Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de fevereiro de 2024 com a totalidade de seu patrimônio líquido alocado em CRI, distribuídos em 51 diferentes operações, num total investido de R$1.156,0 milhões. Os demais recursos estavam investidos em instrumentos de caixa.

Ao longo do mês de fevereiro, o Fundo adquiriu um total de R$17,8 milhões em quatro operações já existentes na carteira, todos indexados ao IPCA. Ao mesmo tempo, o Fundo recebeu amortizações parciais no valor total de R$11,5 milhões, com destaque a amortização recebida de R$5,3 milhões do CRI Tecnisa 175S.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de fevereiro de 2024 foi de R$0,83 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de IPCA + 4,5% ao ano com base no valor patrimonial da cota de janeiro de 2024 e IPCA de dezembro de 2023 de 0,56%. A distribuição de rendimentos acumulada dos últimos 12 meses foi de R$10,57 por cota (equivalente a IPCA + 7,2% ao ano com base no valor da cota patrimonial). Essa rentabilidade equivalente foi calculada com base na variação acumulada do IPCA com defasagem de 2 meses, ou seja, no período entre janeiro de 2023 e dezembro de 2023. Essa defasagem é a mesma utilizada na remuneração da vasta maioria dos CRI da carteira do Fundo (IPCA M-2).

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

Evolução do Patrimônio Líquido: Durante o mês de fevereiro, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação negativa de R$0,07 por cota, chegando a um valor patrimonial de R$92,81. Essa variação deveu-se a abertura das taxas de juros das NTN-B ao longo do mês de fevereiro.

O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 91.970 cotistas. O volume médio de negociação diária no mês ficou em R$2,2 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 Administração e Gestão

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

Taxa de Escrituração

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

Taxa de Performance

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

Distribuição de Rendimentos

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

Dados Adicionais

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

Informações Operacionais

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

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R$ 0,83 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2024. O pagamento ocorrerá no dia 19 de março de 2024.

	dez/23	jan/24	fev/24	2024	últimos 12 meses
Receitas (Entradas de Caixa)	**10.240.223,66**	**11.126.835,60**	**11.367.293,56**	**22.494.129,16**	**146.084.527,55**
CRI - Juros	7.666.241,96	7.811.228,75	6.887.792,82	14.699.021,57	90.488.998,36
CRI - Correção Monetária	2.384.379,03	3.031.654,58	4.618.638,26	7.650.292,84	45.065.191,33
CRI - Negociação	(66.677,74)	280.681,46	-	280.681,46	7.511.819,04
Outros Ativos	256.280,42	3.270,81	(139.137,52)	(135.866,71)	3.018.518,82
Despesas (Saídas de Caixa)	(1.720.776,18)	(1.685.307,67)	(1.548.686,30)	(3.233.993,97)	(21.490.292,30)
Resultado	**8.519.447,48**	**9.441.527,93**	**9.818.607,26**	**19.260.135,19**	**124.594.235,25**
Distribuição Total	8.958.307,72	9.429.797,60	9.783.415,01	19.213.212,61	124.591.200,79
Distribuição/Cota	**R$ 0,76**	**R$ 0,80**	**R$ 0,83**	**R$ 1,63**	**R$ 10,57**
Dias Úteis no Período	20	22	19	41	250
IPCA Referência (M-2)	0,24%	0,28%	0,56%	0,84%	4,62%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial					
Dividend Yield (IPCA + a.a.)	IPCA + 7,6%	IPCA + 6,8%	IPCA + 4,5%	IPCA + 5,7%	IPCA + 7,2%
Dividend Yield (Benchmark + a.a.)	Benchmark + 1,4%	Benchmark + 0,8%	Benchmark -1,3%	Benchmark -0,1%	Benchmark + 0,7%
Cota Patrimonial	93,66	92,88	92,81	92,81	92,81
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R$ 100,00[1]					
Taxa equivalente acima do IPCA[7]	IPCA + 6,7%	IPCA + 6,1%	IPCA + 3,6%	IPCA + 4,9%	IPCA + 6,2%
Taxa equivalente acima do *Benchmark*[8]	Benchmark + 0,7%	Benchmark + 0,2%	Benchmark -2,1%	Benchmark -0,9%	Benchmark -0,2%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R$ 99,15[2]					
Taxa equivalente acima do IPCA[7]	IPCA + 6,8%	IPCA + 6,2%	IPCA + 3,7%	IPCA + 5,0%	IPCA + 6,3%
Taxa equivalente acima do *Benchmark*[8]	Benchmark + 0,7%	Benchmark + 0,3%	Benchmark -2,0%	Benchmark -0,8%	Benchmark -0,1%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R$ 97,49[3]					
Taxa equivalente acima do IPCA[7]	IPCA + 7,0%	IPCA + 6,4%	IPCA + 3,9%	IPCA + 5,2%	IPCA + 6,5%
Taxa equivalente acima do *Benchmark*[8]	Benchmark + 0,9%	Benchmark + 0,5%	Benchmark -1,8%	Benchmark -0,6%	Benchmark + 0,1%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R$ 98,96[4]					
Taxa equivalente acima do IPCA[7]	IPCA + 6,8%	IPCA + 6,2%	IPCA + 3,7%	IPCA + 5,1%	IPCA + 6,4%
Taxa equivalente acima do *Benchmark*[8]	Benchmark + 0,8%	Benchmark + 0,3%	Benchmark -2,0%	Benchmark -0,8%	Benchmark -0,1%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R$ 99,30[5]					
	IPCA + 6,8%	IPCA + 6,2%	IPCA + 3,7%	IPCA + 5,0%	IPCA + 6,3%
Taxa equivalente acima do *Benchmark*[8]	Benchmark + 0,7%	Benchmark + 0,3%	Benchmark -2,0%	Benchmark -0,8%	Benchmark -0,1%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R$ 96,41[6]					
Taxa equivalente acima do IPCA[7]	IPCA + 7,1%	IPCA + 6,5%	IPCA + 4,0%	IPCA + 5,3%	IPCA + 6,7%
Taxa equivalente acima do *Benchmark*[8]	Benchmark + 1,0%	Benchmark + 0,6%	Benchmark -1,7%	Benchmark -0,5%	Benchmark + 0,2%

