

## Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de dezembro de 2024 com 97,0% de seu patrimônio líquido alocado em CRI, distribuídos em 49 diferentes operações, num total investido de R\$1.000,2 milhões. Os recursos líquidos estavam investidos em instrumentos de caixa.

Ao longo do mês de dezembro, o Fundo adquiriu um total de R\$51,1 milhões distribuídos em oito operações já existentes na carteira, sendo elas: (i) R\$24,3 milhões do CRI DOT; (ii) R\$8,2 milhões do CRI Square Bertioga; (iii) R\$4,6 milhões do CRI Francisco Leitão 14S; (iv) R\$4,6 milhões do CRI Francisco Leitão 15S; (v) R\$3,5 milhões do CRI DOT 2S; (vi) R\$2,3 milhões do CRI Planta II 13E; (vii) R\$2,2 milhões do CRI Choice e (viii) R\$1,5 milhão do CRI TJKB 2s. Ao mesmo tempo, o Fundo vendeu R\$49,9 milhões do CRI RV Ipiranga 2 (que teve seu índice trocado para CDI) e recebeu amortizações (ordinárias e extraordinárias) no valor total de R\$9,3 milhões, com destaque a amortização final de R\$2,5 milhões do CRI Al Cambuí.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de dezembro de 2024 foi de R\$0,92 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de IPCA + 5,8% ao ano com base no valor patrimonial da cota de novembro de 2024 e IPCA de outubro de 2024 de 0,56%. A distribuição de rendimentos acumulada dos últimos 12 meses foi de R\$10,29 por cota (equivalente a IPCA + 6,8% 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 setembro de 2023 e outubro de 2024. 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: O CRI Manhattan 196S, que representa 2,2% do PL do Fundo, não pagou a parcela de juros pelo terceiro mês consecutivo – a relação atual de garantia desse CRI é de 237% – dessa forma, a equipe de Gestão está trabalhando junto ao devedor para reequilibrar o fluxo de caixa da operação. Os demais 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 dezembro, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação negativa de R\$1,59 por cota, chegando a um valor patrimonial de R\$87,44. Essa variação deveu-se a abertura das taxas de juros das NTN-B ao longo do mês.

Por fim, o Fundo encerrou o mês de dezembro com 87.279 cotistas. O volume médio de negociação diária no mês ficou em R\$2,9 milhões.

## EVENTOS SUBSEQUENTES

No início do mês de janeiro, o Fundo fez investimento adicional em um CRI no valor total de R\$ 3,2 milhões com cupom médio de IPCA + 8,5% ao ano.

## 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%aa., a mesma será acrescida de 1%aa; caso a mesma seja maior ou igual a 4% aa e menor que 5%aa, será utilizado 5%aa. 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\$ 0,92 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2024. O pagamento ocorrerá no dia 20 de janeiro de 2025.

	out/24	nov/24	dez/24	2024	últimos 12 meses
<b>Receitas (Entradas de Caixa)</b>	<b>9.497.378,34</b>	<b>10.888.227,63</b>	<b>11.471.507,71</b>	<b>137.167.411,35</b>	<b>137.167.411,35</b>
CRI - Juros	7.046.554,78	6.688.374,64	7.041.795,27	89.492.309,74	89.492.309,74
CRI - Correção Monetária	1.170.656,25	3.420.563,48	4.267.679,64	45.001.485,87	45.001.485,87
CRI - Negociação	1.111.046,06	577.819,28	(57.576,19)	1.850.257,64	1.850.257,64
Outros Ativos	169.121,25	201.470,23	219.608,99	823.358,11	823.358,11
<b>Despesas (Saídas de Caixa)</b>	<b>(973.564,31)</b>	<b>(902.186,89)</b>	<b>(1.599.228,41)</b>	<b>(15.919.440,77)</b>	<b>(15.919.440,77)</b>
<b>Resultado</b>	<b>8.523.814,03</b>	<b>9.986.040,74</b>	<b>9.872.279,30</b>	<b>121.247.970,58</b>	<b>121.247.970,58</b>
<b>Distribuição Total</b>	<b>8.486.817,84</b>	<b>9.665.542,54</b>	<b>10.844.267,24</b>	<b>121.290.771,63</b>	<b>121.290.771,63</b>
<b>Distribuição/Cota</b>	<b>R\$ 0,72</b>	<b>R\$ 0,82</b>	<b>R\$ 0,92</b>	<b>R\$ 10,29</b>	<b>R\$ 10,29</b>
Dias Úteis no Período	23	19	21	253	253
IPCA Referência (M-2)	-0,02%	0,44%	0,56%	4,76%	4,76%
<b>Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial</b>					
Dividend Yield (IPCA + a.a.)	IPCA + 9,3%	IPCA + 6,4%	IPCA + 5,8%	IPCA + 6,8%	IPCA + 6,8%
Dividend Yield (Benchmark + a.a.)	Benchmark + 2,8%	Benchmark + 0,1%	Benchmark -0,5%	Benchmark + 0,6%	Benchmark + 0,6%
Cota Patrimonial	89,72	89,03	87,44	87,44	87,44
<b>Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 100,00<sup>1</sup></b>					
Taxa equivalente acima do IPCA <sup>7</sup>	IPCA + 8,4%	IPCA + 5,1%	IPCA + 4,4%	IPCA + 5,7%	IPCA + 5,7%
Taxa equivalente acima do Benchmark <sup>8</sup>	Benchmark + 1,9%	Benchmark -1,2%	Benchmark -1,9%	Benchmark -0,4%	Benchmark -0,4%
<b>Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 99,15<sup>2</sup></b>					
Taxa equivalente acima do IPCA <sup>7</sup>	IPCA + 8,5%	IPCA + 5,2%	IPCA + 4,5%	IPCA + 5,8%	IPCA + 5,8%
Taxa equivalente acima do Benchmark <sup>8</sup>	Benchmark + 2,0%	Benchmark -1,1%	Benchmark -1,8%	Benchmark -0,3%	Benchmark -0,3%
<b>Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 97,49<sup>3</sup></b>					
Taxa equivalente acima do IPCA <sup>7</sup>	IPCA + 8,6%	IPCA + 5,4%	IPCA + 4,7%	IPCA + 6,0%	IPCA + 6,0%
Taxa equivalente acima do Benchmark <sup>8</sup>	Benchmark + 2,1%	Benchmark -0,9%	Benchmark -1,6%	Benchmark -0,1%	Benchmark -0,1%
<b>Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 98,96<sup>4</sup></b>					
Taxa equivalente acima do IPCA <sup>7</sup>	IPCA + 8,5%	IPCA + 5,3%	IPCA + 4,5%	IPCA + 5,8%	IPCA + 5,8%
Taxa equivalente acima do Benchmark <sup>8</sup>	Benchmark + 2,0%	Benchmark -1,0%	Benchmark -1,7%	Benchmark -0,3%	Benchmark -0,3%
<b>Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 99,30<sup>5</sup></b>					
Taxa equivalente acima do IPCA <sup>7</sup>	IPCA + 8,5%	IPCA + 5,2%	IPCA + 4,5%	IPCA + 5,8%	IPCA + 5,8%
Taxa equivalente acima do Benchmark <sup>8</sup>	Benchmark + 2,0%	Benchmark -1,1%	Benchmark -1,8%	Benchmark -0,3%	Benchmark -0,3%
<b>Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 96,41<sup>6</sup></b>					
Taxa equivalente acima do IPCA <sup>7</sup>	IPCA + 8,7%	IPCA + 5,6%	IPCA + 4,8%	IPCA + 6,1%	IPCA + 6,1%
Taxa equivalente acima do Benchmark <sup>8</sup>	Benchmark + 2,2%	Benchmark -0,8%	Benchmark -1,5%	Benchmark + 0,0%	Benchmark + 0,0%

