Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de julho de 2024 com a totalidade de seu patrimônio líquido alocado em Ativos-Alvo, distribuídos em 144 diferentes ativos, num total investido de R$1.538,1 milhões. Ainda, ao final do mês, o Fundo possuía um total de R$70,2 milhões em operações de venda e recompra futura de CRIs (compromissada reversa) ao custo médio de CDI + 0,75% ao ano. Os recursos líquidos estavam investidos em instrumentos de caixa.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de julho de 2024 foi de R$0,09 por cota, o equivalente a uma rentabilidade líquida de 11,4% ao ano sobre o valor da cota patrimonial no final de junho de 2024. Ao longo dos últimos 12 meses, o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R$1,17 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de 13,8% ao ano ou IPCA + 9,7% ao ano sobre a cota patrimonial.

Ao longo do mês, houve uma variação negativa do patrimônio líquido do Fundo ao redor de R$0,05 por cota, derivada da marcação-a-mercado negativa da carteira de FIIs do Fundo.

Em relação às alocações, ao longo do mês de julho foram adquiridos um total de R$42,0 milhões em ativos e vendidos um total de R$ 29,7 milhões, uma compra líquida de R$ 12,3 milhões. Ainda em linha com o processo de reequilíbrio de sua carteira, o Fundo vendeu um total líquido de R$12,8 milhões em posições integrantes da carteira VALOR, especialmente cotas de FIIs. Com esses movimentos, a carteira VALOR passou a representar 33,8% do total de Ativos-Alvo do Fundo (vs. 35,3% no mês anterior) e carteira RENDA 66,2% do total de Ativos-Alvo do Fundo (vs. 64,7% no mês anterior).

Os movimentos mais importantes feitos ao longo desse mês foram dentro da carteira de CRI, com uma compra líquida de R$25,7 milhões. Com isso, a carteira de CRIs passou a representar 60,4% do total de Ativos-Alvo do Fundo (vs. 58,7% no mês anterior), sendo 39,6% desses CRIs indexados ao CDI (vs. 37,8% no mês anterior). Esse movimento está em linha com o foco da Gestão em melhorar o carrego do Fundo no curto prazo.

Casos de inadimplência da carteira de crédito: (i) Os CRIs Selina, que representam 1,8% dos ativos do Fundo, continuam inadimplentes desde o mês de junho. Esses CRIs representam uma dívida corporativa da operação brasileira da rede de hotéis Selina e conta com aval de algumas das operações da marca em outros países. As negociações para a solução dessa questão ainda estão em andamento. (ii) O CRI Guaicurus, que representa 0,7% dos ativos do Fundo ficou inadimplente no mês passado. Devido ao fato de todas as garantias já estarem registradas e a rápida ação da Gestora para a solução do devido caso, ainda ao final do mês de julho o Fundo recebeu, ainda de forma indireta, a propriedade de ambos os terrenos que estavam em garantia, solucionando a questão no lugar de um eventual processo de execução de garantias. O Fundo passa a deter, dessa forma, participação em 2 terrenos na cidade de São Paulo com valor estimado de venda de 137% do valor da dívida. A Gestora já iniciou o processo de venda dos mesmos, buscando a proteção do patrimônio dos cotistas e eventuais ganhos adicionais ao Fundo.

Destacamos também o contínuo aumento do número de cotistas do Fundo, que chegou a 405.760 cotistas no final de julho, com liquidez média diária de R$4,2 milhões.

EVENTOS SUBSEQUENTES

No início do mês de agosto, o Fundo fez um investimento adicional de R$2,7 milhões em dois diferentes CRIs já existentes na carteira, com um cupom médio de IPCA + 9,4% ao ano.

