



## Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de janeiro de 2025 com 99,5% de seu patrimônio líquido alocado em CRIs, distribuídos em 57 diferentes operações, num total investido de R\$1.399,7 milhões. Ainda, ao final do mês, o Fundo possuía um total de R\$27,7 milhões em operações de venda e recompra futura de CRIs (compromissada reversa) ao custo médio de CDI + 0,80% ao ano. Os recursos líquidos estavam investidos em instrumentos de caixa.

Ao longo do mês de janeiro, o Fundo adquiriu um total de R\$32,1 milhões distribuídos em seis operações já existentes na carteira, sendo elas: (i) R\$17,4 milhões do CRI Golf Residence; (ii) R\$6,9 milhões do CRI Tecnisa 11E 1S; (iii) R\$3,0 milhões do CRI Gafisa FE 1S; (iv) R\$2,8 milhões do CRI Viewco; (v) R\$1,5 milhão do CRI RV Ipiranga 18E e (vi) R\$454 mil do CRI MF7 28E 2S. Ao mesmo tempo, o Fundo vendeu R\$3,8 milhões do CRI Setin e recebeu amortizações (ordinárias e extraordinárias) no valor total de R\$24,5 milhões, com destaque a amortização parcial de R\$12,4 milhões do CRI Gafisa FE 2S.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de janeiro de 2025 foi de R\$0,11 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de CDI + 1,5% ao ano, com base no valor da cota patrimonial do final de dezembro. Nos últimos 12 meses, o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R\$1,27 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de CDI + 2,8% ao ano sobre a cota patrimonial do Fundo.

Qualidade de Crédito da Carteira: Conforme informado no relatório anterior, no início do mês de janeiro, o Fundo celebrou um Compromisso de Venda dos terrenos referentes ao CRI Guaicurus para uma incorporadora paulistana. A transação teve o valor de face da ordem de 44% maior que o saldo devedor do CRI e será pago parte em dinheiro (~45%) e parte em permuta (~55%). A venda final ainda está condicionada a diligência ambiental. Com base nos trabalhos de monitoramento e acompanhamento intensos e próximos de todos os ativos, na opinião da Gestão os demais ativos da carteira do Fundo continuam saudáveis.

O Fundo encerrou o mês de janeiro com um total de 252.051 investidores. O volume médio de negociação diária no mês foi de R\$4,6 milhões.

## EVENTOS SUBSEQUENTES

No início de fevereiro, o Fundo fez investimentos adicionais em cinco CRIs já existentes na carteira, no valor total de R\$ 5,2 milhões.

### 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 Gestão

0,80% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

### Taxa de Performance

20% sobre o que exceder CDI (utilizando marca d'água). Provisionada diariamente e paga semestralmente nos meses de julho e janeiro.

### Taxa de Administração

0,20% 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

Equivalente a R\$1,40 mensais por cotista, com valor mínimo mensal de R\$3.000, limitado a 0,06% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

### 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:** Ernst & Young Auditores Independentes S.S.

### Informações Operacionais

**Data de início do Fundo:** 27-jul-18

**Prazo de duração:** Indeterminado

**Classificação ANBIMA:** FII de Títulos de Valores Mobiliários Gestão Ativa

**Classificação CVM:** FII

**Código de Negociação:** B3:VGIR11

**Código ISIN:** BRVGIRCTF008

**Código CVM:** 0318010



## Distribuição de Resultados

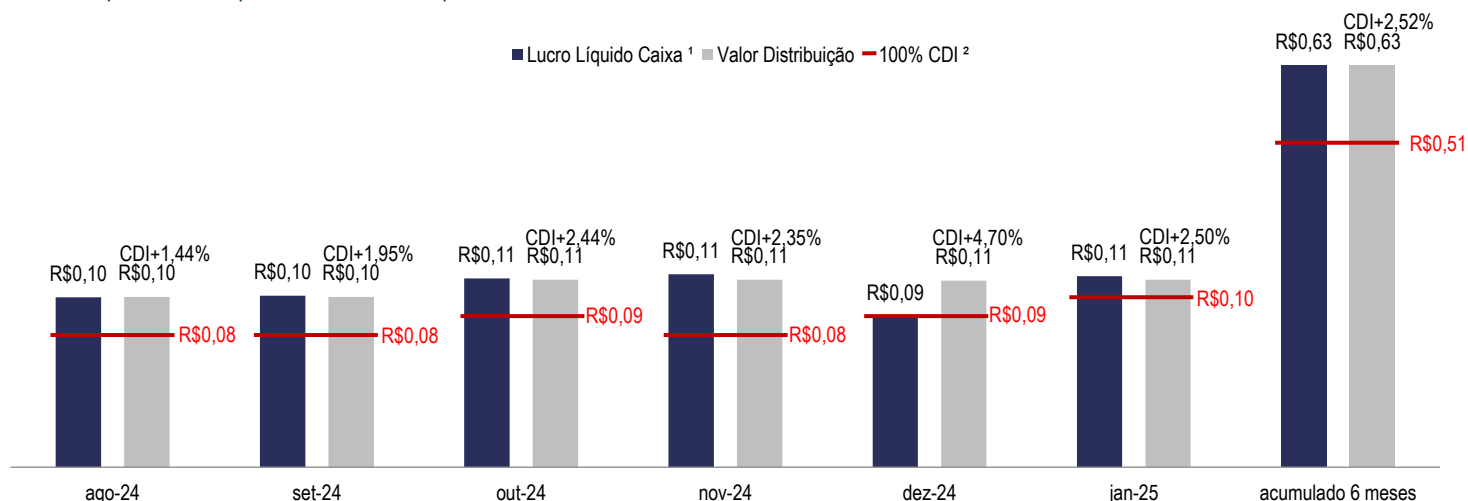
O Fundo distribuiu R\$ 0,11 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2025. O pagamento ocorrerá no dia 19 de fevereiro de 2025.