(1) Valor da Cota da 1ª Emissão
(2) Valor da Cota da 2ª Emissão
(3) Valor da Cota da 3ª Emissão
(4) Valor da Cota da 4ª e 5ª Emissão
(5) Valor da Cota da 6ª Emissão
(6) Valor da Cota da 7ª Emissão
(7) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para fev/2024 utiliza-se a variação do IPCA de dez/2023
(8) *Benchmark* utilizado como base de cálculo para a Taxa de Performance (atualmente IPCA + 5,86% ao ano)

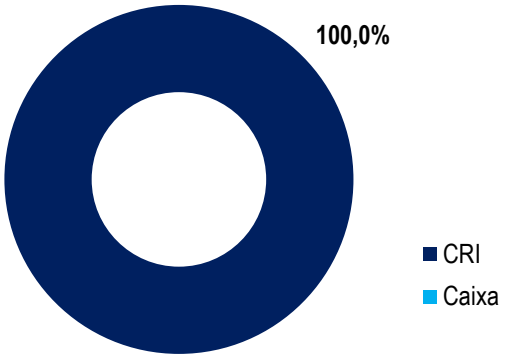
Carteira de Ativos

Ativo	Emissor	Código Ativo	Segmento	Rating	Valor (R$)	% PL	Indexador	Cupom	Yield	Vencimento	Duration (anos)	Pagamento
CRI CashMe 31E Sênior	Província	23F2408637	Pulverizado	AA+ S&P	83.905.315,00	7,67%	IPCA +	9,00%	9,29%	21/06/2030	2,8	mensal
CRI Mabu 402S	Opea Sec	21J0705142	Pulverizado	na	58.811.057,81	5,38%	IPCA +	9,75%	9,85%	06/10/2031	3,1	mensal
CRI Raposo Shopping	True Sec	21A0859622	Shopping	na	55.719.243,21	5,09%	IPCA +	6,20%	6,20%	24/01/2033	4,1	mensal
CRI Tecnisa 397S	True Sec	21G0568394	Residencial	A S&P	53.752.128,27	4,91%	IPCA +	7,00%	7,00%	29/06/2028	3,4	mensal
CRI Tecnisa 344S	True Sec	20L0675397	Residencial	A S&P	49.975.357,42	4,57%	IPCA +	6,85%	7,19%	31/12/2025	1,2	mensal
CRI Planta 47S	Província	21K0019326	Residencial	na	48.942.881,77	4,47%	IPCA +	8,00%	8,35%	30/10/2041	6,9	mensal
CRI Planta II	Província	22G1110109	Residencial	na	45.516.249,22	4,16%	IPCA +	8,50%	8,19%	25/07/2042	7,0	mensal
CRI Cemara	True Sec	22H1582777	Pulverizado	na	40.744.679,52	3,72%	IPCA +	9,50%	9,27%	16/08/2032	3,8	mensal
CRI TMX	Opea Sec	23F2369786	Infraestrutura	na	33.938.871,28	3,10%	IPCA +	10,00%	10,32%	29/02/2036	5,2	mensal
CRI Tenda	Província	22F1013710	Residencial	na	32.807.270,46	3,00%	IPCA +	8,50%	8,11%	08/07/2027	1,8	mensal
CRI Fashion Mall 339S	Opea Sec	21E0611276	Shopping	na	31.776.243,60	2,90%	IPCA +	7,75%	7,75%	29/05/2031	3,4	mensal
CRI Fashion Mall 340S	Opea Sec	21E0611378	Shopping	na	31.776.243,60	2,90%	IPCA +	7,75%	7,75%	29/05/2031	3,4	mensal
CRI Villa XP	Virgo Sec	21D0456641	Escritório	AA Fitch	30.649.292,75	2,80%	IPCA +	5,00%	6,92%	15/04/2036	9,1	mensal
CRI GJA	Virgo Sec	22F0009410	BTS	AA S&P	30.200.187,05	2,76%	IPCA +	7,00%	8,06%	15/06/2032	5,7	mensal
CRI Matarazzo 451S	Opea Sec	22C0509668	Shopping	na	29.440.284,39	2,69%	IPCA +	9,50%	9,97%	25/06/2040	5,3	mensal
CRI Athon Energia 191E	Opea Sec	23I1512147	Infraestrutura	na	29.255.074,57	2,67%	IPCA +	10,00%	10,13%	30/12/2038	5,8	mensal
CRI General Shopping	True Sec	20G0800227	Shopping	AA S&P	26.889.555,05	2,46%	IPCA +	5,00%	7,15%	19/07/2032	4,7	mensal
CRI GTLG	True Sec	21J0043571	BTS	na	26.579.787,02	2,43%	IPCA +	5,93%	7,22%	15/03/2040	7,2	mensal
CRI SGGC	Opea Sec	22F1036083	Shopping	na	26.216.954,62	2,40%	IPCA +	9,85%	9,62%	23/06/2032	3,6	mensal
CRI Carinás II	Província	22H1140550	Residencial	na	26.192.605,22	2,39%	IPCA +	9,00%	8,91%	30/08/2027	3,0	mensal
CRI Manhattan 196S	Habitasec	20L0870667	Residencial	na	21.812.998,14	1,99%	IPCA +	12,00%	12,05%	17/12/2024	1,3	mensal
CRI Axis	Opea Sec	22I1515298	Infraestrutura	na	21.401.729,06	1,96%	IPCA +	9,17%	8,18%	30/06/2036	5,3	mensal
CRI Tecnisa 175S	Virgo Sec	21B0544455	Residencial	A S&P	21.175.159,29	1,94%	IPCA +	5,94%	8,71%	15/02/2026	1,2	mensal
CRI Altino Arantes	Província	21D0808611	Residencial	na	20.173.005,32	1,84%	IPCA +	8,00%	8,12%	19/04/2026	2,0	mensal
CRI HGLG Eletrolux	Virgo Sec	21I0682823	BTS	na	18.826.614,92	1,72%	IPCA +	5,25%	7,12%	22/09/2031	3,6	mensal