(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) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para dez/2024 utiliza-se a variação do IPCA de out/2024

(8) Benchmark utilizado como base de cálculo para a Taxa de Performance (atualmente IPCA + 6,36% ao ano)



**RELATÓRIO DE GESTÃO**

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

**Dezembro 2024**

**Carteira de Ativos**

Ativo	Emissor	Código Ativo	Segmento	Rating	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Cupom	Yield	Vencimento	Duration (anos)	Pagamento
CRI Tecnisa 397S	True Sec	21G0568394	Residencial	A S&P	68.527.233,03	6,65%	IPCA +	7,00%	9,66%	29/06/2028	2,9	mensal
CRI CashMe 31E Sênior	Provincia	23F2408637	Pulverizado	AA+ S&P	55.974.010,19	5,43%	IPCA +	9,00%	11,68%	21/06/2030	2,4	mensal
CRI Matarazzo 451S	Opea Sec	22C0509668	Shopping	na	53.322.490,37	5,17%	IPCA +	9,50%	11,85%	25/06/2040	5,1	mensal
CRI Mabu 402S	Opea Sec	21J0705142	Pulverizado	na	51.124.216,82	4,96%	IPCA +	9,75%	11,36%	06/10/2031	3,0	mensal
CRI Raposo Shopping	True Sec	21A0859622	Shopping	na	49.678.407,12	4,82%	IPCA +	6,20%	8,78%	24/01/2033	3,7	mensal
CRI Cemara	True Sec	22H1582777	Pulverizado	na	47.789.241,72	4,64%	IPCA +	9,50%	11,61%	16/08/2032	3,4	mensal
CRI Choice	Provincia	22F1106105	Residencial	na	35.650.769,43	3,46%	IPCA +	9,00%	9,03%	05/08/2025	0,6	mensal
CRI Planta II 13E	Provincia	22G1110098	Residencial	na	33.442.458,56	3,24%	IPCA +	8,50%	10,39%	25/07/2042	6,8	mensal
CRI Dot	Provincia	22F1105839	Residencial	na	33.431.356,92	3,24%	IPCA +	9,00%	7,31%	05/08/2025	0,2	mensal
CRI TMX	Opea Sec	23F2369786	Infraestrutura	na	31.086.492,13	3,02%	IPCA +	10,00%	12,52%	29/02/2036	4,7	mensal
CRI General Shopping	True Sec	20G0800227	Shopping	AA S&P	30.109.488,65	2,92%	IPCA +	5,00%	8,33%	19/07/2032	4,2	mensal
CRI GJA	Virgo Sec	22F0009410	Logística	AA S&P	28.969.804,05	2,81%	IPCA +	7,00%	9,83%	15/06/2032	5,2	mensal
CRI Fashion Mall 339S	Opea Sec	21E0611276	Shopping	na	28.338.759,73	2,75%	IPCA +	7,75%	10,43%	29/05/2031	2,9	mensal
CRI Fashion Mall 340S	Opea Sec	21E0611378	Shopping	na	28.338.759,73	2,75%	IPCA +	7,75%	10,43%	29/05/2031	2,9	mensal
CRI Villa XP	Virgo Sec	21D0456641	Escritório	AA Fitch	27.751.100,45	2,69%	IPCA +	5,00%	8,81%	15/04/2036	8,6	mensal
CRI GTLG	True Sec	21J0043571	Logística	na	24.736.802,01	2,40%	IPCA +	5,93%	9,20%	15/03/2040	6,7	mensal
CRI Carinás II	Provincia	22H1140550	Residencial	na	24.734.552,58	2,40%	IPCA +	9,00%	11,55%	30/08/2027	2,4	mensal
CRI SGGC	Opea Sec	22F1036083	Shopping	na	24.467.039,47	2,37%	IPCA +	9,85%	11,97%	23/06/2032	3,3	mensal
CRI Matarazzo 545S	Opea Sec	23J2162618	Shopping	na	24.020.908,44	2,33%	IPCA +	9,50%	11,59%	25/06/2040	5,2	mensal
CRI Manhattan 196S	Habitasec	20L0870667	Residencial	na	22.148.440,06	2,15%	IPCA +	12,00%	13,28%	17/08/2026	0,7	mensal
CRI Planta II	Provincia	22G1110109	Residencial	na	21.465.429,27	2,08%	IPCA +	8,50%	10,12%	25/07/2042	6,8	mensal
CRI Axis	Opea Sec	22I1515298	Infraestrutura	na	18.707.991,55	1,82%	IPCA +	9,17%	10,31%	30/06/2036	5,0	mensal
CRI AR Terrenos	Provincia	20I0747905	Residencial	na	17.578.890,04	1,71%	IPCA +	9,00%	12,53%	29/09/2026	1,6	mensal
CRI Tecnisa 175S	Virgo Sec	21B0544455	Residencial	BBB+ S&P	16.724.946,40	1,62%	IPCA +	5,94%	8,75%	15/02/2026	0,6	mensal