	nov/24	dez/24	jan/25	2025	últimos 12 meses
<b>Receitas (Entradas de Caixa)</b>	<b>17.993.472,38</b>	<b>18.280.469,11</b>	<b>17.698.522,03</b>	<b>17.698.522,03</b>	<b>182.372.951,04</b>
CRI - Juros	16.662.244,48	17.182.420,72	17.420.354,85	17.420.354,85	171.096.518,05
CRI - Correção Monetária	-	-	-	-	1.063.247,80
CRI - Negociação	(32.051,40)	(40.618,77)	141.071,17	141.071,17	1.380.948,06
Outros Ativos	1.363.279,30	1.138.667,16	137.096,01	137.096,01	8.832.237,13
<b>Despesas Recorrentes (Saídas de Caixa)</b>	<b>(1.447.494,58)</b>	<b>(5.349.390,11)</b>	<b>(1.318.000,93)</b>	<b>(1.318.000,93)</b>	<b>(26.183.932,80)</b>
<b>Resultado</b>	<b>16.545.977,80</b>	<b>12.931.079,00</b>	<b>16.380.521,10</b>	<b>16.380.521,10</b>	<b>156.189.018,24</b>
<b>Distribuição Total</b>	<b>16.071.141,57</b>	<b>16.010.329,83</b>	<b>16.071.141,57</b>	<b>16.071.141,57</b>	<b>157.573.731,85</b>
<b>Distribuição</b>	<b>R\$ 0,11</b>	<b>R\$ 0,10958377</b>	<b>R\$ 0,11</b>	<b>R\$ 0,11</b>	<b>R\$ 1,27</b>
Dias Úteis no Período	19	21	22	22	253
Cota Patrimonial	9,62	9,61	9,63	9,63	9,63
Dividend Yield (anualizado)	CDI + 4,70%	CDI + 2,50%	CDI + 1,49%	CDI + 1,49%	CDI + 2,77%

## Histórico de Rentabilidade e Distribuição

O Fundo encerrou o mês de janeiro de 2025 sem reserva de caixa adicional.

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



(1) Lucro Líquido Caixa mensal antes do pagamento de taxa de performance que se dá nos meses de janeiro e julho, com competência referente aos meses de dezembro e junho, dos quais o resultado apresentado está líquido de performance;

(2) Remuneração mensal de 100% do CDI sobre o valor da cota patrimonial.

