

Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de abril de 2024 com a totalidade de seu patrimônio líquido alocado em Ativos-Alvo, distribuídos em 138 diferentes ativos, num total investido de R\$1.566,0 milhões. Ainda, ao final do mês, o Fundo possuía um total de R\$68,3 milhões em operações de venda e recompra futura de CRIs (compromissada reversa) ao custo médio de CDI + 0,74% ao ano. Os recursos líquidos estavam investidos em instrumentos de caixa.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de abril de 2024 foi de R\$0,09 por cota, o equivalente a uma rentabilidade líquida de 11,7% ao ano sobre o valor da cota patrimonial no final de março de 2024. Ao longo dos últimos 12 meses, o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R\$1,25 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de 14,4% ao ano ou IPCA + 9,4% ao ano sobre a cota patrimonial.

Ao longo do mês, houve uma variação negativa do patrimônio líquido do Fundo ao redor de R\$0,11 por cota, derivada do ajuste negativo da marcação-a-mercado tanto da carteira de CRIs indexados ao IPCA, decorrente de uma abertura das taxas das NTN-B, como da marcação-a-mercado negativa da carteira de FIIs do Fundo.

Em relação às alocações, ao longo de abril foram adquiridos um total de R\$52,7 milhões em ativos e vendidos um total de R\$ 49,1 milhões, uma aquisição líquida de R\$3,7 milhões. Em linha com o processo de reequilíbrio da carteira, o Fundo vendeu um total líquido de R\$7,2 milhões em posições integrantes da carteira VALOR e adquiriu um total líquido de R\$ 10,9 milhões de ativos integrantes da carteira de RENDA, especialmente CRIs. Com esses movimentos, a carteira de VALOR passou a representar 32,4% do total de Ativos-Alvo do Fundo (vs. 33,1% no mês anterior), ainda um pouco acima da expectativa do time de Gestão. Ao mesmo tempo, a carteira RENDA a representar 67,6% dos Ativos-Alvo (vs. 66,9% em março).

A Gestão continua com o foco no reequilíbrio da carteira entre ativos de RENDA (70% a 75% do PL) e VALOR (25% a 30% do PL), além de diminuir a exposição do Fundo em cotas de FII (para uma faixa entre 20% a 25% do PL).

O Fundo encerrou o mês de abril com 396.693 cotistas. O volume médio de negociação diária no mês ficou em R\$ 6,1 milhões.

CONSIDERAÇÕES SOBRE AS ALOCAÇÕES FEITAS NO VGRI11 E NO CRI VGRI

Conforme apresentado no relatório anterior, o Fundo investiu no último dia do mês de março, (i) R\$61,0 milhões em cotas do VGRI11, fundo de tijolo multiestatégia gerido pela Valora, além de um total de (ii) R\$70,8 milhões no CRI VGRI Mezanino, operação que representa a parcela de *seller's finance* a vencer em março/2025, tendo inicialmente como credor o vendedor dos ativos (fundo BRGR11).

Sobre o investimento do Fundo em outros fundos geridos pela Valora – caso da aquisição das cotas do VGRI11 – é importante frisar que esse tipo de operação está em acordo com o aprovado pelos próprios cotistas do Fundo em Consulta Formal, lembrando que nesses casos a Gestora não cobra parcela referente a taxa de gestão do Fundo, além desses investimentos (em conjunto) estarem limitados a 20% do PL total do Fundo.

Em relação ao CRI VGRI Mezanino, importante salientar que o CRI inicialmente foi emitido com um cupom de CDI + 4,0% ao ano e que foi alterado para CDI + 3,0% ao ano, visto que o Fundo adquiriu esse CRI com deságio em relação a seu valor de face. Esse CRI, após esse ajuste, apresenta para o Fundo uma rentabilidade de CDI + 6,0% ao ano, o que, na opinião do time de Gestão, representa uma relação risco x retorno bastante atrativa e consonante com o mandato do Fundo.

Objetivo

O Fundo tem como objetivo o investimento em Ativos-Alvo: (a) Ações Imobiliárias, (b) Debêntures Imobiliárias; (c) Participações em SPE Imobiliária; (d) cotas de FIP Imobiliário; (e) cotas de FIA Imobiliário; (f) CEPAC; (g) cotas de FII; (h) CRI; (i) cotas de FIDC Imobiliário; (j) letras hipotecárias; (k) letras de crédito imobiliário; (l) letras imobiliárias garantidas; e (m) Outros Títulos Imobiliários, em conformidade com os critérios de elegibilidade definidos na política de investimento.

Público Alvo

Investidores em geral.

Taxa de Administração e Gestão

0,90% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, com valor mínimo mensal de R\$10.000.

Taxa de Performance

20% sobre o que exceder IPCA + média do *yield* anual do IMAB5 no semestre civil anterior, com o valor mínimo de IPCA + 3% ao ano. Caso essa média seja menor que 4% ao ano, a mesma será acrescida de 1% ao ano; caso a mesma seja maior ou igual a 4% ao ano e menor que 5% ao ano, será utilizado 5% ao ano. A taxa é paga semestralmente nos meses de julho e janeiro.

Distribuição de Rendimentos

Divulgação de rendimentos: Último dia útil

Data ex-rendimentos: 1º dia útil

Pagamento de rendimentos: 5º dia útil

Dados Adicionais

Gestão: Valora Gestão de Investimentos

Administração: Banco Daycoval S.A.

Escriturador: Banco Daycoval S.A.

