Opea Sec	20A0977906	BTS	AA Fitch	10.489.535,05	0,98%	IPCA +	6,00%	8,86%	25/01/2035	3,8	mensal
CRI JSL Ribeira 268S	Opea Sec	20A0978038	BTS	AA Fitch	10.488.387,72	0,98%	IPCA +	6,00%	8,86%	25/01/2035	3,8	mensal
CRI AXS 139E	Opea Sec	23F0046476	Infraestrutura	na	10.464.031,50	0,98%	IPCA +	11,00%	10,94%	15/06/2037	4,3	mensal
CRI Sanema	Opea Sec	22G0701494	Infraestrutura	na	10.037.022,35	0,94%	IPCA +	8,92%	9,76%	31/08/2037	4,6	mensal
CRI Rede Duque 443S	True Sec	21I0855537	BTS	na	9.473.239,39	0,88%	IPCA +	8,20%	12,35%	19/09/2033	3,4	mensal
CRI Rede Duque 444S	True Sec	21I0855623	BTS	na	9.420.386,99	0,88%	IPCA +	8,20%	12,39%	19/09/2033	3,4	mensal
CRI SER Educacional 284S	True Sec	19L0932719	BTS	na	5.898.820,16	0,55%	IGPM +	7,00%	9,49%	11/03/2031	2,1	mensal
CRI Ditolvo 37E	Habitasec	23K1512153	Residencial	na	5.170.161,53	0,48%	IPCA +	10,00%	11,75%	30/10/2030	1,8	semestral
CRI Rede D'Or 397S	Opea Sec	21K0001807	Hospital	AAA Fitch	4.832.494,71	0,45%	IPCA +	6,10%	8,56%	15/12/2036	6,9	mensal
CRI Quero Quero	Habitasec	20G0926014	BTS	na	2.606.629,85	0,24%	IPCA +	5,70%	7,67%	20/07/2041	6,5	mensal
CRI Canopus 30S	Travessia	19L0899539	Residencial	AA- Austin	2.389.474,99	0,22%	IPCA +	6,00%	11,01%	15/01/2036	4,7	mensal
CRI GPA 83S	Bari Sec	20G0703083	BTS	na	2.227.032,69	0,21%	IPCA +	5,00%	12,54%	10/07/2035	4,2	mensal
CRI Localfrio Sr	Virgo	19K0981679	BTS	na	1.834.684,77	0,17%	IPCA +	6,00%	9,28%	16/12/2031	1,9	mensal
CRI Canopus	Virgo	18J0698011	Residencial	A+ Austin	1.803.915,51	0,17%	IPCA +	9,00%	8,71%	15/05/2028	0,8	mensal
CRI Galleria Bank	Província	24B1404723	Residencial	na	1.593.544,23	0,15%	IPCA +	9,00%	9,39%	25/11/2038	2,9	mensal
CRI Roc Panamby 3S	Província	25J5480731	Residencial	na	1.419.422,04	0,13%	IPCA +	12,24%	10,05%	03/03/2027	0,5	mensal
CRI Creditas 27E	Vert Sec	20J0837185	Residencial	na	753.281,05	0,07%	IPCA +	6,50%	10,36%	15/10/2040	5,2	mensal
CRI HBR 148S	Habitasec	19G0228153	Escritório	na	553.500,08	0,05%	IPCA +	6,00%	7,97%	26/07/2034	3,6	mensal
CRI MRV Flex 1S	True Sec	23L1605236	Residencial	na	294.318,22	0,03%	IPCA +	10,07%	9,80%	15/09/2034	4,5	mensal
Total de CRIs					**1.145.353.770,35**	**106,81%**						
Caixa Bruto					8.975.897,54							
Provisões (1)					(82.034.349,36)				***Cupom* médio da carteira**		**8,73%**	
Caixa Líquido					(73.058.451,82)	(6,81%)			***Yield* médio da carteira**		**10,02%**	
Patrimônio Líquido					**1.072.295.318,53**	**100,00%**			***Duration* médio da carteira**		**3,5**	**anos**

(1) Inclui um total de R$ 73,4 milhões em compromissos de recompra de CRI vendidos, a serem exercidos ao longo dos próximos 6 meses, com custo médio de CDI + 0,78% ao ano.

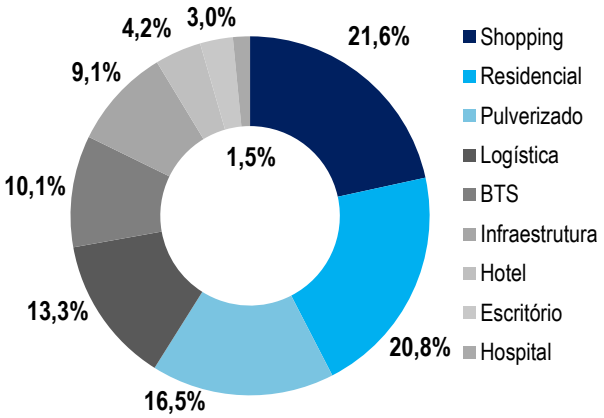
Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)

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.