## Carteira de Ativos

Ativo	Emissor	Código Ativo	Segmento	Rating	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Cupom	Vencimento	Duration (anos)	Pagamento
CRI Tecnisa 11E 1S	True Sec	22D0836679	Residencial	A S&P	84.891.000,05	6,03%	CDI +	3,75%	28/04/2028	2,2	mensal
CRI Helbor 40E	Habitasec	23K1511855	Residencial	na	79.987.253,40	5,68%	CDI +	3,00%	29/11/2028	1,9	mensal
CRI Helbor 22E	Habitasec	22L1013767	Residencial	na	75.111.976,04	5,34%	CDI +	3,00%	27/11/2026	0,9	mensal
CRI Helbor 7E1S	Habitasec	22E1211649	Residencial	na	72.553.855,49	5,16%	CDI +	3,00%	07/06/2027	1,9	mensal
CRI JSTX	Opea Sec	24A1828538	BTS	na	70.778.553,75	5,03%	CDI +	3,25%	03/12/2038	4,0	mensal
CRI Matarazzo GFSA	Provincia	24L2500157	Residencial	na	65.909.447,86	4,68%	CDI +	6,00%	05/12/2029	2,1	mensal
CRI HM Engenharia 97E	Opea Sec	22K1684666	Residencial	na	59.996.683,84	4,26%	CDI +	4,75%	27/11/2026	1,2	mensal
CRI RV Ipiranga 2	Provincia	22J0347078	Residencial	na	57.330.228,68	4,07%	CDI +	3,96%	05/06/2026	1,2	mensal
CRI Gafisa FE 1S	Provincia	24E1730283	Residencial	na	55.319.983,73	3,93%	CDI +	6,00%	05/06/2026	1,2	mensal
CRI Oscar Freire 50S	Provincia	21L0002653	Residencial	na	54.731.828,48	3,89%	CDI +	4,00%	27/11/2026	1,6	mensal
CRI HBR 34E	Habitasec	23J1928151	Escritório	na	52.803.363,37	3,75%	CDI +	3,50%	30/10/2031	3,2	mensal
CRI São Gonçalo 179E	Virgo	24G1972260	Shopping	na	45.672.232,39	3,25%	CDI +	4,50%	25/07/2039	4,1	mensal
CRI Viewco	Provincia	24D3464295	Residencial	na	35.478.674,99	2,52%	CDI +	4,25%	06/10/2026	1,4	mensal
CRI Sampaio Viana	Provincia	23F1688312	Residencial	na	31.598.148,98	2,25%	CDI +	4,00%	29/06/2028	2,6	mensal
CRI Alto Paraíso	Opea Sec	21E0608916	Residencial	na	28.992.062,56	2,06%	CDI +	5,00%	28/05/2026	0,9	mensal
CRI You 73E 2S	Vert Sec	22D0847835	Residencial	na	28.276.914,64	2,01%	CDI +	4,50%	26/04/2027	1,7	mensal
CRI Delfim Moreira 23S	Provincia	20J0764341	Residencial	na	27.359.031,91	1,94%	CDI +	4,75%	30/10/2025	0,7	mensal
CRI HM Engenharia 366S	Opea Sec	21F1076974	Residencial	na	26.567.656,04	1,89%	CDI +	4,75%	27/06/2025	0,4	mensal
CRI Porte 1S14E	Provincia	23D1611321	Escritório	na	26.527.747,52	1,89%	CDI +	4,90%	27/04/2028	2,4	mensal
CRI Vino	Opea Sec	22K1377349	Escritório	na	22.454.991,84	1,60%	CDI +	3,50%	29/11/2030	2,2	mensal
CRI MF7 Wire	Provincia	23G1265217	Residencial	na	22.014.274,65	1,56%	CDI +	5,00%	27/11/2025	0,8	mensal
CRI Oscar Freire 59S	Provincia	24I1148077	Residencial	na	19.962.262,58	1,42%	CDI +	4,10%	30/12/2026	1,6	mensal
CRI Via Sul	True Sec	22E1313665	Pulverizado	na	19.440.500,63	1,38%	CDI +	4,75%	15/06/2027	1,9	mensal
CRI Longitude 44E 1S	Habitasec	23L1958573	Pulverizado	na	18.723.717,72	1,33%	CDI +	5,50%	28/12/2028	2,8	mensal
CRI Gafisa FE 2s	Provincia	24E1753141	Residencial	na	18.645.391,77	1,33%	CDI +	6,00%	06/06/2029	1,8	mensal
CRI HM Engenharia 365S	Opea Sec	21F1076950	Residencial	na	18.262.321,51	1,30%	CDI +	4,75%	27/06/2025	0,4	mensal
CRI Golf Residence	Provincia	24L2500955	Residencial	na	17.922.421,29	1,27%	CDI +	5,25%	30/12/2030	3,1	mensal
CRI Matarazzo 340E	Opea Sec	24K1488063	Shopping	na	16.667.000,01	1,18%	CDI +	4,95%	31/10/2029	2,7	mensal
CRI Flow	Provincia	24L2725046	Residencial	na	16.140.226,04	1,15%	CDI +	5,90%	05/01/2028	1,4	mensal
CRI Delfim Moreira 22S	Provincia	20J0764140	Residencial	na	15.744.460,31	1,12%	CDI +	4,75%	30/10/2025	0,7	mensal
CRI Helbor 440S	Virgo	22A0788605	Residencial	na	15.690.802,00	1,12%	CDI +	3,00%	29/01/2026	2,0	mensal
CRI Ângelo Colucci	Provincia	22L0179634	Residencial	na	15.588.571,27	1,11%	CDI +	5,00%	29/11/2027	2,2	mensal
CRI Helbor 79E 1S	Habitasec	24L2814870	Residencial	na	15.207.457,88	1,08%	CDI +	3,00%	27/12/2029	2,9	mensal
CRI Alfa Realty	Provincia	20D0892140	Residencial	na	15.010.187,12	1,07%	CDI +	5,00%	29/04/2025	0,2	mensal
CRI AMF Saúde 2	Provincia	22B0512752	Residencial	na	14.161.369,43	1,01%	CDI +	4,00%	05/03/2026	1,0	mensal
CRI Augusta 1S	Provincia	22H1318883	Residencial	na	11.923.286,52	0,85%	CDI +	5,50%	26/08/2027	2,0	mensal
CRI You 73E 1S	Vert Sec	22D0847833	Residencial	na	11.824.688,00	0,84%	CDI +	4,00%	27/04/2026	1,0	mensal
CRI Inter 464S	Opea Sec	22A0883092	Pulverizado	na	10.180.387,85	0,72%	CDI +	4,50%	04/02/2027	0,9	mensal
CRI Hub Pinheiros	Provincia	22D0634282	Escritório	na	10.119.258,51	0,72%	CDI +	4,30%	06/04/2027	1,2	mensal
CRI Hub Pinheiros 2S	Provincia	24G1559252	Escritório	na	10.091.835,44	0,72%	CDI +	4,40%	06/05/2027	1,8	mensal
CRI TJKB 1S	Provincia	24I1465223	Hospital	na	10.061.256,59	0,72%	CDI +	4,35%	12/09/2030	2,8	mensal
CRI Vino 2S	Opea Sec	24A2692084	Escritório	na	8.558.036,18	0,61%	CDI +	3,50%	29/11/2030	2,2	mensal
CRI MF7	Provincia	22J1021044	Residencial	na	8.322.201,45	0,59%	CDI +	5,00%	28/10/2027	2,2	mensal
CRI RV Ipiranga 18E	Provincia	24J3525117	Residencial	na	7.588.829,83	0,54%	CDI +	4,22%	05/12/2025	1,3	mensal
CRI Longitude 44E 2S	Habitasec	23L1958694	Pulverizado	na	6.744.671,38	0,48%	CDI +	5,50%	28/12/2028	2,7	mensal
CRI MF7 28E 2s	Provincia	24E1235616	Residencial	na	6.078.451,87	0,43%	CDI +	5,00%	05/05/2027	1,8	mensal
CRI RNI 31S	Nova Sec	19B0177968	Residencial	na	5.475.023,74	0,39%	CDI +	1,70%	15/02/2029	1,7	mensal
CRI Choice 2S	Provincia	24H2371352	Residencial	na	5.069.098,31	0,36%	CDI +	6,00%	03/07/2025	0,4	mensal
CRI Enplan 2S	Provincia	22J0123615	Residencial	na	4.280.481,86	0,30%	CDI +	6,00%	28/10/2027	2,1	mensal
CRI Pagano	Provincia	24L2014595	Residencial	na	4.083.375,66	0,29%	CDI +	4,35%	07/02/2028	2,3	mensal
CRI Alpha Lake 52s	Provincia	22C0927973	Residencial	na	3.206.419,18	0,23%	CDI +	5,50%	07/04/2025	0,2	mensal
CRI RNI 27S	Nova Sec	18D0698877	Residencial	na	2.765.200,36	0,20%	CDI +	2,00%	17/04/2028	1,4	mensal
CRI GFSA 2S	Provincia	22H1319855	Residencial	na	2.607.087,66	0,19%	CDI +	5,50%	26/08/2027	1,2	mensal
CRI Gafisa 307S	Habitasec	21L0729731	Residencial	na	2.550.854,16	0,18%	CDI +	4,50%	26/11/2027	1,2	mensal
CRI Gafisa 306S	Habitasec	21L0729728	Residencial	na	2.550.851,82	0,18%	CDI +	4,50%	26/11/2027	1,2	mensal
CRI Almeida Junior	True Sec	19L0909950	Shopping	na	2.319.931,22	0,16%	CDI +	1,25%	19/12/2029	2,0	mensal
CRI Splendido	Provincia	24L2726068	Residencial	na	1.810.037,85	0,13%	CDI +	5,80%	04/02/2028	2,3	mensal
<b>Total de CRIs</b>					<b>1.399.733.865,25</b>	<b>99,48%</b>					
Caixa Bruto					38.728.964,94						
Provisões (1)					(31.391.707,32)						
Caixa Líquido					7.337.257,63	0,52%					
<b>Patrimônio Líquido</b>					<b>1.407.071.122,88</b>	<b>100,00%</b>			<b>Duration médio da carteira</b>	<b>1,9</b>	<b>anos</b>

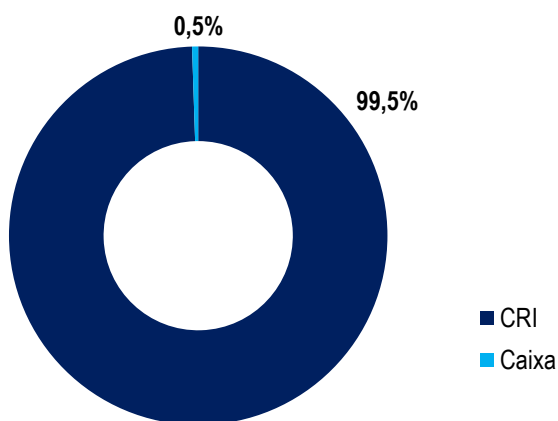
(1) Inclui um total de R\$ 14,4 milhões referente ao custo de aquisição do CRI Guaicurus que se reverteu na participação de 2 terrenos na cidade de São Paulo.

