Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de outubro de 2026 com 102,2% de seu patrimônio líquido alocado em CRIs, distribuídos em 38 diferentes operações, num total investido de R$682,4 milhões. Os recursos líquidos estavam investidos em instrumentos de caixa.

Ao longo do mês de outubro, o Fundo adquiriu um total de R$41,9 milhões em sete operações, sendo uma nova na carteira, o CRI VIC FIT no montante de R$12,0 milhões e cupom de CDI + 3,75% (Ver mais informações em Detalhamento de Ativos). Adicionalmente, o Fundo adquiriu participações adicionais nos (i) CRI Edifícios Corporativos, (ii) CRI Tutoia, (iii) CRI Barra da Tijuca 155E 1S, (iv) CRI Barra da Tijuca 160E 1S, (v) CRI Boulevard Vila Romana e Lux e (vi) CRI Fidalga. O Fundo vendeu R$15,0 milhões, sendo uma parcela de seus investimentos nos CRI Toledo Ferrari e CRI São Benedito. O Fundo recebeu amortizações (ordinárias e extraordinárias) no valor total de R$6,6 milhões, com destaque a amortização parcial de R$5,5 milhões do CRI Itanhaém.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de outubro de 2026 para a cota sênior foi de R$1,17 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de 15,0% ao ano sobre o valor da cota patrimonial de setembro de 2026. No mês não houve distribuição referente à cota subordinada. Em seus onze primeiros meses de funcionamento, o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R$12,79 por cota sênior, equivalente a uma rentabilidade líquida de 15,0% ao ano sobre a cota patrimonial do Fundo.

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.

ÍNDICE DE SUBORDINAÇÃO DO FUNDO (OPINIÃO DA GESTORA)

A abertura da curva de juros futura impactou significativamente a marcação-a-mercado (MTM) da operação de swap feita pelo Fundo de CDI x Pré e, consequentemente, impactou negativamente a cota subordinada e o nível de subordinação do Fundo que atingiu 15,8% no final de outubro. Conforme discutido em relatórios anteriores, a queda desse índice nada tem a ver com a performance de crédito ou MTM dos ativos, mas sim do MTM das operações de swap feitas pelo Fundo para poder fazer frente a sua expectativa de rentabilidade pré-fixada de 15% ao ano a serem pagas mensalmente até o fim da vida do Fundo.

Favor fazer referência aos relatórios dos meses anteriores para explicações mais detalhadas a respeito da questão.

Importante destacar que se a metodologia defendida pela Gestora fosse seguida, o **índice de subordinação do Fundo** ao final de outubro passaria de **15,8% para 20,4% (representando um aumento em relação ao mês de setembro).**

A Gestora vem buscando uma solução definitiva para essa questão há vários meses e tem a expectativa de que sua resolução venha no curto prazo.

EVENTOS SUBSEQUENTES

No início do mês de novembro, o Fundo comprou um total de R$16,0 milhões em um CRI já existente na carteira.

Objetivo

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

Público-Alvo

Investidores em geral.

Taxa de Administração e Gestão

1,20% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, com valor mínimo mensal de R$13.000.

Taxa de Performance

Não possui.

Prazo de Duração

5 (cinco) anos, contados da data da primeira integralização das cotas do Fundo, prorrogáveis por mais 1 (um) ano, conforme orientação da Gestora.

Distribuição de Rendimentos - Cota Sênior

Divulgação de rendimentos: 6º dia útil
Data COM rendimentos: 6º dia útil
Pagamento de rendimentos: 7º dia útil

Dados Adicionais

Gestão: Valora Gestão de Investimentos
Administração: XP Investimentos CCTVM S.A.
Custodiante e Escriturador: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Auditor: A definir