CRI HGLG Eletrolux	Virgo Sec	21I0682823	Logística	na	16.348.032,72	1,59%	IPCA +	5,25%	9,77%	22/09/2031	3,2	mensal
CRI São Gonçalo	Virgo Sec	19L0928585	Shopping	A+ Fitch	13.388.143,19	1,30%	IPCA +	5,06%	10,48%	15/12/2034	4,6	mensal
CRI Square Bertogga	Provincia	22J0019767	Residencial	na	13.220.977,82	1,28%	IPCA +	9,00%	14,76%	05/12/2025	0,9	mensal
CRI Makro	Opea Sec	21L0666509	Logística	na	12.609.369,81	1,22%	IPCA +	6,50%	10,44%	17/12/2031	3,2	mensal
CRI JSL Ribeira 261S	Opea Sec	20A0977906	BTS	AA+ Fitch	10.743.021,78	1,04%	IPCA +	6,00%	9,23%	25/01/2035	4,6	mensal
CRI JSL Ribeira 268S	Opea Sec	20A0978038	BTS	AA+ Fitch	10.741.649,15	1,04%	IPCA +	6,00%	9,23%	25/01/2035	4,6	mensal
CRI Socicam Chapecó	Reit	21C0640785	Infraestrutura	na	10.336.453,55	1,00%	IPCA +	9,00%	13,59%	17/03/2036	4,6	mensal
CRI Rede Duque 443S	True Sec	21I0855537	BTS	na	10.235.242,70	0,99%	IPCA +	8,20%	11,31%	19/09/2033	4,1	mensal
CRI Rede Duque 444S	True Sec	21I0855623	BTS	na	10.107.699,87	0,98%	IPCA +	8,20%	11,56%	19/09/2033	4,1	mensal
CRI Helbor 113S	Virgo Sec	20I0777292	Escritório	A- Sr Rating	10.037.842,47	0,97%	IPCA +	5,50%	9,23%	06/09/2035	4,8	mensal
CRI Sanema	Opea Sec	22G0701494	Infraestrutura	na	9.979.922,11	0,97%	IPCA +	8,92%	9,87%	31/08/2037	5,2	mensal
CRI TJKB 2S	Provincia	24I1475522	Hospital	na	9.785.765,43	0,95%	IPCA +	9,00%	10,27%	12/01/2034	4,4	mensal
CRI Francisco Leitão 14S	Provincia	20H0164142	Residencial	na	9.025.415,64	0,88%	IPCA +	8,50%	9,23%	28/08/2025	0,6	mensal
CRI Francisco Leitão 15S	Provincia	20H0164148	Residencial	na	9.025.415,64	0,88%	IPCA +	8,50%	9,23%	28/08/2025	0,6	mensal
CRI SER Educacional 284S	True Sec	19L0932719	BTS	na	6.963.944,54	0,68%	IGPM +	7,00%	10,43%	11/03/2031	2,8	mensal
CRI RV Ipiranga 2	Provincia	22J0347078	Residencial	na	5.516.763,85	0,54%	CDI +	3,96%	3,96%	05/06/2026	1,3	mensal
CRI Ditolvo 37E	Habitasec	23K1512153	Residencial	na	5.074.015,23	0,49%	IPCA +	10,00%	12,48%	30/10/2030	3,0	mensal
CRI Dot 2S	Provincia	23L1538152	Residencial	na	5.065.832,89	0,49%	IPCA +	9,00%	8,13%	05/08/2025	0,6	mensal
CRI Gafisa 28S	Provincia	20L0710832	Residencial	na	4.292.638,02	0,42%	IPCA +	7,85%	9,34%	27/11/2025	0,9	mensal
CRI Gafisa 27S	Provincia	20L0710506	Residencial	na	4.291.247,99	0,42%	IPCA +	7,85%	9,35%	27/11/2025	0,9	mensal
CRI Rede D'Or 397S	Opea Sec	21K0001807	Hospital	AAA Fitch	4.283.704,75	0,42%	IPCA +	6,10%	8,60%	15/12/2036	8,1	semestral
CRI GPA 83S	Bari Sec	20G0703083	BTS	na	4.117.984,82	0,40%	IPCA +	5,00%	9,93%	10/07/2035	4,9	mensal
CRI GPA 79S	Provincia	20E0031084	BTS	na	3.831.478,41	0,37%	IPCA +	5,75%	9,05%	10/05/2035	4,7	mensal
CRI PG Rodrigues Alves	Provincia	20E0945619	Residencial	na	2.305.818,18	0,22%	IPCA +	10,00%	9,45%	29/05/2025	0,3	mensal
CRI MRV Flex 1S	True Sec	23L1605236	Residencial	na	764.335,22	0,07%	IPCA +	10,07%	11,47%	15/09/2034	5,2	mensal
<b>Total de CRIs</b>					<b>1.000.212.304,53</b>	<b>97,04%</b>						
Caixa Bruto					42.908.335,99							
Provisões (1)					(12.443.947,50)				<b>Cupom médio da carteira</b>		<b>8,11%</b>	
Caixa Líquido					30.464.388,49	2,96%			<b>Yield médio da carteira</b>		<b>10,46%</b>	
<b>Patrimônio Líquido</b>					<b>1.030.676.693,02</b>	<b>100,00%</b>			<b>Duration médio da carteira</b>		<b>3,6</b>	<b>anos</b>