Auditor: Grant Thornton Auditores Independentes

Informações Operacionais

Data de início do Fundo: 26/02/2021

Prazo de duração: Indeterminado

Classificação ANBIMA: FII de Títulos de Valores Mobiliários Gestão Ativa

Classificação CVM: FII

Código de Negociação: B3:VGHF11

Código ISIN: BRVGIFCTF003

Código CVM: 0320086



Carteira de Ativos

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Cupom	Estratégia	Vencimento	Duration
CRI	VGRI Mez	24C1476175	Escritório	48.331.726,36	3,21%	CDI	3,00%	Renda	13/03/2025	0,8
CRI	CashMe 31E Sênior	23F2408637	Pulverizado	44.047.205,16	2,92%	IPCA	9,00%	Renda	21/06/2030	2,7
CRI	Matarazzo 451S	22C0509668	Shoppings	43.102.309,25	2,86%	IPCA	9,50%	Renda	25/06/2040	5,3
CRI	JL	23L0034406	Residencial	42.875.170,88	2,84%	IPCA	11,00%	Renda	30/12/2033	4,1
CRI	Tecnisa 11E 1S	22D0836679	Residencial	39.999.998,36	2,65%	CDI	3,75%	Renda	28/04/2028	2,7
CRI	Planta 47S	21K0019326	Residencial	37.787.636,14	2,51%	IPCA	8,00%	Renda	30/10/2041	6,9
CRI	Planta II	22G1110109	Residencial	36.892.924,86	2,45%	IPCA	8,50%	Renda	25/07/2042	7,0
CRI	Mabu 402S	21J0705142	Pulverizado	36.766.091,75	2,44%	IPCA	9,75%	Renda	06/10/2031	3,0
CRI	DOT	22F1105839	Residencial	33.259.814,27	2,21%	IPCA	9,00%	Renda	05/08/2025	0,8
CRI	RV Ipiranga 2	22J0347078	Residencial	31.001.536,74	2,06%	IPCA	9,00%	Renda	05/12/2025	1,5
CRI	JSTX	24A1828538	Logística	25.444.223,40	1,69%	CDI	3,25%	Renda	03/12/2038	4,8
CRI	Helbor 40E	23K1511855	Residencial	25.012.974,33	1,66%	CDI	3,00%	Renda	29/11/2028	2,5
CRI	Athon Energia 191E	23I1512147	Infraestrutura	22.995.785,76	1,53%	IPCA	10,00%	Renda	28/12/2038	5,7
CRI	EAB	22F1020478	Infraestrutura	21.315.629,28	1,41%	IPCA	9,70%	Renda	15/06/2032	3,6
CRI	Oscar Freire 50S	21L0002653	Residencial	20.924.861,47	1,39%	CDI	4,00%	Renda	27/11/2026	2,2
CRI	Cemara	22H1582777	Pulverizado	20.088.385,80	1,33%	IPCA	9,50%	Renda	16/08/2032	3,7
CRI	Manhattan 161S	19J0327167	Residencial	19.154.578,15	1,27%	CDI	5,70%	Renda	23/12/2026	1,1
CRI	Choice	22F1106105	Residencial	17.442.473,10	1,16%	IPCA	9,00%	Renda	05/08/2025	1,2
CRI	Tecnisa 397S	21G0568394	Residencial	17.017.285,96	1,13%	IPCA	7,00%	Renda	29/06/2028	3,3
CRI	Delfim Moreira 22S	20J0764140	Residencial	16.614.983,13	1,10%	CDI	4,75%	Renda	30/10/2025	1,4
CRI	Rede Duque 444S	21I0855623	BTS	16.599.663,52	1,10%	IPCA	8,20%	Renda	20/09/2033	4,3
CRI	Rede Duque 443S	21I0855537	BTS	16.550.372,79	1,10%	IPCA	8,20%	Renda	20/09/2033	4,3
CRI	HBR 34E	23J1928151	Escritório	15.982.798,96	1,06%	CDI	3,50%	Renda	30/10/2031	3,7
CRI	HM Engenharia 365S	21F1076950	Residencial	15.090.270,67	1,00%	CDI	4,75%	Renda	27/06/2025	0,6
CRI	Helbor 7E1S	22E1211649	Residencial	13.550.667,50	0,90%	CDI	3,00%	Renda	07/06/2027	2,5
CRI	Gilberto Sabino	24A2191067	Residencial	12.507.204,88	0,83%	CDI	4,50%	Renda	30/01/2029	3,7
CRI	Manhattan 196S	20L0870667	Residencial	10.891.627,51	0,72%	IPCA	12,00%	Renda	17/08/2026	1,1
CRI	Selina 128S	19K1145398	Residencial	10.540.365,84	0,70%	IPCA	8,68%	Renda	20/04/2040	6,3
CRI	Selina 164S	20L0522964	Residencial	10.495.026,05	0,70%	IPCA	8,70%	Renda	07/02/2042	6,7
CRI	Helbor 440S	22A0788605	Residencial	10.346.278,35	0,69%	CDI	3,00%	Renda	29/01/2026	0,9
CRI	Matarazzo 545S	23J2162618	Shoppings	9.852.811,78	0,65%	IPCA	9,50%	Renda	25/06/2040	5,4
CRI	Ditolvo 37E	23K1512153	Residencial	8.804.054,00	0,58%	IPCA	10,00%	Renda	30/10/2030	3,4
CRI	Alpha Lake 52S	22C0927973	Residencial	8.535.640,57	0,57%	CDI	5,50%	Renda	07/04/2025	0,9
CRI	Rede D'or 214S	19H0235501	Hospitalar	8.296.178,66	0,55%	IPCA	3,88%	Renda	30/06/2031	3,6
CRI	Ceratti e Magna Jr.	22E0120569	Logística	7.832.484,98	0,52%	IPCA	9,50%	Renda	21/05/2027	1,7
CRI	Tecnisa 175S	21B0544455	Residencial	7.746.911,91	0,51%	IPCA	5,94%	Renda	15/02/2026	1,0
CRI	You 78E 1S	22D0847833	Residencial	7.177.995,07	0,48%	CDI	4,00%	Renda	27/04/2026	1,6
CRI	OBA 315S	21F0950228	Logística	6.402.389,11	0,42%	IPCA	7,40%	Renda	27/06/2033	4,1
CRI	TMX	23F2369786	Infraestrutura	6.219.448,79	0,41%	IPCA	10,00%	Renda	29/02/2036	5,1
CRI	OBA 316S	21F0950242	Logística	5.763.756,75	0,38%	IPCA	6,40%	Renda	27/06/2033	6,0
CRI	HM Engenharia 366S	21F1076974	Residencial	5.117.471,45	0,34%	CDI	4,75%	Renda	27/06/2025	0,6
CRI	Athon Energia	21G0864339	Infraestrutura	5.095.066,95	0,34%	IPCA	6,50%	Renda	15/08/2033	4,1
CRI	Makro	21L0666509	BTS	5.084.515,74	0,34%	IPCA	6,50%	Renda	17/12/2031	3,5
CRI	Helbor 22E	22L1013767	Residencial	5.002.594,97	0,33%	CDI	3,00%	Renda	27/11/2026	1,4
CRI	Augusta 1S	22H1318883	Residencial	4.955.512,92	0,33%	CDI	5,50%	Renda	26/08/2027	2,6
CRI	Vitacon	20J0837296	Residencial	4.845.455,90	0,32%	IPCA	5,75%	Renda	28/05/2024	0,1



Carteira de Ativos

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Cupom	Estratégia	Vencimento	Duration
CRI	Selina 162S	20L0522095	Residencial	4.793.827,75	0,32%	IPCA	8,47%	Renda	07/03/2041	6,6
CRI	Vino 2S	24A2692084	Escritório	4.792.996,11	0,32%	CDI	3,50%	Renda	29/11/2030	2,5
CRI	Copagril	21F0968888	Agronegócio	4.775.566,46	0,32%	IPCA	6,50%	Renda	16/06/2031	3,3
CRI	Fashion Mall 339S	21E0611276	Shoppings	4.606.331,87	0,31%	IPCA	7,75%	Renda	29/05/2031	3,3
CRI	Fashion Mall 340S	21E0611378	Shoppings	4.606.331,87	0,31%	IPCA	7,75%	Renda	29/05/2031	3,3
CRI	Rua das Palmeiras	21J0613834	Residencial	4.471.464,66	0,30%	IPCA	9,35%	Renda	02/10/2026	2,2
CRI	GPA 85S	20H0695880	Logística	4.231.975,04	0,28%	IPCA	5,00%	Renda	10/08/2035	7,4
CRI	Patteo Mogilar	23F1689784	Residencial	4.190.263,60	0,28%	CDI	3,00%	Renda	27/11/2025	1,4
CRI	Búzios	22G0897549	Residencial	4.116.237,67	0,27%	IPCA	9,50%	Renda	20/07/2029	2,5
CRI	You 73E 2S	22D0847835	Residencial	3.960.561,95	0,26%	CDI	4,50%	Renda	26/04/2027	2,2
CRI	AMI	20J0668136	Logística	3.742.575,42	0,25%	IPCA	7,00%	Renda	25/10/2032	3,9
CRI	OBA 279S	21F0950009	Logística	3.499.433,97	0,23%	IPCA	6,40%	Renda	27/06/2033	6,0
CRI	JSL Ribeira 261S	20A0977906	BTS	2.960.822,31	0,20%	IPCA	6,00%	Renda	25/01/2035	4,8
CRI	JSL Ribeira 268S	20A0978038	BTS	2.960.822,31	0,20%	IPCA	6,00%	Renda	25/01/2035	4,8
CRI	Jandira Park	21F0001447	Logística	2.666.405,55	0,18%	IPCA	6,00%	Renda	14/06/2032	4,9
CRI	Hub Pinheiros	22D0634282	Residencial	2.480.426,59	0,16%	IPCA	9,50%	Renda	06/04/2027	2,6
CRI	RNI 31S	19B0177968	Residencial	2.437.171,97	0,16%	CDI	1,70%	Renda	15/02/2029	2,4
CRI	São Gonçalo	19L0928585	Shoppings	2.405.177,61	0,16%	IPCA	5,06%	Renda	15/12/2034	4,9
CRI	Brasparck	21H0926710	Logística	2.331.774,15	0,15%	IPCA	7,50%	Renda	20/08/2031	2,9
CRI	Delfim Moreira 23S	20J0764341	Residencial	2.304.180,28	0,15%	CDI	4,75%	Renda	30/10/2025	1,4
CRI	AL Cambuí	20J0763944	Residencial	2.222.774,82	0,15%	IPCA	8,50%	Renda	30/10/2025	1,3
CRI	DOT 2S	23L1538152	Residencial	2.129.499,59	0,14%	IPCA	9,00%	Renda	05/08/2025	1,2
CRI	GPA 296S	20K0010253	Logística	2.074.284,84	0,14%	IPCA	5,00%	Renda	19/10/2035	5,3
CRI	Selina 163S	20L0522230	Residencial	2.029.443,86	0,13%	IPCA	7,95%	Renda	07/03/2041	7,0
CRI	Francisco Leitão 14S	20H0164142	Residencial	1.336.400,61	0,09%	IPCA	8,50%	Renda	28/08/2025	1,3
CRI	Francisco Leitão 15S	20H0164148	Residencial	1.336.400,61	0,09%	IPCA	8,50%	Renda	28/08/2025	1,3
CRI	Square Bertoga	22J0019767	Residencial	1.016.313,85	0,07%	IPCA	9,00%	Renda	05/12/2025	1,5
CRI	Roc Panamby	24A2073830	Residencial	443.016,35	0,03%	IPCA	12,00%	Renda	03/03/2027	2,4
CRI	Brookfield 2S	22G0282296	Escritório	58.352,02	0,00%	CDI	1,70%	Renda	19/07/2027	2,6
Total - CRI				924.342.993,46	61,33%			Duration médio CRIs:	3,3	
FIDC	Valyos Subordinada	-	Residencial	11.051.843,35	0,73%	Rentabilidade de +0,21% no mês abril/24		Valor	na	-
FIDC	KeyCash II Sênior	4033221SN1	Home Equity	9.080.427,79	0,60%	IPCA	8,50%	Renda	na	-
FIDC	Valyos Sênior 4ª Série	3204621SN4	Residencial	2.087.595,25	0,14%	IPCA	7,00%	Renda	10/11/2024	0,2
FIDC	Valyos Sênior 1ª Série	3204619SEN	Residencial	1.225.583,02	0,08%	IPCA	8,00%	Renda	10/07/2024	0,1
FIDC	Valyos Sênior 3ª Série	3204621SN3	Residencial	785.817,21	0,05%	IPCA	7,00%	Renda	10/07/2024	0,1
Total - FIDC				24.231.266,62	1,61%					
Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	D.Y. (a.a.) sobre valor mercado		Estratégia	% PL		
FII	Valora Renda Imobiliária FII	VGRI11	Escritório	60.024.000,00	19,39%		Valor	3,98%		
FII	FII Planta Retrofit	4704222FII	Desenvolvimento	41.758.072,15	na		Valor	2,77%		
FII	Aquisição de Unidades FII	CF 54010546	Residencial	38.059.788,20	na		Renda	2,53%		
FII	BTG Pactual Corporate Office Fund	BRCR11	Escritório	35.168.861,80	11,38%		Valor	2,33%		
FII	JS Real Estate	JSRE11	Escritório	34.871.228,40	8,59%		Valor	2,31%		



