



Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de fevereiro de 2025 com 99,1% de seu patrimônio líquido alocado em CRIs, distribuídos em 57 diferentes operações, num total investido de R\$1.393,7 milhões. Ainda, ao final do mês, o Fundo possuía um total de R\$105,7 milhões em operações de venda e recompra futura de CRIs (compromissada reversa) ao custo médio de CDI + 0,75% ao ano. Os recursos líquidos estavam investidos em instrumentos de caixa.

Ao longo do mês de fevereiro, o Fundo adquiriu um total de R\$6,2 milhões distribuídos em cinco operações já existentes na carteira, sendo elas: (i) R\$2,1 milhões do CRI Viewco; (ii) R\$1,9 milhão do CRI RV Ipiranga 18E; (iii) R\$1,2 milhão do CRI Pagano; (iv) R\$955 mil do CRI MF7 28E 2S e (v) R\$33 mil do CRI Splendido. Ao mesmo tempo, o Fundo recebeu amortizações (ordinárias e extraordinárias) no valor total de R\$11,8 milhões.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de fevereiro de 2025 foi de R\$0,11 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de CDI + 2,0% ao ano, com base no valor da cota patrimonial do final de janeiro. Nos últimos 12 meses, o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R\$1,27 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de CDI + 2,6% ao ano sobre a cota patrimonial do Fundo.

Qualidade de Crédito da Carteira: Conforme informado anteriormente, no início do mês de janeiro, o Fundo celebrou um Compromisso de Venda dos terrenos referentes ao CRI Guaicurus para uma incorporadora paulistana. 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 fevereiro com um total de 249.578 investidores. O volume médio de negociação diária no mês foi de R\$4,2 milhões.

EVENTOS SUBSEQUENTES

No início de março, o Fundo fez investimentos adicionais em três CRIs já existentes na carteira, no valor total de R\$ 3,5 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

A 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: BRVGI RCTF008

Código CVM: 0318010



Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$ 0,11 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2025. O pagamento ocorrerá no dia 21 de março de 2025.

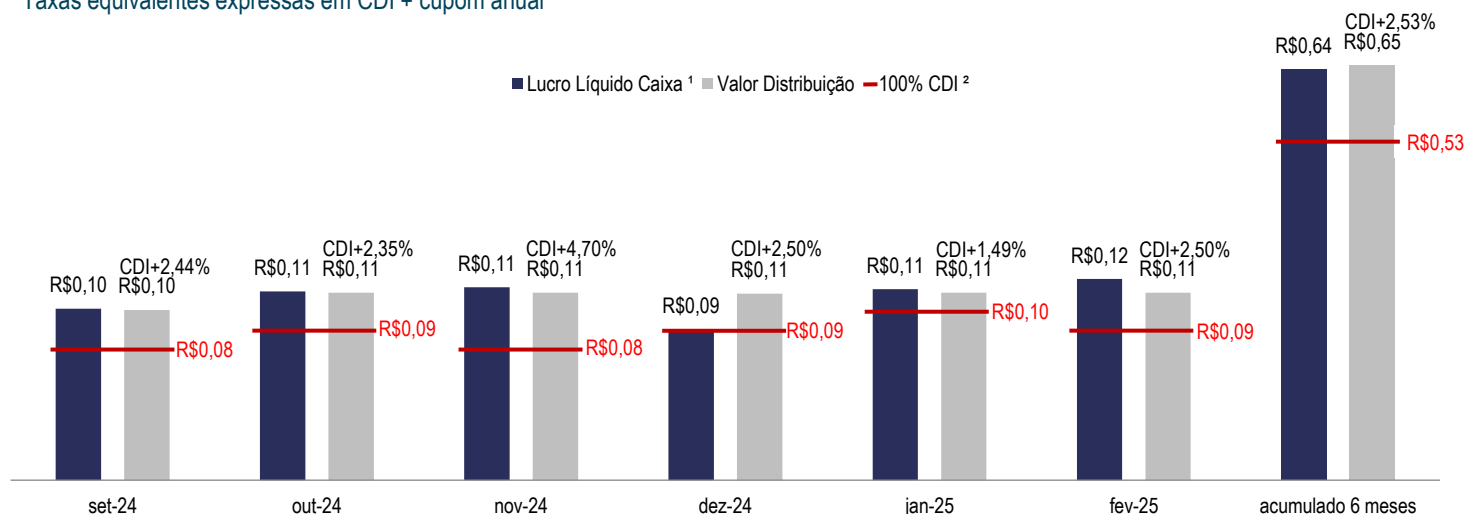
| | dez/24 | jan/25 | fev/25 | 2025 | últimos 12 meses |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| Receitas (Entradas de Caixa) | 18.280.469,11 | 17.698.522,03 | 19.557.109,44 | 37.255.631,47 | 189.653.218,36 |
| CRI - Juros | 17.182.420,72 | 17.420.354,85 | 18.535.667,59 | 35.956.022,44 | 177.690.807,46 |
| CRI - Correção Monetária | - | - | - | - | 1.031.716,07 |
| CRI - Negociação | (40.618,77) | 141.071,17 | 174.145,53 | 315.216,70 | 1.444.822,96 |
| Outros Ativos | 1.138.667,16 | 137.096,01 | 847.296,32 | 984.392,33 | 9.485.871,87 |
| Despesas Recorrentes (Saídas de Caixa) | (5.349.390,11) | (1.318.000,93) | (2.308.194,93) | (3.626.195,86) | (26.699.580,42) |
| Resultado | 12.931.079,00 | 16.380.521,10 | 17.248.914,51 | 33.629.435,61 | 162.953.637,94 |
| Distribuição Total | 16.010.329,83 | 16.071.141,57 | 16.071.141,57 | 32.142.283,14 | 162.290.595,65 |
| Distribuição | R\$ 0,10958377 | R\$ 0,11 | R\$ 0,11 | R\$ 0,22 | R\$ 1,27 |
| Dias Úteis no Período | 21 | 22 | 20 | 42 | 254 |
| Cota Patrimonial | 9,61 | 9,63 | 9,63 | 9,63 | 9,63 |
| Dividend Yield (anualizado) | CDI + 2,50% | CDI + 1,49% | CDI + 1,97% | CDI + 1,72% | CDI + 2,57% |

Histórico de Rentabilidade e Distribuição

O Fundo encerrou o mês de fevereiro de 2025 com uma reserva de caixa equivalente a R\$ 0,01 por cota para eventuais despesas, incluindo taxa de performance.