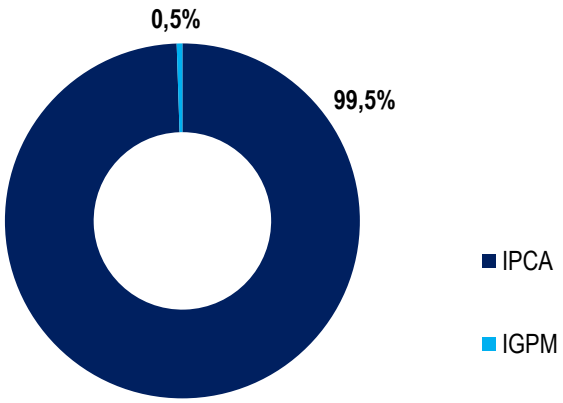
Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)

O Fundo atualmente possui exposição a diversos segmentos do mercado imobiliário, de forma bastante diversificada. De qualquer maneira, 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 plano de fundo fatores macroeconômicos.



Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)

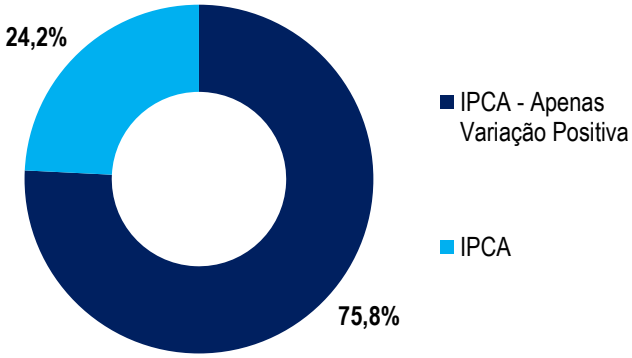
O objetivo do Fundo é entregar rentabilidade tendo como referência títulos do Governo indexados a índices de preço, principalmente IPCA. Dessa forma, a Gestão busca concentrar os ativos do Fundo em CRIs que sejam indexados a índices de inflação. De qualquer forma, a Gestão sempre está aberta a oportunidades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



Forma de Aplicação da Variação do IPCA (% PL da Carteira em IPCA)

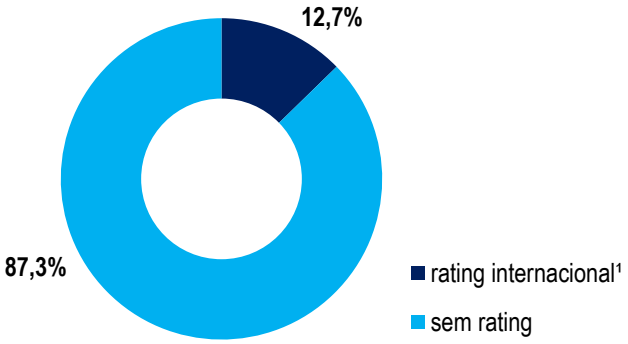
Os CRIs indexados ao IPCA possuem três formas distintas na adoção do IPCA:

- IPCA – Apenas Positivo: considera apenas a variação positiva do IPCA, portanto quando o IPCA é negativo, adota-se o valor de zero para o índice.
- IPCA – Variação Positiva com Compensação: caso o IPCA seja negativo, adota-se zero, porém é compensado com índices positivos nos meses subsequentes.
- IPCA: segue a variação do índice, independentemente de ser positivo ou negativo.



Alocação por rating agência internacional (% PL da Carteira)

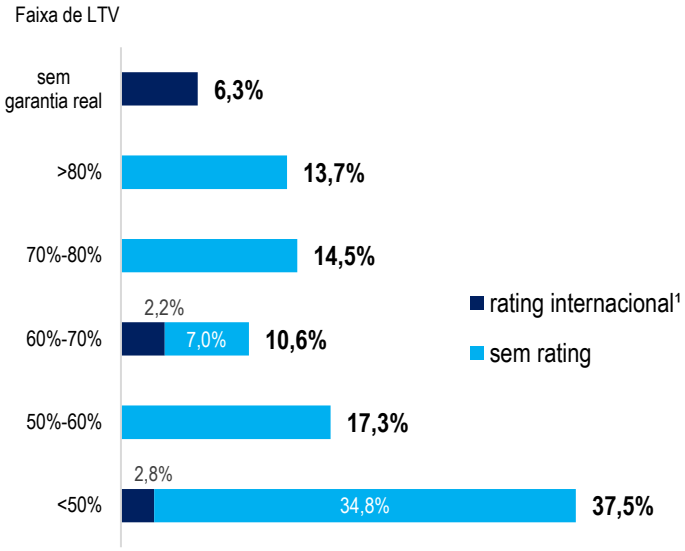
São considerados ativos com "rating internacional" aqueles cuja emissão e/ou devedor/locatário possuem classificação de risco local superior a A- emitida pelas agências Standard and Poor's, Fitch ou Moody's. O Fundo conta atualmente com 12,7% da carteira de CRI com essas características.



(1) *Rating* da emissão e/ou do devedor/locatário

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. Todas as operações do Fundo que não possuem imóveis em garantia possuem rating no mínimo A- emitido por agência internacional.



