

## RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Outubro 2024

## Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de outubro de 2024 com 97,9% de seu patrimônio líquido alocado em Ativos-Alvo, distribuídos em 151 diferentes ativos, num total investido de R\$1.428,5 milhões. Os recursos líquidos estavam investidos em instrumentos de caixa.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de outubro de 2024 foi de R\$0,09 por cota, o equivalente a uma rentabilidade líquida de 11,6% ao ano sobre o valor da cota patrimonial no final de setembro de 2024. Ao longo dos últimos 12 meses, o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R\$1,11 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de 12,8% ao ano ou IPCA + 8,2% ao ano sobre a cota patrimonial.

Ao longo do mês, houve uma variação negativa do patrimônio líquido do Fundo ao redor de R\$0,06 por cota, derivada da marcação-a-mercado negativa da carteira de FIIs do Fundo.

As alocações ao longo do mês foram bastante influenciadas pelos movimentos macroeconômicos e as turbulências de mercado ao longo do mês de outubro. Na visão da equipe da equipe de Gestão, a queda acentuada do IFIX no mês (-3,06%), abriu oportunidades bastante interessantes de alocações em FIIs, especialmente em FIIs de logística, escritórios e CRIs indexados à inflação. O aumento da volatilidade de mercado também abriu oportunidades de aumento na alocação em Ações. Com isso, ao longo do mês, o Fundo vendeu um total líquido de R\$73,9 milhões em CRIs e adquiriu um total líquido de R\$46,6 milhões em FIIs e R\$11,4 milhões em Ações. Com esses movimentos, a carteira VALOR passou a representar 41,7% do total de Ativos-Alvo do Fundo (vs. 37,4% no mês anterior) e a carteira de RENDA passou a representar 58,3% do total de Ativos-Alvo do Fundo (vs. 62,6% no mês anterior). Entendemos que esses movimentos devem trazer geração de valor aos cotistas ao longo dos próximos meses.

Casos de inadimplência da carteira de crédito: (i) Os CRIs Selina, que representam 1,7% dos ativos do Fundo, continuam inadimplentes desde o mês de junho. As negociações para a solução dessa questão ainda estão em andamento. (ii) O CRI Guaicurus, que representava 0,7% dos ativos, deixou de existir e atualmente o Fundo passou a deter participação indireta em 2 terrenos na cidade de São Paulo. A Gestora está em processo avançado de venda dos mesmos.

Por fim, o número de cotistas do Fundo atingiu 406.957 cotistas no final de outubro, com liquidez média diária de R\$4,1 milhões no mês.