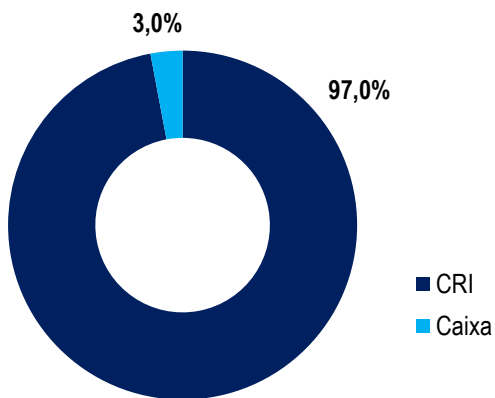
**RELATÓRIO DE GESTÃO**

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

**Dezembro 2024**

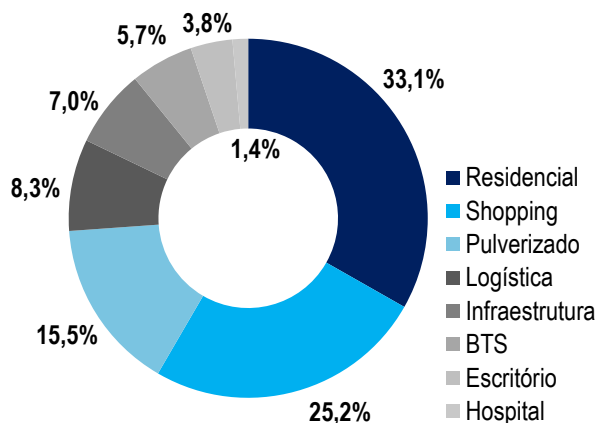
**Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)**

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



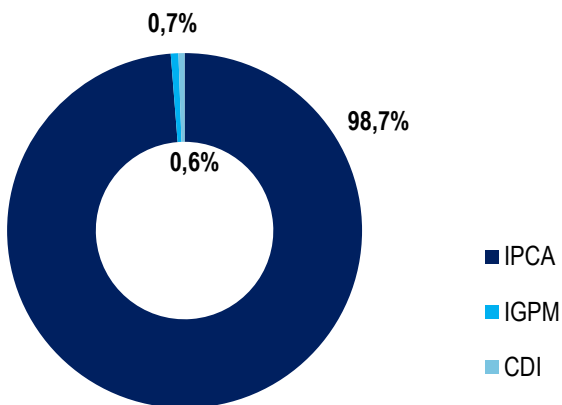
**Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)**

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 pano de fundo fatores macroeconômicos.



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

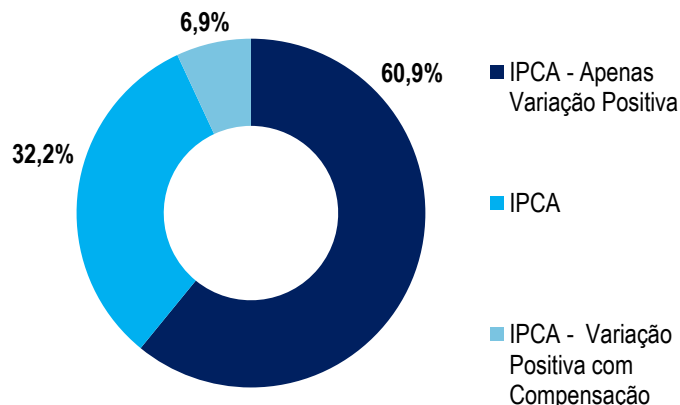
O objetivo do Fundo é entregar rentabilidade tendo como referência títulos do Governo indexados a índices de preço, principalmente IPCA. Dessa forma, a Gestão busca concentrar os ativos do Fundo em CRIs que sejam indexados a índices de inflação. De qualquer forma, a Gestão sempre está aberta a oportunidades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