Informações Operacionais

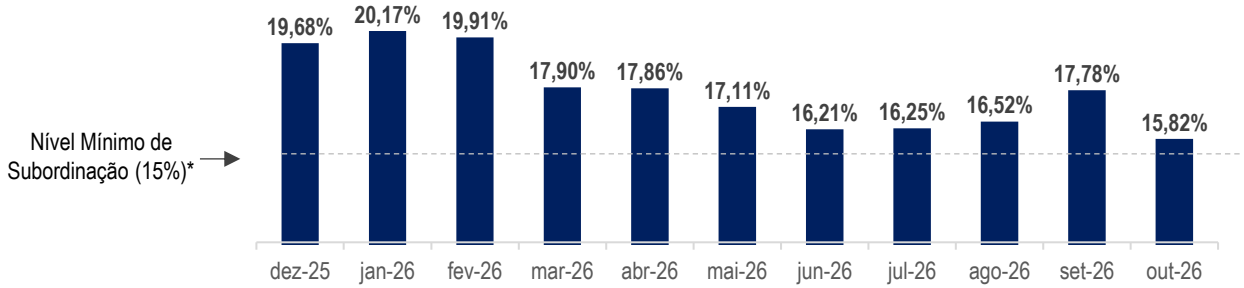
Data de início do Fundo: 02-dez-25
Classificação ANBIMA: FII de Títulos de Valores Mobiliários Gestão Ativa
Classificação CVM: FII
Código ISIN: -
Código CVM: 0325061