CRI AR Terrenos	Província	20I0747905	Residencial	na	18.206.339,59	1,66%	IPCA +	9,00%	10,05%	29/09/2026	2,3	mensal
CRI Gafisa 28S	Província	20L0710832	Residencial	na	16.933.946,63	1,55%	IPCA +	7,85%	8,07%	27/11/2025	1,6	mensal
CRI Gafisa 27S	Província	20L0710506	Residencial	na	16.926.749,59	1,55%	IPCA +	7,85%	8,08%	27/11/2025	1,6	mensal
CRI São Gonçalo	Virgo Sec	19L0928585	Shopping	A+ Fitch	15.521.005,71	1,42%	IPCA +	5,06%	7,94%	15/12/2034	5,0	mensal
CRI RV Ipiranga II	Província	22J0347078	Residencial	na	15.308.355,46	1,40%	IPCA +	9,00%	8,99%	05/12/2025	1,6	mensal
CRI Makro	Opea Sec	21L0666509	BTS	na	14.076.551,90	1,29%	IPCA +	6,50%	7,77%	17/12/2031	3,6	mensal
CRI Helbor 113S	Virgo Sec	20I0777292	Residencial	A- Sr Rating	13.247.990,61	1,21%	IPCA +	5,50%	7,00%	06/09/2035	5,1	mensal
CRI Socicam Chapecó	Reit	21C0640785	BTS	na	12.533.568,40	1,15%	IPCA +	9,00%	9,02%	17/03/2036	4,9	mensal
CRI JSL Ribeira 261S	Opea Sec	20A0977906	BTS	AAA Fitch	12.198.523,52	1,12%	IPCA +	6,00%	6,73%	25/01/2035	4,9	mensal
CRI JSL Ribeira 268S	Opea Sec	20A0978038	BTS	AAA Fitch	12.083.288,20	1,10%	IPCA +	6,00%	6,74%	25/01/2035	4,9	mensal
CRI Dot	Província	22F1105839	Residencial	na	11.497.112,97	1,05%	IPCA +	9,00%	8,90%	05/08/2025	1,0	mensal
CRI Sanema	Opea Sec	22G0701494	Infraestrutura	na	10.597.292,96	0,97%	IPCA +	8,92%	8,60%	31/08/2037	5,5	mensal
CRI Matarazzo 545S	Opea Sec	23J2162618	Shopping	na	10.439.978,65	0,95%	IPCA +	9,50%	9,51%	25/06/2040	5,5	mensal
CRI SER Educacional 284S	True Sec	19L0932719	BTS	AA Fitch	9.269.121,42	0,85%	IGPM +	7,00%	4,90%	11/03/2031	3,1	mensal
CRI GPA 79S	Província	20E0031084	BTS	na	9.023.630,56	0,82%	IPCA +	5,75%	6,81%	10/05/2035	5,1	mensal
CRI Choice	Província	22F1106105	Residencial	na	8.198.602,77	0,75%	IPCA +	9,00%	8,61%	05/08/2025	1,3	mensal
CRI HUB Pinheiros	Província	22D0634282	Residencial	na	7.546.693,62	0,69%	IPCA +	9,50%	9,58%	06/04/2027	2,7	mensal
CRI Rede Duque 443S	True Sec	21I0855537	BTS	na	6.639.976,39	0,61%	IPCA +	8,20%	8,94%	19/09/2033	4,7	mensal
CRI Rede Duque 444S	True Sec	21I0855623	BTS	na	6.594.605,87	0,60%	IPCA +	8,20%	8,94%	19/09/2033	4,7	mensal
CRI PG Rodrigues Alves	Província	20E0945619	Residencial	na	6.160.421,86	0,56%	IPCA +	10,00%	10,49%	29/05/2025	1,1	mensal
CRI Ditolvo 37E	Habitasec	23K1512153	Residencial	na	5.756.406,46	0,53%	IPCA +	10,00%	9,99%	30/10/2030	3,5	mensal
CRI Francisco Leitão 15S	Província	20H0164148	Residencial	na	5.452.411,97	0,50%	IPCA +	8,50%	8,83%	28/08/2025	1,4	mensal
CRI Francisco Leitão 14S	Província	20H0164142	Residencial	na	5.452.411,97	0,50%	IPCA +	8,50%	8,83%	28/08/2025	1,4	mensal
CRI GPA 83S	Bari Sec	20G0703083	BTS	na	4.840.518,50	0,44%	IPCA +	5,00%	7,74%	28/08/2025	5,2	mensal
CRI AL Cambuí	Província	20J0763944	Residencial	na	4.286.321,36	0,39%	IPCA +	8,50%	8,74%	30/10/2025	1,5	mensal
CRI Dot 2S	Província	23L1538152	Residencial	na	704.196,39	0,06%	IPCA +	9,00%	9,39%	05/08/2025	1,3	mensal
Total de CRIs					**1.155.974.811,87**	**105,67%**						
Caixa Bruto					16.161.398,55							
Provisões (1)					(78.205.736,24)				***Cupom* médio da carteira**		**8,00%**	
Caixa Líquido					(62.044.337,69)	-5,67%			***Yield* médio da carteira**		**8,39%**	
Patrimônio Líquido (Pro Forma)					**1.093.930.474,18**	**100,00%**			***Duration* médio da carteira**		**3,9**	**anos**

(1) Inclui um total de R$ 67,4 milhões em compromissos de recompra de CRI vendidos, a serem exercidos ao longo dos próximos 6 meses, com custo médio de CDI + 0,76% ao ano.