(1) *Rating* da emissão e/ou do devedor/locatário

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

Rentabilidade Bruta da Carteira vs. Rating

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)¹	Cupom Médio Ponderado (a.a.)	Taxa Média Ponderada de MTM (a.a.)	% da Carteira
IPCA +	**8,25%**	**8,73%**	**10,02%**	**99,48%**
Rating Intl.	6,38%	6,37%	9,32%	12,71%
Sem Rating	8,53%	9,07%	10,12%	86,78%
IGPM +	**7,06%**	**7,00%**	**9,49%**	**0,52%**
Rating Intl.	-	-	-	-
Sem Rating	7,06%	7,00%	9,49%	0,52%

Análise de Sensibilidade

Deságio cota patrimonial	Cota Mercado	Yield Bruto IPCA +	Yield Bruto IGPM +
(23,05%)	70,00	13,02%	12,33%
(18,66%)	74,00	12,32%	11,66%
(14,26%)	78,00	11,69%	11,06%
(9,86%)	82,00	11,12%	10,52%
(5,46%)	86,00	10,60%	10,03%
(1,07%)	90,00	10,13%	9,59%
0,00%	**90,97**	**10,02%**	**9,49%**

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

(2) Cota patrimonial do fundo no fechamento de setembro/2026.

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 (4)	RM Gross-up IPCA+ (4)	RT Líquido	RT Gross-up (5)	RT Gross-up IPCA+ (5)
1a. Emissão de Cotas: R$100,00								
set/26	0,67	71,56	0,67%	0,79%	8,97%	67,57%	94,22%	5,08%
ago/26	0,88	74,74	0,88%	1,04%	11,02%	70,85%	97,26%	5,40%
jul/26	1,06	78,20	1,06%	1,25%	7,52%	74,19%	100,29%	5,74%
jun/26	1,16	81,19	1,16%	1,36%	8,62%	76,49%	102,15%	6,08%
2a. Emissão de Cotas: R$99,15								
set/26	0,67	71,56	0,68%	0,79%	9,05%	67,57%	94,22%	5,00%
ago/26	0,88	74,74	0,89%	1,04%	11,13%	70,85%	97,26%	5,35%
jul/26	1,06	78,20	1,07%	1,26%	7,65%	74,19%	100,29%	5,73%
jun/26	1,16	81,19	1,17%	1,38%	8,77%	76,49%	102,15%	6,09%
3a. Emissão de Cotas: R$97,49								
set/26	0,67	71,56	0,69%	0,81%	8,79%	61,98%	86,30%	5,12%
ago/26	0,88	74,74	0,90%	1,06%	8,79%	65,34%	89,44%	5,53%
jul/26	1,06	78,20	1,09%	1,28%	8,79%	68,76%	92,59%	5,95%
jun/26	1,16	81,19	1,19%	1,40%	8,79%	71,15%	94,56%	6,37%
4a. Emissão de Cotas: R$ 98,96								
set/26	0,67	71,56	0,68%	0,80%	9,07%	50,46%	71,16%	4,45%
ago/26	0,88	74,74	0,89%	1,05%	11,16%	53,71%	74,21%	4,88%
jul/26	1,06	78,20	1,07%	1,26%	7,68%	57,01%	77,27%	5,35%
jun/26	1,16	81,19	1,17%	1,38%	8,80%	59,33%	79,22%	5,79%
5a. Emissão de Cotas: R$ 98,96								
set/26	0,67	71,56	0,68%	0,80%	9,07%	44,98%	63,89%	4,20%
ago/26	0,88	74,74	0,89%	1,05%	11,16%	48,21%	66,95%	4,67%
jul/26	1,06	78,20	1,07%	1,26%	7,68%	51,50%	70,01%	5,17%
jun/26	1,16	81,19	1,17%	1,38%	8,80%	53,83%	71,99%	5,65%
6a. Emissão de Cotas: R$99,30								
set/26	0,67	71,56	0,67%	0,79%	9,04%	34,70%	50,35%	3,74%
ago/26	0,88	74,74	0,89%	1,04%	11,11%	37,88%	53,37%	4,27%
jul/26	1,06	78,20	1,07%	1,26%	7,63%	41,10%	56,39%	4,84%
jun/26	1,16	81,19	1,17%	1,37%	8,74%	43,41%	58,39%	5,38%
7a. Emissão de Cotas: R$96,41								
set/26	0,67	71,56	0,69%	0,82%	9,35%	29,05%	42,24%	3,97%
ago/26	0,88	74,74	0,91%	1,07%	11,53%	32,31%	45,36%	4,61%
jul/26	1,06	78,20	1,10%	1,29%	8,07%	35,63%	48,49%	5,29%
jun/26	1,16	81,19	1,20%	1,42%	9,28%	38,03%	50,60%	5,94%

(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 na 1a. emissão de cotas (R$100,00), da 2a. emissão de cotas (R$99,15), da 3a. emissão de cotas (R$97,49), da 4a e 5a. emissão de cotas (R$98,96), da 6a. emissão de cotas (R$ 99,30) e da 7a. emissão de cotas (R$ 96,41)

(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.