Carteira de Ativos

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	D.Y. (a.a.) sobre valor mercado	Estratégia	% PL
FII	Valora CRI Infra Fundo Imobiliário	4544222FII	Infraestrutura	32.099.300,12	12,95%	Valor	2,13%
FII	BTG Pactual Shoppings FII	BPML11	Shoppings	30.652.800,00	7,80%	Valor	2,03%
FII	CSHG Real Estate FII	HGRE11	Escritório	21.189.918,75	14,66%	Valor	1,41%
FII	VBI CRI	CVBI11	Recebíveis	21.117.359,92	na	Renda	1,40%
FII	RB Capital Desenv Resid III FII	RSPD11	Desenvolvimento	18.958.196,07	12,89%	Valor	1,26%
FII	RBR Private Credito Imobiliário	RBRY11	Recebíveis	17.815.040,95	9,19%	Renda	1,18%
FII	VBI Reits Multiestratégia FI	RVBI11	FOF	17.360.353,97	na	Valor	1,15%
FII	RBR Desenvolvimento Comercial I FII	CF 34736474	Desenvolvimento	15.526.638,75	10,02%	Valor	1,03%
FII	RBR Log	RBRL11	Logística	12.779.271,50	13,79%	Valor	0,85%
FII	Kinea Índices de Preços	KNIP11	Recebíveis	12.681.004,00	14,57%	Renda	0,84%
FII	Cyrela Crédito	CYCR11	Recebíveis	11.923.347,00	9,38%	Renda	0,79%
FII	General Shopping Ativo e Renda FII	FIGS11	Shoppings	10.973.578,40	12,42%	Valor	0,73%
FII	Capitânia Shoppings FII	CPSH11	Shoppings	9.418.302,56	8,05%	Valor	0,62%
FII	VBI Prime Properties FII	PVBI11	Escritório	8.246.781,92	8,24%	Valor	0,55%
FII	ASA Metropolis FII	ASMT11	Escritório	7.407.482,04	na	Valor	0,49%
FII	ARAM SKY FII	CF 33554611	Desenvolvimento	6.853.472,66	13,59%	Valor	0,45%
FII	RBR Premium Recebíveis Imobiliários FII	RPRI11	Recebíveis	6.399.815,76	11,64%	Renda	0,42%
FII	Capitania Securities II	CPTS11	Recebíveis	6.310.862,30	12,15%	Valor	0,42%
FII	Valora CRI Índice de Preço	VGIP11	Recebíveis	6.160.529,28	11,26%	Valor	0,41%
FII	Torre Almirante FII	ALMI11	Escritório	6.115.295,15	na	Valor	0,41%
FII	RBR Prime Offices FII	CF 53391653	Escritório	5.600.000,00	na	Valor	0,37%
FII	Fator Renda Estruturada	FAOE11	Recebíveis	5.000.000,00	14,55%	Valor	0,33%
FII	BlueMacaw Logística FII	BLMG11	Logístico	4.814.136,50	14,14%	Valor	0,32%
FII	Vinci Credit Securities	VCRI11	Recebíveis	4.285.000,00	11,86%	Renda	0,28%
FII	Navi Residencial FII	APTO11	Residencial	4.236.324,96	na	Valor	0,28%
FII	Vinci Fulwood Desenvolv. Logístico	VFDL11	Desenvolvimento	4.132.240,75	11,89%	Valor	0,27%
FII	Barigui Rendimento Imobiliários I	BARI11	Recebíveis	4.084.440,00	12,23%	Renda	0,27%
FII	RB Capital I FOF	RFOF11	FOF	3.979.123,40	13,37%	Valor	0,26%
FII	EQI Recebíveis Imobiliários FII	EQIR11	Recebíveis	3.933.960,72	12,11%	Valor	0,26%
FII	Rec Renda Imobiliária	RECT11	Escritório	2.835.190,40	11,43%	Valor	0,19%
FII	Athena I	FATN11	Escritório	2.748.058,60	na	Renda	0,18%
FII	RBR Desenvolvimento IV FII	CF 36642275	Desenvolvimento	2.635.112,19	12,31%	Valor	0,17%
FII	BRPR Corporate Offices FII	BROF11	Escritório	2.446.762,86	12,15%	Valor	0,16%
FII	Hedge Office Income FII	HOFC11	Escritório	2.409.940,00	na	Valor	0,16%
FII	XP Exeter Desenvolvimento Logístico	XPEX11	Desenvolvimento	2.345.087,14	14,99%	Valor	0,16%
FII	HSI Ativos Financeiros	HSAF11	Recebíveis	2.116.976,30	na	Valor	0,14%
FII	RBR Desenvolvimento III FII	RBRI11	Desenvolvimento	1.244.222,99	na	Valor	0,08%
FII	Brio Real Estate III FII	BRIP11	Desenvolvimento	1.128.625,08	21,6%	Valor	0,07%
FII	Cenesp FII	CNES11	Escritório	1.123.626,09	4,90%	Valor	0,07%
FII	Edifício Galeria FII	EDGA11	Escritório	1.000.219,86	12,95%	Valor	0,07%
FII	FII (Outros)			818.280,54		Renda	0,05%
	Total - FII			552.788.630,03			36,68%



Carteira de Ativos

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	D.Y. (a.a.) sobre valor mercado	Estratégia	% PL
Ação	Aliance Sonae	ALOS3	Shoppings	2.366.664,48		Valor	0,16%
Ação	Multiplan	MULT3	Shoppings	2.289.000,00		Valor	0,15%
Ação	São Carlos	SCAR3	Escritórios	327.332,00		Valor	0,02%
Ação	Syn Prop & Tech	SYNE3	Escritórios	171.795,00		Valor	0,01%
Total - Ações				5.154.791,48			0,34%
SPE	MNF		Residencial	9.663.999,22		Valor	0,64%
SPE	You		Residencial	28.019.884,00		Valor	1,86%
SPE	CV 408		Residencial	7.701.108,00		Valor	0,51%
SPE	Itatupã		Residencial	1.663.001,00		Valor	0,11%
SPE	AS 955		Residencial	5.549.934,51		Valor	0,37%
SPE	Gaivota		Residencial	4.473.760,52		Valor	0,30%
SPE	SF 506		Residencial	2.382.360,00		Valor	0,16%
SPE	Valora 02 - Gaveta		Residencial	24.000,00		Valor	0,00%
Total - Cotas SPE				59.454.047,25			3,94%
Total de Ativos-Alvo				1.565.971.728,84			103,90%
Caixa Bruto				21.343.076,76			1,42%
Rendimentos à Distribuir + Provisões (1)				(80.061.959,07)			
Caixa Líquido				(58.718.882,31)			-3,90%
Patrimônio Líquido				1.507.252.846,53			100,00%

(1) Inclui um total de R\$ 68,3 milhões em compromissos de recompra de CRI vendidos, a serem exercidos ao longo dos próximos 12 meses, com custo médio de CDI + 0,74% ao ano.

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 +	8,94%	8,80%	9,38%	66,30%
Rating Intl.	7,74%	7,51%	8,30%	9,24%
Sem Rating	9,13%	9,01%	9,55%	57,06%
CDI +	4,23%	3,80%	3,80%	33,70%
Rating Intl.	4,02%	3,75%	3,75%	4,33%
Sem Rating	4,26%	3,81%	3,81%	29,37%

Análise de Sensibilidade

Deságio cota patrimonial	Cota Mercado	Yield Bruto IPCA +	Yield Bruto CDI +
-3,83%	8,80	9,75%	3,95%
-2,74%	8,90	9,64%	3,91%
-1,64%	9,00	9,53%	3,87%
-0,55%	9,10	9,43%	3,82%
0,00%	9,15²	9,38%	3,80%
0,54%	9,20	9,33%	3,78%
1,64%	9,30	9,23%	3,74%

(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 abril/2024.



Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$0,09 por cota como rendimento referente ao mês de abril de 2024. O pagamento ocorreu no dia 8 de maio de 2024.

	fev/24	mar/24	abr/24	2024	últimos 12 meses
Receitas (ex-MTM)	16.026.241,72	15.640.564,87	18.197.803,11	71.225.909,44	155.273.506,28
Proventos + Juros + Correção Monetária	15.312.507,14	14.332.885,64	17.043.836,31	66.066.814,39	133.949.700,54
CRI	10.148.961,67	10.129.244,77	12.868.346,54	43.967.396,86	94.103.230,02
Debêntures	-	-	-	-	-
FIDCs - (após IR)	101.245,38	122.021,88	221.908,05	608.404,42	2.405.350,25
FII	3.875.216,70	3.328.593,09	3.212.269,06	18.073.345,21	29.649.156,35
Ações	-	6.088,73	-	6.088,73	658.801,37
SPE	1.187.083,40	746.937,16	741.312,66	3.411.579,17	7.133.162,55
Negociações	580.646,84	1.029.197,52	1.035.612,07	4.332.613,92	18.960.446,43
CRI	3.841,16	1.025.020,04	918.020,11	2.022.093,61	2.403.085,39
Debêntures - (após IR)	-	-	-	-	-
FIDCs	-	-	-	-	-
FII - (após IR)	576.997,87	4.177,49	117.591,97	2.293.357,99	12.940.864,31
Ações - (após IR)	(192,19)	-	-	17.162,32	3.616.496,73
SPE	-	-	-	-	-
Ativos de Liquidez	133.087,73	278.481,71	118.354,73	826.481,14	2.363.359,30
Despesas	(2.404.178,21)	(2.337.062,67)	(2.447.199,39)	(9.519.396,15)	(20.794.535,75)
Resultado Passível de Distribuição	13.622.063,51	13.303.502,20	15.750.603,72	61.706.513,29	134.478.970,53
Distribuição Total	16.472.168,30	13.177.734,64	14.824.951,47	60.947.022,71	133.822.004,11
Distribuição/Cota	R\$0,10	R\$0,08	R\$0,09	R\$0,37	R\$1,25
Dias Úteis no Período	19	20	22	83	251
Dividend Yield (anualizado) - Nominal	15,19%	11,44%	11,71%	12,76%	14,36%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial					
Taxa equivalente acima do IPCA ¹	IPCA + 6,96%	IPCA + 5,71%	IPCA + 1,62%	IPCA + 5,85%	IPCA + 9,42%
Taxa equivalente acima do Benchmark ²	Benchmark +1,04%	Benchmark -0,14%	Benchmark -4,00%	Benchmark -0,01%	Benchmark + 3,02%
Resultado Acumulado a Distribuir	48.452,61	174.220,17	1.099.872,43		
Resultado Acumulado a Distribuir por Cota	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00		
Ajuste de Marcação a Mercado (MTM)	(7.437.181,34)	(1.098.144,83)	(19.308.301,39)	(33.868.930,29)	(7.267.102,54)
Resultado Contábil	6.184.882,17	12.205.357,37	(3.557.697,67)	27.837.583,00	127.211.867,99

(1) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para abr/2024 utiliza-se a variação do IPCA de fev/2024.

(2) Benchmark utilizado como base de cálculo para a Taxa de Performance. (atualmente IPCA + 5,86% ao ano – yield médio do IMAB5 do 2º semestre de 2023 é maior que 5% ao ano)

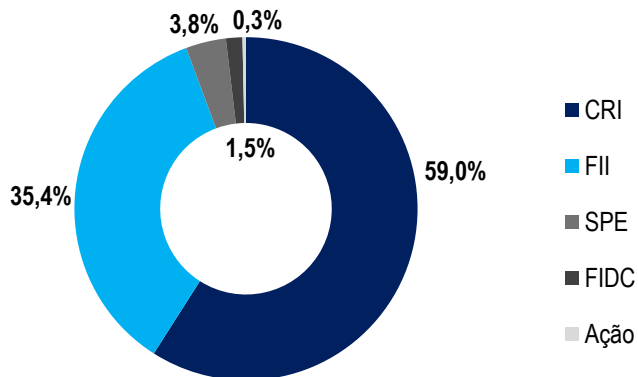


RELATÓRIO DE GESTÃO

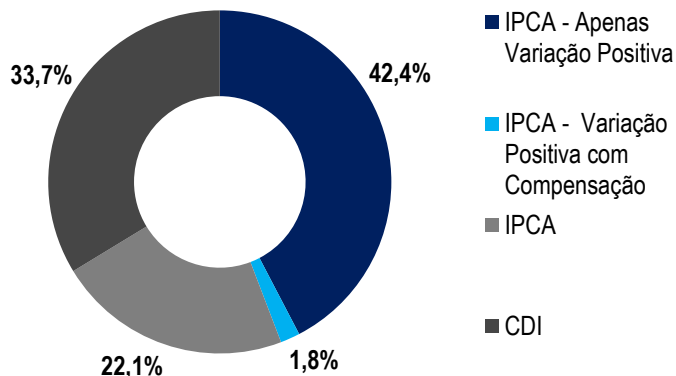
cadastre-se em <https://valorainvest.com.br/contato> para receber os relatórios

Abril 2024

Alocação por ativo alvo (% de Ativos Alvo)



Alocação por Indexador dos CRIs (% PL de CRIs)

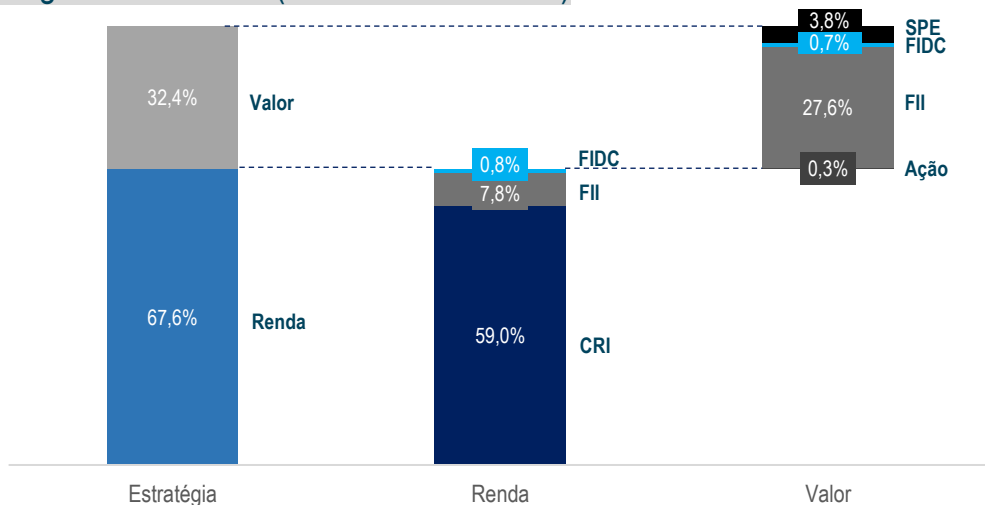


O Fundo possui um total de R\$ 68,3 milhões em compromissos de recompra de CRI vendidos, a serem exercidos ao longo dos próximos 12 meses, com custo médio de CDI + 0,74% ao ano.

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

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

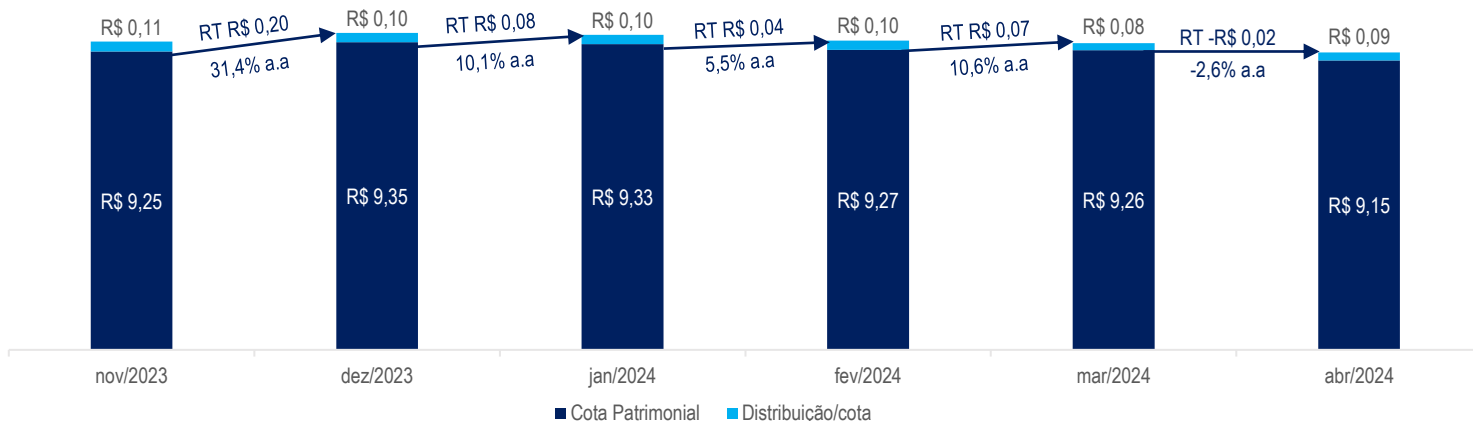
Alocação por Estratégia e Ativos-Alvo (% PL de Ativos-Alvo)



Evolução do Patrimônio Líquido e Distribuição de Rendimentos

Os valores estão arredondados na segunda casa decimal.