Inclui um total de R\$ (27,7) milhões em compromissos de recompra de CRI vendidos, a serem exercidos ao longo dos próximos 12 meses, com custo médio de CDI + 0,80% ao ano.



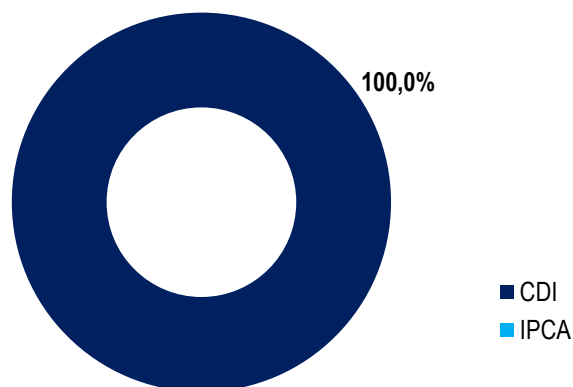
**Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)**

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



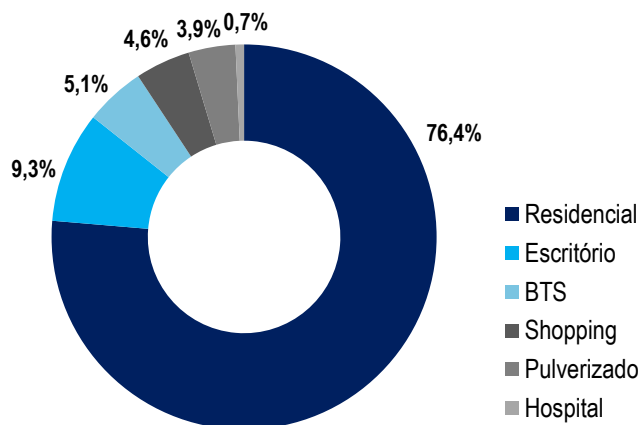
**Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)**

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



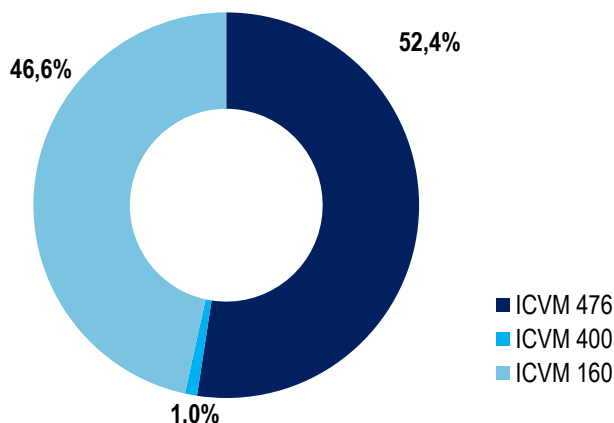
**Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)**

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



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

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

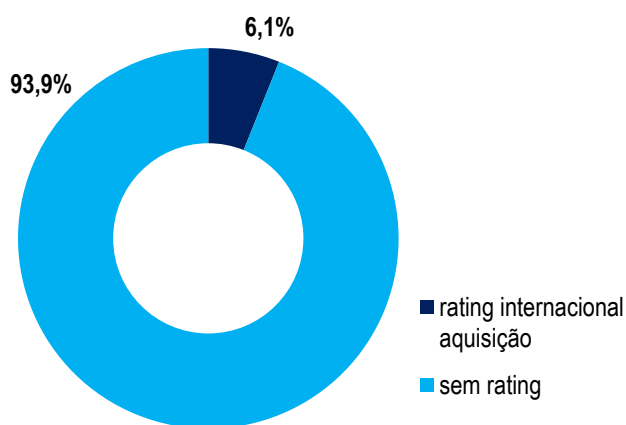






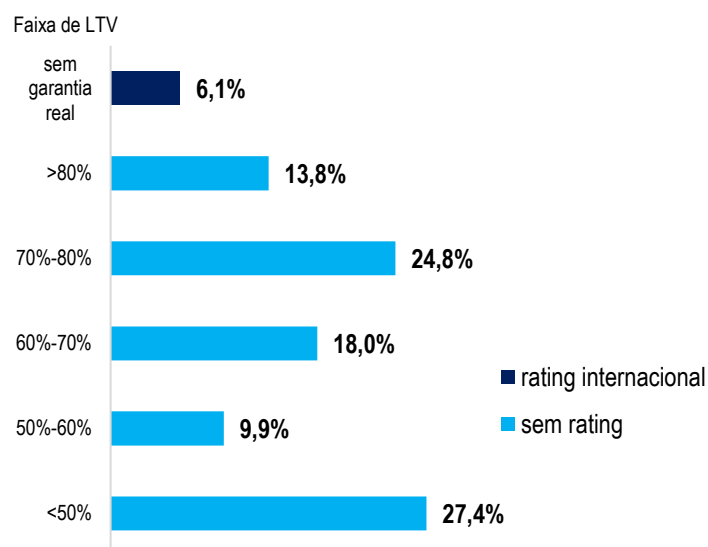
**Alocação por rating agência internacional (% PL da Carteira)**

São considerados ativos com “rating internacional” aqueles cuja emissão e/ou devedor/locatário possuem classificação de risco local superior a A- emitido pelas agências Standard and Poors, Fitch ou Moody’s. O Fundo conta atualmente com 6,1% da carteira de CRI com essas características.



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

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



**Taxa de juros – 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
CDI +	4,93%	4,25%	4,25%	100,00%
Rating Intl.	4,02%	3,75%	3,75%	6,06%
Sem Rating	4,98%	4,28%	4,28%	93,94%

**Análise de Sensibilidade**

Deságio Cota Patrimonial	Cota Mercado	Yield Bruto CDI +
(12,78%)	8,40	5,65%
(10,70%)	8,60	5,52%
(8,63%)	8,80	5,39%
(6,55%)	9,00	5,27%
(4,47%)	9,20	5,16%
(2,40%)	9,40	5,05%
(0,32%)	9,60	4,94%
<b>0,00%</b>	<b>9,63<sup>2</sup></b>	<b>4,93%</b>

(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 janeiro/2025.