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.



RELATÓRIO DE GESTÃO

cadastre-se em valorainvest.com.br/contato/ para receber os relatórios

Fevereiro 2025

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 | 84.891.000,02 | 6,03% | CDI + | 3,75% | 28/04/2028 | 2,1 | mensal |
| CRI Helbor 40E | Habitasec | 23K1511855 | Residencial | na | 79.991.001,38 | 5,69% | CDI + | 3,00% | 29/11/2028 | 1,8 | mensal |
| CRI Helbor 22E | Habitasec | 22L1013767 | Residencial | na | 75.114.621,86 | 5,34% | CDI + | 3,00% | 27/11/2026 | 0,9 | mensal |
| CRI Helbor 7E1S | Habitasec | 22E1211649 | Residencial | na | 72.514.262,66 | 5,15% | CDI + | 3,00% | 07/06/2027 | 1,9 | mensal |
| CRI JSTX | Opea Sec | 24A1828538 | BTS | na | 70.738.564,41 | 5,03% | CDI + | 3,25% | 03/12/2038 | 4,0 | mensal |
| CRI Matarazzo GFSA | Provincia | 24L2500157 | Residencial | na | 65.340.887,22 | 4,64% | CDI + | 6,00% | 05/12/2029 | 2,0 | mensal |
| CRI HM Engenharia 97E | Opea Sec | 22K1684666 | Residencial | na | 60.001.104,68 | 4,26% | CDI + | 4,75% | 27/11/2026 | 1,9 | mensal |
| CRI RV Ipiranga 2 | Provincia | 22J0347078 | Residencial | na | 57.316.089,55 | 4,07% | CDI + | 3,96% | 05/06/2026 | 1,1 | mensal |
| CRI Gafisa FE 1S | Provincia | 24E1730283 | Residencial | na | 55.258.854,58 | 3,93% | CDI + | 6,00% | 05/06/2026 | 1,1 | mensal |
| CRI Oscar Freire 50S | Provincia | 21L0002653 | Residencial | na | 54.733.756,21 | 3,89% | CDI + | 4,00% | 27/11/2026 | 1,5 | mensal |
| CRI HBR 34E | Habitasec | 23J1928151 | Escritório | na | 52.554.359,19 | 3,74% | CDI + | 3,50% | 30/10/2031 | 3,2 | mensal |
| CRI São Gonçalo 179E | Virgo | 24G1972260 | Shopping | na | 45.590.851,99 | 3,24% | CDI + | 4,50% | 25/07/2039 | 4,1 | mensal |
| CRI Viewco | Provincia | 24D3464295 | Residencial | na | 37.528.586,70 | 2,67% | CDI + | 4,25% | 06/10/2026 | 1,4 | mensal |
| CRI Sampaio Viana | Provincia | 23F1688312 | Residencial | na | 30.234.617,65 | 2,15% | CDI + | 4,00% | 29/06/2028 | 2,5 | mensal |
| CRI Alto Paraíso | Opea Sec | 21E0608916 | Residencial | na | 28.953.456,51 | 2,06% | CDI + | 5,00% | 28/05/2026 | 0,8 | mensal |
| CRI You 73E 2S | Vert Sec | 22D0847835 | Residencial | na | 28.237.427,12 | 2,01% | CDI + | 4,50% | 26/04/2027 | 1,7 | mensal |
| CRI Delfim Moreira 23S | Provincia | 20J0764341 | Residencial | na | 27.359.744,13 | 1,94% | CDI + | 4,75% | 30/10/2025 | 0,6 | mensal |
| CRI HM Engenharia 366S | Opea Sec | 21F1076974 | Residencial | na | 26.568.591,85 | 1,89% | CDI + | 4,75% | 27/06/2025 | 1,6 | mensal |
| CRI Porte 1S14E | Provincia | 23D1611321 | Escritório | na | 26.528.472,69 | 1,89% | CDI + | 4,90% | 27/04/2028 | 2,4 | mensal |
| CRI Vino | Opea Sec | 22K1377349 | Escritório | na | 22.134.222,30 | 1,57% | CDI + | 3,50% | 29/11/2030 | 2,1 | mensal |
| CRI MF7 Wire | Provincia | 23G1265217 | Residencial | na | 21.741.696,39 | 1,55% | CDI + | 5,00% | 27/11/2025 | 0,7 | mensal |
| CRI Oscar Freire 59S | Provincia | 24I1148077 | Residencial | na | 19.962.965,78 | 1,42% | CDI + | 4,10% | 30/12/2026 | 1,6 | mensal |
| CRI Via Sul | True Sec | 22E1313665 | Pulverizado | na | 19.139.078,30 | 1,36% | CDI + | 4,75% | 15/06/2027 | 1,9 | mensal |
| CRI Gafisa FE 2s | Provincia | 24E1753141 | Residencial | na | 18.630.970,51 | 1,32% | CDI + | 6,00% | 06/06/2029 | 1,8 | mensal |
| CRI HM Engenharia 365S | Opea Sec | 21F1076950 | Residencial | na | 18.262.920,20 | 1,30% | CDI + | 4,75% | 27/06/2025 | 1,6 | mensal |
| CRI Longitude 44E 1S | Habitasec | 23L1958573 | Pulverizado | na | 17.924.297,20 | 1,27% | CDI + | 5,50% | 28/12/2028 | 2,7 | mensal |
| CRI Golf Residence | Provincia | 24L2500955 | Residencial | na | 17.922.421,26 | 1,27% | CDI + | 5,25% | 30/12/2030 | 3,0 | mensal |
| CRI Matarazzo 340E | Opea Sec | 24K1488063 | Shopping | na | 16.666.999,98 | 1,18% | CDI + | 4,95% | 31/10/2029 | 2,7 | mensal |
| CRI Delfim Moreira 22S | Provincia | 20J0764140 | Residencial | na | 15.745.108,57 | 1,12% | CDI + | 4,75% | 30/10/2025 | 0,6 | mensal |