Carteira de Ativos

Ativo	Emissor	Devedor[1]	Código Ativo	Segmento	Rating	Valor (R$)	% PL	Indexador	Cupom	Vencimento	Duration (anos)	Pagamento
CRI Caminhos da Lapa	Província	Toledo Ferrari	26A2778151	Residencial	na	58.538.037,94	8,76%	CDI +	3,50%	30/01/2031	2,6	mensal
CRI São Benedito	Opea Sec	São Benedito	25K0169946	Residencial	na	50.945.720,91	7,63%	CDI +	3,30%	30/12/2031	2,7	mensal
CRI Edifícios Corporativos	Província	FII Aquisição II	26G4237823	Escritório	na	42.684.120,37	6,39%	CDI +	2,00%	06/09/2035	5,0	mensal
CRI Scala Datacenter 1S	Opea Sec	Scala	25G0675225	Escritório	na	41.026.827,47	6,14%	CDI +	3,00%	16/07/2040	4,7	mensal
CRI HM Engenharia 97E	Opea Sec	HM Engenharia	22K1684666	Residencial	na	37.556.022,48	5,62%	CDI +	4,75%	28/12/2040	1,0	mensal
CRI São Gonçalo 179E	Virgo	Fernandes Araújo	24G1972260	Shopping	na	37.159.902,85	5,56%	CDI +	4,50%	25/07/2039	3,9	mensal
CRI Tutoia	Província	Setin	25A3684481	Residencial	na	36.200.273,59	5,42%	CDI +	3,75%	29/03/2030	2,7	mensal
CRI Tecnisa 573E	Opea Sec	Tecnisa	25L3758199	Residencial	na	34.021.331,83	5,09%	CDI +	4,25%	30/12/2031	3,3	mensal
CRI Barra da Tijuca 160E 1S	Vortx	Carvalho Hosken	26E4704009	Terreno	na	33.308.739,97	4,99%	CDI +	4,50%	30/08/2046	5,7	mensal
CRI Barra da Tijuca 155E 1S	Vortx	Carvalho Hosken	26E4672203	Terreno	na	33.308.739,96	4,99%	CDI +	4,50%	30/08/2046	5,7	mensal
CRI Matarazzo 340E	Opea Sec	Matarazzo	24K1488063	Shopping	na	24.678.725,49	3,69%	CDI +	4,95%	31/10/2029	1,7	mensal
CRI Helbor 137E	Província	Helbor	25L2906901	Residencial	na	22.685.219,16	3,40%	CDI +	3,00%	28/11/2030	2,5	mensal
CRI Helbor 22E	Habitasec	Helbor	22L1013767	Residencial	na	22.164.829,65	3,32%	CDI +	3,00%	28/11/2028	1,0	mensal
CRI Helbor 40E	Habitasec	Helbor	23K1511855	Residencial	na	22.149.715,10	3,32%	CDI +	3,00%	29/11/2028	1,1	mensal
CRI Alvarenga	Província	Mundo Apto	25L3236564	Residencial	na	18.000.150,46	2,69%	CDI +	4,25%	30/10/2030	2,9	mensal
CRI Matarazzo GFSA	Província	Gafisa	24L2500157	Residencial	na	15.242.869,56	2,28%	CDI +	6,00%	05/12/2029	1,5	mensal
CRI Cantu Pneus	Habitasec	Cantu Pneus	25I3990145	Logística	na	14.997.762,19	2,25%	CDI +	3,50%	24/09/2040	3,8	mensal
CRI Planta II 13E	Província	Planta	22G1110098	Residencial	na	13.840.638,83	2,07%	CDI +	4,00%	25/07/2042	6,3	mensal
CRI VIC FIT	Província	VIC Engenharia	26D4874450	Residencial	na	12.078.450,07	1,81%	CDI +	3,75%	14/04/2031	2,7	mensal
CRI Barra da Tijuca 160E 3S	Vortx	Carvalho Hosken	26E4706040	Terreno	na	11.577.672,31	1,73%	CDI +	6,00%	30/08/2046	5,3	mensal
CRI Barra da Tijuca 155E 3S	Vortx	Carvalho Hosken	26E4686236	Terreno	na	11.563.948,02	1,73%	CDI +	6,00%	30/08/2046	5,3	mensal
CRI Gafisa FE 1S	Província	Gafisa	24E1730283	Residencial	na	10.906.107,53	1,63%	CDI +	6,00%	30/09/2027	2,5	mensal
CRI VGRI Mez	Opea Sec	VGRI	24C1476175	Escritório	na	10.282.752,72	1,54%	CDI +	3,00%	09/03/2027	0,5	mensal
CRI Splendido	Província	MF7	24L2726068	Residencial	na	8.323.987,44	1,25%	CDI +	5,80%	04/02/2028	1,3	mensal
CRI Pagano	Província	Pagano	24L2014595	Residencial	na	6.922.726,88	1,04%	CDI +	4,35%	07/02/2028	1,3	mensal
CRI Boulevard Vila Romana	Província	Costa Hirota	25C2864338	Residencial	na	6.825.320,70	1,02%	CDI +	4,25%	03/08/2028	1,6	mensal
CRI Golf Residence	Província	JL	24L2500955	Residencial	na	6.093.066,84	0,91%	CDI +	5,25%	30/12/2030	2,2	mensal
CRI Haus Moema	Província	Mitre	25J2856741	Residencial	na	5.756.633,86	0,86%	CDI +	3,00%	27/02/2030	2,6	mensal
CRI Lux e Fidalga	Opea Sec	Alfa Realty	24E1751024	Residencial	na	5.636.168,43	0,84%	CDI +	4,25%	17/05/2028	1,5	mensal
CRI Itanhaém	Província	Mundo Apto	26A3737747	Residencial	na	5.387.368,09	0,81%	CDI +	4,25%	29/11/2030	3,0	mensal
CRI Sampaio Viana	Província	Setin	23F1688312	Residencial	na	5.315.878,60	0,80%	CDI +	4,00%	29/06/2028	1,5	mensal
CRI Gafisa FE 2s	Província	Gafisa	24E1753141	Residencial	na	4.844.023,89	0,73%	CDI +	6,00%	06/06/2029	1,4	mensal
CRI Viewco	Província	Viewco	24D3464295	Residencial	na	3.221.605,48	0,48%	CDI +	4,25%	06/10/2027	0,1	mensal
CRI RV Ipiranga 3S	Província	Rovic	25H0017008	Residencial	na	3.039.637,17	0,46%	CDI +	5,00%	05/08/2027	0,8	mensal
CRI Roc Panamby 4S	Província	Ditolvo	25J5477356	Residencial	na	2.009.697,36	0,30%	CDI +	6,00%	03/03/2027	0,5	mensal
CRI Gafisa 307S	Habitasec	Gafisa	21L0729731	Residencial	na	1.559.065,46	0,23%	CDI +	4,50%	26/11/2027	0,5	mensal
CRI Gafisa 306S	Habitasec	Gafisa	21L0729728	Residencial	na	1.559.064,66	0,23%	CDI +	4,50%	26/11/2027	0,5	mensal
CRI Raízes Campo Belo 1S	Província	Mitre	26I0724796	Residencial	na	1.002.594,49	0,15%	CDI +	2,00%	30/05/2030	2,9	mensal
Total de CRIs						**682.415.397,77**	**102,15%**					
Caixa Bruto						24.057.456,39						
Rendimentos a Distribuir e Provisões						(38.423.241,95)						
Caixa Líquido						(14.365.785,56)	(2,15%)					
Patrimônio Líquido (Ex-Rendimentos)						**668.049.612,21**	**100,00%**				**3,1**	**anos**
Patrimônio Líquido – Cota Sênior						562.358.900,00	84,18%					
Patrimônio Líquido – Cota Subordinada						105.690.712,21	15,82%					