## Rendimentos Mensais e Retorno Total do Fundo

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

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

Período	Dividendo (R\$)	Valor de mercado da cota no fechamento (R\$)	RM Líquida	RM Gross-Up	RM Gross-up %CDI	RT Líquido	RT Gross-up	RT Gross-up %CDI
<b>1a. Emissão de Cotas: R\$10,00</b>								
jan/25	0,11	8,99	1,10%	1,29%	127,67%	79,20%	100,86%	137,70%
dez/24	0,10958377	9,29	1,10%	1,29%	145,45%	81,18%	102,43%	142,20%
nov/24	0,11	9,44	1,10%	1,29%	162,96%	81,23%	102,00%	144,20%
<b>2a. Emissão de Cotas: R\$10,00</b>								
jan/25	0,11	8,99	1,10%	1,29%	127,67%	70,35%	89,35%	135,75%
dez/24	0,10958377	9,29	1,10%	1,29%	145,45%	72,33%	90,94%	140,67%
nov/24	0,11	9,44	1,10%	1,29%	162,96%	72,41%	90,57%	142,85%
<b>3a. Emissão de Cotas: R\$10,10</b>								
jan/25	0,11	8,99	1,09%	1,28%	126,42%	60,72%	77,21%	130,40%
dez/24	0,10958377	9,29	1,08%	1,28%	144,01%	62,68%	78,81%	135,70%
nov/24	0,11	9,44	1,09%	1,28%	161,35%	62,79%	78,51%	138,01%
<b>4a. Emissão de Cotas: R\$10,00</b>								
jan/25	0,11	8,99	1,10%	1,29%	127,67%	59,89%	75,92%	133,34%
dez/24	0,10958377	9,29	1,10%	1,29%	145,45%	61,86%	77,53%	138,94%
nov/24	0,11	9,44	1,10%	1,29%	162,96%	61,97%	77,22%	141,38%
<b>5a. Emissão de Cotas: R\$9,92</b>								
jan/25	0,11	8,99	1,11%	1,30%	128,70%	36,32%	46,55%	121,39%
dez/24	0,10958377	9,29	1,10%	1,30%	146,61%	38,40%	48,32%	129,55%
nov/24	0,11	9,44	1,11%	1,30%	164,27%	38,61%	48,16%	132,85%
<b>6a. Emissão de Cotas: R\$9,85</b>								
jan/25	0,11	8,99	1,12%	1,31%	129,61%	24,72%	31,76%	109,99%
dez/24	0,10958377	9,29	1,11%	1,31%	147,65%	26,80%	33,56%	120,48%
nov/24	0,11	9,44	1,12%	1,31%	165,43%	27,07%	33,52%	124,70%
<b>7a. Emissão de Cotas: R\$9,64</b>								
jan/25	0,11	8,99	1,14%	1,34%	132,42%	2,07%	3,71%	52,08%
dez/24	0,10958377	9,29	1,14%	1,34%	150,85%	4,12%	5,55%	91,00%
nov/24	0,11	9,44	1,14%	1,34%	169,01%	4,51%	5,71%	108,93%
<b>8a. Emissão de Cotas: R\$9,62</b>								
jan/25	0,11	8,99	1,14%	1,34%	132,42%	-0,98%	0,05%	1,17%
dez/24	0,10958377	9,29	1,14%	1,34%	150,85%	1,08%	1,90%	55,11%
nov/24	0,11	9,44	1,14%	1,34%	169,01%	1,49%	2,10%	80,43%

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

(2) Valor da cota no 1o. dia de captação da 1a., 2a. e 4a. emissão de cotas (R\$10,00); da 3a. emissão de cotas (R\$10,10); da 5a. (R\$ 9,92); 6a. (R\$ 9,85); da 7a. (R\$ 9,64) e da 8a. (R\$ 9,62).

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

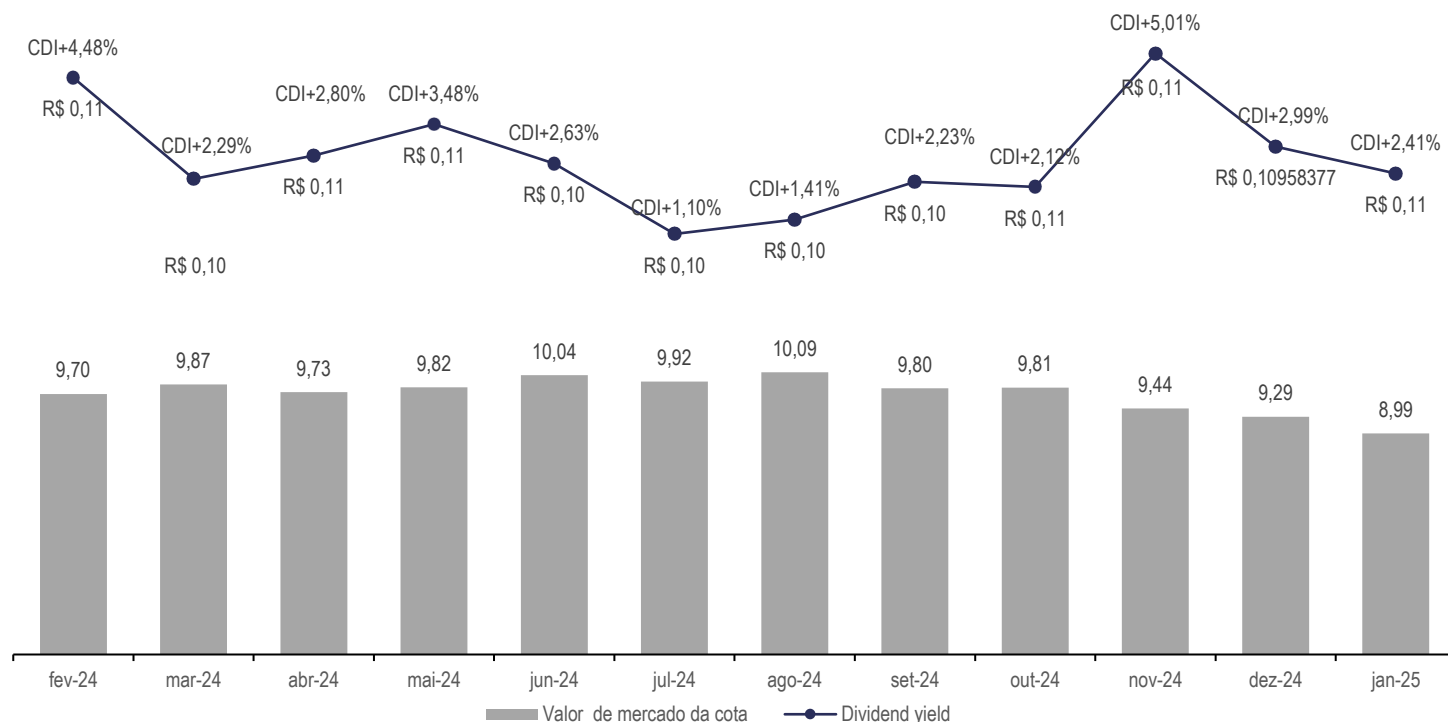
(4) Rendimento Mensal do Fundo considerando isenção da alíquota de IR de 15%.