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: PWC

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	48.349.867,68	3,26%	CDI	3,00%	Renda	13/03/2025	0,6
CRI	JL	23L0034406	Hotel	42.999.755,94	2,90%	IPCA	11,00%	Renda	30/12/2033	3,9
CRI	Tecnisa 11E 1S	22D0836679	Residencial	39.999.998,28	2,70%	CDI	3,75%	Renda	28/04/2028	2,6
CRI	CashMe 31E Sênior	23F2408637	Pulverizado	39.813.212,30	2,68%	IPCA	9,00%	Renda	21/06/2030	2,6
CRI	Planta II	22G1110109	Residencial	37.132.809,58	2,50%	IPCA	8,50%	Renda	25/07/2042	6,9
CRI	Planta 47S	21K0019326	Residencial	36.971.991,29	2,49%	IPCA	8,00%	Renda	30/10/2041	6,8
CRI	Mabu 402S	21J0705142	Pulverizado	35.880.448,09	2,42%	IPCA	9,75%	Renda	06/10/2031	2,8
CRI	RV Ipiranga 2	22J0347078	Residencial	33.047.579,08	2,23%	IPCA	9,00%	Renda	05/12/2025	1,3
CRI	Tecnisa 344S	20L0675397	Residencial	29.454.664,27	1,99%	CDI	4,00%	Renda	31/12/2025	0,8
CRI	Artefacto	22L1467751	Residencial	28.665.000,77	1,93%	CDI	2,00%	Renda	05/05/2027	1,2
CRI	Matarazzo 451S	22C0509668	Shopping	28.394.000,55	1,91%	IPCA	9,50%	Renda	25/06/2040	5,2
CRI	Helbor 40E	23K1511855	Residencial	25.012.749,75	1,69%	CDI	3,00%	Renda	29/11/2028	2,3
CRI	DOT	22F1105839	Residencial	24.313.011,01	1,64%	IPCA	9,00%	Renda	05/08/2025	0,6
CRI	Athon Energia 191E	23I1512147	Infraestrutura	23.019.401,95	1,55%	IPCA	10,00%	Renda	28/12/2038	5,6
CRI	EAB	22F1020478	Infraestrutura	21.522.228,85	1,45%	IPCA	9,70%	Renda	15/06/2032	3,5
CRI	Oscar Freire 50S	21L0002653	Residencial	19.529.376,85	1,32%	CDI	4,00%	Renda	27/11/2026	2,0
CRI	Choice	22F1106105	Residencial	17.419.903,15	1,17%	IPCA	9,00%	Renda	05/08/2025	1,0
CRI	Matarazzo 545S	23J2162618	Shopping	17.021.441,32	1,15%	IPCA	9,50%	Renda	25/06/2040	5,3
CRI	Tecnisa 397S	21G0568394	Residencial	16.916.068,66	1,14%	IPCA	7,00%	Renda	29/06/2028	3,1
CRI	Delfim Moreira 22S	20J0764140	Residencial	16.616.187,08	1,12%	CDI	4,75%	Renda	30/10/2025	1,2
CRI	Manhattan 161S	19J0327167	Residencial	16.539.304,48	1,11%	CDI	5,70%	Renda	23/12/2026	1,1
CRI	HBR 34E	23J1928151	Escritório	15.660.485,26	1,06%	CDI	3,50%	Renda	30/10/2031	3,5
CRI	HM Engenharia 365S	21F1076950	Residencial	15.090.134,36	1,02%	CDI	4,75%	Renda	27/06/2025	2,1
CRI	Helbor 7E1S	22E1211649	Residencial	13.555.510,24	0,91%	CDI	3,00%	Renda	07/06/2027	2,3
CRI	Gilberto Sabino	24A2191067	Residencial	12.507.092,58	0,84%	CDI	4,50%	Renda	30/01/2029	3,7
CRI	Rede Duque 444S	21I0855623	BTS	11.516.228,18	0,78%	IPCA	8,20%	Renda	20/09/2033	4,2
CRI	Rede Duque 443S	21I0855537	BTS	11.464.873,57	0,77%	IPCA	8,20%	Renda	20/09/2033	4,2
CRI	Manhattan 196S	20L0870667	Residencial	11.121.561,73	0,75%	IPCA	12,00%	Renda	17/08/2026	0,9
CRI	Viewco	24D3464295	Residencial	10.510.804,82	0,71%	CDI	4,25%	Renda	06/10/2026	1,9
CRI	Guaicurus	24E1885543	Residencial	10.493.952,66	0,71%	CDI	4,50%	Renda	06/06/2029	3,5
CRI	Selina 128S	19K1145398	Hotel	10.349.033,56	0,70%	IPCA	8,68%	Renda	20/04/2040	6,2
CRI	Selina 164S	20L0522964	Hotel	10.298.808,65	0,69%	IPCA	8,70%	Renda	07/02/2042	6,7
CRI	Cemara	22H1582777	Pulverizado	10.143.347,55	0,68%	IPCA	9,50%	Renda	16/08/2032	3,6
CRI	Helbor 440S	22A0788605	Residencial	8.868.160,45	0,60%	CDI	3,00%	Renda	29/01/2026	0,8
CRI	Ditolvo 37E	23K1512153	Residencial	8.631.866,15	0,58%	IPCA	10,00%	Renda	30/10/2030	3,3
CRI	Alpha Lake 52S	22C0927973	Residencial	8.539.503,69	0,58%	CDI	5,50%	Renda	07/04/2025	0,6
CRI	Rede D'or 214S	19H0235501	BTS	7.984.846,73	0,54%	IPCA	3,88%	Renda	30/06/2031	2,4
CRI	Tecnisa 175S	21B0544455	Residencial	7.847.046,26	0,53%	IPCA	5,94%	Renda	15/02/2026	0,8
CRI	Ceratti e Magna Jr.	22E0120569	Logística	7.808.979,37	0,53%	IPCA	9,50%	Renda	21/05/2027	1,5
CRI	You 73E 1S	22D0847833	Residencial	7.181.802,47	0,48%	CDI	4,00%	Renda	27/04/2026	1,4
CRI	Square Bertioga	22J0019767	Residencial	6.403.974,94	0,43%	IPCA	9,00%	Renda	05/12/2025	1,3
CRI	OBA 315S	21F0950228	BTS	6.326.388,45	0,43%	IPCA	7,40%	Renda	27/06/2033	4,0
CRI	TMX	23F2369786	Infraestrutura	6.221.833,53	0,42%	IPCA	10,00%	Renda	29/02/2036	4,9
CRI	JSTX	24A1828538	BTS	5.372.535,08	0,36%	CDI	3,25%	Renda	03/12/2038	4,5
CRI	HM Engenharia 366S	21F1076974	Residencial	5.117.425,22	0,34%	CDI	4,75%	Renda	27/06/2025	2,1
CRI	Athon Energia	21G0864339	Infraestrutura	5.032.506,44	0,34%	IPCA	6,50%	Renda	15/08/2033	4,0