## 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



## RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Outubro 2024

## Carteira de Ativos

| Tipo | Ativo               | Código Ativo | Segmento       | Valor (R\$)   | % PL  | Indexador | Cupom  | Estratégia | Vencimento | Duration |
|------|---------------------|--------------|----------------|---------------|-------|-----------|--------|------------|------------|----------|
| CRI  | VGRI Mez            | 24C1476175   | Escritório     | 46.354.255,45 | 3,18% | CDI       | 3,00%  | Renda      | 13/03/2025 | 0,3      |
| CRI  | JL                  | 23L0034406   | Hotel          | 41.255.541,05 | 2,83% | IPCA      | 11,00% | Renda      | 30/12/2033 | 3,9      |
| CRI  | Mabu 402S           | 21J0705142   | Pulverizado    | 34.155.294,51 | 2,34% | IPCA      | 9,75%  | Renda      | 06/10/2031 | 3,1      |
| CRI  | CashMe 31E Sênior   | 23F2408637   | Pulverizado    | 33.735.537,89 | 2,31% | IPCA      | 9,00%  | Renda      | 21/06/2030 | 2,5      |
| CRI  | Tecnisa 344S        | 20L0675397   | Residencial    | 29.153.457,09 | 2,00% | CDI       | 4,00%  | Renda      | 31/12/2025 | 0,6      |
| CRI  | Artefacto           | 22L1467751   | Residencial    | 28.667.735,21 | 1,96% | CDI       | 2,00%  | Renda      | 05/05/2027 | 1,0      |
| CRI  | Matarazzo 451S      | 22C0509668   | Shopping       | 27.590.466,33 | 1,89% | IPCA      | 9,50%  | Renda      | 25/06/2040 | 5,1      |
| CRI  | DOT                 | 22F1105839   | Residencial    | 24.472.884,37 | 1,68% | IPCA      | 9,00%  | Renda      | 05/08/2025 | 0,3      |
| CRI  | EAB                 | 22F1020478   | Infraestrutura | 21.344.830,96 | 1,46% | IPCA      | 9,70%  | Renda      | 15/06/2032 | 3,4      |
| CRI  | Tecnisa 11E 1S      | 22D0836679   | Residencial    | 20.108.999,22 | 1,38% | CDI       | 3,75%  | Renda      | 28/04/2028 | 2,4      |
| CRI  | Helbor 40E          | 23K1511855   | Residencial    | 20.038.394,11 | 1,37% | CDI       | 3,00%  | Renda      | 29/11/2028 | 2,1      |
| CRI  | Delfim Moreira 22S  | 20J0764140   | Residencial    | 16.617.769,52 | 1,14% | CDI       | 4,75%  | Renda      | 30/10/2025 | 0,9      |
| CRI  | Tecnisa 397S        | 21G0568394   | Residencial    | 16.598.846,19 | 1,14% | IPCA      | 7,00%  | Renda      | 29/06/2028 | 3,0      |
| CRI  | Matarazzo 545S      | 23J2162618   | Shopping       | 16.542.904,87 | 1,13% | IPCA      | 9,50%  | Renda      | 25/06/2040 | 5,3      |
| CRI  | HM Engenharia 365S  | 21F1076950   | Residencial    | 15.090.269,91 | 1,03% | CDI       | 4,75%  | Renda      | 27/06/2025 | 0,6      |
| CRI  | Helbor 7E1S         | 22E1211649   | Residencial    | 13.557.700,73 | 0,93% | CDI       | 3,00%  | Renda      | 07/06/2027 | 2,1      |
| CRI  | Planta II           | 22G1110109   | Residencial    | 12.737.579,22 | 0,87% | IPCA      | 8,50%  | Renda      | 25/07/2042 | 6,8      |
| CRI  | Manhattan 161S      | 19J0327167   | Residencial    | 12.682.232,37 | 0,87% | CDI       | 5,70%  | Renda      | 23/12/2026 | 0,9      |
| CRI  | Rede Duque 444S     | 21I0855623   | BTS            | 11.173.005,61 | 0,77% | IPCA      | 8,20%  | Renda      | 20/09/2033 | 4,1      |
| CRI  | Rede Duque 443S     | 21I0855537   | BTS            | 11.125.619,58 | 0,76% | IPCA      | 8,20%  | Renda      | 20/09/2033 | 4,1      |
| CRI  | HBR 34E             | 23J1928151   | Escritório     | 10.435.770,71 | 0,72% | CDI       | 3,50%  | Renda      | 30/10/2031 | 3,4      |
| CRI  | Cemara              | 22H1582777   | Pulverizado    | 9.853.249,40  | 0,68% | IPCA      | 9,50%  | Renda      | 16/08/2032 | 3,4      |