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



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

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



## Detalhamento dos Ativos



### CRI Alfa Realty

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 5,0% (1)
<b>Vencimento</b>	29/04/2025
<b>Tipo de oferta</b>	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 terreno localizado no bairro do Ipiranga, cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 200%.

(1) O CRI conta com remuneração de CDI + 5,0% ao ano, com mínimo de 9,5% ao ano.



### CRI Almeida Junior

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 1,25%
<b>Vencimento</b>	19/12/2029
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

Operação lastreada em debêntures emitidas pela Blumenal Norte Shopping Participações S.A. A emissão possui como garantias (i) alienação fiduciária de 85% do Norte Shopping localizado em Blumenau-SC, (ii) cessão fiduciária do mesmo porcentual de recebíveis de locação do shopping, incluindo estacionamento, (iii) alienação fiduciária de 85% das cotas da SPE proprietária do shopping e (iv) fiança do controlador pessoa física da Almeida Junior Shopping Centers S.A, com relação atual de garantia de 778%.



### CRI Alpha Lake 52S

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 5,5%
<b>Vencimento</b>	07/04/2025
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos comerciais e residenciais de médio e alto padrão. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária do terreno e benfeitorias; (ii) Alienação fiduciária de cotas da SPE; (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis.



**Detalhamento dos Ativos**



**CRI Alto Paraíso**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 5,0%
<b>Vencimento</b>	28/05/2026
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

Operação com a You Inc, incorporadora paulistana com mais de 15 anos de atuação e foco no segmento residencial. A operação possui como garantias: (i) a alienação fiduciária do terreno localizado no bairro da Vila Mariana, em São Paulo, (ii) alienação fiduciária das cotas da SPE, (iii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iv) aval da You e de seus sócios, com relação atual de garantia de 224%.



**CRI AMF Saúde 2**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 4,00%
<b>Vencimento</b>	05/03/2026
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

Operação com a You, inc, incorporadora paulistana com mais de 10 anos de atuação e foco no segmento de imóveis residenciais compactos. A operação se destina à construção de empreendimento no bairro da Saúde em São Paulo, SP. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária do terreno com benfeitorias; (ii) Alienação fiduciária de cotas da SPE, e devidos avais.



**CRI Ângelo Colucci**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 5,0%
<b>Vencimento</b>	29/11/2027
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

Operação com o grupo NETCORP, empresa localizada em São Paulo focada em empreendimentos imobiliários. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária de terrenos localizados em São Paulo; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária da SPE detentora do terreno; (iv) Fiança da NETCORP e dos sócios. Com relação de garantia atual de 182%.



**CRI Augusta 1S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 5,50%
<b>Vencimento</b>	26/08/2027
<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 (i) alienação fiduciária de terreno localizado no bairro Bela Vista, São Paulo; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária da SPE detentora do terreno; (iv) Aval da Gafisa. Com relação de garantia atual de 217%.



**CRI Choice 2S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 6,0%
<b>Vencimento</b>	03/07/2025
<b>Tipo de oferta</b>	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 148%.



**CRI Delfim Moreira 22S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 4,75% (1)
<b>Vencimento</b>	30/10/2025
<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 terreno localizado no bairro do Leblon, na cidade do Rio de Janeiro. Com relação de garantia atual de 129%.

(1) O CRI conta com remuneração de CDI + 4,75% ao ano, com mínimo de 7,25% ao ano.





Detalhamento dos Ativos



**CRI Delfim Moreira 23S**

<b>Rating</b>	na	Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro do Leblon, na cidade do Rio de Janeiro. Com relação de garantia de atual 129%. (1) O CRI conta com remuneração de CDI + 4,75% ao ano, com mínimo de 7,25% ao ano
<b>Cupom</b>	CDI + 4,75% (1)	
<b>Vencimento</b>	30/10/2025	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI Enplan 2S**

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



**CRI Flow**

<b>Rating</b>	na	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 142%.
<b>Cupom</b>	CDI + 5,9%	
<b>Vencimento</b>	05/01/2028	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 160	



**CRI Gafisa 306S**

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



**CRI Gafisa 307S**

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



**CRI Gafisa FE 1S**

<b>Rating</b>	na	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 (v) Aval da Gafisa S.A.. Com relação de garantia atual de 158%.
<b>Cupom</b>	CDI + 6,0%	
<b>Vencimento</b>	05/06/2026	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 160	



**CRI Gafisa FE 2S**

<b>Rating</b>	na	Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação tem como garantias: (i) Alienação fiduciária de 100% das Unidades prontas com Habite-se, incluindo Estoques e Terrenos; (ii) Alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias (Flow); (iii) Cessão fiduciária e (v) Aval da Gafisa S.A.. Com relação de garantia atual de 248%.
<b>Cupom</b>	CDI + 6,0%	
<b>Vencimento</b>	06/06/2029	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 160	



Detalhamento dos Ativos



**CRI GFSA 2S**

Rating	na
Cupom	CDI + 5,5%
Vencimento	26/08/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária de das unidades residenciais prontas em 11 empreendimentos; (ii) Alienação fiduciária das SPEs detentoras dos estoques; (iii) Aval da Gafisa. Com relação de garantia atual de 258%.



**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 202%.



**CRI HBR 34E**

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

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



**CRI Helbor 22E**

Rating	na
Cupom	CDI + 3,00%
Vencimento	27/11/2026
Tipo de oferta	ICVM 476

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



**CRI Helbor 40E**

Rating	na
Cupom	CDI + 3%
Vencimento	29/11/2028
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3), incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal. A operação possui como garantias: (i) a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor e (ii) fiança das SPEs, com relação de garantia de 106%.



**CRI Helbor 440S**

Rating	na
Cupom	CDI + 3,0%
Vencimento	29/01/2026
Tipo de oferta	ICVM 476

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



**CRI Helbor 79E 1S**

Rating	na
Cupom	CDI + 3,0%
Vencimento	28/12/2029
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3), incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor, com relação de garantia de 104%.