Carteira de Ativos

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R$)	% PL	Indexador	Cupom	Estratégia	Vencimento	Duration
CRI	Helbor 22E	22L1013767	Residencial	5.002.550,13	0,34%	CDI	3,00%	Renda	27/11/2026	1,2
CRI	Makro	21L0666509	Logística	5.000.146,31	0,34%	IPCA	6,50%	Renda	17/12/2031	3,4
CRI	Selina 162S	20L0522095	Hotel	4.693.238,27	0,32%	IPCA	8,47%	Renda	07/03/2041	6,5
CRI	Copagril	21F0968888	Logística	4.678.919,69	0,32%	IPCA	6,50%	Renda	16/06/2031	3,2
CRI	Vino 2S	24A2692084	Escritório	4.610.987,14	0,31%	CDI	3,50%	Renda	29/11/2030	2,4
CRI	Fashion Mall 339S	21E0611276	Shopping	4.537.667,69	0,31%	IPCA	7,75%	Renda	29/05/2031	3,2
CRI	Fashion Mall 340S	21E0611378	Shopping	4.537.667,69	0,31%	IPCA	7,75%	Renda	29/05/2031	3,2
CRI	Augusta 1S	22H1318883	Residencial	4.502.832,00	0,30%	CDI	5,50%	Renda	26/08/2027	2,4
CRI	Rua das Palmeiras	21J0613834	Residencial	4.044.562,97	0,27%	IPCA	9,35%	Renda	02/10/2026	2,0
CRI	GPA 85S	20H0695880	BTS	4.037.855,83	0,27%	IPCA	5,00%	Renda	10/08/2035	7,3
CRI	You 73E 2S	22D0847835	Residencial	3.962.738,13	0,27%	CDI	4,50%	Renda	26/04/2027	2,1
CRI	Búzios	22G0897549	Hotel	3.900.564,52	0,26%	IPCA	9,50%	Renda	20/07/2029	2,3
CRI	OBA 279S	21F0950009	BTS	3.461.001,24	0,23%	IPCA	6,40%	Renda	27/06/2033	5,9
CRI	JSL Ribeira 261S	20A0977906	BTS	2.950.023,78	0,20%	IPCA	6,00%	Renda	25/01/2035	4,7
CRI	JSL Ribeira 268S	20A0978038	BTS	2.950.023,78	0,20%	IPCA	6,00%	Renda	25/01/2035	4,7
CRI	Jandira Park	21F0001447	Logística	2.612.129,75	0,18%	IPCA	6,00%	Renda	14/06/2032	4,8
CRI	São Gonçalo	19L0928585	Shopping	2.369.794,64	0,16%	IPCA	5,06%	Renda	15/12/2034	4,8
CRI	RNI 31S	19B0177968	Residencial	2.367.843,48	0,16%	CDI	1,70%	Renda	15/02/2029	2,2
CRI	Delfim Moreira 23S	20J0764341	Residencial	2.304.347,24	0,16%	CDI	4,75%	Renda	30/10/2025	1,2
CRI	Braspark	21H0926710	Logística	2.248.554,22	0,15%	IPCA	7,50%	Renda	20/08/2031	2,9
CRI	Patteo Mogilar	23F1689784	Residencial	2.227.320,53	0,15%	CDI	3,00%	Renda	27/11/2025	1,2
CRI	AL Cambuí	20J0763944	Residencial	2.190.723,23	0,15%	IPCA	8,50%	Renda	30/10/2025	1,1
CRI	DOT 2S	23L1538152	Residencial	2.131.696,37	0,14%	IPCA	9,00%	Renda	05/08/2025	1,0
CRI	GPA 296S	20K0010253	BTS	2.070.189,81	0,14%	IPCA	5,00%	Renda	19/10/2035	5,2
CRI	Selina 163S	20L0522230	Hotel	1.991.618,51	0,13%	IPCA	7,95%	Renda	07/03/2041	6,9
CRI	Gafisa FE 1S	24E1730283	Residencial	1.924.678,75	0,13%	CDI	6,00%	Renda	05/06/2026	1,7
CRI	MF7 28E 2S	24E1235616	Residencial	1.739.265,19	0,12%	CDI	5,00%	Renda	05/05/2027	2,3
CRI	Gafisa FE 2S	24E1753141	Residencial	1.314.488,76	0,09%	CDI	6,00%	Renda	06/06/2029	2,3
CRI	Planta II 13E	22G1110098	Residencial	1.303.518,53	0,09%	IPCA	8,50%	Renda	25/07/2042	6,9
CRI	Francisco Leitão 14S	20H0164142	Residencial	1.211.913,86	0,08%	IPCA	8,50%	Renda	28/08/2025	1,0
CRI	Francisco Leitão 15S	20H0164148	Residencial	1.211.913,86	0,08%	IPCA	8,50%	Renda	28/08/2025	1,0
CRI	Roc Panamby	24A2073830	Residencial	1.162.940,23	0,08%	IPCA	12,00%	Renda	03/03/2027	2,2
CRI	Brookfield 2S	22G0282296	Escritório	58.365,95	0,00%	CDI	1,70%	Renda	19/07/2027	2,4
	Total - CRI			**927.979.784,92**	**62,54%**				***Duration* médio CRIs:**	**3,0**
FIDC	Valyos Subordinada	-	Residencial	11.074.015,59	0,75%	Rentabilidade de 0,09% no mês julho/24		Valor	na	-
FIDC	KeyCash II Sênior	4033221SN1	Home Equity	4.649.171,48	0,31%	IPCA	8,50%	Renda	na	-
FIDC	Valyos Sênior 4ª Série	3204621SN4	Residencial	1.223.794,42	0,08%	IPCA	7,00%	Renda	10/11/2024	0,1
	Total - FIDC			**16.946.981,49**	**1,14%**					

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R$)	D.Y. (a.a.) sobre valor mercado	Estratégia	% PL
FII	Valora Renda Imobiliária FII	VGRI11	Escritório	56.669.000,00	20,13%	Valor	3,82%
FII	FII Planta Retrofit	4704222FII	Desenvolvimento	43.122.109,46	na	Valor	2,91%
FII	Aquisição de Unidades FII	CF 54010546	Residencial	37.898.194,00	14,89%	Valor	2,55%
FII	JS Real Estate FII	JSRE11	Escritório	32.879.158,80	9,13%	Valor	2,22%