Detalhamento dos Ativos

CRI AR Terrenos

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,0%
Vencimento	28/09/2029
Tipo de oferta	ICVM 476

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 quatro terrenos localizados nos bairros do Alto da Lapa, Bom Retiro, Mooca e Vila Madalena, todos na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 200%.

CRI AXS 139E

Rating	na
Cupom	IPCA + 11,0%
Vencimento	15/06/2037
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a AXS Energia, que é um dos maiores players do setor de energia com 4 GW de energia eólica implementada, 26 PCHs implementadas e 1,2 GW de energia solar executado e implementado. A operação possui como garantias (i) alienação fiduciária das ações e cotas da Cedente, juntamente dos bens e equipamentos e alienação dos direitos de superfícies das UFVs; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) coobrigação da Cedente garantindo as obrigações do Contrato de Locação lastro e (iv) fundo de liquidez. Com relação de garantia de 162%.

CRI Axis

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,17%
Vencimento	30/06/2036
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Axis Renováveis que atua no segmento de geração distribuída e possui sede em São Paulo. A operação possui como garantias (i) cessão fiduciária dos recebíveis dos consórcios; (ii) alienação fiduciária de ações; (iii) alienação fiduciária dos bens e equipamentos e alienação dos direitos de superfícies das UFV; e (iv) conta reserva do serviço da dívida e de manutenção. O cupom do ativo é dividido em um período pré-*completion* financeiro da construção do projeto (IPCA + 9,0%) e pós-*completion* financeiro (IPCA + 8,5%), garantia de 130%.

CRI Blue 23E

Rating	na
Cupom	IPCA + 10,0%
Vencimento	20/10/2032
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com o Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário, gerido pela Blue Asset Gestão de Recursos Ltda. A operação possui como garantias a (i) alienação fiduciária dos imóveis e (ii) fundo de reserva, com relação atual de garantia de 150%.

CRI Canopus

Rating	A+ Austin
Cupom	IPCA + 9,00%
Vencimento	15/05/2028
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com securitização dos recebíveis devidos pelo Governo do Estado de São Paulo à Construtora Canopus pela construção de unidades de HIS no centro da Cidade de São Paulo, no qual a obra já foi entregue. A operação possui como garantias: (i) fundo de reserva de 1 PMT (ii) penhor de cotas do fundo garantindo 6 PMTs e (iii) fluxo de Recebíveis da CDHU.

CRI Canopus 30S

Rating	AA- Austin
Cupom	IPCA + 6,0%
Vencimento	15/01/2036
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Construtora Canopus, que foi fundada em 1971, em Belo Horizonte/MG e hoje se consolida como um dos grandes nomes do mercado imobiliário no Brasil. A operação possui como garantias: (i) alienação fiduciária das cotas do fundo BB CPP Projetos Fundo de Investimentos; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis da CDHU e (iii) fundo de reserva.

Detalhamento dos Ativos

CRI CashMe 31E Sênior

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,00%
Vencimento	21/06/2030
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação lastreada por contratos de empréstimos de *home equity* originados pela CashMe Soluções Financeiras S.A. A entidade foi fundada em 2017, fazendo parte do Grupo Cyrela, sendo uma das maiores empresas de empréstimos com garantia imobiliária do país. A operação possui como garantia a (i) Alienação fiduciária do imóvel, com LTV máxima de 60% para todos os créditos imobiliários cedidos e (ii) Fiança da Cyrela Brazil Realty S.A. em caso de má formalização de créditos, com relação atual de garantia de 144%.

CRI Cemara

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,50%
Vencimento	16/08/2032
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Cemara Negócios Imobiliários Ltda., fundada na década de 70, uma das maiores empresas de loteamento do Estado de São Paulo. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária de estoque, com relação atual de garantia de 157%; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das SPEs detentora de cada projeto; (iv) Conta de reserva para cobertura dos custos das obras; (v) Reserva de despesas para cobertura de seis meses de operação e reserva de amortização, com relação atual de garantia de 130%.

CRI Choice

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,0%
Vencimento	31/12/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Choice Morumbi Empreendimento Imobiliário SPE LTDA., que tem por objeto específico a aquisição de imóvel, para desenvolvimento de um condomínio, com VGV de aproximadamente R$ 63 milhões. Empreendimento residencial com 273 unidades divididas em metragens de 27m² a 49m², de 1 e 2 dormitórios, localizado no bairro do Morumbi, na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 111%.

CRI Creditas 27E

Rating	na
Cupom	IPCA + 6,50%
Vencimento	15/10/2040
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com lastro na carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas, que é uma fintech brasileira, fundada em 2012, especializada em crédito com garantia. A operação possui como garantias: (i) alienação fiduciária de imóveis e apólices de seguros e (ii) fundo de reserva, com relação atual de garantia de 140%.

CRI Ditolvo 37E

Rating	na
Cupom	IPCA + 10,0%
Vencimento	30/10/2030
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Construtora Ditolvo Ltda., empresa que há 50 anos atua no mercado de construção e incorporação imobiliária, sendo responsável pelo lançamento de mais de 100 empreendimentos em todo o país. A operação possui como garantia (i) alienação fiduciária das unidades em estoque, (ii) aval da holding e de seus sócios e (iii) alienação fiduciária de dois terrenos em São José dos Campos, com relação de garantia de 132%.