RT = Retorno total (lucro contábil do Fundo)





Movimentações de abr/24

Tipo	Ativo	Indexador	Código Ativo	Estratégia	Compra (R\$)	Venda (R\$)	Movimentação Líquida (R\$)
CRI	VGRI Mez	CDI	24C1476175	Renda	0,00	25.000.888,36	(25.000.888,36)
CRI	DOT	IPCA	22F1105839	Renda	14.232.656,04	0,00	14.232.656,04
CRI	RV Ipiranga 2	IPCA	22J0347078	Renda	12.421.499,24	0,00	12.421.499,24
CRI	Delfim Moreira 22S	CDI	20J0764140	Renda	0,00	5.999.335,93	(5.999.335,93)
CRI	Rua das Palmeiras	IPCA	21J0613834	Renda	4.518.565,32	0,00	4.518.565,32
CRI	Matarazzo 545S	IPCA	23J2162618	Renda	3.461.321,38	0,00	3.461.321,38
CRI	Choice	IPCA	22F1106105	Renda	1.444.018,28	0,00	1.444.018,28
Total – CRI					36.078.060,26	31.000.224,29	5.077.835,98
FII	Capitania Securities II		CPTS11	Valor	0,00	11.250.472,31	(11.250.472,31)
FII	Aquisição de Unidades FII		CF 54010546	Renda	6.547.500,00	0,00	6.547.500,00
FII	RBR Prime Offices FII		CF 53391653	Valor	5.600.000,00	0,00	5.600.000,00
FII	Ourinvest Renda Estruturada		OURE11	Valor	0,00	2.995.618,75	(2.995.618,75)
FII	Cenesp FII		CNES11	Valor	1.587.042,50	0,00	1.587.042,50
FII	Aliansce Sonae		ALOS3	Valor	1.499.617,75	0,00	1.499.617,75
FII	FII Planta Retrofit		4704222FII	Valor	1.386.000,00	0,00	1.386.000,00
FII	FII (Outros)			Renda	0,00	689.684,71	(689.684,71)
FII	FII (Outros)			Valor	46.400,00	3.121.691,67	(3.075.291,67)
Total - FII					16.666.560,25	18.057.467,44	(1.390.907,19)
TOTAL GERAL					52.744.620,51	49.057.691,73	3.686.928,79
Total – Renda					42.625.560,26	31.689.909,00	10.935.651,27
Total – Valor					10.119.060,25	17.367.782,73	(7.248.722,48)

Rentabilidade Total das Cotas

Data	Quantidade de Cotas	Patrimônio Líquido (R\$)	Dividendos Totais Distribuídos (R\$)	Dividendos (% ao mês)	Ganho Patrimonial (% ao mês)	Retorno Total no mês	Retorno Total Acum. (% ao ano)	Retorno Total Acum. (IPCA + a.a.)
abr/23	72.889.247	667.492.099	8.746.710	1,31%	0,09%	1,40%	14,34%	5,91%
mai/23	72.889.247	677.023.977	8.017.817	1,20%	1,43%	2,63%	15,07%	6,56%
jun/23	72.889.247	687.333.453	8.746.710	1,29%	1,52%	2,81%	15,86%	7,31%
jul/23	72.889.247	686.848.266	8.746.710	1,27%	-0,07%	1,20%	15,85%	7,48%
ago/23	94.187.891	881.632.478	8.746.710	1,27%	-0,29%	0,98%	15,68%	7,65%
set/23	94.187.891	876.229.161	9.418.789	1,07%	-0,61%	0,46%	15,37%	7,55%
out/23	94.187.892	865.184.814	9.418.789	1,07%	-1,26%	-0,19%	14,77%	7,14%
nov/23	94.187.891	871.108.847	10.360.668	1,20%	0,68%	1,88%	15,10%	7,55%
dez/23	164.721.683	1.540.362.286	9.418.789	1,08%	1,05%	2,13%	15,50%	8,04%
jan/24	164.721.683	1.536.895.159	16.472.168	1,07%	-0,23%	0,84%	15,34%	8,00%
fev/24	164.721.684	1.526.607.873	16.472.168	1,07%	-0,67%	0,40%	15,08%	7,73%
mar/24	164.721.684	1.525.635.496	13.177.735	0,86%	-0,06%	0,80%	14,96%	7,66%
abr/24	164.721.684	1.507.252.847	14.824.952	0,97%	-1,20%	-0,23%	14,43%	7,08%



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 de garantia atual de 230%.



CRI Alpha Lake 52S

Rating	na
Cupom	CDI + 5,5%
Vencimento	07/04/2025
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 (i) Alienação fiduciária do terreno e benfeitorias; (ii) Alienação fiduciária de cotas da SPE; (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis. Com relação de garantia atual de 181%.



CRI AMI

Rating	na
Cupom	IPCA + 7,0%
Vencimento	25/10/2032
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em contratos de locação com o Assai Atacadista (B3: ASAI3), M. Dias Branco (B3: MDIA3) e Império Móveis. A operação possui como garantia (i) Alienação fiduciária do imóvel; (ii) Fundo de reserva; (iii) Fiança dos sócios proprietários dos galpões. Com relação de garantia atual de 401%.



CRI Athon Energia

Rating	na
Cupom	IPCA + 6,50%
Vencimento	15/08/2033
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em contratos de locação com a Águas do Brasil e Extrafarma para financiamento de duas usinas de geração de energia solar, localizadas em Marabá/PA e Campos dos Goytacazes/RJ. A operação possui como garantia (i) Alienação fiduciária de equipamentos; (ii) Cessão fiduciária dos contratos atípicos; (iii) Alienação fiduciárias das cotas das SPEs; (iv) Fiança da Athon Participações S.A.. Com relação de garantia atual de 202%.



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 oito 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 187%.



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, com relação atual de garantia de 184%; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária da SPE detentora do terreno; (iv) Fiança da Gafisa. Com relação de garantia atual de 185%.



CRI Braspark

Rating	na
Cupom	IPCA + 7,5%
Vencimento	20/08/2031
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação para o financiamento de dois galpões industriais em Garuva (SC) que serão utilizados como terminais retroportuários. Os galpões estão estrategicamente localizados próximos ao Porto de Itapoá, um dos principais portos do país. A operação possui como garantia (i) Alienação fiduciária de terrenos; (ii) Cessão fiduciária dos contratos; (iii) Aval do sócio controlador; e, (iv) Fiança das subsidiárias Ascensus.



Detalhamento dos Ativos



CRI Brookfield 2S

Rating	na	Operação com a Brookfield Properties, que através de 10 fundos imobiliários indiretamente controlados pelo BSREP IV Chrysocola Pooling LLC, assumiu o compromisso de adquirir um portfólio de 10 imóveis da BR Properties. A operação possui como garantia (i) Alienação fiduciária dos imóveis e das cotas dos FIIs proprietários; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis dos imóveis; (iii) <i>Equity commitment letter</i> da BSREP IV; e, (iv) Carta de garantia equivalente a aproximadamente 2 PMTs. A operação conta com relação de garantia de 258%.
Cupom	CDI + 1,7%	
Vencimento	19/07/2027	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Búzios

Rating	na	Operação com a Selina, umas das startups de hospitalidade que mais crescem no mundo, presente em 25 países com mais de 150 hotéis em operação. Através de um modelo focado na experiência dos hóspedes e integração com atividades nos hotéis. A operação possui, como garantias a alienação fiduciária do imóvel, o seguro patrimonial e o fundo de reserva.
Cupom	IPCA + 9,5%	
Vencimento	20/07/2029	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI CashMe 31E Sênior

Rating	AA+ S&P	Operação lastreada por contratos de empréstimos de <i>home equity</i> originados pela CashMe Soluções Financeiras S.A.. A entidade foi fundada em 2017, fazendo parte do Grupo Cyrela, sendo uma das maiores empresas de empréstimos com garantia imobiliária do país. A operação possui como garantia a (i) Alienação fiduciária do imóvel, com LTV máxima de 60% para todos os créditos imobiliários cedidos, e (II) Fiança da Cyrela Brazil Realty S.A. em caso de má formalização de créditos. Com relação de garantia atual de 291%.
Cupom	IPCA + 9,00%	
Vencimento	21/06/2030	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI Cemara

Rating	na	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 187%; (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.
Cupom	IPCA + 9,50%	
Vencimento	16/08/2032	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Ceratti e Magna Jr.