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	32.061.544,61	13,48%	Valor	2,16%
FII	BTG Pactual Corporate Office Fund	BRCR11	Escritório	31.734.501,83	12,69%	Valor	2,14%
FII	VBI CRI FII	CVBI11	Recebíveis	21.003.042,40	11,87%	Renda	1,42%
FII	BTG Pactual Shoppings FII	BPML11	Shoppings	20.553.208,37	15,49%	Valor	1,39%
FII	CSHG Real Estate FII	HGRE11	Escritório	19.964.831,25	16,52%	Valor	1,35%
FII	RB Capital Desenv Resid III FII	RSPD11	Desenvolvimento	19.078.207,77	na	Valor	1,29%
FII	RBR Private Credito Imobiliário FII	RBRY11	Recebíveis	17.361.120,00	13,24%	Renda	1,17%
FII	VBI Reits Multiestratégia FII	RVBI11	FOF	16.762.175,08	12,69%	Valor	1,13%
FII	RBR Log FII	RBRL11	Logística	12.906.514,40	9,92%	Valor	0,87%
FII	RBR Desenvolvimento Comercial I FII	CF 34736474	Desenvolvimento	12.794.861,22	na	Valor	0,86%
FII	Kinea Índices de Preços FII	KNIP11	Recebíveis	12.469.218,16	11,23%	Renda	0,84%
FII	Cyrela Crédito FII	CYCR11	Recebíveis	12.096.328,20	15,74%	Renda	0,82%
FII	General Shopping Ativo e Renda FII	FIGS11	Shoppings	10.617.678,56	9,71%	Valor	0,72%
FII	TG Ativo Real FII	TGAR11	Desenvolvimento	10.357.247,28	na	Valor	0,70%
FII	Fator Verita Multiestrategia FII	VRTM11	FOF	8.877.252,84	na	Valor	0,60%
FII	VBI Prime Properties FII	PVBI11	Escritório	7.752.928,20	8,59%	Valor	0,52%
FII	RBR Premium Recebíveis Imobiliários FII	RPRI11	Recebíveis	6.095.372,40	14,31%	Renda	0,41%
FII	Valora CRI Índice de Preço FII	VGIP11	Recebíveis	6.044.280,20	13,43%	Valor	0,41%
FII	Torre Almirante FII	ALMI11	Escritório	5.614.660,00	12,11%	Valor	0,38%
FII	ASA Metropolis FII	ASMT11	Escritório	5.589.641,16	na	Valor	0,38%
FII	RBR Prime Offices FII	CF 53391653	Escritório	5.586.393,85	na	Valor	0,38%
FII	Fator Renda Estruturada	FAOE11	Recebíveis	5.000.000,00	na	Valor	0,34%
FII	Vinci Fulwood Desenvolv. Logístico	VFDL11	Desenvolvimento	4.394.959,56	na	Valor	0,30%
FII	Vinci Credit Securities FII	VCRI11	Recebíveis	4.350.000,00	15,48%	Renda	0,29%
FII	Navi Residencial FII	APTO11	Residencial	4.196.568,00	11,98%	Valor	0,28%
FII	Barigui Rendimento Imobiliários I	BARI11	Recebíveis	4.105.165,50	11,59%	Renda	0,28%
FII	Kinea Rend Imob	KNCR11	Recebíveis	4.093.120,89	11,95%	Renda	0,28%
FII	EQI Recebíveis Imobiliários FII	EQIR11	Recebíveis	3.912.250,12	13,38%	Valor	0,26%
FII	Capitânia Shoppings FII	CPSH11	Shoppings	3.774.744,56	16,84%	Valor	0,25%
FII	RB Capital I FOF	RFOF11	FOF	3.769.805,20	12,76%	Valor	0,25%
FII	RBR Desenvolvimento IV FII	CF 36642275	Desenvolvimento	2.719.961,59	na	Valor	0,18%
FII	Athena I FII	FATN11	Escritório	2.689.171,63	11,70%	Renda	0,18%
FII	Rec Renda Imobiliária FII	RECT11	Escritório	2.634.615,76	13,61%	Valor	0,18%
FII	XP Exeter Desenvolvimento Logístico	XPEX11	Desenvolvimento	2.344.421,14	na	Valor	0,16%
FII	BRPR Corporate Offices FII	BROF11	Escritório	2.194.728,22	10,99%	Valor	0,15%
FII	Hedge Office Income FII	HOFC11	Escritório	2.165.979,92	8,98%	Valor	0,15%
FII	Capitania Securities II	CPTS11	Recebíveis	2.137.027,52	11,81%	Valor	0,14%
FII	HSI Ativos Financeiros FII	HSAF11	Recebíveis	2.092.467,60	13,56%	Valor	0,14%
FII	RBR Desenvolvimento III FII	RBRI11	Desenvolvimento	1.312.935,13	na	Valor	0,09%
FII	Brio Real Estate III FII	BRIP11	Desenvolvimento	1.116.097,62	na	Valor	0,08%
FII	BlueMacaw Logística FII	BLMG11	Logístico	1.058.494,20	14,96%	Valor	0,07%
FII	FII (Outros)			1.881.493,11		Valor	0,13%
	Total - FII			**527.833.477,31**			**35,57%**

Carteira de Ativos

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R$)	D.Y. (a.a.) sobre valor mercado	Estratégia	% PL
Ação	Allos	ALOS3	Shoppings	2.475.476,64		Valor	0,17%
Ação	Multiplan	MULT3	Shoppings	2.396.000,00		Valor	0,16%
Ação	São Carlos	SCAR3	Escritórios	287.330,00		Valor	0,02%
Ação	Syn Prop & Tech	SYNE3	Escritórios	198.315,00		Valor	0,01%
	Total - Ações			**5.357.121,64**			**0,36%**
SPE	You		Residencial	28.019.884,00		Valor	1,89%
SPE	MNF		Residencial	10.588.999,22		Valor	0,71%
SPE	CV 408		Residencial	7.725.748,00		Valor	0,52%
SPE	AS 955		Residencial	4.817.919,45		Valor	0,32%
SPE	Gaivota		Residencial	4.498.760,52		Valor	0,30%
SPE	SF 506		Residencial	2.647.360,00		Valor	0,18%
SPE	Itatupã		Residencial	1.688.001,00		Valor	0,11%
	Total - Cotas SPE			**59.986.672,19**			**4,04%**
			Total de Ativos-Alvo	**1.538.104.037,55**			**103,66%**
			Caixa Bruto	24.780.928,45			1,67%
			Rendimentos à Distribuir + Provisões (1)	(79.158.953,19)			
			Caixa Líquido	(54.354.384,74)			(3,66%)
			Patrimônio Líquido	**1.483.749.652,81**			**100,00%**

(1) Inclui um total de R$ 70,2 milhões em compromissos de recompra de CRI vendidos, a serem exercidos ao longo dos próximos 12 meses, com custo médio de CDI + 0,75% ao ano.

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 +	**9,03%**	**8,86%**	**9,76%**	**60,44%**
Rating Intl.	7,67%	7,44%	8,62%	8,71%
Sem Rating	9,26%	9,10%	9,96%	51,73%
CDI +	**4,17%**	**3,76%**	**3,76%**	**39,56%**
Rating Intl.	4,01%	3,86%	3,86%	7,48%
Sem Rating	4,20%	3,74%	3,74%	32,08%

Análise de Sensibilidade

Deságio cota patrimonial	Cota Mercado	Yield Bruto IPCA +	Yield Bruto CDI +
(2,30%)	8,80	9,99%	3,85%
(1,19%)	8,90	9,88%	3,80%
(0,08%)	9,00	9,77%	3,76%
0,00%	**9,01[2]**	**9,76%**	**3,76%**
1,03%	9,10	9,66%	3,72%
2,14%	9,20	9,56%	3,68%
3,25%	9,30	9,46%	3,64%

(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 julho/2024.