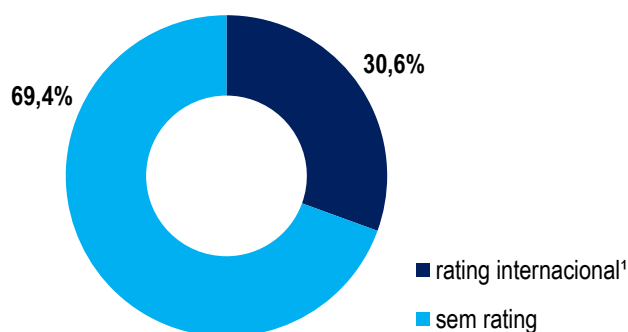
**RELATÓRIO DE GESTÃO**

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

**Dezembro 2024**

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

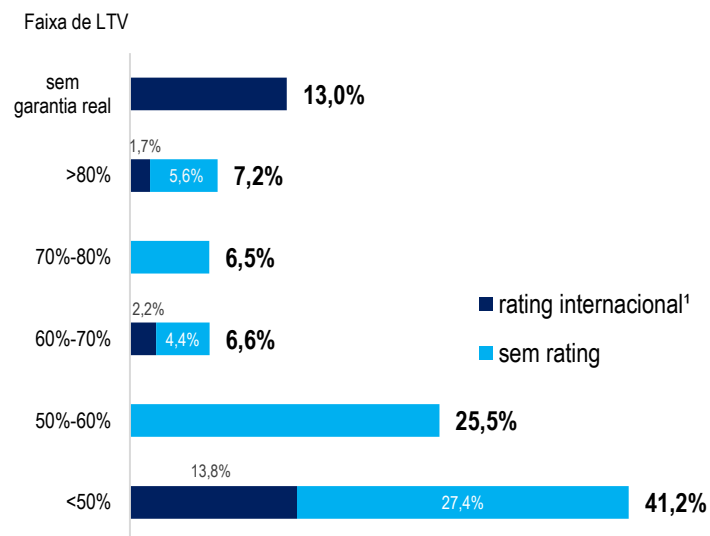
São considerados ativos com “rating internacional” aqueles cuja emissão e/ou devedor/locatário possuem classificação de risco local superior a A- emitido pelas agências Standard and Poors, Fitch ou Moody’s. O Fundo conta atualmente com 30,6% da carteira de CRI com essas características.



(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.) <sup>1</sup>	Cupom Médio Ponderado (a.a.)	Taxa Média Ponderada de MTM (a.a.)	% da Carteira
<b>IPCA +</b>	<b>8,25%</b>	<b>8,11%</b>	<b>10,46%</b>	<b>98,75%</b>
Rating Intl.	6,96%	6,78%	9,84%	30,55%
Sem Rating	8,82%	8,70%	10,74%	68,20%
<b>IGPM +</b>	<b>7,00%</b>	<b>7,00%</b>	<b>10,43%</b>	<b>0,70%</b>
Rating Intl.	-	-	-	-
Sem Rating	7,00%	7,00%	10,43%	0,70%

**Análise de Sensibilidade**

Deságio cota patrimonial	Cota Mercado	Yield Bruto IPCA +	Yield Bruto IGPM +
(18,80%)	71,00	12,88%	12,85%
(15,37%)	74,00	12,36%	12,33%
(11,94%)	77,00	11,88%	11,85%
(8,51%)	80,00	11,43%	11,40%
(5,08%)	83,00	11,02%	10,99%
(1,65%)	86,00	10,64%	10,61%
<b>0,00%</b>	<b>87,44<sup>2</sup></b>	<b>10,46%</b>	<b>10,43%</b>
1,78%	89,00	10,28%	10,25%

(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 dezembro/2024.



**RELATÓRIO DE GESTÃO**

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

**Dezembro 2024**

**Rendimentos Mensais e Retorno Total do Fundo**

O Rendimento Mensal do Fundo é calculado considerando a distribuição de dividendos (1) com base no valor de emissão das cotas (2), equivalente ao conceito de *dividend yield* mensal. O Retorno Total do Fundo considera tanto os dividendos (1) recebidos pelos investidores quanto o ganho de valorização de mercado da cota (3), com base no valor de emissão das cotas (2).