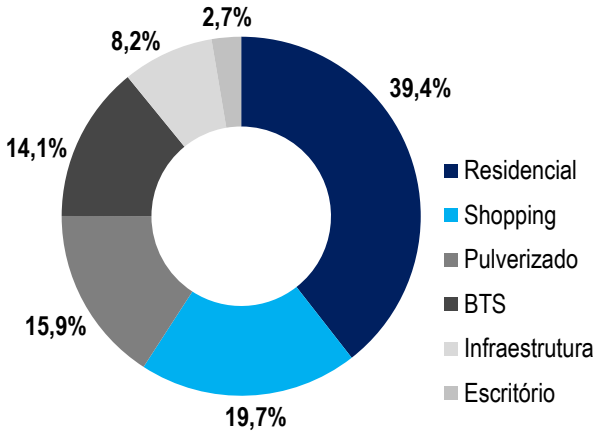
Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)

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



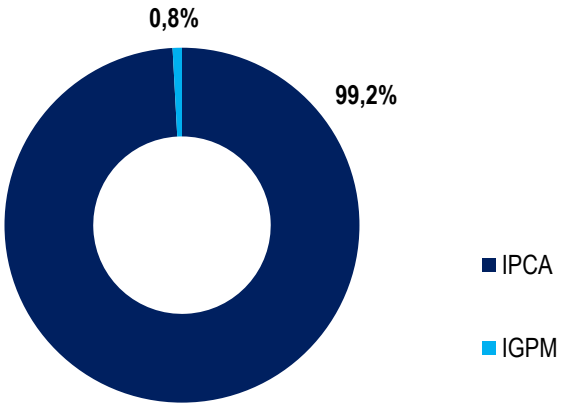
Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)

O Fundo atualmente possui exposição a diversos segmentos do mercado imobiliário, embora tenha uma concentração maior 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 indexador (% PL da Carteira de CRI)

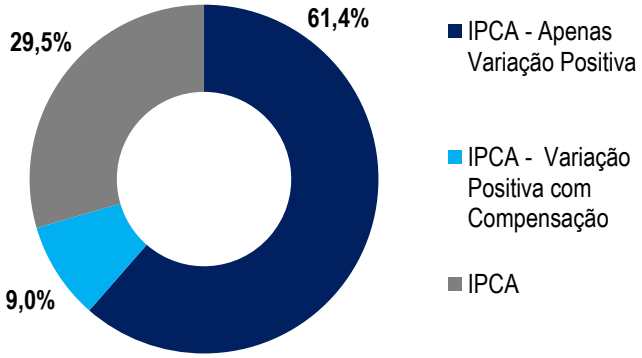
O objetivo do Fundo é entregar rentabilidade tendo como referência títulos do Governo indexados a índices de preço, principalmente IPCA. Dessa forma, a Gestão busca concentrar os ativos do Fundo em CRIs que sejam indexados a índices de inflação. De qualquer forma, a Gestão sempre está aberta a oportunidades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



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

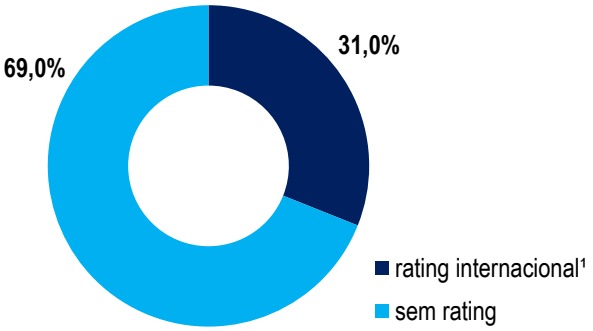
Os CRIs indexados à IPCA possuem três formas distintas na adoção do IPCA:

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



Alocação por rating agência internacional (% PL da Carteira)

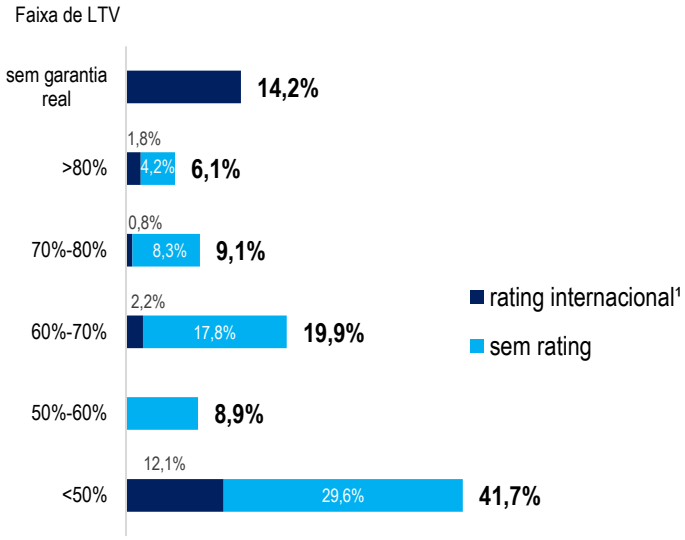
São considerados ativos com "rating internacional" aqueles cuja emissão e/ou devedor/locatário possuem classificação de risco local superior a A- emitido pelas agências Standard and Poors, Fitch ou Moody's. O Fundo conta atualmente com 31% da carteira de CRI com essas características.



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

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

O índice LTV (*loan-to-value*) compreende o saldo devedor do CRI em relação ao valor do imóvel em garantia. Todas as operações do Fundo que não possuem imóveis em garantia ou tem LTV maior que 75%, possuem rating no mínimo A- emitido por agência internacional.