(1) Os investimentos terão limite de concentração de 15% do patrimônio líquido por grupo econômico, sendo a maior concentração do Fundo de 13,4% no devedor Carvalho Hosken.

Índice de Subordinação (% PL do Fundo)



(*) A partir da data da primeira integralização de Cotas Subordinadas até o 6º mês, a Razão de Subordinação deverá corresponder ao percentual mínimo de 12,5% e a partir do 7º mês até o final do Prazo de Duração da Classe, a Razão de Subordinação deverá corresponder ao percentual mínimo de 15%.

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R$1,17 por cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2026 para a cota sênior. O pagamento ocorreu no dia 10 de novembro de 2026. Não houve pagamento referente à cota subordinada.

	ago/26	set/26	out/26	2026	últimos 12 meses
Receitas (Entradas de Caixa)	**9.143.269,72**	**7.877.639,79**	**7.332.619,57**	**85.014.557,00**	**94.504.683,90**
CRI - Juros	8.483.878,64	6.603.817,92	7.142.905,19	78.275.796,38	84.332.950,57
CRI - Correção Monetária	-	-	37.888,73	976.916,88	1.033.049,05
CRI - Negociação	141.908,07	1.212.421,43	3.044,06	1.276.426,06	1.325.998,99
Outros Ativos	517.483,01	61.400,44	148.781,59	4.485.417,68	7.812.685,28
Despesas Recorrentes (Saídas de Caixa)	(1.160.906,80)	(1.272.251,24)	(1.217.170,85)	(10.312.664,10)	(10.312.664,10)
Resultado	**7.982.362,92**	**6.605.388,55**	**6.115.448,72**	**74.701.892,90**	**84.192.019,80**
Distribuição Total	6.579.599,13	6.579.599,13	6.579.599,13	65.795.991,30	71.925.703,31
Distribuição/Cota - Sênior	**R$ 1,17**	**R$ 1,17**	**R$ 1,17**	**R$ 11,70**	**R$ 12,79**
Distribuição/Cota - Subordinada	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Dias Úteis no Período	21	21	21	208	227
Dividend Yield (anualizado) - Cota Sênior	15,0%	15,0%	15,0%		
Valor da Cota (Ex – Rendimentos)	R$ 100,00	R$ 100,00	R$ 100,00		
Quantidade de Cotas	5.623.589	5.623.589	5.623.589		
Dividend Yield (anualizado) – Cota Subordinada	-	-	-		
Valor da Cota	R$ 79,13	R$ 86,50	R$ 75,18		
Quantidade de Cotas	1.405.898	1.405.898	1.405.898		
Resultado Acumulado a Distribuir	12.803.150	12.828.939	12.364.789		

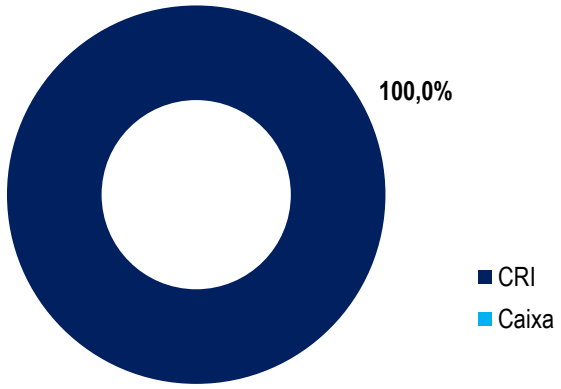
Taxa de juros – média ponderada por indexador vs. rating internacional (% PL da Carteira de CRI)