Período	Dividendo (R\$)	Valor de mercado da cota no fechamento (R\$)	RM Líquida	RM Gross-Up (4)	RM Gross-up IPCA+ (4)	RT Líquido	RT Gross-up (5)	RT Gross-up IPCA+ (5)
<b>1a. Emissão de Cotas: R\$100,00</b>								
dez/24	0,92	79,31	0,92%	1,08%	7,48%	46,87%	63,57%	4,60%
nov/24	0,82	77,04	0,82%	0,96%	7,16%	42,35%	58,45%	4,08%
out/24	0,72	81,50	0,72%	0,85%	9,93%	46,93%	62,90%	4,87%
set/24	0,80	85,21	0,80%	0,94%	6,93%	50,54%	66,32%	5,45%
<b>2a. Emissão de Cotas: R\$99,15</b>								
dez/24	0,92	79,31	0,93%	1,09%	7,60%	43,93%	59,71%	4,38%
nov/24	0,82	77,04	0,83%	0,97%	7,28%	39,40%	54,58%	3,80%
out/24	0,72	81,50	0,73%	0,85%	10,02%	44,02%	59,08%	4,68%
set/24	0,80	85,21	0,81%	0,95%	7,03%	47,68%	62,56%	5,33%
<b>3a. Emissão de Cotas: R\$97,49</b>								
dez/24	0,92	79,31	0,94%	1,11%	7,85%	39,09%	53,10%	4,48%
nov/24	0,82	77,04	0,84%	0,99%	7,52%	34,55%	47,98%	3,80%
out/24	0,72	81,50	0,74%	0,87%	10,19%	39,27%	52,60%	4,83%
set/24	0,80	85,21	0,82%	0,97%	7,24%	43,02%	56,20%	5,61%
<b>4a. Emissão de Cotas: R\$ 98,96</b>								
dez/24	0,92	79,31	0,93%	1,09%	7,63%	29,75%	41,36%	3,57%
nov/24	0,82	77,04	0,83%	0,97%	7,31%	25,48%	36,60%	2,80%
out/24	0,72	81,50	0,73%	0,86%	10,03%	29,99%	41,01%	3,94%
set/24	0,80	85,21	0,81%	0,95%	7,05%	33,59%	44,46%	4,79%
<b>5a. Emissão de Cotas: R\$ 98,96</b>								
dez/24	0,92	79,31	0,93%	1,09%	7,63%	25,19%	35,56%	3,17%
nov/24	0,82	77,04	0,83%	0,97%	7,31%	21,01%	30,91%	2,31%
out/24	0,72	81,50	0,73%	0,86%	10,03%	25,48%	35,28%	3,57%
set/24	0,80	85,21	0,81%	0,95%	7,05%	29,05%	38,73%	4,51%
<b>6a. Emissão de Cotas: R\$99,30</b>								
dez/24	0,92	79,31	0,93%	1,09%	7,58%	16,74%	24,90%	2,45%
nov/24	0,82	77,04	0,83%	0,97%	7,26%	12,75%	20,52%	1,43%
out/24	0,72	81,50	0,73%	0,85%	10,00%	17,11%	24,77%	2,90%
set/24	0,80	85,21	0,81%	0,95%	7,01%	20,61%	28,16%	4,02%
<b>7a. Emissão de Cotas: R\$96,41</b>								
dez/24	0,92	79,31	0,95%	1,12%	8,02%	11,75%	18,10%	2,61%
nov/24	0,82	77,04	0,85%	1,00%	7,67%	7,72%	13,71%	1,32%
out/24	0,72	81,50	0,75%	0,88%	10,31%	12,21%	18,10%	3,19%
set/24	0,80	85,21	0,83%	0,98%	7,37%	15,86%	21,64%	4,65%

(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	29/09/2026
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 localizado 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 Axis

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,17%
Vencimento	26/06/2036
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%).



CRI Carinás II

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,0%
Vencimento	30/08/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Tarjab, incorporadora e construtora paulistana com mais de 37 anos de atuação e foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantias (i) alienação fiduciária de terreno localizado no bairro de Moema, cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 200%; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das cotas da SPE; (iv) Aval da empresa e dos sócios.



CRI CashMe 31E Sênior

Rating	AA+ S&P
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.



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 186%;(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.



CRI Choice

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,0%
Vencimento	05/08/2025
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 27m<sup>2</sup> a 49m<sup>2</sup>, de 1 e 2 dormitórios, localizado no bairro do Morumbi, na cidade de São Paulo.



**Detalhamento dos Ativos**



<b>CRI Ditolvo 37E</b>		
<b>Rating</b>	na	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 125%.
<b>Cupom</b>	IPCA + 10,0%	
<b>Vencimento</b>	30/10/2030	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 160	



<b>CRI DOT</b>		
<b>Rating</b>	na	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.
<b>Cupom</b>	IPCA + 9,0%	
<b>Vencimento</b>	05/08/2025	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 160	



<b>CRI DOT 2S</b>		
<b>Rating</b>	na	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.
<b>Cupom</b>	IPCA + 9,0%	
<b>Vencimento</b>	05/08/2025	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 160	



<b>CRI Fashion Mall 339S</b>		
<b>Rating</b>	na	Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos comerciais e residenciais de médio e alto padrão. A operação possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis de vendas de unidades, com relação atual de garantia de 236%.
<b>Cupom</b>	IPCA + 7,75%	
<b>Vencimento</b>	29/05/2031	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



<b>CRI Fashion Mall 340S</b>		
<b>Rating</b>	na	Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos comerciais e residenciais de médio e alto padrão. A operação possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis de vendas de unidades, com relação atual de garantia de 236%.
<b>Cupom</b>	IPCA + 7,75%	
<b>Vencimento</b>	29/05/2031	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



<b>CRI Francisco Leitão 14S</b>		
<b>Rating</b>	na	Operação com a Setin, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais, escritórios e hotéis na região metropolitana e interior paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro de Pinheiros, na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 216%.
<b>Cupom</b>	IPCA + 8,5%	
<b>Vencimento</b>	28/08/2025	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	





**Detalhamento dos Ativos**



**CRI Francisco Leitão 15S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 8,5%
<b>Vencimento</b>	28/08/2025
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

Operação com a Setin, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais, escritórios e hotéis na região metropolitana e interior paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro de Pinheiros, na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 216%.



**CRI Gafisa 27S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 7,85%
<b>Vencimento</b>	27/11/2025
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de três terrenos localizados nos bairros de Vila Madalena, Jabaquara e Consolação, com relação de garantia de 150%.



**CRI Gafisa 28S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 7,85%
<b>Vencimento</b>	27/11/2025
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de três terrenos localizados nos bairros de Vila Madalena, Jabaquara e Consolação, com relação de garantia de 150%.



**CRI General Shopping**

<b>Rating</b>	AA S&P
<b>Cupom</b>	IPCA + 5,0%
<b>Vencimento</b>	19/07/2032
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

Operação de financiamento para aquisição de um portfólio de shoppings feito pelo General Shopping e Outlets do Brasil FII (B3:GSF11). 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 477%.