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

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

Rentabilidade Bruta da Carteira vs. Rating

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)¹	Cupom Médio Ponderado (a.a.)	Taxa Média Ponderada de MTM (a.a.)	% da Carteira
IPCA +	**8,23%**	**8,01%**	**8,42%**	**99,20%**
Rating Intl.	7,04%	6,85%	7,80%	30,24%
Sem Rating	8,75%	8,52%	8,69%	68,96%
IGPM +	**7,00%**	**7,00%**	**4,90%**	**0,80%**
Rating Intl.	7,00%	7,00%	4,90%	0,80%
Sem Rating	-	-	-	-

Análise de Sensibilidade

Deságio cota patrimonial	Cota Mercado	Yield Bruto IPCA +	Yield Bruto IGPM +
-5,18%	88,00	8,88%	5,17%
-3,02%	90,00	8,68%	5,05%
-0,87%	92,00	8,49%	4,94%
0,00%	**92,81²**	**8,42%**	**4,90%**
1,29%	94,00	8,31%	4,84%
3,44%	96,00	8,14%	4,74%
5,60%	98,00	7,97%	4,64%

(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/2024.

Rendimentos Mensais e Retorno Total do Fundo

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

Período	Dividendo (R$)	Valor de mercado da cota no fechamento (R$)	RM Líquida	RM Gross-Up (4)	RM Gross-up IPCA+ (4)	RT Líquido	RT Gross-up (5)	RT Gross-up IPCA+ (5)
1a. Emissão de Cotas: R$100,00								
fev/24	0,83	92,90	0,83%	0,98%	5,64%	50,39%	63,65%	6,63%
jan/24	0,80	90,45	0,80%	0,94%	7,47%	46,03%	58,81%	6,09%
dez/23	0,76	88,16	0,76%	0,89%	9,19%	41,84%	54,13%	5,30%
nov/23	0,70	86,89	0,70%	0,82%	7,33%	39,10%	51,01%	5,07%
2a. Emissão de Cotas: R$99,15								
fev/24	0,83	92,90	0,84%	0,98%	5,76%	47,65%	60,07%	6,63%
jan/24	0,80	90,45	0,81%	0,95%	7,57%	43,28%	55,21%	6,01%
dez/23	0,76	88,16	0,77%	0,90%	9,30%	39,09%	50,54%	5,11%
nov/23	0,70	86,89	0,71%	0,83%	7,42%	36,34%	47,41%	4,84%
3a. Emissão de Cotas: R$97,49								
fev/24	0,83	92,90	0,85%	1,00%	5,99%	43,35%	54,21%	7,23%
jan/24	0,80	90,45	0,82%	0,97%	7,76%	38,95%	49,35%	6,49%
dez/23	0,76	88,16	0,78%	0,92%	9,52%	34,74%	44,68%	5,44%
nov/23	0,70	86,89	0,72%	0,84%	7,61%	32,00%	41,58%	5,11%
4a. Emissão de Cotas: R$ 98,96								
fev/24	0,83	92,90	0,84%	0,99%	5,79%	34,13%	42,95%	6,52%
jan/24	0,80	90,45	0,81%	0,95%	7,59%	30,00%	38,42%	5,66%
dez/23	0,76	88,16	0,77%	0,90%	9,33%	26,06%	34,08%	4,45%
nov/23	0,70	86,89	0,71%	0,83%	7,44%	23,49%	31,21%	4,04%
5a. Emissão de Cotas: R$ 98,96								
fev/24	0,83	92,90	0,84%	0,99%	5,79%	29,78%	37,51%	6,43%
jan/24	0,80	90,45	0,81%	0,95%	7,59%	25,72%	33,09%	5,45%
dez/23	0,76	88,16	0,77%	0,90%	9,33%	21,86%	28,86%	4,07%
nov/23	0,70	86,89	0,71%	0,83%	7,44%	19,35%	26,06%	3,59%
6a. Emissão de Cotas: R$99,30								
fev/24	0,83	92,90	0,84%	0,98%	5,74%	21,63%	27,48%	6,33%
jan/24	0,80	90,45	0,81%	0,95%	7,55%	17,75%	23,28%	5,11%
dez/23	0,76	88,16	0,77%	0,90%	9,28%	14,06%	19,28%	3,41%
nov/23	0,70	86,89	0,70%	0,83%	7,40%	11,68%	16,64%	2,78%
7a. Emissão de Cotas: R$96,41								
fev/24	0,83	92,90	0,86%	1,01%	6,15%	17,36%	21,58%	8,10%
jan/24	0,80	90,45	0,83%	0,98%	7,88%	13,36%	17,30%	6,48%
dez/23	0,76	88,16	0,79%	0,93%	9,67%	9,57%	13,24%	4,21%
nov/23	0,70	86,89	0,73%	0,85%	7,74%	7,12%	10,57%	3,32%

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

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

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

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

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

Detalhamento dos Ativos

CRI AL Cambuí

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,5%
Vencimento	30/10/2025
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Setin, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais, escritórios e hotéis na região metropolitana e interior paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro do Cambuí, na cidade de Campinas, com relação atual de garantia de 230%.

CRI Altino Arantes

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,0%
Vencimento	29/04/2026
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Tarjab, incorporadora e construtora paulistana com mais de 37 anos de atuação e foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado na Vila Clementino na cidade de São Paulo, cessão fiduciária dos recebíveis e fiança dos sócios, com relação atual de garantia de 200%.

CRI AR Terrenos

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,0%
Vencimento	29/09/2026
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Alfa Realty, incorporadora paulistana com mais de 17 anos de atuação e foco em empreendimentos residenciais diferenciados. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de quatro terrenos localizado nos bairros do Alto da Lapa, Bom Retiro, Mooca e Vila Madalena, todos na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 200%.