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)[1]	Cupom Médio Ponderado (a.a.)	Taxa Média Ponderada de MTM (a.a.)	% da Carteira
CDI +	**4,35%**	**3,95%**	**3,99%**	**100,00%**
Rating Intl.	-	-	-	-
Sem Rating	4,35%	3,95%	3,99%	100,00%
IPCA +	**-**	**-**	**-**	**-**
Rating Intl.	-	-	-	-
Sem Rating	-	-	-	-

(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.

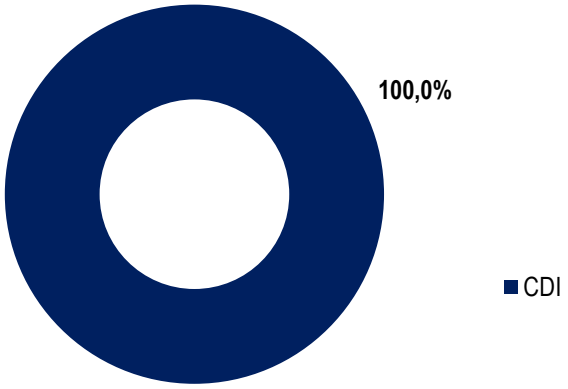
Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)

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.



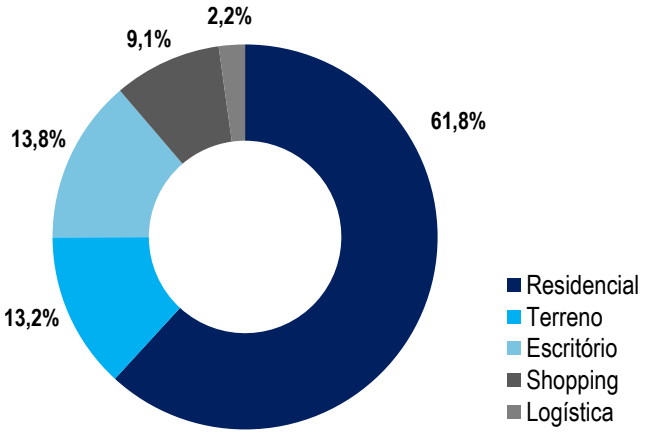
Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)

O objetivo do Fundo é entregar rentabilidade tendo como referência 15% a.a. Dessa forma, a Gestão busca concentrar os ativos do Fundo em CRIs que possuam indexador de CDI + prêmio. De qualquer forma, a Gestão sempre está aberta a oportunidades de investimento que possuam indexador ligado à inflação.



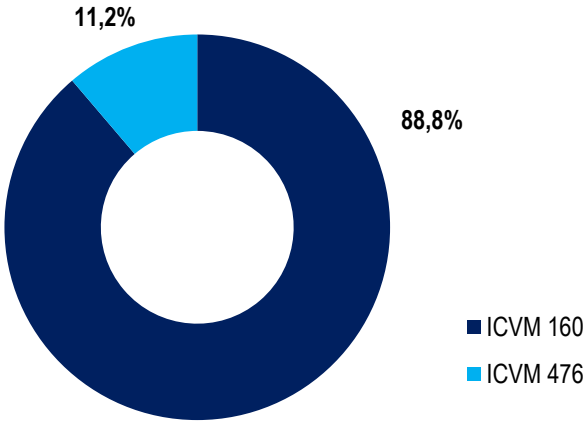
Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)

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



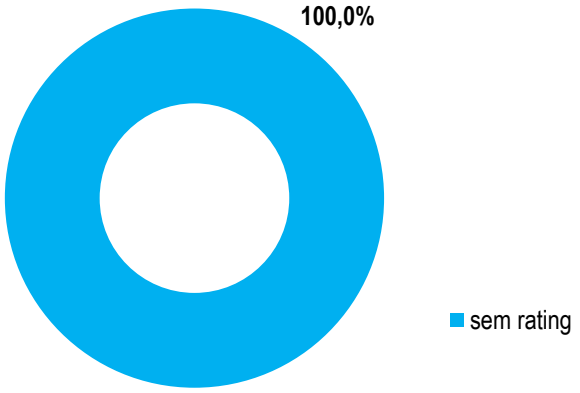
Alocação por tipo de emissão (% PL da Carteira de CRI)