Rating	na	Operação com o fundo Suno Logística FII (B3: SNLG11) para a aquisição de dois galpões logísticos (localizados em Campinas/SP) com os inquilinos Magna e Ceratti. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária do imóvel; (ii) Cessão fiduciária dos direitos creditórios; (iii) Fundo de reserva, e (iv) Fundo de despesas. Com relação atual de garantia de 229%.
Cupom	IPCA + 9,50%	
Vencimento	21/05/2027	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Choice

Rating	na	Operação com a Choice Morumbi Empreendimento Imobiliário SPE LTDA., que tem por objeto específico a aquisição de imóvel, para desenvolvimento de um condomínio, com VGV de aproximadamente R\$ 63 milhões. Empreendimento residencial com 273 unidades divididas em metragens de 27m ² a 49m ² , de 1 e 2 dormitórios, localizado no bairro do Morumbi, na cidade de São Paulo.
Cupom	IPCA + 9,0%	
Vencimento	05/08/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Copagril

Rating	na	Operação com Cooperativa Agroindustrial Copagril, Cooperativa Agroindustrial está situada na região oeste do Paraná. Sua atuação está centrada no atendimento de seus cooperados, comercializando sua produção agrícola ou pecuária. A operação possui como garantias (i) Aval da diretoria; (ii) Alienação fiduciária de fundo de reserva; (iii) Alienação fiduciária de quatro imóveis, inclusive a sede da cia; (iv) Alienação fiduciária do fundo de despesas. Com relação de garantia atual de 183%.
Cupom	IPCA + 6,5%	
Vencimento	16/06/2031	
Tipo de oferta	ICVM 476	



Detalhamento dos Ativos



CRI Delfim Moreira 22S

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 atual de garantia de 113%. (i) 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 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 atual de garantia de 113%. (i) 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 Ditolvo 37E

Rating	na	Operação com a Construtora Ditolvo Ltda., empresa que há 50 anos atua no mercado de construção e incorporação imobiliária, sendo responsável pelo lançamento de mais de 100 empreendimentos em todo o país. A operação possui como garantia (i) alienação fiduciária das unidades em estoque, (ii) fiança da holding e de seus sócios e (iii) alienação fiduciária de dois terrenos em São José dos Campos, com relação de garantia de 142%.
Cupom	IPCA + 10%	
Vencimento	30/10/2030	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI DOT

Rating	na	Operação com a Dot Ditolvo Empreendimento Imobiliário SPE LTDA., que tem por objeto específico a aquisição de imóvel, para o desenvolvimento de um condomínio denominado DOT - Vila das Belezas, com VGV de aproximadamente R\$ 63 milhões. Empreendimento residencial com 253 unidades privativas de 42m², 2 dormitórios, localizado no bairro Vila das Belezas, na cidade de São Paulo.
Cupom	IPCA + 9,0%	
Vencimento	05/08/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI DOT 2S

Rating	na	Operação com a Dot Ditolvo Empreendimento Imobiliário SPE LTDA., que tem por objeto específico a aquisição de imóvel, para o desenvolvimento de um condomínio denominado DOT - Vila das Belezas, com VGV de aproximadamente R\$ 63 milhões. Empreendimento residencial com 253 unidades privativas de 42m², 2 dormitórios, localizado no bairro Vila das Belezas, na cidade de São Paulo.
Cupom	IPCA + 9,0%	
Vencimento	05/08/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI EAB

Rating	na	Operação com Potenza Energias, atua no segmento de geração distribuída e possui sede em MG. A empresa detém ativos de geração distribuída com foco em energia fotovoltaica. A operação possui como garantias (i) Fiança da empresa e sócios; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis dos consórcios; (iii) Alienação fiduciária das ações da Potenza e SPEs; (iv) Alienação fiduciária dos bens e equipamentos; e, (v) Alienação dos direitos de superfícies das UFVs. Com relação de garantia atual de 162%.
Cupom	IPCA + 9,70%	
Vencimento	15/06/2032	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Fashion Mall 339S

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 imóvel; e, (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis de vendas de unidades. Com relação atual de garantia de 227%.
Cupom	IPCA + 7,75%	
Vencimento	29/05/2031	
Tipo de oferta	ICVM 476	



Detalhamento dos Ativos



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 garantias (i) Alienação fiduciária do imóvel; e, (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis de vendas de unidades. Com relação atual de garantia de 227%.



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 197%.



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 197%.



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 156%



CRI Gilberto Sabino

Rating	na
Cupom	CDI + 4,5%
Vencimento	30/01/2029
Tipo de oferta	ICVM 160

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: (i) alienação fiduciária dos terrenos e das cotas de SPEs; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iii) aval da You e dos sócios. Com relação de garantia atual de 281%.



CRI GPA 85S

Rating	na
Cupom	IPCA + 5,0%
Vencimento	10/08/2035
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com o Grupo Pão de Açúcar, um dos maiores varejistas do país, com mais de 75 anos de atuação. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária de lojas locadas pelo Pão de Açúcar e Extra; (ii) Alienação fiduciária de cotas da SPE, e, (iii) Promessa de cessão fiduciária de contratos de locação futura; Com relação atual de garantia de 177%.



CRI GPA 296S

Rating	na
Cupom	IPCA + 5,0%
Vencimento	19/10/2035
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com o Grupo Pão de Açúcar, um dos maiores varejistas do país, com mais de 75 anos de atuação. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de uma loja do grupo localizada no bairro de Vila Romana em São Paulo com relação atual de garantia de 137%.



Detalhamento dos Ativos



CRI HBR 34E		
Rating	na	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 atual de garantia de 132%.
Cupom	CDI + 3,50%	
Vencimento	30/10/2031	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI Helbor 22E		
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 garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor.
Cupom	CDI + 3,00%	
Vencimento	27/11/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Helbor 40E		
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. 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 104%.
Cupom	CDI + 3%	
Vencimento	29/11/2028	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Helbor 440S		
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 garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor. Com relação de garantia atual de 197%.
Cupom	CDI + 3,0%	
Vencimento	29/01/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



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 cotas de SPEs detidas pela Helbor. (ii) Alienação fiduciária de 4 imóveis localizados no Estado de São Paulo; (iii) Cessão fiduciária; (iv) Fiança da Helbor, e (v) Fundo de reserva. Com relação de garantia atual de 143%.
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 garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela incorporadora, com relação atual de garantia de 166%.
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 garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela incorporadora, com relação atual de garantia de 166%.
Cupom	CDI + 4,75%	
Vencimento	27/06/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



Detalhamento dos Ativos



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	IPCA + 9,5%	
Vencimento	06/04/2027	
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	



CRI Jandira Park

Rating	na	Operação com o fundo BlueMacaw Logística FII (B3: BLMG11) para a aquisição de galpão logístico (localizado em Jandira/SP). Os inquilinos são Baker Hughes (NYSE: BKR), Iron Mountain (NYSE: IRM) e Hyde Alimentos. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária do imóvel; (ii) Fundo de reserva; e, (iii) Cessão fiduciária dos contratos de locação. Com relação atual de garantia de 200%.
Cupom	IPCA + 6,0%	
Vencimento	13/06/2032	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI JL

Rating	na	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 do imóvel e das cotas de SPEs; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iii) aval da JL e dos sócios. Com relação de garantia atual de 181%.
Cupom	IPCA + 11,0%	
Vencimento	30/12/2033	
Tipo de oferta	ICVM 476	



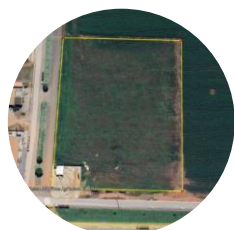
CRI JSL Ribeira 261S

Rating	AAA Fitch	Operação lastreada em contratos atípicos de locação de 15 anos com empresas do Grupo JSL S.A. (B3: JSLG3), uma das principais empresas de logística do país. A operação possui como garantia adicional (i) Alienação fiduciária dos imóveis locados; e, (ii) Fiança do controlador da JSL, além de seus sócios pessoas físicas. Com relação atual de garantia de 142%.
Cupom	IPCA + 6,0%	
Vencimento	25/01/2035	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI JSL Ribeira 268S

Rating	AAA Fitch	Operação lastreada em contratos atípicos de locação de 15 anos com empresas do Grupo JSL S.A. (B3: JSLG3), uma das principais empresas de logística do país. A operação possui como garantia adicional (i) Alienação fiduciária dos imóveis locados; e, (ii) Fiança do controlador da JSL, além de seus sócios pessoas físicas. Com relação atual de garantia de 142%.
Cupom	IPCA + 6,0%	
Vencimento	25/01/2035	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI JSTX

Rating	na	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) cessão fiduciária dos recebíveis dos imóveis e (iii) aval da empresa patrimonial (JSTX) e do sócio, com relação atual de garantia de 115%.
Cupom	CDI + 3,25%	
Vencimento	03/12/2038	
Tipo de oferta	ICVM 160	



Detalhamento dos Ativos



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 152%.



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 161S

Rating	na
Cupom	CDI + 5,7%
Vencimento	23/12/2026
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 garantias reais: (i) Alienação fiduciária de imóveis prontos residenciais; (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 252%.



CRI Manhattan 196S

Rating	na
Cupom	IPCA + 12,0%
Vencimento	17/08/2026
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 de garantia atual de 240%.