CRI Athon Energia 191E

Rating	na
Cupom	IPCA + 10,0%
Vencimento	30/12/2038
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação lastreada em contratos de locação com a Ômega Geração, Claro, Vivo e AEGEA, para financiamento de oitos projetos de geração distribuída de energia solar, localizadas em seis estados brasileiros. A operação possui como garantia (i) alienação fiduciária de equipamentos (ii) direitos provenientes do contrato de construção e de arrendamento de terra e equipamentos (iii) ações das SGEs; (iv) conta reserva do serviço da dívida e (v) máquinas e equipamentos dos projetos ,com relação de garantia de 131%.

CRI Axis Renováveis

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,0%
Vencimento	26/06/2036
Tipo de oferta	ICVM 476

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

CRI Carinás II

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

Operação com a Tarjab, incorporadora e construtora paulistana com mais de 37 anos de atuação e foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantias (i) alienação fiduciária de terreno localizado no bairro de Moema, cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 133%; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das cotas da SPE; (iv) Aval da empresa e dos sócios.

CRI CashMe 31E Sênior

Rating	AA+ S&P
Cupom	IPCA + 9,00%
Vencimento	21/06/2030
Tipo de oferta	ICVM 160

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

Detalhamento dos Ativos

CRI Cemara

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

Operação com a Cemara Negócios Imobiliários Ltda, fundada na década de 70, uma das maiores empresas de loteamento do Estado de São Paulo. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária de estoque, com relação atual de garantia de 184%;(ii) Cessão fiduciária dos recebíveis;(iii) Alienação fiduciária das SPEs detentora de cada projeto;(iv) Conta de reserva para cobertura dos custos das obras; (v) Reserva de despesas para cobertura de seis meses de operação e reserva de amortização.

CRI Choice

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,0%
Vencimento	05/08/2025
Tipo de oferta	ICVM 476

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

CRI DOT

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,0%
Vencimento	05/08/2025
Tipo de oferta	ICVM 476

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

CRI DOT 2S

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,0%
Vencimento	05/08/2025
Tipo de oferta	ICVM 160

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

CRI Ditolvo 37E

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

Operação com a Construtora Ditolvo Ltda., empresa que há 50 anos atua no mercado de construção e incorporação imobiliária, sendo responsável pelo lançamento de mais de 100 empreendimentos em todo o país. A operação possui como garantia (i) alienação fiduciária das unidades em estoque, (ii) aval da holding e de seus sócios e (iii) alienação fiduciária de dois terrenos em São José dos Campos ,com relação de garantia de 141%.

CRI Fashion Mall 339S

Rating	na
Cupom	IPCA + 7,75%
Vencimento	29/05/2031
Tipo de oferta	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 garantia a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis de vendas de unidades, com relação atual de garantia de 225%.

CRI Fashion Mall 340S

Rating	na
Cupom	IPCA + 7,75%
Vencimento	29/05/2031
Tipo de oferta	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 garantia a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis de vendas de unidades, com relação atual de garantia de 225%.

Detalhamento dos Ativos

CRI Francisco Leitão 14S

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

Operação com a Setin, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais, escritórios e hotéis na região metropolitana e interior paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro de Pinheiros, na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 193%.

CRI Francisco Leitão 15S

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

Operação com a Setin, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais, escritórios e hotéis na região metropolitana e interior paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro de Pinheiros, na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 193%.

CRI Gafisa 27S

Rating	na
Cupom	IPCA + 7,85%
Vencimento	27/11/2025
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 três terrenos localizados nos bairros de Vila Madalena, Jabaquara e Consolação, com relação de garantia de 150%.

CRI Gafisa 28S

Rating	na
Cupom	IPCA + 7,85%
Vencimento	27/11/2025
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 três terrenos localizados nos bairros de Vila Madalena, Jabaquara e Consolação, com relação de garantia de 150%.

CRI General Shopping

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

Operação de financiamento para aquisição de um portfólio de shoppings feito pelo General Shopping e Outlets do Brasil FII (B3:GSFI11). Portfolio composto pelos ativos (i) Shopping Bonsucesso, (ii) Shopping Unimart, (iii) Parque Shopping Barueri, (iv) Parque Shopping Sulacap, (v) Outlet Premium Rio de Janeiro, (vi) Outlet Premium Salvador, (vii) Outlet Premium São Paulo e (viii) Outlet Premium Brasília. A operação possui como garantia a alienação fiduciária das frações ideais dos imóveis com índice de garantia de 352%.

CRI GJA

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

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

Detalhamento dos Ativos

CRI GPA 79S

Rating	AA Fitch
Cupom	IPCA + 5,75%
Vencimento	10/05/2035
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em contratos atípicos de locação com prazo de 15 anos junto a empresas do Grupo GPA (B3: PCAR3), um dos principais grupos de varejo alimentício do pais. A operação possui como garantia adicional alienação fiduciária dos 5 imóveis locados e relação atual de garantia de 138%.

CRI GPA 83S

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

Operação lastreada em contratos atípicos de locação com prazo de 15 anos junto a empresas do Grupo GPA (B3: PCAR3), um dos principais grupos de varejo alimentício do pais. A operação possui como garantia adicional alienação fiduciária dos 9 imóveis locados e relação atual de garantia de 127%.

CRI GTLG

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

Operação realizada junto a GTIS Partners, empresa líder em investimentos imobiliários e em infraestrutura nas Américas, com sede em Nova York e escritórios em São Paulo, São Francisco, Los Angeles, Atlanta, Paris e Munique. A operação possui como garantias a (i) alienação fiduciária de galpões logísticos; (ii) cessão fiduciária dos direitos creditórios, com relação atual de garantia de 535%.

CRI Helbor 113S

Rating	na
Cupom	IPCA + 5,50%
Vencimento	06/09/2035
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 a alienação fiduciárias de 3 empreendimentos avaliados em R$ 228 milhões, cessão fiduciária de contratos de locação e relação atual de garantia de 240%.