CRI DOT

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,0%
Vencimento	03/06/2027
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Dot Ditolvo Empreendimento Imobiliário SPE LTDA., que tem por objeto específico a aquisição de imóvel, para o desenvolvimento de um condomínio denominado DOT - Vila das Belezas, com VGV de aproximadamente R$ 63 milhões. Empreendimento residencial com 253 unidades privativas de 42m², 2 dormitórios, localizado no bairro Vila das Belezas, na cidade de São Paulo.

Detalhamento dos Ativos

CRI EAB

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,70%
Vencimento	15/06/2032
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Potenza Energias, que atua no segmento de geração distribuída e possui sede em MG. A empresa detém ativos de geração distribuída com foco em energia fotovoltaica.
A operação possui como garantias (i) Fiança da empresa e sócios; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis dos consórcios; (iii) Alienação fiduciária das ações da Potenza e SPEs; (iv) Alienação fiduciária dos bens e equipamentos; e, (v) Alienação dos direitos de superfícies das UFVs. Com relação de garantia atual de 118%.

CRI Galleria Bank

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,00%
Vencimento	25/11/2038
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação lastreada nos recebíveis de contratos de Home Equity do Galleria Bank, uma plataforma digital especializada em operações de Home Equity. A carteira está concentrada nos estados de São Paulo, Paraná e Santa Catarina. A operação possui como garantias: (i) alienação fiduciária de imóveis, (ii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iii) fundo de reserva e despesas, com relação atual de garantia de 125%.

CRI General Shopping

Rating	na
Cupom	IPCA + 5,0%
Vencimento	19/07/2032
Tipo de oferta	ICVM 476

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 e (viii) Outlet Premium Brasília. A operação possui como garantia a alienação fiduciária das frações ideais dos imóveis com índice de garantia de 516%.

CRI GJA

Rating	BBB+ S&P
Cupom	IPCA + 7,0%
Vencimento	15/06/2032
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a GJA Indústrias S.A. Grupo fundado nos anos 60 e atualmente formado por 10 empresas nos setores de bebidas, embalagens, ensino, imobiliário, farmacêutico, rastreamento e locação de veículos. Dentre as mais conhecidas está a Coca Cola Bandeirantes. A operação não possui garantia real e possui rating BBB+ pela S&P.

CRI GPA 83S

Rating	na
Cupom	IPCA + 5,0%
Vencimento	10/07/2035
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em contratos atípicos de locação com prazo de 15 anos junto a empresas do Grupo GPA (B3: PCAR3), um dos principais grupos de varejo alimentício do país. A operação possui como garantia adicional alienação fiduciária dos 9 imóveis locados e relação atual de garantia de 158%.

CRI GTLG

Rating	na
Cupom	IPCA + 5,93%
Vencimento	15/03/2040
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação realizada junto a GTIS Partners, empresa líder em investimentos imobiliários e em infraestrutura nas Américas, com sede em Nova York e escritórios em São Paulo, São Francisco, Los Angeles, Atlanta, Paris e Munique. A operação possui como garantias a (i) alienação fiduciária de galpões logísticos; (ii) cessão fiduciária dos direitos creditórios, com relação atual de garantia de 369%.

Detalhamento dos Ativos

CRI HBR 148S

Rating	na
Cupom	IPCA + 6,00%
Vencimento	26/07/2034
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a HBR Realty Empreendimentos S.A., empresa fundada em 2011 com atuação no desenvolvimento e gestão de ativos imobiliários urbanos, com foco em varejo e espaços corporativos. A operação possui como garantias: (i) alienação fiduciária dos imóveis; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iii) garantia corporativa, com relação atual de garantia de 309%.

CRI HGLG Eletrolux

Rating	na
Cupom	IPCA + 5,25%
Vencimento	22/09/2031
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com o fundo de logística HGLG11, gerido pelo Credit Suisse Hedging Griffo. A operação possui como garantias a (i) alienação fiduciária sobre o condomínio logístico, objeto desse CRI; (ii) cessão fiduciária da totalidade dos contratos de locação do condomínio logístico. O imóvel tem como principal locatário a Electrolux S.A, com relação atual de garantia de 204%.

CRI JL

Rating	na
Cupom	IPCA + 11,0%
Vencimento	30/12/2033
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Construtora JL, empresa que tem como principais atividades os segmentos de construção e incorporação, com foco principal na região sul e sudeste do Brasil. A operação possui como garantia: (i) alienação fiduciária do imóvel e das cotas de SPEs; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iii) aval da JL e dos sócios. Com relação de garantia atual de 201%.

CRI JSL Ribeira 261S

Rating	AA Fitch
Cupom	IPCA + 6,0%
Vencimento	25/01/2035
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em contratos atípicos de locação de 15 anos com empresas do Grupo JSL S.A. (B3: JSLG3), uma das principais empresas de logística do país. A operação possui como garantia adicional a alienação fiduciária dos imóveis locados e fiança da holding controladora da JSL, além de seus sócios pessoas físicas e relação atual de garantia de 153%.