| CRI Helbor 440S | Virgo | 22A0788605 | Residencial | na | 15.691.354,63 | 1,12% | CDI + | 3,00% | 29/01/2026 | 1,9 | mensal |
| CRI Helbor 79E 1S | Habitasec | 24L2814870 | Residencial | na | 15.400.554,94 | 1,09% | CDI + | 3,00% | 27/12/2029 | 2,9 | mensal |
| CRI Ângelo Colucci | Provincia | 22L0179634 | Residencial | na | 15.105.786,19 | 1,07% | CDI + | 5,00% | 29/11/2027 | 2,2 | mensal |
| CRI Alfa Realty | Provincia | 20D0892140 | Residencial | na | 15.010.561,16 | 1,07% | CDI + | 5,00% | 29/04/2025 | 0,1 | mensal |
| CRI Flow | Provincia | 24L2725046 | Residencial | na | 14.701.952,52 | 1,04% | CDI + | 5,90% | 05/01/2028 | 1,4 | mensal |
| CRI AMF Saúde 2 | Provincia | 22B0512752 | Residencial | na | 12.831.566,66 | 0,91% | CDI + | 4,00% | 05/03/2026 | 0,9 | mensal |
| CRI Augusta 1S | Provincia | 22H1318883 | Residencial | na | 11.916.169,93 | 0,85% | CDI + | 5,50% | 26/08/2027 | 2,0 | mensal |
| CRI You 73E 1S | Vert Sec | 22D0847833 | Residencial | na | 11.812.965,23 | 0,84% | CDI + | 4,00% | 27/04/2026 | 0,9 | mensal |
| CRI Hub Pinheiros | Provincia | 22D0634282 | Escritório | na | 10.112.371,33 | 0,72% | CDI + | 4,30% | 06/04/2027 | 1,7 | mensal |
| CRI Hub Pinheiros 2S | Provincia | 24G1559252 | Escritório | na | 10.086.050,21 | 0,72% | CDI + | 4,40% | 06/05/2027 | 1,7 | mensal |
| CRI TJKB 1S | Provincia | 24I1465223 | Hospital | na | 10.052.948,81 | 0,71% | CDI + | 4,35% | 12/09/2030 | 2,7 | mensal |
| CRI Inter 464S | Opea Sec | 22A0883092 | Pulverizado | na | 9.604.215,25 | 0,68% | CDI + | 4,50% | 04/02/2027 | 0,9 | mensal |
| CRI RV Ipiranga 18E | Provincia | 24J3525117 | Residencial | na | 9.493.016,78 | 0,67% | CDI + | 4,22% | 05/12/2025 | 1,2 | mensal |
| CRI Vino 2S | Opea Sec | 24A2692084 | Escritório | na | 8.435.784,04 | 0,60% | CDI + | 3,50% | 29/11/2030 | 2,2 | mensal |
| CRI MF7 | Provincia | 22J1021044 | Residencial | na | 8.334.178,75 | 0,59% | CDI + | 5,00% | 28/10/2027 | 2,1 | mensal |
| CRI MF7 28E 2s | Provincia | 24E1235616 | Residencial | na | 7.027.222,95 | 0,50% | CDI + | 5,00% | 05/05/2027 | 1,8 | mensal |
| CRI Longitude 44E 2S | Habitasec | 23L1958694 | Pulverizado | na | 6.744.966,12 | 0,48% | CDI + | 5,50% | 28/12/2028 | 2,7 | mensal |
| CRI Pagano | Provincia | 24L2014595 | Residencial | na | 5.268.526,26 | 0,37% | CDI + | 4,35% | 07/02/2028 | 2,3 | mensal |
| CRI Choice 2S | Provincia | 24H2371352 | Residencial | na | 5.065.177,83 | 0,36% | CDI + | 6,00% | 03/07/2025 | 0,3 | mensal |
| CRI RNI 31S | Nova Sec | 19B0177968 | Residencial | na | 4.945.590,64 | 0,35% | CDI + | 1,70% | 15/02/2029 | 2,1 | mensal |
| CRI Enplan 2S | Provincia | 22J0123615 | Residencial | na | 3.856.545,35 | 0,27% | CDI + | 6,00% | 28/10/2027 | 2,1 | mensal |
| CRI RNI 27S | Nova Sec | 18D0698877 | Residencial | na | 2.706.290,39 | 0,19% | CDI + | 2,00% | 17/04/2028 | 1,3 | mensal |
| CRI Gafisa 307S | Habitasec | 21L0729731 | Residencial | na | 2.527.460,36 | 0,18% | CDI + | 4,50% | 26/11/2027 | 1,1 | mensal |
| CRI Gafisa 306S | Habitasec | 21L0729728 | Residencial | na | 2.527.458,00 | 0,18% | CDI + | 4,50% | 26/11/2027 | 1,1 | mensal |
| CRI Almeida Junior | True Sec | 19L0909950 | Shopping | na | 2.283.544,13 | 0,16% | CDI + | 1,25% | 19/12/2029 | 1,9 | mensal |
| CRI Splendido | Provincia | 24L2726068 | Residencial | na | 1.836.151,92 | 0,13% | CDI + | 5,80% | 04/02/2028 | 2,3 | mensal |
| CRI Alpha Lake 52s | Provincia | 22C0927973 | Residencial | na | 1.629.296,91 | 0,12% | CDI + | 5,50% | 07/04/2025 | 0,1 | mensal |
| CRI GFSA 2S | Provincia | 22H1319855 | Residencial | na | 1.134.495,49 | 0,08% | CDI + | 5,50% | 26/08/2027 | 1,4 | mensal |
| Total de CRIs | | | | | 1.393.729.133,67 | 99,06% | | | | | |
| Caixa Bruto | | | | | 123.528.811,38 | | | | | | |
| Provisões (1) | | | | | (110.302.695,25) | | | | | | |
| Caixa Líquido | | | | | 13.226.116,13 | 0,94% | | | | | |
| Patrimônio Líquido | | | | | 1.406.955.249,80 | 100,00% | | | Duration médio da carteira | 1,9 | anos |