| CRI  | Oscar Freire 50S    | 21L0002653   | Residencial    | 9.489.481,13  | 0,65% | CDI       | 4,00%  | Renda      | 27/11/2026 | 1,8      |
| CRI  | Selina 128S         | 19K1145398   | Hotel          | 9.409.003,18  | 0,64% | IPCA      | 8,68%  | Renda      | 20/04/2040 | 6,1      |
| CRI  | Selina 164S         | 20L0522964   | Hotel          | 9.364.688,66  | 0,64% | IPCA      | 8,70%  | Renda      | 07/02/2042 | 6,6      |
| CRI  | Helbor 440S         | 22A0788605   | Residencial    | 8.868.239,74  | 0,61% | CDI       | 3,00%  | Renda      | 29/01/2026 | 0,7      |
| CRI  | Manhattan 196S      | 20L0870667   | Residencial    | 8.773.208,67  | 0,60% | IPCA      | 12,00% | Renda      | 17/08/2026 | 0,9      |
| CRI  | Ditolvo 37E         | 23K1512153   | Residencial    | 8.508.494,37  | 0,58% | IPCA      | 10,00% | Renda      | 30/10/2030 | 3,1      |
| CRI  | Alpha Lake 52S      | 22C0927973   | Residencial    | 8.064.271,84  | 0,55% | CDI       | 5,50%  | Renda      | 07/04/2025 | 0,4      |
| CRI  | Rede D'or 214S      | 19H0235501   | BTS            | 7.836.761,44  | 0,54% | IPCA      | 3,88%  | Renda      | 30/06/2031 | 2,3      |
| CRI  | Ceratti e Magna Jr. | 22E0120569   | Logística      | 7.767.806,51  | 0,53% | IPCA      | 9,50%  | Renda      | 21/05/2027 | 1,3      |
| CRI  | RV Ipiranga 2       | 22J0347078   | Residencial    | 7.730.919,05  | 0,53% | IPCA      | 9,00%  | Renda      | 05/12/2025 | 1,0      |
| CRI  | You 73E 1S          | 22D0847833   | Residencial    | 7.181.995,89  | 0,49% | CDI       | 4,00%  | Renda      | 27/04/2026 | 1,2      |
| CRI  | Square Bertioga     | 22J0019767   | Residencial    | 6.423.192,78  | 0,44% | IPCA      | 9,00%  | Renda      | 05/12/2025 | 1,0      |
| CRI  | OBA 315S            | 21F0950228   | BTS            | 6.121.573,63  | 0,42% | IPCA      | 7,40%  | Renda      | 27/06/2033 | 3,9      |
| CRI  | TMX                 | 23F2369786   | Infraestrutura | 6.082.141,36  | 0,42% | IPCA      | 10,00% | Renda      | 29/02/2036 | 4,8      |
| CRI  | Tecnisa 175S        | 21B0544455   | Residencial    | 5.956.188,32  | 0,41% | IPCA      | 5,94%  | Renda      | 15/02/2026 | 0,8      |
| CRI  | JSTX                | 24A1828538   | BTS            | 5.373.499,73  | 0,37% | CDI       | 3,25%  | Renda      | 03/12/2038 | 4,3      |
| CRI  | HM Engenharia 366S  | 21F1076974   | Residencial    | 5.117.471,19  | 0,35% | CDI       | 4,75%  | Renda      | 27/06/2025 | 0,6      |
| CRI  | Helbor 22E          | 22L1013767   | Residencial    | 5.002.594,93  | 0,34% | CDI       | 3,00%  | Renda      | 27/11/2026 | 1,0      |
| CRI  | Athon Energia       | 21G0864339   | Infraestrutura | 4.871.918,70  | 0,33% | IPCA      | 6,50%  | Renda      | 15/08/2033 | 3,9      |
| CRI  | Makro               | 21L0666509   | Logística      | 4.852.390,26  | 0,33% | IPCA      | 6,50%  | Renda      | 17/12/2031 | 3,3      |
| CRI  | Copagril            | 21F0968888   | Logística      | 4.518.040,40  | 0,31% | IPCA      | 6,50%  | Renda      | 16/06/2031 | 3,1      |
| CRI  | Augusta 1S          | 22H1318883   | Residencial    | 4.431.737,82  | 0,30% | CDI       | 5,50%  | Renda      | 26/08/2027 | 2,2      |
| CRI  | Vino 2S             | 24A2692084   | Escritório     | 4.428.982,32  | 0,30% | CDI       | 3,50%  | Renda      | 29/11/2030 | 2,3      |
| CRI  | Fashion Mall 339S   | 21E0611276   | Shopping       | 4.428.141,35  | 0,30% | IPCA      | 7,75%  | Renda      | 29/05/2031 | 3,0      |
| CRI  | Fashion Mall 340S   | 21E0611378   | Shopping       | 4.428.141,35  | 0,30% | IPCA      | 7,75%  | Renda      | 29/05/2031 | 3,0      |



## RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Outubro 2024

## Carteira de Ativos

| Tipo         | Ativo                  | Código Ativo | Segmento    | Valor (R\$)    | % PL   | Indexador                                | Cupom  | Estratégia | Vencimento | Duration |
|--------------|------------------------|--------------|-------------|----------------|--------|------------------------------------------|--------|------------|------------|----------|
| CRI          | Selina 162S            | 20L0522095   | Hotel       | 4.264.102,77   | 0,29%  | IPCA                                     | 8,47%  | Renda      | 07/03/2041 | 6,4      |
| CRI          | Rua das Palmeiras      | 21J0613834   | Residencial | 4.035.217,63   | 0,28%  | IPCA                                     | 9,35%  | Renda      | 02/10/2026 | 1,8      |
| CRI          | You 73E 2S             | 22D0847835   | Residencial | 3.962.844,86   | 0,27%  | CDI                                      | 4,50%  | Renda      | 26/04/2027 | 1,9      |
| CRI          | GPA 85S                | 20H0695880   | BTS         | 3.926.214,76   | 0,27%  | IPCA                                     | 5,00%  | Renda      | 10/08/2035 | 7,1      |
| CRI          | Búzios                 | 22G0897549   | Hotel       | 3.517.913,50   | 0,24%  | IPCA                                     | 9,50%  | Renda      | 20/07/2029 | 2,2      |
| CRI          | OBA 279S               | 21F0950009   | BTS         | 3.350.864,89   | 0,23%  | IPCA                                     | 6,40%  | Renda      | 27/06/2033 | 5,7      |
| CRI          | JSL Ribeira 261S       | 20A0977906   | BTS         | 2.867.811,02   | 0,20%  | IPCA                                     | 6,00%  | Renda      | 25/01/2035 | 4,6      |
| CRI          | JSL Ribeira 268S       | 20A0978038   | BTS         | 2.867.811,02   | 0,20%  | IPCA                                     | 6,00%  | Renda      | 25/01/2035 | 4,6      |
| CRI          | Roc Panamby            | 24A2073830   | Residencial | 2.631.008,07   | 0,18%  | IPCA                                     | 12,00% | Renda      | 03/03/2027 | 2,0      |
| CRI          | Jandira Park           | 21F0001447   | Logística   | 2.493.626,96   | 0,17%  | IPCA                                     | 6,00%  | Renda      | 14/06/2032 | 4,7      |
| CRI          | Delfim Moreira 23S     | 20J0764341   | Residencial | 2.304.566,70   | 0,16%  | CDI                                      | 4,75%  | Renda      | 30/10/2025 | 0,9      |
| CRI          | São Gonçalo            | 19L0928585   | Shopping    | 2.287.550,54   | 0,16%  | IPCA                                     | 5,06%  | Renda      | 15/12/2034 | 4,7      |
| CRI          | RNI 31S                | 19B0177968   | Residencial | 2.282.066,57   | 0,16%  | CDI                                      | 1,70%  | Renda      | 15/02/2029 | 2,0      |
| CRI          | Gilberto Sabino        | 24A2191067   | Residencial | 2.222.466,66   | 0,15%  | CDI                                      | 4,50%  | Renda      | 30/01/2029 | 3,8      |
| CRI          | DOT 2S                 | 23L1538152   | Residencial | 2.150.070,27   | 0,15%  | IPCA                                     | 9,00%  | Renda      | 05/08/2025 | 0,7      |
| CRI          | Brasparck              | 21H0926710   | Logística   | 2.148.780,01   | 0,15%  | IPCA                                     | 8,00%  | Renda      | 20/08/2031 | 2,7      |
| CRI          | GPA 296S               | 20K0010253   | BTS         | 2.020.151,20   | 0,14%  | IPCA                                     | 5,00%  | Renda      | 19/10/2035 | 5,1      |
| CRI          | Gafisa FE 1S           | 24E1730283   | Residencial | 1.925.007,04   | 0,13%  | CDI                                      | 6,00%  | Renda      | 05/06/2026 | 1,4      |
| CRI          | Selina 163S            | 20L0522230   | Hotel       | 1.792.710,39   | 0,12%  | IPCA                                     | 7,95%  | Renda      | 07/03/2041 | 6,8      |
| CRI          | MF7 28E 2S             | 24E1235616   | Residencial | 1.739.561,85   | 0,12%  | CDI                                      | 5,00%  | Renda      | 05/05/2027 | 2,0      |
| CRI          | TJKB 2S                | 24I1475522   | Hospital    | 1.504.632,87   | 0,10%  | IPCA                                     | 9,00%  | Renda      | 12/01/2034 | 4,5      |
| CRI          | AL Cambuí              | 20J0763944   | Residencial | 1.403.065,55   | 0,10%  | IPCA                                     | 8,50%  | Renda      | 30/10/2025 | 0,9      |
| CRI          | Planta II 13E          | 22G1110098   | Residencial | 1.259.774,35   | 0,09%  | IPCA                                     | 8,50%  | Renda      | 25/07/2042 | 6,8      |
| CRI          | Francisco Leitão 14S   | 20H0164142   | Residencial | 1.163.214,25   | 0,08%  | IPCA                                     | 8,50%  | Renda      | 28/08/2025 | 0,8      |
| CRI          | Francisco Leitão 15S   | 20H0164148   | Residencial | 1.163.214,25   | 0,08%  | IPCA                                     | 8,50%  | Renda      | 28/08/2025 | 0,8      |
| CRI          | Gafisa FE 2S           | 24E1753141   | Residencial | 1.121.501,13   | 0,08%  | CDI                                      | 6,00%  | Renda      | 06/06/2029 | 2,0      |
| CRI          | Patteo Mogilar         | 23F1689784   | Residencial | 346.002,96     | 0,02%  | CDI                                      | 3,00%  | Renda      | 27/11/2025 | 1,0      |
| CRI          | Brookfield 2S          | 22G0282296   | Escritório  | 58.272,36      | 0,00%  | CDI                                      | 1,70%  | Renda      | 19/07/2027 | 2,2      |
| Total - CRI  |                        |              |             | 701.133.253,32 | 48,04% | Duration médio CRIs:                     |        |            |            | 2,6      |
| FIDC         | Valyos Subordinada     | -            | Residencial | 11.138.419,03  | 0,76%  | Rentabilidade de 0,28% no mês outubro/24 |        | Valor      | na         | -        |
| FIDC         | KeyCash II Sênior      | 4033221SN1   | Home Equity | 4.318.636,73   | 0,30%  | IPCA                                     | 8,50%  | Renda      | na         | -        |
| FIDC         | Valyos Sênior 4ª Série | 3204621SN4   | Residencial | 312.515,87     | 0,02%  | IPCA                                     | 7,00%  | Renda      | 10/11/2024 | 0,1      |
| Total - FIDC |                        |              |             | 15.769.571,63  | 1,08%  |                                          |        |            |            |          |