**Detalhamento dos Ativos**



**CRI Helbor 7E1S**

<b>Rating</b>	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; (i) Alienação fiduciária de 4 terrenos localizados na cidade de São Paulo até o registro de incorporação; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis referente às frações indicadas; (iii) Alienação fiduciária de cotas da SPE; (iv) Alienação fiduciária de fração dos terrenos com benfeitorias (após registro da incorporação).
<b>Cupom</b>	CDI + 3,0%	
<b>Vencimento</b>	07/06/2027	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI HM Engenharia 365S**

<b>Rating</b>	na	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 142%.
<b>Cupom</b>	CDI + 4,75%	
<b>Vencimento</b>	27/06/2025	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI HM Engenharia 366S**

<b>Rating</b>	na	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 142%.
<b>Cupom</b>	CDI + 4,75%	
<b>Vencimento</b>	27/06/2025	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI HM Engenharia 97E**

<b>Rating</b>	na	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%.
<b>Cupom</b>	CDI + 4,75%	
<b>Vencimento</b>	27/11/2026	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI Hub Pinheiros**

<b>Rating</b>	na	Operação com a GIP, Grupo de Investimento Patrimonial, para financiar o terreno para a construção do empreendimento Hub Pinheiros, localizado na cidade de São Paulo. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária do terreno e benfeitorias referentes aos imóveis comerciais localizados na cidade de São Paulo; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis de vendas ou locação de unidades indicadas; (iii) Alienação fiduciária de cotas da SPE.
<b>Cupom</b>	CDI + 4,3%	
<b>Vencimento</b>	06/04/2027	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI Hub Pinheiros 2S**

<b>Rating</b>	na	Operação com a GIP, Grupo de Investimento Patrimonial, para financiar o terreno para a construção do empreendimento Hub Pinheiros, localizado na cidade de São Paulo. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária do terreno e benfeitorias referentes aos imóveis comerciais localizados na cidade de São Paulo; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis de vendas ou locação de unidades indicadas; (iii) Alienação fiduciária de cotas da SPE.
<b>Cupom</b>	CDI + 4,4%	
<b>Vencimento</b>	05/05/2027	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI Inter 464S**

<b>Rating</b>	na	Operação com a Inter Construtora e Incorporadora S.A, empresa que atua no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de médio e grande porte com foco em habitação popular. Segmento coberto pelo programa Minha Casa, Minha vida 1, 2, 3, e 5. A operação possui como garantias: (i) Cessão dos contratos pro-soluto; (ii) Alienação fiduciária ou cotas de SPE com valor igual ou maior que o valor a ser integralizado; (iii) Fiança dos sócios da Inter.
<b>Cupom</b>	CDI + 4,5%	
<b>Vencimento</b>	04/02/2027	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**Detalhamento dos Ativos**



**CRI JSTX**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 3,25%
<b>Vencimento</b>	03/12/2038
<b>Tipo de oferta</b>	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 116%.



**CRI Longitude 44E 1S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 5,0%
<b>Vencimento</b>	28/12/2028
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 160

Operação com a Longitude Desenvolvimento Imobiliário, incorporadora com foco no interior paulista. A operação possui como garantias reais (i) Alienação fiduciária das cotas das SPES dos projetos; (ii) Cessão fiduciária de recebíveis de venda dos mesmos e dos FITs dos estoques; (iii) aval das SPES e dos sócios. Com relação de garantia atual de 147%.



**CRI Longitude 44E 2S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 5,0%
<b>Vencimento</b>	28/12/2028
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 160

Operação com a Longitude Desenvolvimento Imobiliário, incorporadora com foco no interior paulista. A operação possui como garantias reais (i) Alienação fiduciária das cotas das SPES dos projetos; (ii) Cessão fiduciária de recebíveis de venda dos mesmos e dos FITs dos estoques; (iii) aval das SPES e dos sócios. Com relação de garantia atual de 147%.



**CRI Matarazzo 340E**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 4,95%
<b>Vencimento</b>	31/10/2029
<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 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 304%.



**CRI Matarazzo GFSA**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 6,0%
<b>Vencimento</b>	05/12/2029
<b>Tipo de oferta</b>	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 279%.



**CRI MF7**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 5,0%
<b>Vencimento</b>	28/10/2027
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

Operação com a MF7 Construtora e Incorporadora LTDA, empresa localizada em São Paulo focada em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária de terrenos localizados em São Paulo. (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária da SPE detentora do terreno; (iv) Fiança da MF7 e dos sócios. Com relação de garantia atual de 238%.



**CRI MF7 28E 2S**

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

Operação com a SPE detentora do projeto Absoluto, formada pela MF7 Construtora e Incorporadora LTDA, empresa localizada em São Paulo focada em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária do terreno Absoluto e das benfeitorias; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária da SPE detentora do terreno; (iv) Fiança da MF7 e dos sócios. Com relação de garantia atual de 223%.





**Detalhamento dos Ativos**



**CRI MF7 Wire**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 5,0%
<b>Vencimento</b>	27/11/2025
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 160

Operação com a MF7 Construtora e Incorporadora LTDA, empresa localizada em São Paulo focada em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária de terrenos localizados em São Paulo; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária da SPE detentora do terreno; (iv) aval da MF7 e dos sócios. Com relação de garantia atual de 168%.



**CRI Oscar Freire 50S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 4,0%
<b>Vencimento</b>	27/11/2026
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

CRI com a YOU Inc, incorporadora paulistana com mais de 10 anos de atuação e foco no segmento residencial. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de dois terrenos localizados nos bairros de Perdizes e Jardins, em São Paulo. Com relação de garantia de atual de 133%.



**CRI Oscar Freire 59S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 4,1%
<b>Vencimento</b>	30/12/2026
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 160

Operação com a You Inc, incorporadora paulistana com mais de 15 anos de atuação e foco no segmento residencial. A operação possui como garantia a Alienação Fiduciária de dois terrenos localizados no bairro dos Jardins, em São Paulo, com relação atual de garantia de 133%.



**CRI Pagano**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 4,35%
<b>Vencimento</b>	24/02/2028
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 160

Operação com a Construtora Pagano, empresa sediada em Ribeirão Preto/SP, com mais de 40 anos de duração 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 234%.



**CRI Porte 1S14E**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 4,9%
<b>Vencimento</b>	27/04/2028
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

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



**CRI RNI 27S**

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

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



**CRI RNI 31S**

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

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



Detalhamento dos Ativos



**CRI RV Ipiranga 18E**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 4,22%
<b>Vencimento</b>	05/08/2026
<b>Tipo de oferta</b>	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;



**CRI RV Ipiranga**

<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;



**CRI Sampaio Viana**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 4,0%
<b>Vencimento</b>	29/06/2028
<b>Tipo de oferta</b>	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 181%



**CRI São Gonçalo 179E**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 4,5%
<b>Vencimento</b>	25/07/2039
<b>Tipo de oferta</b>	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 601%.