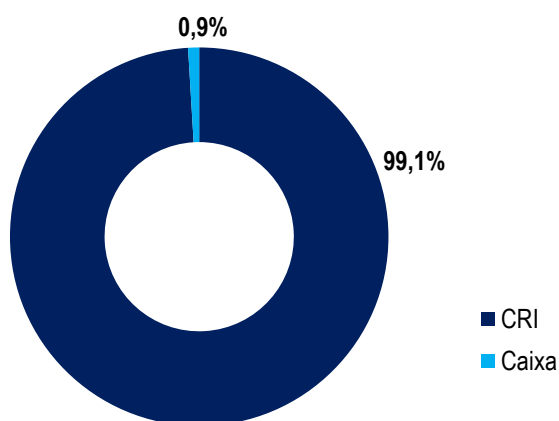
(1) Inclui um total de R\$ 14,4 milhões referente ao custo de aquisição do CRI Guaicurus que se reverteu na participação de 2 terrenos na cidade de São Paulo.

Inclui um total de R\$ (105,7) milhões em compromissos de recompra de CRI vendidos, a serem exercidos ao longo dos próximos 12 meses, com custo médio de CDI + 0,75% ao ano.



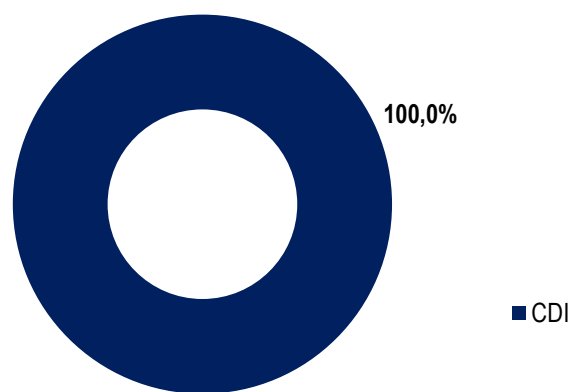
Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)

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.



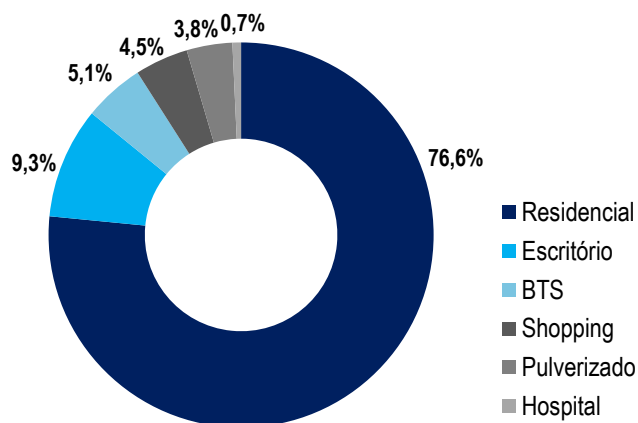
Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)

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.



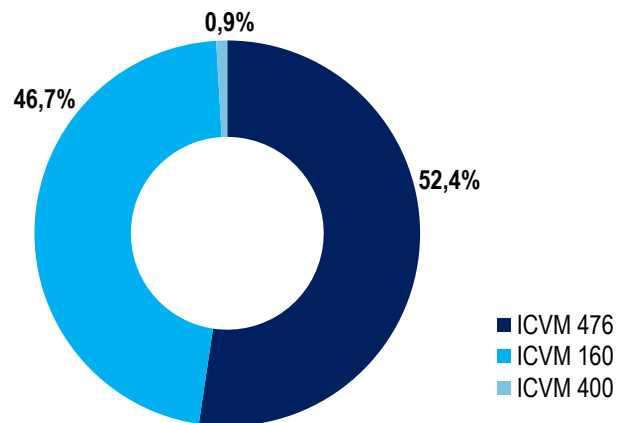
Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)

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)

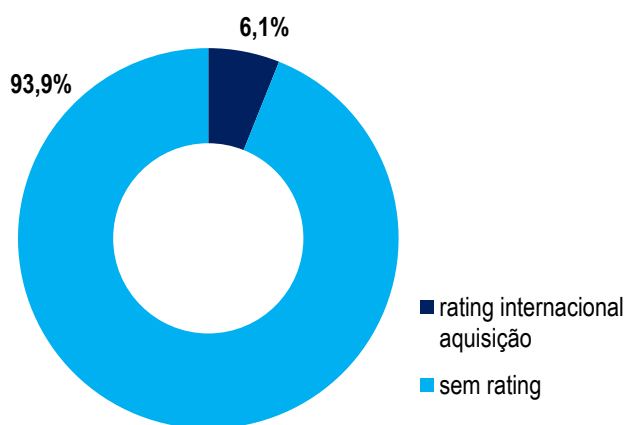
A Gestão tem como foco de investimento operações exclusivas, em sua maioria estruturadas pela Gestora, o que permite uma participação ativa em todo o processo, desde a estruturação e precificação, até o acompanhamento dos CRI. Essas operações são distribuídas via esforços restritos (ICVM 476 e RCVM 160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