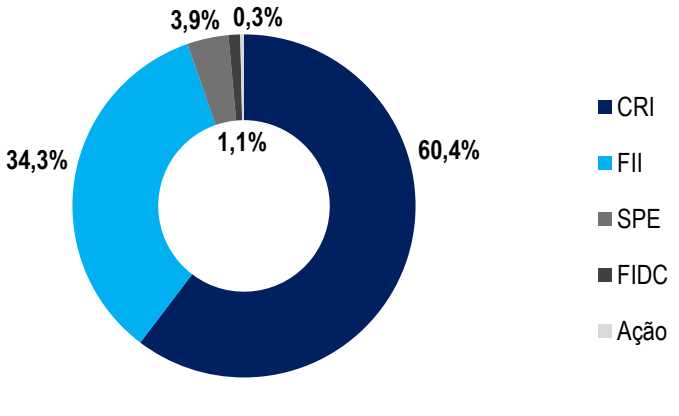
Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R$0,09 por cota como rendimento referente ao mês de julho de 2024. O pagamento ocorreu no dia 7 de agosto de 2024.

	mai/24	jun/24	jul/24	2024	útimos 12 meses
Receitas (ex-MTM)	**19.121.088,69**	**16.852.025,68**	**16.198.768,25**	**123.397.792,06**	**177.760.873,72**
Proventos + Juros + Correção Monetária	19.071.767,63	15.537.119,58	15.910.198,53	116.585.900,13	158.635.177,59
CRI	13.298.282,77	10.350.463,82	10.550.055,85	78.166.199,30	110.440.327,01
Debêntures	-	-	-	-	-
FIDCs - (após IR)	72.357,90	78.250,76	88.335,60	847.348,68	1.612.795,65
FII	4.825.444,50	4.326.273,59	4.445.179,44	31.670.242,74	37.713.048,33
Ações	83.999,18	33.771,92	63.439,60	187.299,43	296.587,24
SPE	791.683,27	748.359,49	763.188,05	5.714.809,98	8.572.419,36
Negociações	(85.576,28)	1.137.481,40	63.206,93	5.447.725,96	16.792.803,76
CRI	(116.575,90)	26.330,34	26.864,94	1.958.712,98	2.175.689,83
Debêntures - (após IR)	-	-	-	-	-
FIDCs	-	-	-	-	-
FII - (após IR)	30.999,62	1.111.151,06	36.341,99	3.471.850,66	12.489.351,84
Ações - (após IR)	-	-	-	17.162,32	2.127.762,09
SPE	-	-	-	-	-
Ativos de Liquidez	**134.897,35**	**177.424,70**	**225.362,79**	**1.364.165,98**	**2.332.892,37**
Despesas	(2.543.432,53)	(2.410.176,20)	(2.134.888,88)	(16.607.893,76)	(23.514.565,15)
Resultado Passível de Distribuição	**16.577.656,16**	**14.441.849,48**	**14.063.879,36**	**106.789.898,29**	**154.246.308,57**
Distribuição Total	14.824.951,47	14.824.951,47	14.824.951,47	105.421.877,12	152.785.622,07
Distribuição/Cota	**R$0,09**	**R$0,09**	**R$0,09**	**R$0,64**	**R$1,17**
Dias Úteis no Período	21	20	23	147	251
Dividend Yield (anualizado) - Nominal	12,46%	13,11%	11,43%	12,56%	13,76%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial					
Taxa equivalente acima do IPCA[1]	IPCA + 10,33%	IPCA + 7,83%	IPCA + 5,97%	IPCA + 6,77%	IPCA + 9,70%
Taxa equivalente acima do *Benchmark*[2]	Benchmark +4,22%	Benchmark +1,86%	Benchmark -0,37%	Benchmark +0,78%	Benchmark + 3,58%
Resultado Acumulado a Distribuir	2.852.577,11	2.469.475,13	1.708.403,02		
Resultado Acumulado a Distribuir por Cota	R$0,01	R$0,01	R$0,01		
Ajuste de Marcação a Mercado (MTM)	(138.132,20)	(13.208.708,28)	(8.477.774,45)	(55.632.138,62)	(48.581.667,67)
Resultado Contábil	**16.439.523,96**	**1.233.141,20**	**5.586.104,91**	**51.157.759,68**	**105.664.640,90**

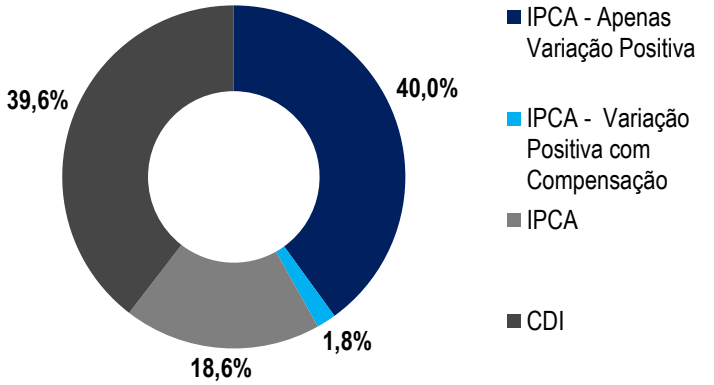
(1) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para jul/2024 utiliza-se a variação do IPCA de mai/2024.
(2) *Benchmark* utilizado como base de cálculo para a Taxa de Performance. (atualmente IPCA + 6,36% ao ano – *yield* médio do IMAB5 do 1º semestre de 2024 é maior que 5% ao ano)

Alocação por ativo alvo (% de Ativos Alvo)



O Fundo possui um total de R$ 70,2 milhões em compromissos de recompra de CRI vendidos, a serem exercidos ao longo dos próximos 12 meses, com custo médio de CDI + 0,75% ao ano.