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



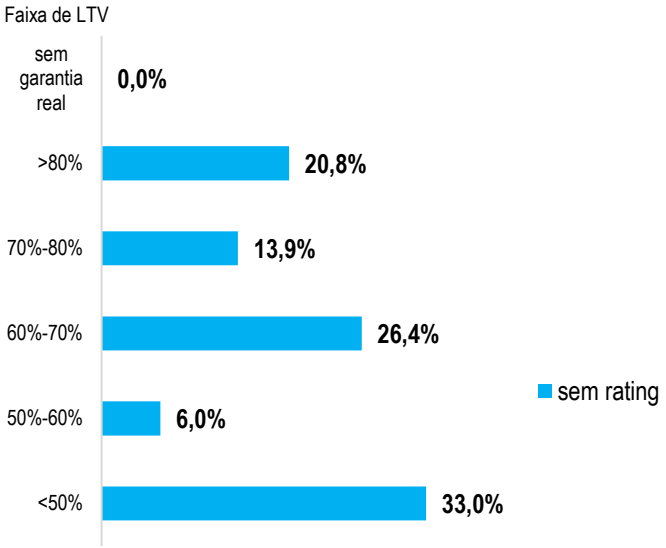
Alocação por rating agência internacional (% PL da Carteira)

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



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

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



Detalhamento dos Ativos



CRI Alvarenga

Rating	na
Cupom	CDI + 4,25%
Vencimento	30/10/2030
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Mundo Apto, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais na região metropolitana paulista, sendo controlada pela Setin Incorporadora e a Construtora Capital, grandes incorporadoras nacionais. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária do terreno; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das cotas da SPE; (iv) Aval da Mundo Apto e dos respectivos sócios. A razão de garantia da operação é de 165%.



CRI Boulevard Vila Romana

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

Operação com a Costa Hirota, fundada na década de 70, uma das maiores incorporadoras do Estado de São Paulo. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária do terreno, das benfeitorias e das Cotas da SPE; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) aval da Costa Hirota, da Omni e dos sócios Pessoa Física de ambas, com relação atual de garantia de 202%.

Detalhamento dos Ativos



CRI Barra da Tijuca 155E 1S

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

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



CRI Barra da Tijuca 160E 1S

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

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



CRI Barra da Tijuca 155E 3S

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

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



CRI Barra da Tijuca 160E 3S

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

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



CRI Cantu Pneus

Rating	na
Cupom	CDI + 3,50%
Vencimento	24/09/2040
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Cantu Store S.A. (B3: PNEU3) no objetivo de financiar a construção de um galpão Triple A de 27 mil m², localizado na Rodovia Itaipava em Itajaí/SC. A operação possui como garantias: (i) alienação fiduciária das cotas da SPE, da Azurra Empreendimentos e de 100% do imóvel; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iii) aval da Azurra Empreendimentos e dos sócios, com relação atual de garantia de 156%.



CRI Caminhos da Lapa

Rating	na
Cupom	CDI + 3,50%
Vencimento	30/01/2031
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Toledo Ferrari, incorporadora paulista com mais de 20 anos de atuação e construiu milhões de metros quadrados de área construída na região metropolitana de São Paulo e em cidades do interior. A operação possui como garantias: (i) alienação fiduciária de cotas da SPE HESA 126 detidas pela Toledo Ferrari e (iv) aval da Toledo Ferrari e dos respectivos sócios. A razão de garantia da operação é de 155%.

Detalhamento dos Ativos



CRI Edifícios Corporativos

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

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



CRI Gafisa 306S

Rating	na
Cupom	CDI + 4,5%
Vencimento	26/11/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

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 382%.



CRI Gafisa 307S

Rating	na
Cupom	CDI + 4,5%
Vencimento	26/11/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

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 382%.