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%.



CRI Matarazzo 545S

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 Oba 279S	
Rating	na
Cupom	IPCA + 6,4%
Vencimento	27/06/2033
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com o Grupo Fartura de Hortifruti S.A., um dos maiores varejistas do país, com mais de 50 lojas. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária dos imóveis, (ii) Cessão fiduciária dos contratos atípicos; e, (iii) Fiança dos sócios e das holdings CABEF, CRAL e MOCA. Com relação de garantia atual de 105%.



CRI Oba 315S	
Rating	na
Cupom	IPCA + 7,4%
Vencimento	27/06/2033
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com o Grupo Fartura de Hortifruti S.A., um dos maiores varejistas do país, com mais de 50 lojas. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária dos imóveis, (ii) Cessão fiduciária dos contratos atípicos; e, (iii) Fiança dos sócios e das holdings CABEF, CRAL e MOCA. Com relação de garantia atual de 105%.



CRI Oba 316S	
Rating	na
Cupom	IPCA + 6,4%
Vencimento	27/06/2033
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com o Grupo Fartura de Hortifruti S.A., um dos maiores varejistas do país, com mais de 50 lojas. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária dos imóveis, (ii) Cessão fiduciária dos contratos atípicos; e, (iii) Fiança dos sócios e das holdings CABEF, CRAL e MOCA. Com relação de garantia atual de 105%.



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

CRI com a YOU Inc, incorporadora paulistana com mais de 10 anos de atuação e foco no segmento residencial. A operação possui como garantia a Alienação Fiduciária de dois terrenos localizados no bairro dos Jardins, em São Paulo, com relação atual de garantia de 174%.



CRI Patteo Mogilar	
Rating	na
Cupom	CDI + 3,0%
Vencimento	27/11/2025
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3), incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal, em parceria com a MPD, incorporadora fundada em 1982. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária do terreno e benfeitorias; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das cotas da SPE; (iv) Fiança da Helbor. Com relação de garantia atual de 137%.



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 quatro prédios localizados no bairro de Vila Buarque e do Jardim Paulista, na cidade de São Paulo, (ii) Alienação fiduciária de cotas das SPE's; (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis. Com relação de garantia atual de 210%.



Detalhamento dos Ativos



CRI Planta 47S - Sênior

Rating	na	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 (i) Alienação fiduciária de quatro 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 de garantia atual de 121%.
Cupom	IPCA + 8,0%	
Vencimento	30/10/2041	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Rede D'or 214S

Rating	AAA Fitch	Operação com a Rede D'or São Luiz S.A., maior rede privada de assistência médica integrada do país, com 43 anos de existência e presente em nove estados. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária de 3 hospitais do grupo; (ii) Seguro patrimonial e seguro de perda de receita de locação. Com relação de garantia atual de 145%.
Cupom	IPCA + 3,88%	
Vencimento	02/07/2031	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Rede Duque 443S

Rating	na	Operação com a Rede Duque, grupo familiar fundado há 60 anos e gerida pela 2ª geração da Família Duque. Atualmente maior rede de postos de combustíveis da cidade de São Paulo, e uma das maiores do país. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária de imóveis localizados na cidade de São Paulo; (ii) Cash colateral; (iii) Fundo de despesas; e, (iv) Fiança dos controladores.
Cupom	IPCA + 8,2%	
Vencimento	19/09/2033	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Rede Duque 444S

Rating	na	Operação com a Rede Duque, grupo familiar fundado há 60 anos e gerida pela 2ª geração da Família Duque. Atualmente maior rede de postos de combustíveis da cidade de São Paulo, e uma das maiores do país. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária de imóveis localizados na cidade de São Paulo; (ii) Cash colateral; (iii) Fundo de despesas; e, (iv) Fiança dos controladores.
Cupom	IPCA + 8,2%	
Vencimento	19/09/2033	
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; e, (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	



CRI Roc Panamby

Rating	na	Operação com a Construtora Ditolvo Ltda., empresa que há 50 anos atua no mercado de construção e incorporação imobiliária, sendo responsável pelo lançamento de mais de 100 empreendimentos em todo o país. A operação possui como garantia (i) alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias, (ii) alienação fiduciárias das Cotas das SPEs, (iii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iv) aval da Ditolvo e de seus sócios, com relação de garantia atual de 231%.
Cupom	IPCA + 12,0%	
Vencimento	03/03/2027	
Tipo de oferta	ICVM 160	



Detalhamento dos Ativos



CRI RV Ipiranga 2		
Rating	na	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 (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;
Cupom	IPCA + 9,0%	
Vencimento	05/12/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Rua das Palmeiras		
Rating	na	Empreendimento residencial com 169 unidades, divididas entre studios e apartamentos com 1 e 2 dormitórios, com metragem entre 19,2 e 61,5 m ² , localizado à Rua das Palmeiras, 311 e 315, na Vila Buarque, cidade de São Paulo. O projeto foi lançado em agosto de 2022 e suas obras iniciaram em maio de 2023. Incorporação e construção da Habitram, sediada em São Paulo, com histórico de entregas de projetos residenciais de médio e alto padrão desde 2012.
Cupom	IPCA + 9,35%	
Vencimento	02/10/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI São Gonçalo		
Rating	A- Fitch	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 de garantia atual de 308%.
Cupom	IPCA + 5,06%	
Vencimento	15/12/2034	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Selina 128S		
Rating	na	Operação com a Selina, umas das startups de hospitalidade que mais crescem no mundo, presente em 25 países com mais de 150 hotéis em operação. Através de um modelo focado na experiência dos hóspedes e integração com atividades nos hotéis. A operação possui, como garantias: (i) Garantia corporativa; e, (ii) Fundo de reserva.
Cupom	IPCA + 8,68%	
Vencimento	27/04/2040	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Selina 162S		
Rating	na	Operação com a Selina, umas das startups de hospitalidade que mais crescem no mundo, presente em 25 países com mais de 150 hotéis em operação. Através de um modelo focado na experiência dos hóspedes e integração com atividades nos hotéis. A operação possui, como garantias: (i) Garantia corporativa; e, (ii) Fundo de reserva.
Cupom	IPCA + 8,47%	
Vencimento	27/03/2041	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Selina 163S		
Rating	na	Operação com a Selina, umas das startups de hospitalidade que mais crescem no mundo, presente em 25 países com mais de 150 hotéis em operação. Através de um modelo focado na experiência dos hóspedes e integração com atividades nos hotéis. A operação possui, como garantias: (i) Garantia corporativa; e, (ii) Fundo de reserva.
Cupom	IPCA + 7,95%	
Vencimento	29/05/2041	
Tipo de oferta	ICVM 476	



Detalhamento dos Ativos



CRI Selina 164S

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,69%
Vencimento	27/02/2042
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Selina, umas das startups de hospitalidade que mais crescem no mundo, presente em 25 países com mais de 150 hotéis em operação. Através de um modelo focado na experiência dos hóspedes e integração com atividades nos hotéis. A operação possui, como garantias: (i) Garantia corporativa; e, (ii) Fundo de reserva.



CRI Square Bertoga

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

Operação com a Costa Hirota, incorporadora com foco na capital e no litoral paulista, com mais de 40 anos de história. A operação possui como garantia: (i) Alienação fiduciária de terreno; (ii) Alienação fiduciária das cotas da SPE; (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis; e, (iv) Fiança da Costa Hirota e dos seus sócios; Com relação de garantia atual de 733%.



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.



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 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 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 286%.



Detalhamento dos Ativos



CRI VGRI Mez

Rating	na
Cupom	CDI + 3,0%
Vencimento	13/03/2025
Tipo de oferta	ICVM 160

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



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 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 aluguéis de dois imóveis localizados no Rio de Janeiro e um imóvel em São Paulo;



CRI Vitacon

Rating	na
Cupom	IPCA + 5,75%
Vencimento	28/05/2024
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Vitacon Participações S.A. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária dos imóveis e de cotas das SPEs; (ii) Fiança dos sócios; (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iv) Fundo de reserva, de despesas e de obras. Com relação de garantia atual de 227%.



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	26/04/2027
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.



Detalhamento dos Ativos



FIDC Valyos – Cota Sênior 1ª Série

Rating	BB Liberum
Cupom	IPCA + 8,0%
Vencimento	20/06/2024
Tipo de oferta	ICVM 476

O FIDC Valyos tem por objetivo a valorização das Cotas, através da aplicação dos recursos em operações de financiamento para o desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários, preponderantemente residenciais. O Fundo foi iniciado em meados de 2019, e possui estrutura com cotas subordinadas, mezanino e seniores.



FIDC Valyos – Cota Sênior 3ª Série

Rating	BB Liberum
Cupom	IPCA + 7,0%
Vencimento	20/06/2024
Tipo de oferta	ICVM 476

O FIDC Valyos tem por objetivo a valorização das Cotas, através da aplicação dos recursos em operações de financiamento para o desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários, preponderantemente residenciais. O Fundo foi iniciado em meados de 2019, e possui estrutura com cotas subordinadas, mezanino e seniores.