| Tipo | Ativo                              | Código Ativo | Segmento        | Valor (R\$)   | D.Y. (a.a.) sobre valor mercado | Estratégia | % PL  |
|------|------------------------------------|--------------|-----------------|---------------|---------------------------------|------------|-------|
| FII  | Valora Renda Imobiliária FII       | VGRI11       | Escritório      | 53.314.000,00 | 19,20%                          | Valor      | 3,65% |
| FII  | FII Planta Retrofit                | 4704222FII   | Desenvolvimento | 43.061.908,41 | na                              | Valor      | 2,95% |
| FII  | Aquisição de Unidades FII          | -            | Residencial     | 38.830.389,97 | 14,89%                          | Valor      | 2,66% |
| FII  | Valora CRI Infra Fundo Imobiliário | 4544222FII   | Infraestrutura  | 31.232.459,24 | 9,94%                           | Valor      | 2,14% |
| FII  | JS Real Estate FII                 | JSRE11       | Escritório      | 31.087.297,20 | 9,47%                           | Valor      | 2,13% |
| FII  | BTG Pactual Corporate Office Fund  | BRCR11       | Escritório      | 27.614.539,50 | 13,06%                          | Valor      | 1,89% |
| FII  | Baltimore FII - Sênior             | BALT SN      | Escritório      | 22.369.460,10 | na                              | Renda      | 1,53% |
| FII  | Capitania Securities II            | CPTS11       | Recebíveis      | 19.860.745,31 | 12,04%                          | Valor      | 1,36% |
| FII  | VBI CRI FII                        | CVBI11       | Recebíveis      | 19.568.469,60 | 12,93%                          | Renda      | 1,34% |
| FII  | BTG Pactual Shoppings FII          | BPML11       | Shoppings       | 19.222.108,11 | 12,73%                          | Valor      | 1,32% |
| FII  | RB Capital Desenv Resid III FII    | RSPD11       | Desenvolvimento | 18.436.406,07 | na                              | Valor      | 1,26% |

VALORA

INVESTIMENTOS

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO

IMOBILIÁRIO – FII (B3:VGHF11)