CRI Gafisa FE 1S

Rating	na
Cupom	CDI + 6,0%
Vencimento	30/09/2027
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Plewades Empreendimentos Imobiliários Ltda., SPE formada pela 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 (iv) Aval da Gafisa S.A. Com relação de garantia atual de 115%.



CRI Gafisa FE 2S

Rating	na
Cupom	CDI + 6,0%
Vencimento	06/06/2029
Tipo de oferta	ICVM 160

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 (iv) Aval da Gafisa S.A. Com relação de garantia atual de 185%.



CRI Golf Residence

Rating	na
Cupom	CDI + 5,25%
Vencimento	30/12/2030
Tipo de oferta	ICVM 160

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 das unidades em estoque e de cotas da SPE; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iii) aval da JL e dos sócios. Com relação de garantia atual de 101%.

Detalhamento dos Ativos



CRI Haus Moema

Rating	na
Cupom	CDI + 3,00%
Vencimento	27/02/2030
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Mitre que possui mais de 50 anos de atuação no mercado de incorporação e construção civil. A empresa atua em todas as regiões da cidade de São Paulo com foco no público de média-alta renda. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias; (ii) alienação fiduciária das cotas da SPE; (iii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iv) aval da Mitre, com relação atual de garantia de 176%.



CRI Helbor 22E

Rating	na
Cupom	CDI + 3,00%
Vencimento	28/11/2028
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. Operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor. Com relação de garantia de 117%.



CRI Helbor 40E

Rating	na
Cupom	CDI + 3%
Vencimento	29/11/2028
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3), incorporadora de capital aberto, fundada em 1977, com foco em empreendimentos residenciais e comerciais, está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal. A operação possui como garantias: (i) a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor e (ii) fiança das SPEs, com relação de garantia de 209%.



CRI Helbor 137E

Rating	na
Cupom	CDI + 3,00%
Vencimento	28/11/2030
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3), incorporadora de capital aberto, fundada em 1977, com foco em empreendimentos residenciais e comerciais, está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor, com relação de garantia de 155%.



CRI HM Engenharia 97E

Rating	na
Cupom	CDI + 4,75%
Vencimento	28/12/2040
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 Itanhaém

Rating	na
Cupom	CDI + 4,25%
Vencimento	29/11/2030
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Mundo Apto, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais na região metropolitana paulista, sendo controlada pela Setin Incorporadora e a Construtora Capital, grandes incorporadoras nacionais. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária do terreno; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das cotas da SPE; (iv) Aval da Mundo Apto e dos respectivos sócios. A razão de garantia da operação é de 135%.

Detalhamento dos Ativos



CRI Lux e Fidalga

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

Operação com a Alfa Realty, incorporadora imobiliária que desenvolve e entrega empreendimentos residenciais em bairros valorizados na capital paulista. A operação possui como garantias: (i) a alienação fiduciária das cotas da SPE e dos terrenos, (ii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iii) aval da Alfa Realty, com relação de garantia de 113%.



CRI Matarazzo 340E

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

Operação com objetivo de financiar a conclusão da obra do empreendimento Campus Matarazzo, localizado no bairro Bela Vista, na cidade de São Paulo – SP. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária do imóvel e sobejo de alienação fiduciária de 1º grau do CRI 2024; (ii) Cessão fiduciária do resultado líquido das receitas provenientes dos aluguéis e (iii) Aval do FIP Matarazzo; com relação atual de garantia de 300%.



CRI Matarazzo GFSA

Rating	na
Cupom	CDI + 6,0%
Vencimento	05/12/2029
Tipo de oferta	ICVM 160

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 2º grau dos imóveis; (ii) Cessão fiduciária de 2º grau dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária de 2º grau das SPEs; (iv) Aval das SPEs. Com relação atual de garantia de 127%.



CRI Pagano

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

Operação com a Construtora Pagano, empresa sediada em Ribeirão Preto/SP, com mais de 40 anos de atuação e mais de 15 mil unidades já entregues. A operação possui como garantia a (i) Alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias;(ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das cotas da SPE; (iv) Aval da Pagano e dos Sócios. Com razão de garantia atual de 169%.