CRI JSL Ribeira 268S

Rating	AA Fitch
Cupom	IPCA + 6,0%
Vencimento	25/01/2035
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em contratos atípicos de locação de 15 anos com empresas do Grupo JSL S.A. (B3: JSLG3), uma das principais empresas de logística do país. A operação possui como garantia adicional a alienação fiduciária dos imóveis locados e fiança da holding controladora da JSL, além de seus sócios pessoas físicas e relação atual de garantia de 153%.

CRI JSTX

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,84%
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 110%.

Detalhamento dos Ativos

CRI Localfrio SR

Rating	na
Cupom	IPCA + 6,00%
Vencimento	16/12/2031
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Localfrio S.A, uma empresa brasileira de logística integrada com mais de 60 anos de história, especializada em armazéns gerais, armazenagem frigorificada (cadeia fria) e terminais alfandegados. A operação possui como garantias: (i) alienação fiduciária do imóvel; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) aval dos sócios e (iv) fundo de reserva, com relação atual de garantia de 167%.

CRI Mabu 402S

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,75%
Vencimento	06/10/2031
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Rede Mabu de Hotéis & Resorts, rede hoteleira fundada em 1973, com forte atuação na região sul do país. A operação possui como garantia cessão fiduciária de recebíveis de time sharing e alienação fiduciária de unidades hoteleiras, com relação atual de garantia de 198%.

CRI Makro

Rating	na
Cupom	IPCA + 6,5%
Vencimento	17/12/2031
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com o fundo HGRU11, gerido pelo Credit Suisse Hedging Griffo. A operação possui como garantias (i) alienação fiduciária de oito imóveis e (ii) 100% dos fluxos de aluguéis. Os imóveis tem como principal locatário o Grupo Makro, com relação atual de garantia de 224%.

CRI Manhattan 196S

Rating	na
Cupom	IPCA + 4,0%
Vencimento	16/02/2029
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Construtora Manhattan, uma das maiores incorporadoras de Fortaleza-CE, com mais de 15 anos de atuação. A operação possui como garantia real (i) alienação fiduciária de imóveis prontos residenciais e (ii) cessão fiduciária de recebíveis de direito de uso de dois projetos residenciais; todos localizados na Região Metropolitana de Fortaleza, com relação atual de garantia de 125%.

CRI Matarazzo 451S

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,5%
Vencimento	25/06/2040
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com objetivo de financiar a conclusão da obra do empreendimento Campus Matarazzo, localizado no bairro Bela Vista, na cidade de São Paulo – SP. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária do imóvel correspondente a fração do "Retail"; (ii) Cessão fiduciária do resultado líquido das receitas provenientes dos aluguéis; (iii) Aval do FIP Matarazzo e (iv) Fundos de Despesas, Reserva de Parcelas e Liquidez; com relação atual de garantia de 324%.

CRI Matarazzo 545S

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,5%
Vencimento	25/06/2040
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com objetivo de financiar a conclusão da obra do empreendimento Campus Matarazzo, localizado no bairro Bela Vista, na cidade de São Paulo – SP. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária do imóvel correspondente a fração do "Retail"; (ii) Cessão fiduciária do resultado líquido das receitas provenientes dos aluguéis; (iii) Aval do FIP Matarazzo e (iv) Fundos de Despesas, Reserva de Parcelas e Liquidez; com relação atual de garantia de 324%.

Detalhamento dos Ativos

CRI MRV Flex 1S

Rating	na
Cupom	IPCA + 10,07%
Vencimento	15/09/2034
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a MRV Engenharia e Participações S.A. (B3:MRVE3), empresa que há mais de 40 anos atua no mercado imobiliário, sendo responsável pela venda de mais de 500 mil unidades na América Latina. A operação possui como garantia (i) alienação fiduciária de imóvel para todos os créditos quando do Habite-se e (ii) reembolso compulsório dos direitos creditórios imobiliários, em caso de falha de registro, distrato ou renegociação fora dos parâmetros, com relação de garantia de 126%.

CRI Projetos Residenciais SP 1S

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,00%
Vencimento	28/12/2029
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com objetivo de financiar a conclusão das obras dos seguintes empreendimentos: Eleva Harmonia, Moma Moema, Comendador e Oscar Freire Unlimited; localizados na cidade de São Paulo – SP. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas das SPEs detentoras dos projetos.

CRI Projetos Residenciais SP 2S

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,00%
Vencimento	30/01/2030
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com objetivo de financiar a conclusão das obras dos seguintes empreendimentos: Eleva Harmonia, Moma Moema, Comendador e Oscar Freire Unlimited; localizados na cidade de São Paulo – SP. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas das SPEs detentoras dos projetos.

CRI Quero Quero

Rating	na
Cupom	IPCA + 5,70%
Vencimento	20/07/2041
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com lastro em contratos de locação atípicos de um centro de distribuição para as Lojas Quero Quero S.A. na região metropolitana de Porto Alegre/RS. A operação possui como garantias: (i) alienação fiduciária do imóvel; (ii) fiança e aval dos sócios e (iii) fundo de reserva, com relação atual de garantia de 167%.