36.771.692/0001-19

V

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Outubro 2024

Carteira de Ativos

| Tipo        | Ativo                                   | Código Ativo | Segmento        | Valor (R\$)    | D.Y. (a.a.) sobre valor mercado | Estratégia | % PL   |
|-------------|-----------------------------------------|--------------|-----------------|----------------|---------------------------------|------------|--------|
| FII         | CSHG Real Estate FII                    | HGRE11       | Escritório      | 18.105.018,75  | 10,21%                          | Valor      | 1,24%  |
| FII         | RBR Desenvolvimento Comercial I FII     | -            | Desenvolvimento | 17.177.983,07  | na                              | Valor      | 1,18%  |
| FII         | RBR Private Credito Imobiliário FII     | RBRY11       | Recebíveis      | 16.605.187,90  | 12,62%                          | Renda      | 1,14%  |
| FII         | VBI Reits Multiestratégia FII           | RVBI11       | Hedge Fund      | 15.370.813,00  | 12,89%                          | Valor      | 1,05%  |
| FII         | Bresco Logística FII                    | BRCO11       | Logística       | 12.113.305,80  | 10,21%                          | Valor      | 0,83%  |
| FII         | Kinea Índices de Preços FII             | KNIP11       | Recebíveis      | 11.959.363,36  | 11,12%                          | Renda      | 0,82%  |
| FII         | RBR Prime Offices FII                   | -            | Escritório      | 11.405.761,62  | na                              | Valor      | 0,78%  |
| FII         | RBR Log FII                             | RBRL11       | Logística       | 11.180.095,30  | 11,35%                          | Valor      | 0,77%  |
| FII         | Cyrela Crédito FII                      | CYCR11       | Recebíveis      | 10.749.546,00  | 14,48%                          | Renda      | 0,74%  |
| FII         | Fator Verita Multiestrategia FII        | VRTM11       | Hedge Fund      | 9.966.425,84   | 13,68%                          | Valor      | 0,68%  |
| FII         | General Shopping Ativo e Renda FII      | FIGS11       | Shoppings       | 9.683.919,84   | 10,42%                          | Valor      | 0,66%  |
| FII         | Valora CRI CDI FII                      | VGIR11       | Recebíveis      | 9.652.667,22   | 13,18%                          | Renda      | 0,66%  |
| FII         | TG Ativo Real FII                       | TGAR11       | Desenvolvimento | 8.796.471,84   | 15,49%                          | Valor      | 0,60%  |
| FII         | Baltimore FII - Subordinada             | BALT SUB     | Escritório      | 8.295.966,89   | na                              | Valor      | 0,57%  |
| FII         | TJK Renda Imobiliaria FII               | TJKB11       | Renda Urbana    | 8.239.247,97   | 10,75%                          | Renda      | 0,56%  |
| FII         | Valora CRI Índice de Preço FII          | VGIP11       | Recebíveis      | 8.003.381,50   | 12,49%                          | Valor      | 0,55%  |
| FII         | VBI Prime Properties FII                | PVBI11       | Escritório      | 7.667.041,50   | 9,97%                           | Valor      | 0,53%  |
| FII         | Tellus Properties FII                   | TEPP11       | Escritório      | 6.891.149,76   | 12,13%                          | Valor      | 0,47%  |
| FII         | REC Recebíveis Imobiliários FII         | RECR11       | Recebíveis      | 5.945.719,05   | 13,42%                          | Valor      | 0,41%  |
| FII         | TRX Real Estate FII                     | TRXF11       | Recebíveis      | 5.871.809,38   | 11,87%                          | Renda      | 0,40%  |
| FII         | RBR Premium Recebíveis Imobiliários FII | RPRI11       | Recebíveis      | 5.612.036,04   | 14,05%                          | Renda      | 0,38%  |
| FII         | ASA Metropolis FII                      | ASMT11       | Escritório      | 5.264.713,08   | na                              | Valor      | 0,36%  |
| FII         | REC Fundo de CRI Cotas Amortizáveis FII | RECD11       | Recebíveis      | 5.000.000,00   | na                              | Renda      | 0,34%  |
| FII         | Vinci Fulwood Desenvolv. Logístico      | VFDL11       | Desenvolvimento | 4.652.801,57   | na                              | Valor      | 0,32%  |
| FII         | Torre Almirante FII                     | ALMI11       | Escritório      | 4.617.000,00   | 2,42%                           | Valor      | 0,32%  |
| FII         | BTG Pactual Logístico FII               | BTLG11       | Logística       | 4.132.362,96   | 9,55%                           | Valor      | 0,28%  |
| FII         | Navi Residencial FII                    | APTO11       | Residencial     | 4.009.735,68   | 11,65%                          | Valor      | 0,27%  |
| FII         | Vinci Logística FII                     | VILG11       | Logística       | 3.984.584,10   | 9,26%                           | Valor      | 0,27%  |
| FII         | Vinci Credit Securities FII             | VCRI11       | Recebíveis      | 3.900.000,00   | 14,79%                          | Renda      | 0,27%  |
| FII         | Barigui Rendimento Imobiliários I       | BARI11       | Recebíveis      | 3.805.909,50   | 12,70%                          | Renda      | 0,26%  |
| FII         | CSHG Prime Offices FII                  | HGPO11       | Escritório      | 3.769.335,00   | na                              | Valor      | 0,26%  |
| FII         | EQI Recebíveis Imobiliários FII         | EQIR11       | Recebíveis      | 3.721.196,84   | 13,57%                          | Valor      | 0,25%  |
| FII         | RB Capital I FOF                        | RFOF11       | FOF             | 3.447.777,20   | 13,31%                          | Valor      | 0,24%  |
| FII         | Capitânia Shoppings FII                 | CPSH11       | Shoppings       | 3.409.668,90   | 12,19%                          | Valor      | 0,23%  |
| FII         | RBR Desenvolvimento IV FII              | -            | Desenvolvimento | 3.010.746,10   | na                              | Valor      | 0,21%  |
| FII         | Athena I FII                            | FATN11       | Escritório      | 2.592.784,50   | 11,59%                          | Renda      | 0,18%  |
| FII         | XP Exeter Desenvolvimento Logístico     | XPEX11       | Desenvolvimento | 2.337.158,10   | na                              | Valor      | 0,16%  |
| FII         | Rec Renda Imobiliária FII               | RECT11       | Escritório      | 2.239.498,80   | 15,15%                          | Valor      | 0,15%  |
| FII         | BRPR Corporate Offices FII              | BROF11       | Escritório      | 2.131.278,94   | 13,01%                          | Valor      | 0,15%  |
| FII         | HSI Ativos Financeiros FII              | HSAF11       | Recebíveis      | 1.965.944,00   | 13,18%                          | Valor      | 0,13%  |
| FII         | Hedge Office Income FII                 | HOFC11       | Escritório      | 1.927.952,00   | 2,14%                           | Valor      | 0,13%  |
| FII         | Brio Real Estate III FII                | BRIP11       | Desenvolvimento | 1.188.766,92   | 29,77%                          | Valor      | 0,08%  |
| FII         | RBR Desenvolvimento III FII             | RBRI11       | Desenvolvimento | 969.240,64     | 13,09%                          | Valor      | 0,07%  |
| FII         | Edifício Galeria FII                    | EDGA11       | Escritório      | 894.249,54     | 5,01%                           | Valor      | 0,06%  |
| FII         | Cenesp FII                              | CNES11       | Escritório      | 825.262,10     | 7,17%                           | Valor      | 0,06%  |
| FII         | FII (Outros)                            |              |                 | 260.936,20     |                                 | Valor      | 0,02%  |
| Total - FII |                                         |              |                 | 617.949.597,81 |                                 |            | 42,34% |