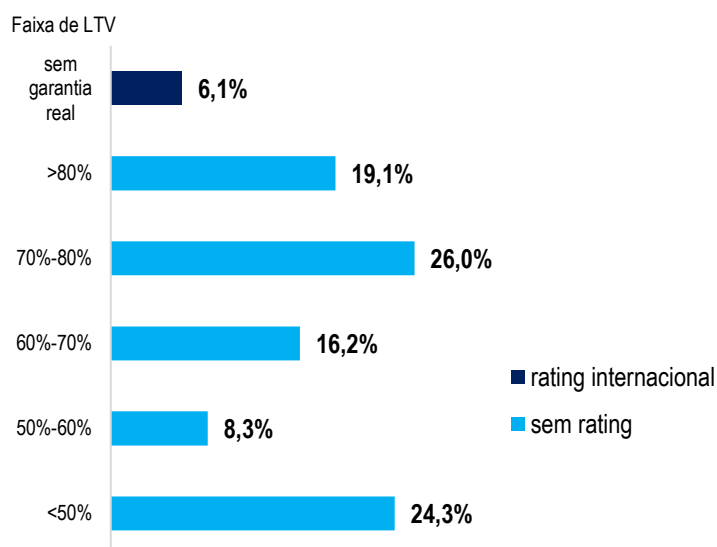
Alocação por rating agência internacional (% PL da Carteira)

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.) ¹ | Cupom Médio Ponderado (a.a.) | Taxa Média Ponderada de MTM (a.a.) | % da Carteira |
|--------------|---|------------------------------|------------------------------------|---------------|
| CDI + | 4,91% | 4,24% | 4,24% | 100,00% |
| Rating Intl. | 4,02% | 3,75% | 3,75% | 6,09% |
| Sem Rating | 4,97% | 4,28% | 4,28% | 93,91% |

Análise de Sensibilidade

| Deságio Cota Patrimonial | Cota Mercado | Yield Bruto CDI + |
|--------------------------|-------------------------|-------------------|
| (12,77%) | 8,40 | 5,63% |
| (10,70%) | 8,60 | 5,50% |
| (8,62%) | 8,80 | 5,38% |
| (6,54%) | 9,00 | 5,26% |
| (4,47%) | 9,20 | 5,14% |
| (2,39%) | 9,40 | 5,03% |
| (0,31%) | 9,60 | 4,93% |
| 0,00% | 9,63² | 4,91% |

(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 fevereiro/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 |
|---------------------------------------|-----------------|--|------------|-------------|------------------|------------|-------------|------------------|
| 1a. Emissão de Cotas: R\$10,00 | | | | | | | | |
| fev/25 | 0,11 | 9,35 | 1,10% | 1,29% | 131,27% | 85,82% | 108,24% | 142,07% |
| 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% |
| 2a. Emissão de Cotas: R\$10,00 | | | | | | | | |
| fev/25 | 0,11 | 9,35 | 1,10% | 1,29% | 131,27% | 76,79% | 96,49% | 140,69% |
| 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% |
| 3a. Emissão de Cotas: R\$10,10 | | | | | | | | |
| fev/25 | 0,11 | 9,35 | 1,09% | 1,28% | 129,98% | 66,92% | 84,04% | 135,99% |
| 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% |
| 4a. Emissão de Cotas: R\$10,00 | | | | | | | | |
| fev/25 | 0,11 | 9,35 | 1,10% | 1,29% | 131,27% | 66,13% | 82,81% | 139,18% |
| 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% |
| 5a. Emissão de Cotas: R\$9,92 | | | | | | | | |
| fev/25 | 0,11 | 9,35 | 1,11% | 1,30% | 132,32% | 42,38% | 53,19% | 131,38% |
| 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% |
| 6a. Emissão de Cotas: R\$9,85 | | | | | | | | |
| fev/25 | 0,11 | 9,35 | 1,12% | 1,31% | 133,26% | 30,45% | 37,94% | 123,47% |
| 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% |
| 7a. Emissão de Cotas: R\$9,64 | | | | | | | | |
| fev/25 | 0,11 | 9,35 | 1,14% | 1,34% | 136,14% | 7,22% | 9,12% | 109,57% |
| 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% |
| 8a. Emissão de Cotas: R\$9,62 | | | | | | | | |
| fev/25 | 0,11 | 9,35 | 1,14% | 1,34% | 136,14% | 4,12% | 5,39% | 96,31% |
| 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% |

(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%.

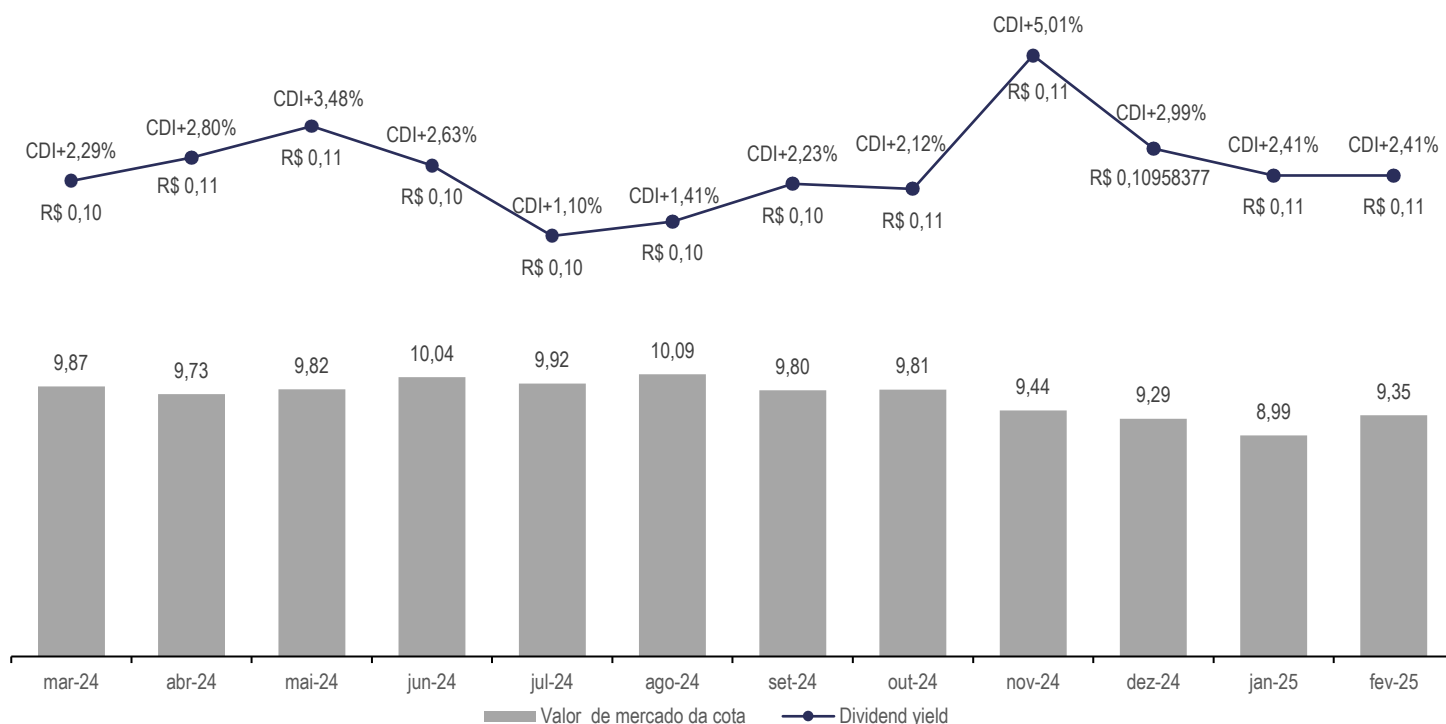
(4) Rendimento Mensal do Fundo considerando isenção da alíquota de IR de 15%.