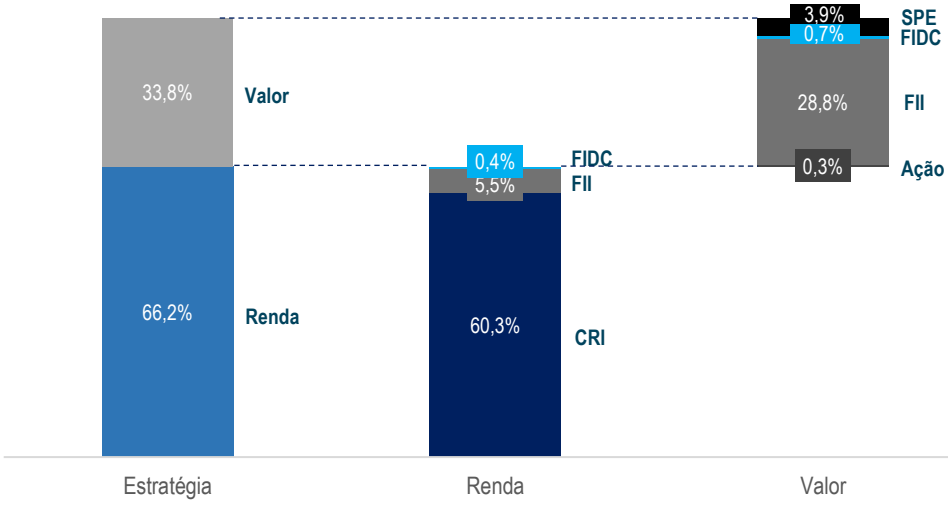
Alocação por Indexador dos CRIs (% PL de CRIs)



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

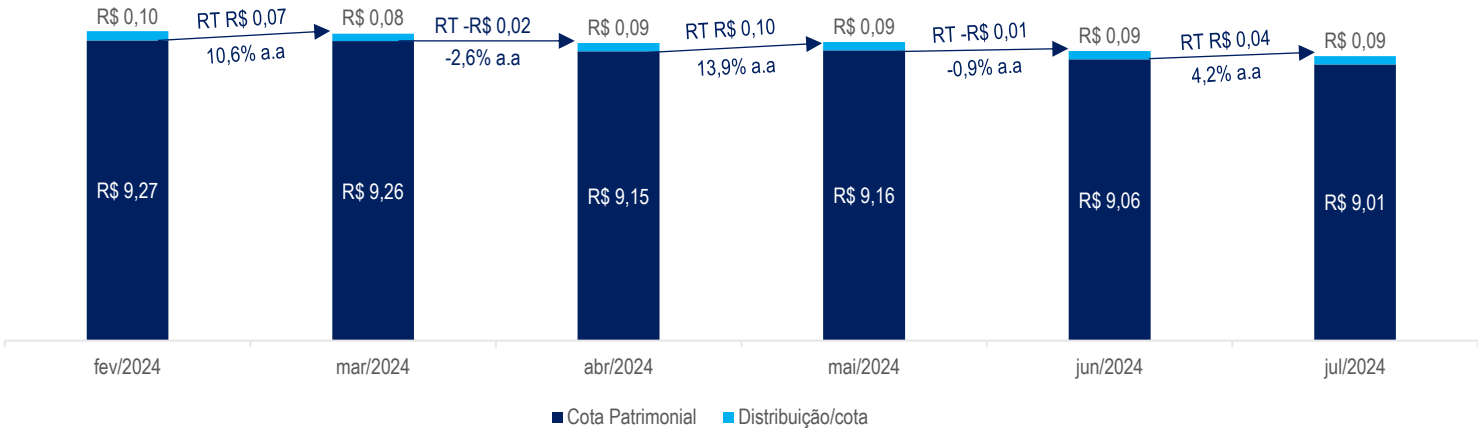
- IPCA – Apenas Positivo: considera apenas a variação positiva do IPCA, portanto quando o IPCA é negativo, adota-se o valor de zero para o índice
- IPCA – Variação Positiva com Compensação: caso o IPCA seja negativo, adota-se zero, porém é compensado com índices positivos nos meses subsequentes
- IPCA: 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 jul/24

Tipo	Ativo	Indexador	Código Ativo	Estratégia	Compra (R$)	Venda (R$)	Movimentação Líquida (R$)
CRI	Artefacto	CDI	22L1467751	Renda	28.651.547,55	0,00	28.651.547,55
CRI	OBA 316S	IPCA	21F0950242	Renda	0,00	5.935.310,15	(5.935.310,15)
CRI	Square Bertioga	IPCA	22J0019767	Renda	2.990.753,42	0,00	2.990.753,42
CRI	Hub Pinheiros	IPCA	22D0634282	Renda	7.504.175,95	10.058.307,10	(2.554.131,15)
CRI	RV Ipiranga 2	IPCA	22J0347078	Renda	2.154.596,19	0,00	2.154.596,19
CRI	Roc Panamby	IPCA	24A2073830	Renda	370.969,29	0,00	370.969,29
	Total – CRI				**41.672.042,40**	**15.993.617,25**	**25.678.425,15**
FII	Capitânia Shoppings FII		CPSH11	Valor	0,00	5.803.475,94	(5.803.475,94)
FII	BTG Pactual Shoppings FII		BPML11	Valor	0,00	3.923.548,87	(3.923.548,87)
FII	BlueMacaw Logística FII		BLMG11	Valor	0,00	2.997.781,65	(2.997.781,65)
FII	Manatí Capital Hedge Fund FII		MANA11	Renda	0,00	517.309,54	(517.309,54)
FII	Torre Almirante FII		ALMI11	Valor	0,00	504.009,07	(504.009,07)
FII	FII (Outros)			Valor	110.000,00	4.860,67	105.139,33
	Total - FII				**110.000,00**	**13.750.985,74**	**(13.640.985,74)**
SPE	SF 506			Valor	125.000,00	0,00	125.000,00
SPE	Gaivota			Valor	25.000,00	0,00	25.000,00
SPE	Itatupã			Valor	25.000,00	0,00	25.000,00
SPE	MNF			Valor	25.000,00	0,00	25.000,00
SPE	CV 408			Valor	25.000,00	0,00	25.000,00
SPE	AS 955			Valor	25.000,00	0,00	25.000,00
	Total - SPE				**250.000,00**	**0,00**	**250.000,00**
	TOTAL GERAL				**42.032.042,40**	**29.744.602,99**	**12.287.439,41**
		Total – Renda			**45.694.296,86**	**20.571.371,50**	**25.122.925,36**
		Total – Valor			**360.076,96**	**13.233.753,02**	**(12.873.676,06)**

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.)
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%
mai/24	164.721.684	1.508.867.419	14.824.952	0,98%	0,11%	1,09%	14,42%	7,20%
jun/24	164.721.685	1.492.988.499	14.824.952	0,98%	(1,05%)	(0,07%)	14,03%	6,87%
jul/24	164.721.686	1.483.749.653	14.824.952	0,99%	(0,62%)	0,37%	13,75%	6,66%

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 239%.