**CRI GJA**

<b>Rating</b>	AA S&P
<b>Cupom</b>	IPCA + 7,0%
<b>Vencimento</b>	15/06/2032
<b>Tipo de oferta</b>	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 AA pela S&P.



**CRI GPA 79S**

<b>Rating</b>	AA Fitch
<b>Cupom</b>	IPCA + 5,75%
<b>Vencimento</b>	10/05/2035
<b>Tipo de oferta</b>	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 5 imóveis locados e relação atual de garantia de 297%.



**CRI GPA 83S**

<b>Rating</b>	AA Fitch
<b>Cupom</b>	IPCA + 5,0%
<b>Vencimento</b>	10/07/2035
<b>Tipo de oferta</b>	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 137%.



Detalhamento dos Ativos



CRI GTLG		
Rating	na	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 648%.
Cupom	IPCA + 5,93%	
Vencimento	15/03/2040	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Helbor 113S		
Rating	na	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 a alienação fiduciária de 3 empreendimentos avaliados em R\$ 228 milhões, cessão fiduciária de contratos de locação e relação atual de garantia de 289%.
Cupom	IPCA + 5,50%	
Vencimento	06/09/2035	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI HGLG Eletrolux		
Rating	na	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 176%.
Cupom	IPCA + 5,25%	
Vencimento	22/09/2031	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI JSL Ribeira 261S		
Rating	AA- Fitch	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 149%.
Cupom	IPCA + 6,0%	
Vencimento	25/01/2035	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI JSL Ribeira 268S		
Rating	AA- Fitch	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 149%.
Cupom	IPCA + 6,0%	
Vencimento	25/01/2035	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Mabu 402S		
Rating	na	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 168%.
Cupom	IPCA + 9,75%	
Vencimento	06/10/2031	
Tipo de oferta	ICVM 476	



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



Detalhamento dos Ativos



**CRI Manhattan 196S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 12,0%
<b>Vencimento</b>	17/08/2026
<b>Tipo de oferta</b>	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 237%.



**CRI Matarazzo 451S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 9,5%
<b>Vencimento</b>	25/06/2040
<b>Tipo de oferta</b>	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 304%.



**CRI Matarazzo 545S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 9,5%
<b>Vencimento</b>	25/06/2040
<b>Tipo de oferta</b>	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 304%.



**CRI MRV Flex 1S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 10,07%
<b>Vencimento</b>	15/09/2034
<b>Tipo de oferta</b>	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 120%.



**CRI PG Rodrigues Alves**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 10,0%
<b>Vencimento</b>	29/05/2025
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

Operação com a Paes e Gregori, incorporadora paulistana com mais de 23 anos de atuação e foco em empreendimentos residenciais de alto padrão. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro Vila Mariana, cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 403%.



**CRI Planta II**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 8,5%
<b>Vencimento</b>	25/07/2042
<b>Tipo de oferta</b>	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 4 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 atual de garantia de 177%.



**Detalhamento dos Ativos**



<b>CRI Planta II 13E</b>	
<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 8,5%
<b>Vencimento</b>	25/07/2042
<b>Tipo de oferta</b>	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 177%.



<b>CRI Raposo Shopping</b>	
<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 6,2%
<b>Vencimento</b>	24/01/2033
<b>Tipo de oferta</b>	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 477%.



<b>CRI Rede D'Or 397S</b>	
<b>Rating</b>	AAA Fitch
<b>Cupom</b>	IPCA + 6,10%
<b>Vencimento</b>	15/12/2036
<b>Tipo de oferta</b>	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.



<b>CRI Rede Duque 443S</b>	
<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 8,2%
<b>Vencimento</b>	19/09/2033
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

Operação com a Rede Duque, grupo familiar fundado há 60 anos e gerida 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 colateral; (iii) fundo de despesas e (iv) aval dos controladores.



<b>CRI Rede Duque 444S</b>	
<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 8,2%
<b>Vencimento</b>	19/09/2033
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

Operação com a Rede Duque, grupo familiar fundado há 60 anos e gerida 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 colateral; (iii) fundo de despesas e (iv) aval dos controladores.



<b>CRI RV Ipiranga 2</b>	
<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 3,96%
<b>Vencimento</b>	05/06/2026
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

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;



Detalhamento dos Ativos



**CRI Sanema**

<b>Rating</b>	Mínimo BBB
<b>Cupom</b>	IPCA + 9,0%
<b>Vencimento</b>	31/08/2037
<b>Tipo de oferta</b>	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.



**CRI Ser Educacional 284S**

<b>Rating (locatário)</b>	AA- Fitch
<b>Cupom</b>	IGPM + 7,0%
<b>Vencimento</b>	11/03/2031
<b>Tipo de oferta</b>	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. (B3: SEER3), empresa com rating corporativo AA- pela Fitch. O CRI tem cupom de IGPM + 7,0% ao ano e conta com garantia real do imóvel.



**CRI Socicam Chapecó**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 9,0%
<b>Vencimento</b>	17/03/2036
<b>Tipo de oferta</b>	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 Square Bertoga**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 9,0%
<b>Vencimento</b>	05/12/2025
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

Operação com a Costa Hirota, incorporadora com foco na capital e no litoral paulista, com mais de 40 anos de história. A operação possui como garantia: (i) Alienação fiduciária de terreno; (ii) Alienação fiduciária das cotas da SPE; (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis; e, (iv) Fiança da Costa Hirota e dos seus sócios; Com relação de garantia atual de 759%.