FIDC Valyos – Cota Sênior 4ª Série

Rating	BB Liberum
Cupom	IPCA + 7,0%
Vencimento	04/11/2024
Tipo de oferta	ICVM 476

O FIDC Valyos tem por objetivo a valorização das Cotas, através da aplicação dos recursos em operações de financiamento para o desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários, preponderantemente residenciais. O Fundo foi iniciado em meados de 2019, e possui estrutura com cotas subordinadas, mezanino e seniores.



FIDC Valyos – Cota Subordinada

Rating	B Liberum
Cupom	-
Vencimento	20/06/2024
Tipo de oferta	ICVM 476

O FIDC Valyos tem por objetivo a valorização das Cotas, através da aplicação dos recursos em operações de financiamento para o desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários, preponderantemente residenciais. O Fundo foi iniciado em meados de 2019, e possui estrutura com cotas subordinadas, mezanino e seniores.



KeyCash II (FIDC KeyCash Home Equity) – Cota Sênior

Rating	BBB Liberum
Cupom	IPCA + 8,5%
Vencimento	na
Tipo de oferta	ICVM 476

O KCCR FIDC tem por objetivo a valorização das cotas, por meio da aplicação dos recursos em Direitos Creditórios, provenientes principalmente de operações de *home equity*, cedidos pela KeyCash, plataforma digital de crédito imobiliário para pessoas físicas. O Fundo possui subordinação mínima de 20%, tendo como cotista subordinada a própria KeyCash e partes relacionadas.



SPE AS 955

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	na
Tipo de oferta	na

Operação de equity preferencial, com investimento indireto na AS 955 SPE S.A., com objeto específico a aquisição dos imóveis localizados na cidade de São Paulo, para desenvolvimento de: (i) Empreendimento imobiliário residencial com 159 studios não residenciais de 23 a 28m², 93 unidades residenciais de 32 a 39m² e 1 loja de 800m²; e (ii) Empreendimento imobiliário residencial com 239 studios não residenciais de 24m², 49 unidades residenciais de 33m² e 5 lojas de 138m². Os empreendimentos serão incorporados pela You inc.



Detalhamento dos Ativos



SPE CV 408

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	na
Tipo de oferta	na

Operação de *equity* preferencial, com investimento indireto na SPE CV 408., com objeto específico a aquisição dos imóveis localizados na cidade de São Paulo, para desenvolvimento de (i) 346 unidades residenciais, studios de 24m² e 25m², dormitórios de 36m², 70m² e 91m² e (ii) 2 Lojas (140m² e 220 m²). Os empreendimentos serão incorporados pela You inc.



SPE Gaivota

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	na
Tipo de oferta	na

Operação de *equity* preferencial, com investimento indireto na Gaivota 501 SPE S.A., que tem por objeto específico a aquisição de imóvel localizado no bairro Moema, na cidade de São Paulo, para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário residencial, 30 unidades residenciais de 140m², 30 studios residenciais de 25m², 34 studios não residenciais de 25m² e 2 lojas com área média de 61m². O empreendimento é incorporado pela You inc.



SPE Itatupã

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	na
Tipo de oferta	na

Investimento indireto na SW20 Itatupã Empreendimento Imobiliário SPE LTDA., que tem por objeto específico a aquisição de imóvel localizado no bairro Panamby, na cidade de São Paulo, para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário residencial, 198 unidades residenciais de 54m² a 95m². O empreendimento é incorporado pela Ditlvo e pela Vaster DI.



SPE MNF

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	na
Tipo de oferta	na

Operação de *equity* preferencial, com investimento indireto na MNF SPE S.A., que tem por objeto específico a aquisição de imóvel localizado no bairro Chácara Klabin, na cidade de São Paulo, para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário residencial, 105 unidades residenciais de 61m² a 90m², 21 studios não residenciais de 29m² a 38m² e 1 loja de 435m². O empreendimento é incorporado pela Paes & Gregori.



SPE SF 506

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	na
Tipo de oferta	na

Operação tem como objetivo investimento direto na aquisição de imóvel localizado na margem da Rodovia Castelo Branco, na cidade de Araçariçuama, para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário de galpões logísticos.



SPE You

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	na
Tipo de oferta	na

Operação de *equity* preferencial que tem por objeto específico o investimento indireto em quatro empreendimentos imobiliários residenciais localizados nos bairros Vila Madalena, Moema e Santa Cecília, na cidade de São Paulo. Os empreendimentos possuem uma área privativa total de 65,811 m², contemplando unidades residenciais, lojas, studios e coberturas. Os empreendimentos serão incorporados pela You inc.



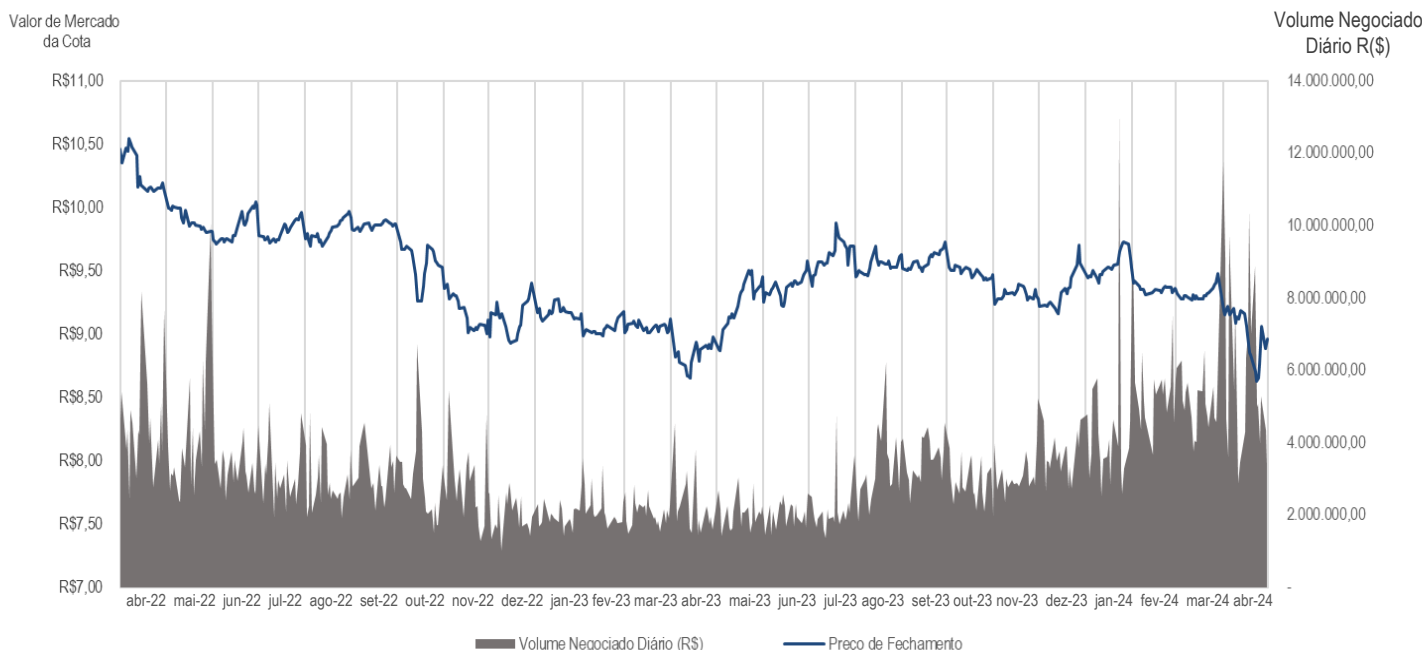
Desempenho no Mercado Secundário

A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 9 de março de 2021, com o preço de abertura correspondente a R\$10,00. No dia 30 de abril de 2024, o valor da cota fechou em R\$ 8,96

Informações complementares:	abril-24	
Número de cotistas	396.693	
Volume (em R\$)	133.849.113,03	
Quantidade de cotas negociadas	14.888.825	
Volume Médio Diário (R\$/dia)	6.084.050,59	
Valor médio de negociação por cota	8,99	
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	8,55
	Máximo	9,24

Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários IFIX

Fundo integrante do IFIX – Índice Fundos de Investimentos Imobiliários - para a carteira válida para o quadrimestre entre maio e agosto 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: ri@valorainvest.com.br.



Gestor
VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA
CNPJ: 07.559.989/0001-17
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830, Torre 2, Conj.32
Itaim Bibi | São Paulo-SP | CEP: 04543-900
Tel: +55 (11) 3016 0900 |
www.valorainvest.com.br | ri@valorainvest.com.br

Administrador
BANCO DAYCOVAL S.A
CNPJ: 62.232.889/0001-90
Av. Paulista, nº 1793
Bela Vista | São Paulo - SP | CEP 01.311-200
Tel: +55 (11) 3138-0500 |
www.daycoval.com.br/Asset?lang=ptbr
passivo.fundos@bancodaycoval.com.br