CRI Planta II 13E

Rating	na
Cupom	CDI + 4,00%
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 800%.

Detalhamento dos Ativos



CRI Raízes Campo Belo 1S

Rating	na
Cupom	CDI + 2,00%
Vencimento	30/05/2030
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Mitre que possui mais de 50 anos de atuação no mercado de incorporação e construção civil. A empresa atua em todas as regiões da cidade de São Paulo com foco no público de média-alta renda. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias; (ii) alienação fiduciária das cotas da SPE; (iii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iv) aval da Mitre, com relação atual de garantia de 179%.



CRI Roc Panamby 4S

Rating	na
Cupom	CDI + 6,00%
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 129%.



CRI RV Ipiranga 3S

Rating	na
Cupom	CDI + 5,0%
Vencimento	05/08/2027
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a ROVIC, fundada na década de 70, a construtora tem foco no desenvolvimento de empreendimentos bem localizados, em bairros valorizados, prioritariamente em São Paulo. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária de terreno no bairro Ipiranga e de loja no bairro Ibirapuera, ambos em SP; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das SPEs; (iv) Fiança da ROVIC e dos sócios. Com relação de garantia atual de 129%.



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 213%.



CRI São Benedito

Rating	na
Cupom	CDI + 3,30%
Vencimento	30/12/2031
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a São Benedito, construtora que iniciou suas atividades no ano de 1983, possuindo mais de 40 anos de atuação no mercado imobiliário. A companhia já acumulou mais de 1,5 milhão de metros quadrados construídos, com forte presente na região Centro-Oeste. A operação possui como garantia (i) alienação fiduciária de imóveis, (ii) alienação fiduciárias das Cotas das SPEs, (iii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iv) aval da MMF Invest e de seus sócios, com relação de garantia atual de 180%.

Detalhamento dos Ativos



CRI São Gonçalo 179E

Rating	na
Cupom	CDI + 4,50%
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 646%.



CRI Scala Datacenter 1S

Rating	na
Cupom	CDI + 3,0%
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 180%.



CRI Splendido

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

Operação com a MF7 Construtora e Incorporadora Ltda., empresa localizada em São Paulo focada em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária das unidades; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária da SPE detentora do terreno; (iv) Aval dos sócios da MF7. Com relação de garantia atual de 148%.



CRI Tecnisa 573E

Rating	na
Cupom	CDI + 4,25%
Vencimento	30/12/2031
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Tecnisa S.A. (B3:TCSA3), incorporadora de capital aberto com foco em alta e média renda na região metropolitana de São Paulo. A operação possui como garantia: (i) alienação fiduciária de imóveis e (ii) alienação fiduciárias das Cotas das SPEs, com relação de garantia atual de 124%.



CRI Tutoia

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

Operação com a Setin, fundada na década de 70, uma das maiores empresas imobiliárias do Estado de São Paulo, com mais de 20 mil unidades lançadas. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária do terreno, das benfeitorias e das Cotas da SPE; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) aval da Setin sobre a totalidade da operação e da ASTN, com relação atual de garantia de 156%.

Detalhamento dos Ativos



CRI Viewco

Rating	na
Cupom	CDI + 4,25%
Vencimento	06/10/2027
Tipo de oferta	ICVM 160

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 280%.



CRI VIC FIT

Rating	na
Cupom	CDI + 3,75%
Vencimento	14/04/2031
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a VIC Engenharia, construtora e incorporadora imobiliária brasileira, com sede em Belo Horizonte (MG), especializada principalmente em empreendimentos residenciais de padrão econômico, especialmente vinculados ao programa Minha Casa, Minha Vida. A operação possui como garantia a (i) cessão fiduciária das parcelas FIT das Spes e das cotas vinculadas; (ii) fiança, (iii) fundo de reserva e despesas , com relação atual de garantia de 117%.



CRI VGRI Mez

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

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

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 Resolução CVM 175, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. A Valora não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Valora. O Objetivo do Fundo não representa nem deve ser considerado, a qualquer momento, e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ao investidor. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail: ri@valorainvest.com.br.