**CRI São Gonçalo**

<b>Rating</b>	A- Fitch
<b>Cupom</b>	IPCA + 5,06%
<b>Vencimento</b>	15/12/2034
<b>Tipo de oferta</b>	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 344%.



**CRI SGGC**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 9,85%
<b>Vencimento</b>	23/06/2032
<b>Tipo de oferta</b>	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.



Detalhamento dos Ativos



**CRI Tecnisa 175S**

<b>Rating</b>	A S&P
<b>Cupom</b>	IPCA + 5,94%
<b>Vencimento</b>	15/02/2026
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

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



**CRI Tecnisa 397S**

<b>Rating</b>	A S&P
<b>Cupom</b>	IPCA + 7,0%
<b>Vencimento</b>	29/06/2028
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

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



**CRI TJKB 2S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 9,0%
<b>Vencimento</b>	12/09/2030
<b>Tipo de oferta</b>	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 275%.



**CRI TMX**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 10,0%
<b>Vencimento</b>	29/02/2036
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 160

Operação com a TMX Eficiência Energética S A, empresa destaque no setor de eficiência energética, que desenvolverá e implantará cinco sistemas de geração de energia solar. A operação possui como garantias (i) aval da empresa e sócios (ii) cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) alienação fiduciária de ações; (iv) conta reserva; (v) direitos provenientes do contrato de construção; com relação atual de garantia de 122%.



**CRI Villa XP**

<b>Rating</b>	AA Fitch
<b>Cupom</b>	IPCA + 5,0%
<b>Vencimento</b>	15/04/2036
<b>Tipo de oferta</b>	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 dezembro de 2024, o valor da cota fechou em R\$ 79,31.

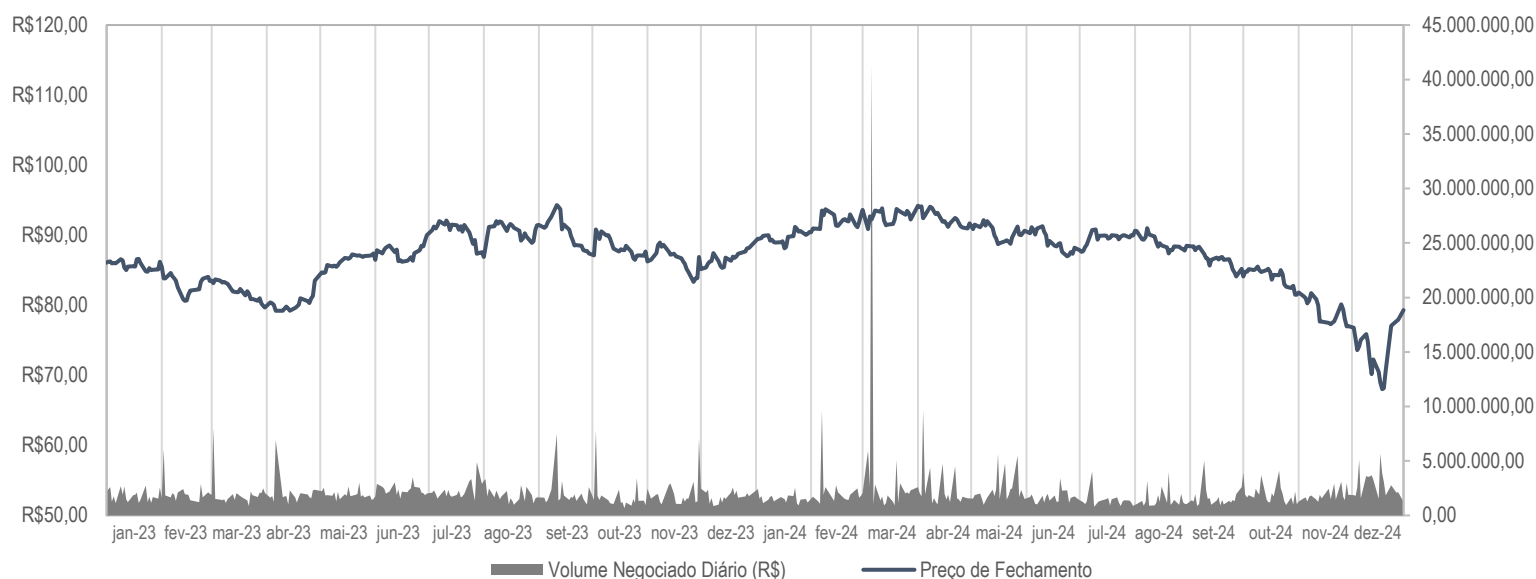
Informações complementares:	Dezembro-24
Número de cotistas	87.279
Volume (em R\$)	54.809.711,67
Quantidade de cotas negociadas	753.470
Volume Médio Diário (em R\$)	2.884.721,67
Valor médio de negociação por cota	72,74
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo 66,53
	Máximo 79,83

Índice de  
Fundos de Investimentos  
Imobiliários **IFIX**

Fundo integrante do IFIX – Índice Fundos de Investimentos Imobiliários - para a carteira válida para o quadrimestre entre janeiro a abril de 2025.

Valor de Mercado  
da Cota

Valor Diário de  
Negociação



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](mailto:valorainvest@valorainvest.com.br).

Gestor

VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA

CNPJ: 07.559.989/0001-17

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

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

Tel: +55 (11) 3016 0900 |

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

Administrador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

CNPJ: 59.281.253/0001-23

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

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

Tel: +55 (11) 3383 2513 |

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