CRI HGLG Electrolux

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

Operação com o fundo de logística HGLG11, gerido pelo Credit Suisse Hedging Griffo. A operação possui como garantias a (i) alienação fiduciária sobre o condomínio logístico, objeto desse CRI; (ii) cessão fiduciária da totalidade dos contratos de locação do condomínio logístico. O imóvel tem como principal locatário a Electrolux S.A, com relação atual de garantia de 166%.

CRI Hub Pinheiros

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,5%
Vencimento	06/04/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

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.

Detalhamento dos Ativos

CRI JSL Ribeira 261S

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

Operação lastreada em contratos atípicos de locação de 15 anos com empresas do Grupo JSL S.A. (B3: JSLG3), uma das principais empresas de logística do país. A operação possui como garantia adicional a alienação fiduciária dos imóveis locados e fiança da holding controladora da JSL, além de seus sócios pessoas físicas e relação atual de garantia de 147%.

CRI JSL Ribeira 268S

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

Operação lastreada em contratos atípicos de locação de 15 anos com empresas do Grupo JSL S.A. (B3: JSLG3), uma das principais empresas de logística do país. A operação possui como garantia adicional a alienação fiduciária dos imóveis locados e fiança da holding controladora da JSL, além de seus sócios pessoas físicas e relação atual de garantia de 147%.

CRI Mabu 402S

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

Operação com a Rede Mabu de Hotéis & Resorts, rede hoteleira fundada em 1973, com forte atuação na região sul do país. A operação possui como garantia cessão fiduciária de recebíveis de time sharing e alienação fiduciária de unidades hoteleiras, com relação atual de garantia de 148%.

CRI Makro

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

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

CRI Manhattan 196S

Rating	na
Cupom	IPCA + 12,0%
Vencimento	17/12/2024
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Construtora Manhattan, uma das maiores incorporadoras de Fortaleza-CE, com mais de 15 anos de atuação. A operação possui como garantia real (i) alienação fiduciária de imóveis prontos residenciais e (ii) cessão fiduciária de recebíveis de direito de uso de dois projetos residenciais; todos localizados na Região Metropolitana de Fortaleza, com relação atual de garantia de 243%.

CRI Matarazzo 451S

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

Operação com objetivo de financiar a conclusão da obra do empreendimento Campus Matarazzo, localizado no bairro Bela Vista, na cidade de São Paulo – SP. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária do imóvel correspondente a fração do "Retail"; (ii) Cessão fiduciária do resultado líquido das receitas provenientes dos aluguéis; (iii) Aval do FIP Matarazzo e (iv) Fundos de Despesas, Reserva de Parcelas e Liquidez; com relação atual de garantia de 340%.

Detalhamento dos Ativos

CRI Matarazzo 545S

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,5%
Vencimento	25/06/2024
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com objetivo de financiar a conclusão da obra do empreendimento Campus Matarazzo, localizado no bairro Bela Vista, na cidade de São Paulo – SP. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária do imóvel correspondente a fração do "Retail"; (ii) Cessão fiduciária do resultado líquido das receitas provenientes dos aluguéis; (iii) Aval do FIP Matarazzo e (iv) Fundos de Despesas, Reserva de Parcelas e Liquidez; com relação atual de garantia de 340%.

CRI PG Rodrigues Alves

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

Operação com a Paes e Gregori, incorporadora paulistana com mais de 23 anos de atuação e foco em empreendimentos residenciais de alto padrão. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro Vila Mariana, cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 244%.

Planta 47S - Sênior

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,0%
Vencimento	30/10/2041
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Planta Inc., incorporadora paulista, focada em projetos de retrofit em imóveis com grande potencial para locação e venda, propiciando o acesso a investidores ESG, através do reuso de regiões centrais da cidade de São Paulo. A operação possui como garantias a (i) alienação fiduciária de 4 prédios localizados no bairro de Vila Buarque, na cidade de São Paulo,(ii) alienação fiduciária de cotas das SPE´s, (iii) cessão fiduciária dos recebíveis, com relação atual de garantia de 121%.

CRI Planta II

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,5%
Vencimento	25/07/2042
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Planta Inc., incorporadora paulista, focada em projetos de retrofit em imóveis da cidade de São Paulo. A operação possui como garantias a (i) alienação fiduciária de 4 prédios localizados no bairro de Vila Buarque e do Jardim Paulista, na cidade de São Paulo, (ii) alienação fiduciária de cotas das SPE´s, (iii) cessão fiduciária dos recebíveis, com relação atual de garantia de 210%.

CRI Raposo Shopping

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

Operação de refinanciamento de aquisição de participação no Shopping Raposo. Fundado em 1996, o shopping conta com 27,7 mil m² de ABL. A emissão possui como garantias (i) alienação fiduciária do shopping; (ii) cessão fiduciária de recebíveis de locação do mesmo shopping, com relação atual de garantia de 463%.

CRI Rede Duque 443S

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

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

Detalhamento dos Ativos

CRI Rede Duque 444S

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

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

CRI RV Ipiranga 2

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,0%
Vencimento	05/12/2025
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 Sanema

Rating	Mínimo BBB
Cupom	IPCA + 9,0%
Vencimento	31/08/2037
Tipo de oferta	ICVM 476

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

CRI São Gonçalo

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

Operação lastreada em recebíveis de contratos de locação do São Gonçalo Shopping localizado na cidade de São Gonçalo-RJ. A emissão possui como garantias adicionais (i) alienação fiduciária do shopping; (ii) cessão fiduciária de novos recebíveis de locação do mesmo shopping, (iii) coobrigação da GSR Shopping, cedente dos contratos de locação e (iv) fiança da holding controladora, com relação atual de garantia de 303%.