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 Artefacto

Rating	na
Cupom	CDI + 2,00%
Vencimento	28/01/2026
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. Operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária e aval de cotas de SPEs detidas pela Helbor. Com relação de garantia atual de 161%.

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 151%.

CRI Athon Energia 191E

Rating	na
Cupom	IPCA + 10,0%
Vencimento	28/12/2038
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação 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 quotas, (ii) Alienação fiduciária de equipamentos, (iii) Cessão fiduciária e (iv) Fiança, com relação de garantia de 151%.

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 207%.

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
Cupom	CDI + 1,7%
Vencimento	19/07/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Brookfield Properties, que através de 10 fundos imobiliários indiretamente controlados pelo BSREP IV Chrysocolla 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 fiduciárias dos recebíveis dos imóveis; (iii) E*quity commitment letter* da BSREP IV; e, (iv) Carta de garantia equivalente a aproximadamente 2 PMTs. A operação conta com relação de garantia de 258%.

CRI Búzios

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,5%
Vencimento	20/07/2029
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 a alienação fiduciária do imóvel, o seguro patrimonial e o fundo de reserva.

CRI CashMe 31E Sênior

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

Operação lastreada por contratos de empréstimos de *home equity* originados pela CashMe Soluções Financeiras S.A.. A entidade foi fundada em 2017, fazendo parte do Grupo Cyrela, sendo uma das maiores empresas de empréstimos com garantia imobiliária do país. A operação possui como garantia a (i) Alienação fiduciária do imóvel, com LTV máxima de 60% para todos os créditos imobiliários cedidos, e (II) Fiança da Cyrela Brazil Realty S.A. em caso de má formalização de créditos. Com relação de garantia atual de 329%.

CRI Cemara

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

Operação com a Cemara Negócios Imobiliários Ltda, fundada na década de 70, uma das maiores empresas de loteamento do Estado de São Paulo. A operação possui como garantia a (i) Alienação fiduciária de estoque, com relação atual de garantia de 186%; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das SPEs detentora de cada projeto; (iv) Conta de reserva para cobertura dos custos das obras; (v) Reserva de despesas para cobertura de seis meses de operação e reserva de amortização.

CRI Ceratti e Magna Jr.

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,50%
Vencimento	21/05/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

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) Aienação fiduciária do imóvel; (ii) Cessão fiduciária dos direitos creditórios; (iii) Fundo de reserva, e (iv) Fundo de despesas. Com relação atual de garantia de 232%.

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 Copagril

Rating	na
Cupom	IPCA + 6,5%
Vencimento	16/06/2031
Tipo de oferta	ICVM 476

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 178%.

Detalhamento dos Ativos

CRI Delfim Moreira 22S

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

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro do Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, com relação atual de garantia de 114%.
(i) O CRI conta com remuneração de CDI + 4,75% ao ano, com mínimo de 7,25% ao ano

CRI Delfim Moreira 23S

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

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro do Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, com relação atual de garantia de 114%.
(i) O CRI conta com remuneração de CDI + 4,75% ao ano, com mínimo de 7,25% ao ano

CRI Ditolvo 37E

Rating	na
Cupom	IPCA + 10%
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) fiança da holding e de seus sócios e (iii) alienação fiduciária de dois terrenos em São José dos Campos ,com relação de garantia de 134%.

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 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 EAB

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,70%
Vencimento	15/06/2032
Tipo de oferta	ICVM 476

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 consócios; (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 106%.

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 garantias (ii) Alienação fiduciária do imóvel; e, (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis de vendas de unidades. Com relação atual de garantia de 230%.

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 (ii) Alienação fiduciária do imóvel; e, (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis de vendas de unidades. Com relação atual de garantia de 230%.

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 210%.

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 210%.

CRI Gafisa FE 1S

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

Operação com a Plewades Empreendimentos Imobiliários Ltda, SPE formada pela Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação tem como garantias: (i) Alienação fiduciária de100% das Unidades prontas com Habite-se, incluindo Estoques e Terrenos ; (ii) Alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias (Flow); (iii) Cessão fiduciária e (v) Aval da Gafisa S.A.. Com relação de garantia atual de 186%.

CRI Gafisa FE 2S

Rating	na
Cupom	CDI + 6,0%
Vencimento	06/06/2029
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação tem como garantias: (i) Alienação fiduciária de100% das Unidades prontas com Habite-se, incluindo Estoques e Terrenos ; (ii) Alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias (Flow); (iii) Cessão fiduciária e (v) Aval da Gafisa S.A.. Com relação de garantia atual de 213%.

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 269%.

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 179%.

Detalhamento dos Ativos

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 140%.

CRI Guaicurus

Rating	na
Cupom	CDI + 4,5%
Vencimento	06/06/2029
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a AR11 Incorporação e Construção SPE Ltda e a AR15 Incorporação e Construção Ltda. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária dos terrenos e das cotas das SPEs; (iii) Cessão fiduciária de recebíveis (iv) Aval da Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., e dos seus sócios pessoas físicas.

CRI HBR 34E

Rating	na
Cupom	CDI + 3,50%
Vencimento	30/10/2031
Tipo de oferta	ICVM 160

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

CRI Helbor 22E

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

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

CRI Helbor 40E

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

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

CRI Helbor 440S

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

Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3), incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal. Operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor. Com relação de garantia atual de 256%.

CRI Helbor 7E1S

Rating	na
Cupom	CDI + 3,0%
Vencimento	07/06/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

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

Detalhamento dos Ativos

CRI HM Engenharia 365S

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

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 153%.

CRI HM Engenharia 366S

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

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 153%.

CRI Jandira Park

Rating	na
Cupom	IPCA + 6,0%
Vencimento	14/06/2032
Tipo de oferta	ICVM 476

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 207%.

CRI JL

Rating	na
Cupom	IPCA + 11,0%
Vencimento	30/12/2033
Tipo de oferta	ICVM 476

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 177%.

CRI JSL Ribeira 261S

Rating	AAA 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 (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 145%.

CRI JSL Ribeira 268S

Rating	AAA 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 (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 145%.

CRI JSTX

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

Operação com o Grupo Vamos (B3: VAMO3), uma das empresas líderes no setor de locação de caminhões e equipamentos pesados no Brasil. A operação possui como garantia: (i) alienação fiduciária dos imóveis locados; (ii) aval da empresa patrimonial (JSTX) e do sócio, com relação atual de garantia de 115%.