CRI Raposo Shopping

Rating	na
Cupom	IPCA + 6,2%
Vencimento	24/01/2033
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação de refinanciamento de aquisição de participação no Shopping Raposo. Fundado em 1996, o shopping conta com 27,7 mil m² de ABL. A emissão possui como garantias (i) alienação fiduciária do shopping; (ii) cessão fiduciária de recebíveis de locação do mesmo shopping, com relação atual de garantia de 524%.

CRI Realiza

Rating	na
Cupom	IPCA + 10,5%
Vencimento	26/03/2037
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Realiza Construtora Ltda., incorporadora com mais de 40 anos de atuação, sendo uma das maiores atuantes na região sudeste e centro-oeste. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária dos terrenos, dos imóveis em estoque e das cotas das SPEs; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) fundo de reserva; (iv) fundo de despesa e (v) aval da Realiza e dos sócios Pessoa Física, com relação atual de garantia de 180%.

Detalhamento dos Ativos

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.

CRI Rede Duque 443S

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,2%
Vencimento	19/09/2033
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Rede Duque, grupo familiar fundado há 60 anos e gerido pela 2ª geração da Família Duque. Atualmente maior rede de postos de combustíveis da cidade de São Paulo, e uma das maiores do país. A operação possui como garantias (i) alienação fiduciária de imóveis localizados na cidade de São Paulo; (ii) cash collateral; (iii) fundo de despesas e (iv) aval dos controladores, com relação atual de garantia de 186%.

CRI Rede Duque 444S

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,2%
Vencimento	19/09/2033
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Rede Duque, grupo familiar fundado há 60 anos e gerido pela 2ª geração da Família Duque. Atualmente maior rede de postos de combustíveis da cidade de São Paulo, e uma das maiores do país. A operação possui como garantias (i) alienação fiduciária de imóveis localizados na cidade de São Paulo; (ii) cash collateral; (iii) fundo de despesas e (iv) aval dos controladores, com relação atual de garantia de 186%.

CRI Roc Panamby 3S

Rating	na
Cupom	IPCA + 12,24%
Vencimento	03/03/2027
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Construtora Ditolvo Ltda., empresa que há 50 anos atua no mercado de construção e incorporação imobiliária, sendo responsável pelo lançamento de mais de 100 empreendimentos em todo o país. A operação possui como garantia (i) alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias, (ii) alienação fiduciárias das Cotas das SPEs, (iii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iv) aval da Ditolvo e de seus sócios, com relação de garantia atual de 126%.

CRI Sanema

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,92%
Vencimento	31/08/2037
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Sanema, parceria público-privada (PPP) da Companhia de Saneamento de Alagoas (Casal), responsável pela construção e locação de ativos de tratamento de esgoto para bairros localizados na Zona Alto de Maceió. Após a conclusão da obra, o sistema será operado pela BRK, que será responsável por todo o processo de gestão e distribuição de água para a região. A operação possui como garantias (i) cessão fiduciária dos recebíveis do consórcio; (ii) alienação fiduciária dos direitos de superfícies do empreendimento; (iii) alienação fiduciária de ações; e (iv) aval da holding, com relação atual de garantia de 168%.

CRI Scala Datacenter 2S

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,50%
Vencimento	16/07/2040
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Scala Data Centers que é uma plataforma de data centers sustentáveis, fundada pela Digital Bridge com sede no Brasil. A operação possui como garantias: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) alienação fiduciária das cotas do FII Data Centers e (iii) cessão fiduciária dos recebíveis do imóvel, com relação atual de garantia de 162%.

Detalhamento dos Ativos

CRI Ser Educacional 284S

Rating (locatário)	na
Cupom	IGPM + 7,0%
Vencimento	11/03/2031
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em contrato de locação atípico "*built to suit*" com prazo de 10 anos, em imóvel localizado em Recife-PE, tendo como locatária Ser Educacional S.A. O CRI tem cupom de IGPM + 7,0% ao ano e conta com garantia real do imóvel, com relação atual de garantia de 131%.

CRI São Gonçalo

Rating	A+ Fitch
Cupom	IPCA + 5,06%
Vencimento	15/12/2034
Tipo de oferta	ICVM 476

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) fiança da holding controladora, com relação atual de garantia de 399%.

CRI SGGC

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,85%
Vencimento	23/06/2032
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a 3S Pouso Alegre S.A., empresa que atua e investe há mais de 30 anos na indústria de Shopping Centers. A operação possui como garantias (i) alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias do Shopping SerraSul; (ii) alienação fiduciária das cotas da 3S Pouso Alegre; (iii) cessão fiduciária dos recebíveis proveniente dos aluguéis; (iv) Aval da empresa e dos sócios, com relação atual de garantia de 448%.

CRI TJKB 2S

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,0%
Vencimento	12/01/2034
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com o Fundo de Investimento Imobiliário TJK Renda Imobiliária (TJKB11), fundo de tijolo voltado para edifícios corporativos, sob gestão da Unitas. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária dos imóveis e (ii) Cessão fiduciária de 100% dos recebíveis de aluguéis e de seus acréscimos, advindos de obras, com relação atual de garantia de 245%.