**CRI Splendido**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 5,8%
<b>Vencimento</b>	04/02/2028
<b>Tipo de oferta</b>	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 193%.



**CRI Tecnisa 11E 1S**

<b>Rating</b>	A S&P
<b>Cupom</b>	CDI + 3,75%
<b>Vencimento</b>	28/04/2028
<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



**Detalhamento dos Ativos**



**CRI TJKB 1S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 4,35%
<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 Via Sul**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 4,75%
<b>Vencimento</b>	15/06/2027
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

Operação com a Via Sul Engenharia Ltda. Construtora mineira que atua há mais de 16 anos no mercado nacional com presença em 10 estados brasileiros. O recurso será destinado para reperfilamento do passivo e capital de giro da empresa. A operação possui como garantias: (i) Aval dos Sócios; (ii) Alienação fiduciária de participação das SPEs; (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis das SPEs;



**CRI Viewco**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 4,25%
<b>Vencimento</b>	06/10/2026
<b>Tipo de oferta</b>	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 224%.



**CRI Vino**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 3,5%
<b>Vencimento</b>	29/11/2030
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

Operação com o Vinci Offices FII (VINO11), fundo de tijolo voltado para edifícios corporativos, sob gestão da Vinci Partners. A operação possui como garantia: (i) Cessão fiduciária dos recebíveis provenientes dos aluguéis de dois imóveis localizados no Rio de Janeiro e um imóvel em São Paulo;



**CRI Vino 2S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 3,5%
<b>Vencimento</b>	29/11/2030
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 160

Operação com o Vinci Offices FII (VINO11), fundo de tijolo voltado para edifícios corporativos, sob gestão da Vinci Partners. A operação possui como garantia: (i) Cessão fiduciária dos recebíveis provenientes dos aluguéis de dois imóveis localizados no Rio de Janeiro e um imóvel em São Paulo;



**CRI You 73E - 1S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 4,0%
<b>Vencimento</b>	27/04/2026
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

Operação com a You, inc, incorporadora paulistana com mais de 10 anos de atuação e foco no segmento de imóveis residenciais compactos. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs de projetos incorporados pela companhia.



**CRI You 73E - 2S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 4,5%
<b>Vencimento</b>	26/04/2026
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

Operação com a You, inc, incorporadora paulistana com mais de 10 anos de atuação e foco no segmento de imóveis residenciais compactos. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs de projetos incorporados pela companhia.





**Desempenho no Mercado Secundário**

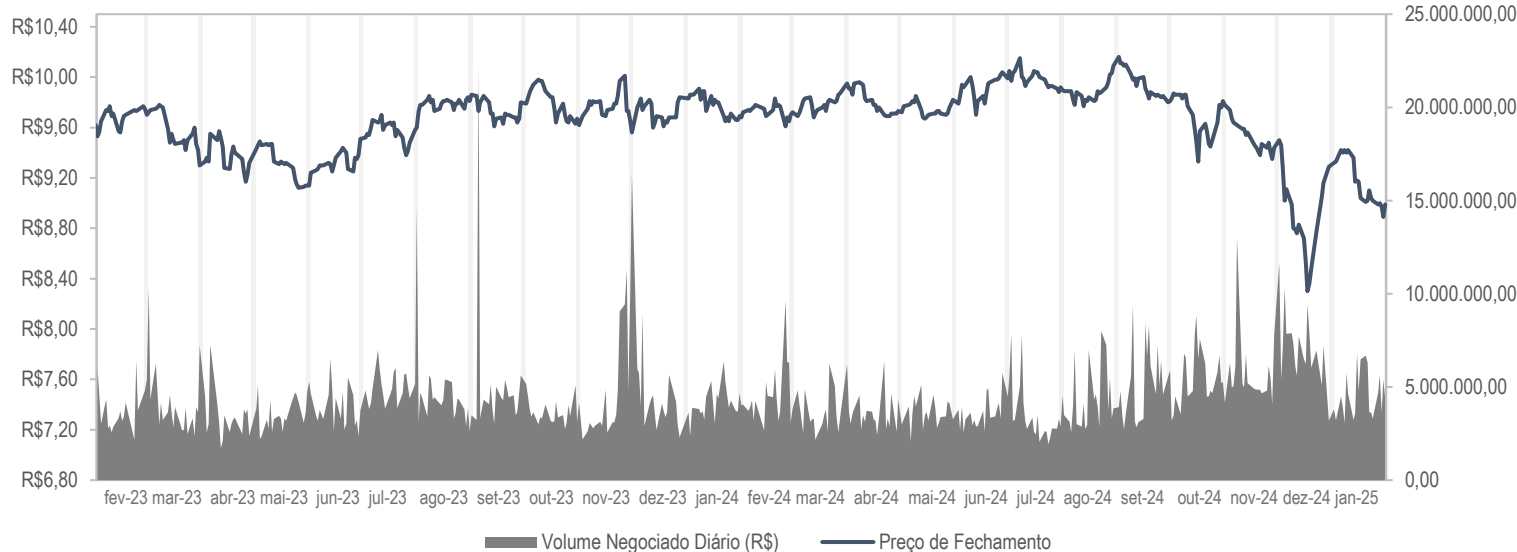
A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 3 de agosto de 2018, com o preço de abertura correspondente a R\$100,00. As cotas do Fundo sofreram desdobramento na proporção de 10 novas cotas para cada 1 cota anterior em 09/09/2022. No dia 31 de janeiro de 2025 o valor da cota fechou em R\$ 8,99.

Informações complementares:	Janeiro-25	
Número de cotistas	252.051	
Volume (em R\$)	100.992.538,39	
Quantidade de cotas negociadas	11.034.988	
Volume Médio Diário (R\$/dia)	4.590.569,93	
Valor médio de negociação por cota	9,15	
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	8,77
	Máximo	9,54



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

Valor de Mercado da Cota (1)



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

Este material foi elaborado pela Valora Gestão de Investimentos. Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. É recomendada uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. A RENTABILIDADE AJUSTADA CONSIDERA O REINVESTIMENTO DOS DIVIDENDOS, JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO OU OUTROS RENDIMENTOS ADVINDOS DE ATIVOS FINANCEIROS QUE INTEGREM A CARTEIRA DO FUNDO REPASSADOS DIRETAMENTE AO COTISTA. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a ICVM472, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. A Valora não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se 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 [ri@valorainvest.com.br](mailto:ri@valorainvest.com.br).