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 155%.

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 220%.

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 237%.

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 353%.

CRI Matarazzo 545S

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,5%
Vencimento	25/06/2040
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com objetivo de financiar a conclusão da obra do empreendimento Campus Matarazzo, localizado no bairro Bela Vista, na cidade de São Paulo – SP. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária do imóvel 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 353%.

CRI MF7 28E 2S

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

Operação com a SPE detentora do projeto Absoluto, formada pela MF7 Construtora e Incorporadora LTDA, empresa localizada em São Paulo focada em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária do terreno Absoluto e das benfeitorias; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária da SPE detentora do terreno; (iv) Fiança da MF7 e dos sócios. Com relação de garantia atual de 241%.

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 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 176%.

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 144%.

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%.

CRI Planta II 13E

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
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 (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 160%.

CRI Rede D'or 214S

Rating	AAA Fitch
Cupom	IPCA + 3,88%
Vencimento	02/07/2031
Tipo de oferta	ICVM 476

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 149%.

CRI Rede Duque 443S

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,2%
Vencimento	20/09/2033
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) Fiança dos controladores.

CRI Rede Duque 444S

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,2%
Vencimento	20/09/2033
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) Fiança dos controladores.

CRI RNI 31S

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

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

CRI Roc Panamby

Rating	na
Cupom	IPCA + 12,0%
Vencimento	03/03/2027
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 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 194%.

Detalhamento dos Ativos

CRI Rua das Palmeiras

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,35%
Vencimento	02/10/2026
Tipo de oferta	ICVM 476

Empreendimento residencial com 169 unidades, divididas entre studios e apartamentos com 1 e 2 dormitórios, com metragem entre 19,2 e 61,5 m², 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.

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 (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 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 de garantia atual de 356%.

CRI Selina 128S

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,68%
Vencimento	27/04/2040
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 Selina 162S

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,47%
Vencimento	27/03/2041
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 Selina 163S

Rating	na
Cupom	IPCA + 7,95%
Vencimento	29/05/2041
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.

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 Bertioga

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 663%.

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 344S

Rating	A S&P
Cupom	CDI + 4,0%
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.

Detalhamento dos Ativos

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 164%.

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 Viewco

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

Operação com a Viewco 17 Empreendimento Ltda., que possui como acionistas a Viewco Construtora, a RBR Gestão de Recursos e a RB Capital; empresas de forte atuação no segmento imobiliário. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das cotas da SPE; (iv) Fiança da Viewco e dos sócios. Com relação de garantia atual de 200%.

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 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 Valos – 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.

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.

Detalhamento dos Ativos

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 Ditolvo 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 Araçariguama, 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.

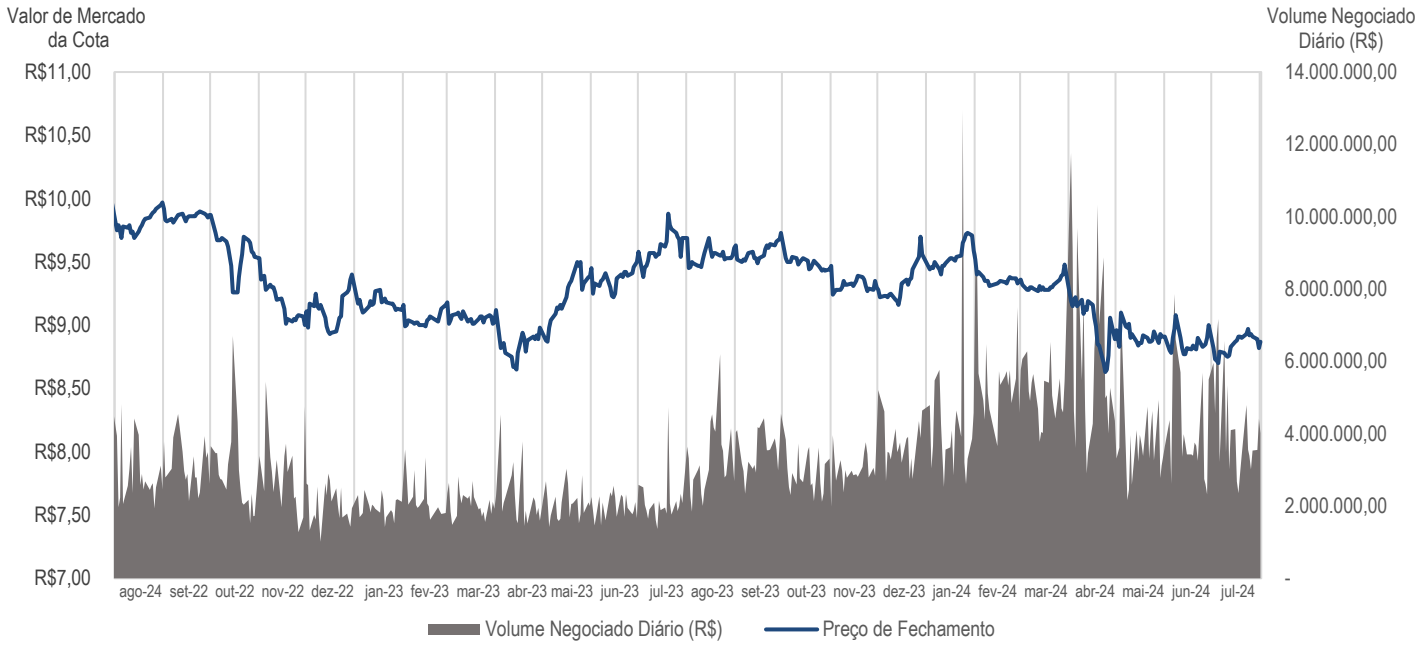
Desempenho no Mercado Secundário

A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 9 de março de 2021, com o preço de abertura correspondente a R$10,00. No dia 31 de julho de 2024, o valor da cota fechou em R$ 8,87.

Informações complementares:		julho-24
Número de cotistas		405.760
Volume (em R$)		95.721.711,56
Quantidade de cotas negociadas		10.850.311
Volume Médio Diário (R$/dia)		4.161.813,55
Valor médio de negociação por cota		8,82
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	8,64
	Máximo	8,97

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.