CRI VFDL

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,98%
Vencimento	16/01/2029
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com o fundo de logística VFDL11, gerido pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. A operação possui como garantias a (i) alienação fiduciária sobre o condomínio logístico, objeto desse CRI e (ii) cessão fiduciária dos contratos de locação do condomínio logístico; com relação atual de garantia de 206%.

CRI Villa XP

Rating	AA Fitch
Cupom	IPCA + 5,0%
Vencimento	15/04/2036
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a XP Investimentos S.A, uma das maiores corretoras de valores do país, fundada em 2001, atuação nacional e internacional com escritórios em Miami e New York. A operação possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel objeto do empreendimento "Villa XP" que será construído na cidade de São Roque-SP.

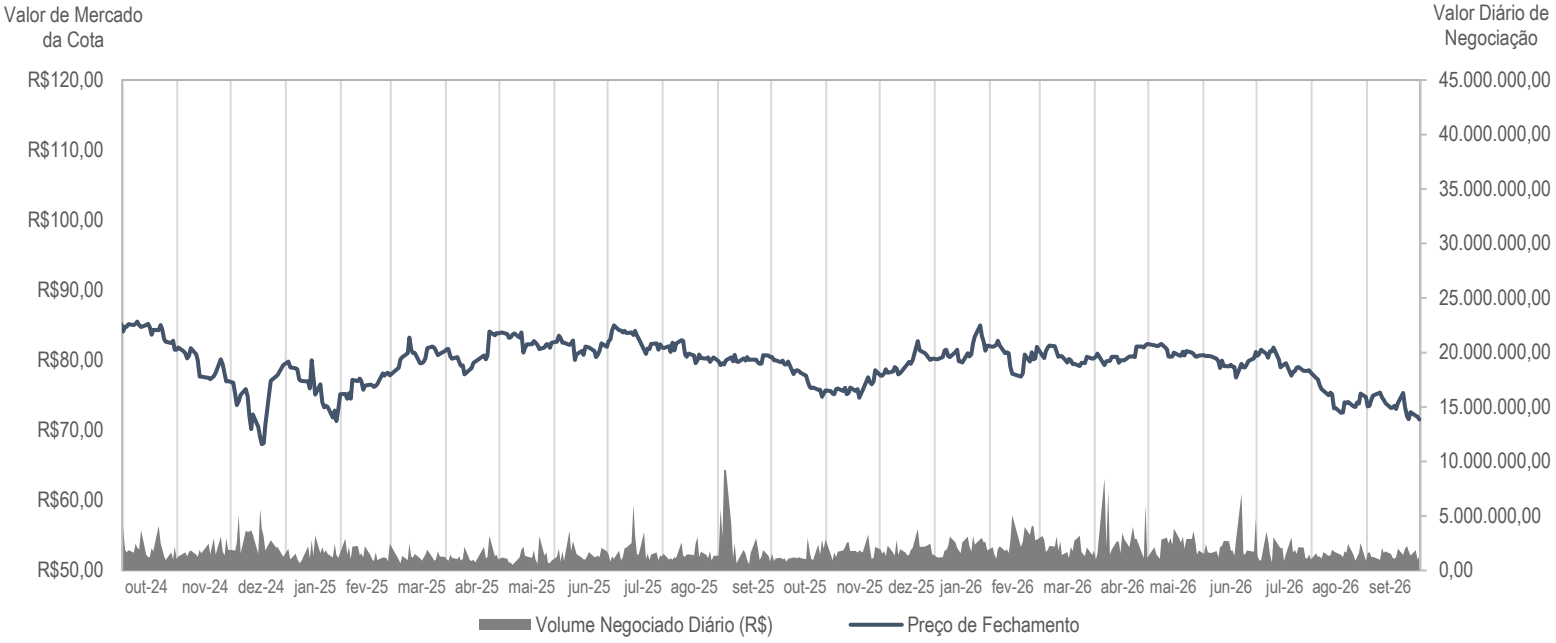
Desempenho no Mercado Secundário

A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 19 de março de 2020, com o preço de abertura correspondente a R$100,00. No dia 30 de setembro de 2026, o valor da cota fechou em R$ 71,56.

Informações complementares:		Setembro-26
Número de cotistas		80.988
Volume (em R$)		32.023.222,20
Quantidade de cotas negociadas		437.019
Volume médio diário (em R$)		1.524.915,34
Valor médio de negociação por cota		73,28
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	70,63
	Máximo	75,99

Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários IFIX

Fundo integrante do IFIX – Índice Fundos de Investimentos Imobiliários - para a carteira válida para o quadrimestre entre setembro e dezembro de 2026.



Este material foi elaborado pela Valora Gestão de Investimentos. Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. É recomendada uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. A RENTABILIDADE AJUSTADA CONSIDERA O REINVESTIMENTO DOS DIVIDENDOS, JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO OU OUTROS RENDIMENTOS ADVINDOS DE ATIVOS FINANCEIROS QUE INTEGREM A CARTEIRA DO FUNDO REPASSADOS DIRETAMENTE AO COTISTA. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a ICVM 175, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. A Valora não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Valora. O Objetivo do Fundo não representa nem deve ser considerado, a qualquer momento, e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ao investidor. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail: valorainvest@valorainvest.com.br.