(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

| | | |
|-----------------------|----------------|---|
| Rating | na | 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. |
| Cupom | CDI + 5,0% (1) | |
| Vencimento | 29/04/2025 | |
| Tipo de oferta | ICVM 476 | |



CRI Almeida Junior

| | | |
|-----------------------|-------------|---|
| Rating | na | Operação lastreada em debêntures emitidas pela Blumenau 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 percentual 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 787%. |
| Cupom | CDI + 1,25% | |
| Vencimento | 19/12/2029 | |
| Tipo de oferta | ICVM 476 | |



CRI Alpha Lake 52S

| | | |
|-----------------------|------------|---|
| Rating | 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 garantias: (i) Alienação fiduciária do terreno e benfeitorias; (ii) Alienação fiduciária de cotas da SPE; (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis. |
| Cupom | CDI + 5,5% | |
| Vencimento | 07/04/2025 | |
| Tipo de oferta | ICVM 476 | |



Detalhamento dos Ativos



CRI Alto Paraíso

| | |
|----------------|------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 5,0% |
| Vencimento | 28/05/2026 |
| Tipo de oferta | 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 151%.



CRI AMF Saúde 2

| | |
|----------------|-------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 4,00% |
| Vencimento | 05/03/2026 |
| Tipo de oferta | 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

| | |
|----------------|------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 5,0% |
| Vencimento | 29/11/2027 |
| Tipo de oferta | 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

| | |
|----------------|-------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 5,50% |
| 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 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

| | |
|----------------|------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 6,0% |
| Vencimento | 03/07/2025 |
| Tipo de oferta | ICVM 160 |

Operação com a Construtora Ditolvo Ltda., empresa que há 50 anos atua no mercado de construção e incorporação imobiliária, sendo responsável pelo lançamento de mais de 100 empreendimentos em todo o país. A operação possui como garantia (i) alienação fiduciária das unidades em estoque, (ii) aval da holding e de seus sócios e (iii) alienação fiduciária de dois terrenos em São José dos Campos ,com relação de garantia de 146%.



CRI Delfim Moreira 22S

| | |
|----------------|-----------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 4,75% (1) |
| Vencimento | 30/10/2025 |
| 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 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

| | | |
|-----------------------|-----------------|---|
| Rating | 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 |
| Cupom | CDI + 4,75% (1) | |
| Vencimento | 30/10/2025 | |
| Tipo de oferta | ICVM 476 | |



CRI Enplan 2S

| | | |
|-----------------------|------------|--|
| Rating | 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. |
| Cupom | CDI + 6,0% | |
| Vencimento | 28/10/2027 | |
| Tipo de oferta | ICVM 476 | |



CRI Flow

| | | |
|-----------------------|------------|--|
| Rating | 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%. |
| Cupom | CDI + 5,9% | |
| Vencimento | 05/01/2028 | |
| Tipo de oferta | ICVM 160 | |



CRI Gafisa 306S

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



CRI Gafisa 307S

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



CRI Gafisa FE 1S

| | | |
|-----------------------|------------|--|
| Rating | 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%. |
| Cupom | CDI + 6,0% | |
| Vencimento | 05/06/2026 | |
| Tipo de oferta | ICVM 160 | |



CRI Gafisa FE 2S

| | | |
|-----------------------|------------|---|
| Rating | 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 170%. |
| Cupom | CDI + 6,0% | |
| Vencimento | 06/06/2029 | |
| Tipo de oferta | ICVM 160 | |



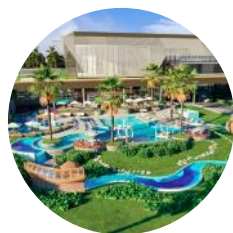
Detalhamento dos Ativos



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 271%.



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 238%.



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

| | | |
|-----------------------|------------|--|
| 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; (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). |
| Cupom | CDI + 3,0% | |
| Vencimento | 07/06/2027 | |
| Tipo de oferta | ICVM 476 | |



CRI HM Engenharia 365S

| | | |
|-----------------------|-------------|--|
| Rating | 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%. |
| Cupom | CDI + 4,75% | |
| Vencimento | 27/06/2025 | |
| Tipo de oferta | ICVM 476 | |



CRI HM Engenharia 366S

| | | |
|-----------------------|-------------|--|
| Rating | 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%. |
| Cupom | CDI + 4,75% | |
| Vencimento | 27/06/2025 | |
| Tipo de oferta | ICVM 476 | |



CRI HM Engenharia 97E

| | | |
|-----------------------|-------------|---|
| Rating | 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%. |
| Cupom | CDI + 4,75% | |
| Vencimento | 27/11/2026 | |
| Tipo de oferta | ICVM 476 | |