www.valorainvest.com.br

+55 11 3016.0900

4





Carteira de Ativos

| Tipo                                 | Ativo           | Código Ativo | Segmento    | Valor (R\$)      | D.Y. (a.a.) sobre valor mercado | Estratégia | % PL    |
|--------------------------------------|-----------------|--------------|-------------|------------------|---------------------------------|------------|---------|
| Ação                                 | Allos           | ALOS3        | Shoppings   | 7.906.594,92     |                                 | Valor      | 0,54%   |
| Ação                                 | Multiplan       | MULT3        | Shoppings   | 6.694.932,57     |                                 | Valor      | 0,46%   |
| Ação                                 | São Carlos      | SCAR3        | Escritórios | 266.680,00       |                                 | Valor      | 0,02%   |
| Ação                                 | Syn Prop & Tech | SYNE3        | Escritórios | 164.775,00       |                                 | Valor      | 0,01%   |
| Total - Ações                        |                 |              |             | 15.032.982,49    |                                 |            | 1,03%   |
| SPE                                  | You             |              | Residencial | 30.603.590,97    |                                 | Valor      | 2,10%   |
| SPE                                  | MNF             |              | Residencial | 11.932.124,87    |                                 | Valor      | 0,82%   |
| SPE                                  | Guaicurus       |              | Residencial | 10.870.617,00    |                                 | Valor      | 0,74%   |
| SPE                                  | CV 408          |              | Residencial | 8.714.618,42     |                                 | Valor      | 0,60%   |
| SPE                                  | SF 506          |              | Residencial | 6.626.102,00     |                                 | Valor      | 0,45%   |
| SPE                                  | AS 955          |              | Residencial | 3.342.613,31     |                                 | Valor      | 0,23%   |
| SPE                                  | Gaivota         |              | Residencial | 3.007.888,19     |                                 | Valor      | 0,21%   |
| SPE                                  | Itatupã         |              | Residencial | 3.486.839,39     |                                 | Valor      | 0,24%   |
| Total - Cotas SPE                    |                 |              |             | 78.584.394,15    |                                 |            | 5,38%   |
| Total de Ativos-Alvo                 |                 |              |             | 1.428.469.799,40 |                                 |            | 97,88%  |
| Caixa Bruto                          |                 |              |             | 53.108.423,73    |                                 |            | 3,64%   |
| Rendimentos à Distribuir + Provisões |                 |              |             | (22.209.815,66)  |                                 |            |         |
| Caixa Líquido                        |                 |              |             | 30.922.248,13    |                                 |            | 2,12%   |
| Patrimônio Líquido                   |                 |              |             | 1.459.392.047,53 |                                 |            | 100,00% |

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

Rentabilidade Bruta da Carteira vs. Rating

| Indexador    | Taxa Média de Aquisição (a.a.) <sup>1</sup> | Cupom Médio Ponderado (a.a.) | Taxa Média Ponderada de MTM (a.a.) | % da Carteira |
|--------------|---------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|---------------|
| IPCA +       | 8,98%                                       | 8,89%                        | 10,12%                             | 59,12%        |
| Rating Intl. | 7,59%                                       | 7,37%                        | 9,77%                              | 10,29%        |
| Sem Rating   | 9,28%                                       | 9,21%                        | 10,19%                             | 48,83%        |
| CDI +        | 4,04%                                       | 3,68%                        | 3,68%                              | 40,88%        |
| Rating Intl. | 4,01%                                       | 3,90%                        | 3,90%                              | 7,03%         |
| Sem Rating   | 4,05%                                       | 3,63%                        | 3,63%                              | 33,85%        |

Análise de Sensibilidade

| Deságio cota patrimonial | Cota Mercado      | Yield Bruto IPCA + | Yield Bruto CDI + |
|--------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| (14,22%)                 | 7,60              | 11,79%             | 4,29%             |
| (11,96%)                 | 7,80              | 11,49%             | 4,18%             |
| (9,70%)                  | 8,00              | 11,20%             | 4,07%             |
| (7,45%)                  | 8,20              | 10,93%             | 3,97%             |
| (5,19%)                  | 8,40              | 10,67%             | 3,88%             |
| (2,93%)                  | 8,60              | 10,42%             | 3,79%             |
| (0,67%)                  | 8,80              | 10,19%             | 3,70%             |
| 0,00%                    | 8,86 <sup>2</sup> | 10,12%             | 3,68%             |
| 1,58%                    | 9,00              | 9,96%              | 3,62%             |

(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 outubro/2024.