CRI Ser Educacional 284S

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

Operação lastreada em contrato de locação atípico "*built to suit*" com prazo de 10 anos, em imóvel localizado em Recife-PE, tendo como locatária Ser Educacional S.A. (B3: SEER3), empresa com rating corporativo AA- pela Fitch. O CRI tem cupom de IGPM + 7,0% ao ano e conta com garantia real do imóvel.

CRI SGGC

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

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

Detalhamento dos Ativos

CRI Tecnisa 175S

Rating	A S&P
Cupom	IPCA + 5,94%
Vencimento	15/02/2026
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.

CRI Tecnisa 344S

Rating	A S&P
Cupom	IPCA + 6,85%
Vencimento	31/12/2025
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.

CRI Tecnisa 397S

Rating	A S&P
Cupom	IPCA + 7,0%
Vencimento	29/06/2028
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.

CRI Tenda

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,5%
Vencimento	08/07/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Construtora Tenda (B3: TEND3) segunda maior construtora brasileira com foco em apartamentos populares. A operação possui como garantias (i) alienação fiduciária de 9 terrenos em São Paulo; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis, com relação atual de garantia de 203%.

CRI TMX

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

Operação com a TMX Eficiência Energética S A, empresa destaque no setor de eficiência energética, que desenvolverá e implantará cinco sistemas de geração de energia solar. A operação possui como garantias (i) aval da empresa e sócios (ii) cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) alienação fiduciária de ações; (iv) conta reserva; (v) direitos provenientes do contrato de construção; com relação atual de garantia de 165%.

CRI Villa XP

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

Operação com a XP Investimentos S.A, uma das maiores corretoras de valores do país, fundada em 2001, atualmente com R$ 436 bilhões sob custódia, atuação nacional e internacional com escritórios em Miami e New York. A operação possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel objeto do empreendimento "Villa XP" que será construído na cidade de São Roque-SP.

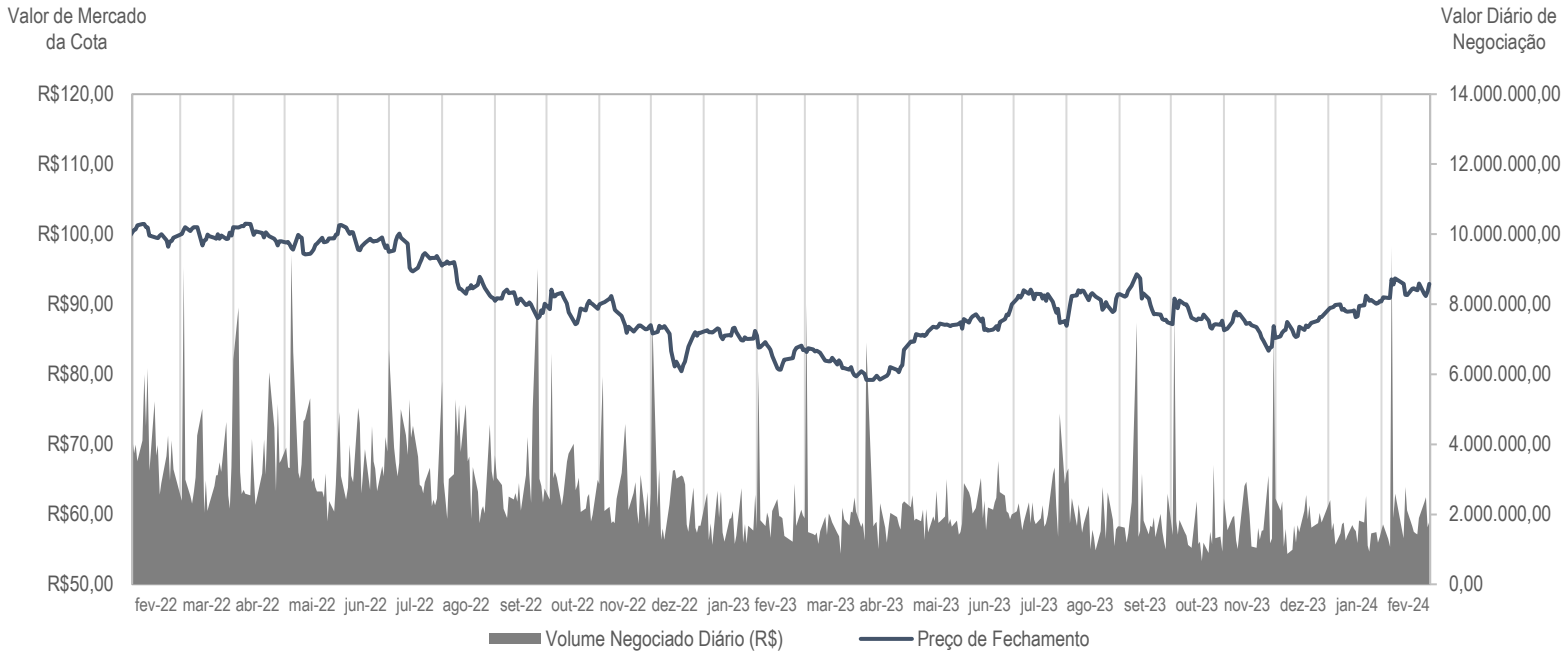
Desempenho no Mercado Secundário

A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 19 de março de 2020, com o preço de abertura correspondente a R$100,00. No dia 29 de fevereiro de 2024, o valor da cota fechou em R$ 92,90.

Informações complementares:		fevereiro-24
Número de cotistas		91.970
Volume (em R$)		42.194.888,94
Quantidade de cotas negociadas		457.953
Volume Médio Diário (em R$)		2.220.783,63
Valor médio de negociação por cota		92,14
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	90,06
	Máximo	93,99

Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários IFIX

Fundo integrante do IFIX – Índice Fundos de Investimentos Imobiliários - para a carteira válida para o quadrimestre entre janeiro a abril de 2024.



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