CRI Hub Pinheiros

| | | |
|-----------------------|------------|---|
| Rating | 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. |
| Cupom | CDI + 4,3% | |
| Vencimento | 06/04/2027 | |
| Tipo de oferta | ICVM 476 | |



CRI Hub Pinheiros 2S

| | | |
|-----------------------|------------|---|
| Rating | 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. |
| Cupom | CDI + 4,4% | |
| Vencimento | 05/05/2027 | |
| Tipo de oferta | ICVM 476 | |

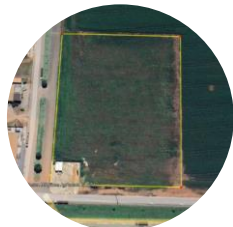


CRI Inter 464S

| | | |
|-----------------------|------------|---|
| Rating | 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. |
| Cupom | CDI + 4,5% | |
| Vencimento | 04/02/2027 | |
| Tipo de oferta | ICVM 476 | |



Detalhamento dos Ativos



CRI JSTX

| | |
|-----------------------|-------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 3,25% |
| Vencimento | 03/12/2038 |
| Tipo de oferta | ICVM 160 |

Operação com o Grupo Vamos (B3: VAMO3), uma das empresas líderes no setor de locação de caminhões e equipamentos pesados no Brasil. A operação possui como garantia: (i) alienação fiduciária dos imóveis locados; (ii) aval da empresa patrimonial (JSTX) e do sócio, com relação atual de garantia de 116%.



CRI Longitude 44E 1S

| | |
|-----------------------|------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 5,0% |
| Vencimento | 28/12/2028 |
| Tipo de oferta | 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

| | |
|-----------------------|------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 5,0% |
| Vencimento | 28/12/2028 |
| Tipo de oferta | 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

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

Operação com objetivo de financiar a conclusão da obra do empreendimento Campus Matarazzo, localizado no bairro Bela Vista, na cidade de São Paulo – SP. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária do imóvel e sobejo de alienação fiduciária de 1º grau do CRI 2024 (ii) Cessão fiduciária do resultado líquido das receitas provenientes dos aluguéis e (iii) Aval do FIP Matarazzo; com relação atual de garantia de 303%.



CRI Matarazzo GFSA

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

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a (i) Alienação fiduciária de 2º grau dos imóveis; (ii) Cessão fiduciária de 2º grau dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária de 2º grau das SPES; (iv) Aval das SPES. Com relação atual de garantia de 274%.



CRI MF7

| | |
|-----------------------|------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 5,0% |
| Vencimento | 28/10/2027 |
| Tipo de oferta | 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 212%.



CRI MF7 28E 2S

| | |
|-----------------------|------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 5,0% |
| Vencimento | 05/05/2027 |
| Tipo de oferta | 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 218%.



Detalhamento dos Ativos



| CRI MF7 Wire | | |
|----------------|------------|--|
| Rating | 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 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 165%. |
| Cupom | CDI + 5,0% | |
| Vencimento | 27/11/2025 | |
| Tipo de oferta | ICVM 160 | |



| CRI Oscar Freire 50S | | |
|----------------------|------------|---|
| Rating | na | 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 131%. |
| Cupom | CDI + 4,0% | |
| Vencimento | 27/11/2026 | |
| Tipo de oferta | ICVM 476 | |



| CRI Oscar Freire 59S | | |
|----------------------|------------|---|
| Rating | na | 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 131%. |
| Cupom | CDI + 4,1% | |
| Vencimento | 30/12/2026 | |
| Tipo de oferta | ICVM 160 | |



| CRI Pagano | | |
|----------------|-------------|--|
| Rating | na | 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 210%. |
| Cupom | CDI + 4,35% | |
| Vencimento | 24/02/2028 | |
| Tipo de oferta | ICVM 160 | |



| CRI Porte 1S14E | | |
|-----------------|------------|---|
| Rating | na | 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%. |
| Cupom | CDI + 4,9% | |
| Vencimento | 27/04/2028 | |
| Tipo de oferta | ICVM 476 | |



| CRI RNI 27S | | |
|----------------|------------|---|
| Rating | A- Fitch | 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. |
| Cupom | CDI + 2,0% | |
| Vencimento | 17/04/2028 | |
| Tipo de oferta | ICVM 476 | |



| CRI RNI 31S | | |
|----------------|------------|--|
| Rating | A- Fitch | 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. |
| Cupom | CDI + 1,7% | |
| Vencimento | 15/02/2029 | |
| Tipo de oferta | ICVM 476 | |



Detalhamento dos Ativos



CRI RV Ipiranga 18E

| | |
|-----------------------|-------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 4,22% |
| Vencimento | 05/08/2026 |
| Tipo de oferta | ICVM 160 |

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



CRI RV Ipiranga

| | |
|-----------------------|-------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 3,96% |
| Vencimento | 05/06/2026 |
| Tipo de oferta | 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

| | |
|-----------------------|------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 4,0% |
| Vencimento | 29/06/2028 |
| Tipo de oferta | ICVM 160 |

Operação com a Setin, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais, escritórios e hotéis na região metropolitana e interior paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária de fração do terreno com benfeitorias; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das cotas da SPE; (iv) Aval da Setin. Razão de garantia da operação é de 179%



CRI São Gonçalo 179E

| | |
|-----------------------|------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 4,5% |
| Vencimento | 25/07/2039 |
| Tipo de oferta | ICVM 160 |

Operação lastreada em recebíveis de contratos de locação do São Gonçalo Shopping localizado na cidade de São Gonçalo-RJ. A emissão possui como garantias adicionais (i) alienação fiduciária do shopping; (ii) cessão fiduciária de novos recebíveis de locação do mesmo shopping, (iii) coobrigação da GSR Shopping, cedente dos contratos de locação e (iv) aval da holding controladora, com relação atual de garantia de 602%.



CRI Splendido

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

Operação com a MF7 Construtora e Incorporadora LTDA, empresa localizada em São Paulo focada em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária das unidades; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária da SPE detentora do terreno; (iv) Aval dos sócios da MF7. Com relação de garantia atual de 193%.



CRI Tecnisa 11E 1S

| | |
|-----------------------|-------------|
| Rating | A S&P |
| Cupom | CDI + 3,75% |
| Vencimento | 28/04/2028 |
| Tipo de oferta | 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

| | |
|-----------------------|-------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 4,35% |
| Vencimento | 12/09/2030 |
| Tipo de oferta | ICVM 160 |

Operação com o Fundo de Investimento Imobiliário TJK Renda Imobiliária (TJKB11), fundo de tijolo voltado para edifícios corporativos, sob gestão da Unitas. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária dos imóveis e (ii) Cessão fiduciária de 100% dos recebíveis de alugueis e de seus acréscimos, advindos de obras, com relação atual de garantia de 275%.



CRI Via Sul

| | |
|-----------------------|-------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 4,75% |
| Vencimento | 15/06/2027 |
| Tipo de oferta | 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

| | |
|-----------------------|-------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 4,25% |
| Vencimento | 06/10/2026 |
| Tipo de oferta | ICVM 160 |

Operação com a Viewco 17 Empreendimento Ltda., que possui como acionistas a Viewco Construtora, a RBR Gestão de Recursos e a RB Capital; empresas de forte atuação no segmento imobiliário. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das cotas da SPE; (iv) Fiança da Viewco e dos sócios. Com relação de garantia atual de 224%.



CRI Vino

| | |
|-----------------------|------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 3,5% |
| Vencimento | 29/11/2030 |
| Tipo de oferta | 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 alugueis de dois imóveis localizados no Rio de Janeiro e um imóvel em São Paulo;



CRI Vino 2S

| | |
|-----------------------|------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 3,5% |
| Vencimento | 29/11/2030 |
| Tipo de oferta | 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 alugueis de dois imóveis localizados no Rio de Janeiro e um imóvel em São Paulo;



CRI You 73E - 1S

| | |
|-----------------------|------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 4,0% |
| Vencimento | 27/04/2026 |
| Tipo de oferta | 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

| | |
|-----------------------|------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 4,5% |
| Vencimento | 26/04/2026 |
| Tipo de oferta | 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.



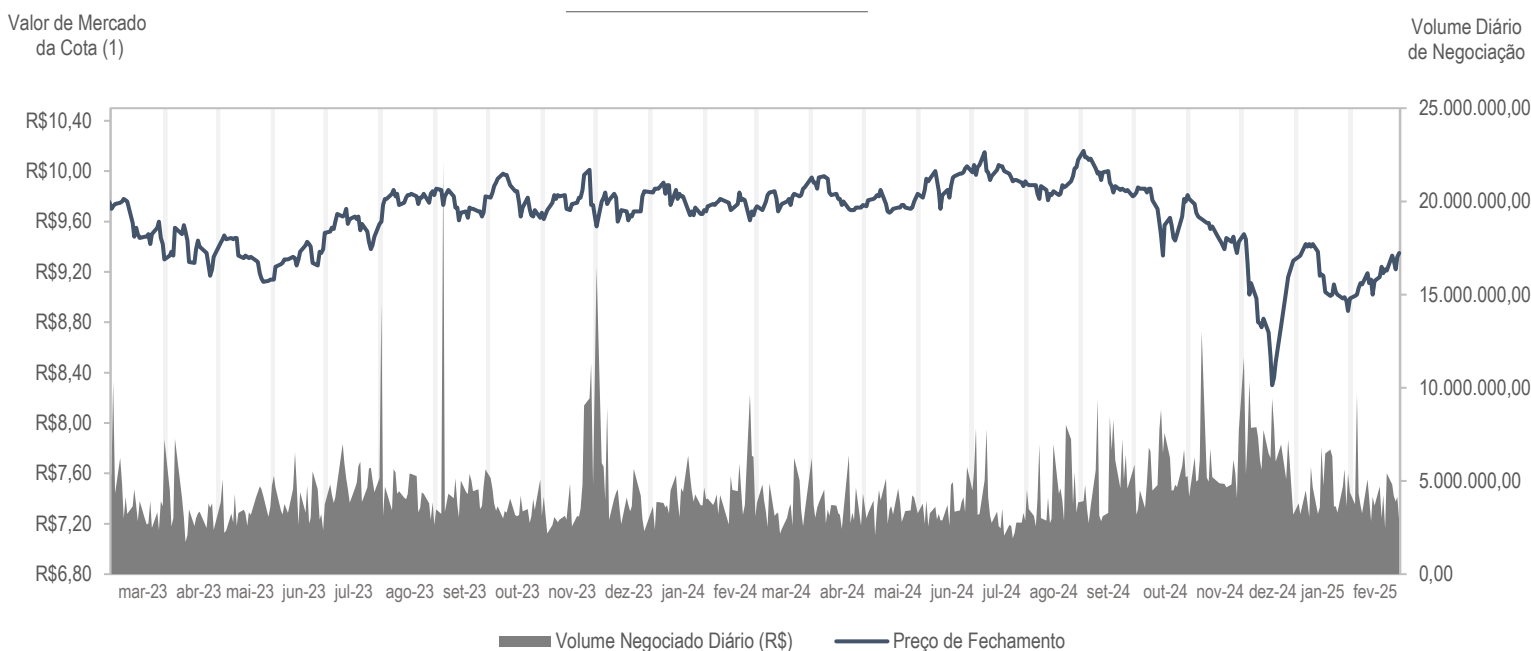
Desempenho no Mercado Secundário

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 28 de fevereiro de 2025 o valor da cota fechou em R\$ 9,35.

| Informações complementares: | fevereiro-25 | |
|---|---------------|------|
| Número de cotistas | 249.578 | |
| Volume (em R\$) | 84.219.818,21 | |
| Quantidade de cotas negociadas | 9.189.631 | |
| Volume Médio Diário (R\$/dia) | 4.210.990,91 | |
| Valor médio de negociação por cota | 9,16 | |
| Faixa de valor de negociação (por cota) | Mínimo | 8,92 |
| | Máximo | 9,37 |



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



(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.