RELATÓRIO DE GESTÃO

cadastre-se em [valorainvest.com.br/contato/](https://valorainvest.com.br/contato/) para receber os relatórios

Outubro 2024

Distribuição de Resultados

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

|                                                  | ago/24           | set/24           | out/24           | 2024             | últimos 12 meses  |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Receitas (ex-MTM)                                | 15.231.758,89    | 14.903.264,52    | 18.540.366,44    | 172.073.181,90   | 194.007.723,94    |
| Proventos + Juros + Correção Monetária           | 14.562.707,97    | 14.748.179,58    | 18.200.712,85    | 164.097.500,52   | 181.618.503,06    |
| CRI                                              | 9.209.744,27     | 9.183.602,80     | 8.018.344,09     | 104.577.890,47   | 118.383.481,29    |
| Debêntures                                       | -                | -                | -                | -                | -                 |
| FIDCs - (após IR)                                | 50.922,47        | 39.165,40        | 44.707,60        | 982.144,14       | 1.360.338,58      |
| FII                                              | 4.539.710,24     | 4.722.321,82     | 9.347.992,56     | 50.280.267,36    | 52.425.852,84     |
| Ações                                            | -                | 167.129,35       | 138.654,69       | 493.083,47       | 581.680,50        |
| SPE                                              | 762.330,99       | 635.960,21       | 651.013,92       | 7.764.115,08     | 8.867.149,86      |
| Negociações                                      | 311.991,05       | 94.799,11        | 58.495,64        | 5.913.011,76     | 10.353.427,99     |
| CRI                                              | 277.125,22       | -                | 58.495,64        | 2.294.333,85     | 2.409.610,09      |
| Debêntures - (após IR)                           | -                | -                | -                | -                | -                 |
| FIDCs                                            | -                | -                | -                | -                | -                 |
| FII - (após IR)                                  | 32.941,13        | 94.799,11        | -                | 3.599.590,90     | 6.702.114,46      |
| Ações - (após IR)                                | 1.924,70         | -                | -                | 19.087,01        | 1.241.703,43      |
| SPE                                              | -                | -                | -                | -                | -                 |
| Ativos de Liquidez                               | 357.059,87       | 60.285,83        | 281.157,94       | 2.062.669,62     | 2.035.792,89      |
| Despesas                                         | (2.058.366,50)   | (1.566.442,72)   | (1.459.441,89)   | (21.692.144,88)  | (24.253.057,84)   |
| Resultado Passível de Distribuição               | 13.173.392,39    | 13.336.821,80    | 17.080.924,55    | 150.381.037,03   | 169.754.666,10    |
| Distribuição Total                               | 14.824.951,47    | 13.177.734,64    | 14.824.951,47    | 148.249.514,70   | 168.028.971,81    |
| Distribuição/Cota                                | R\$0,09          | R\$0,08          | R\$0,09          | R\$0,90          | R\$1,11           |
| Dias Úteis no Período                            | 22               | 21               | 23               | 213              | 253               |
| Dividend Yield (anualizado) - Nominal            | 12,06%           | 11,23%           | 11,63%           | 12,27%           | 12,75%            |
| Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial   |                  |                  |                  |                  |                   |
| Taxa equivalente acima do IPCA <sup>1</sup>      | IPCA + 9,40%     | IPCA + 6,28%     | IPCA + 11,88%    | IPCA + 7,53%     | IPCA + 8,19%      |
| Taxa equivalente acima do Benchmark <sup>2</sup> | Benchmark +2,86% | Benchmark -0,08% | Benchmark +5,18% | Benchmark +1,38% | Benchmark + 2,00% |
| Resultado Acumulado a Distribuir                 | 56.843,94        | 215.931,10       | 2.471.904,17     |                  |                   |
| Resultado Acumulado a Distribuir por Cota        | R\$0,00          | R\$0,00          | R\$0,01          |                  |                   |
| Ajuste de Marcação a Mercado (MTM)               | (2.814.415,15)   | (10.568.682,32)  | (11.738.008,96)  | (80.753.245,05)  | (56.242.618,38)   |
| Resultado Contábil                               | 10.358.977,24    | 2.768.139,47     | 5.342.915,58     | 69.627.791,97    | 113.512.047,72    |

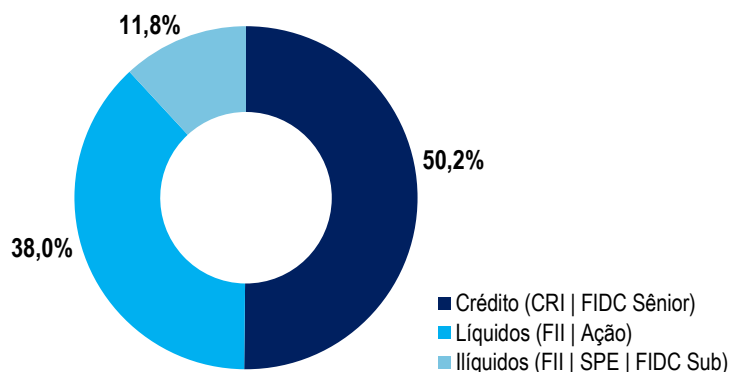
(1) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para out/2024 utiliza-se a variação do IPCA de ago/2024.  
(2) Benchmark utilizado como base de cálculo para a Taxa de Performance. (atualmente IPCA + 6,36% ao ano – yield médio do IMAB5 do 1º semestre de 2024 é maior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

### RELATÓRIO DE GESTÃO

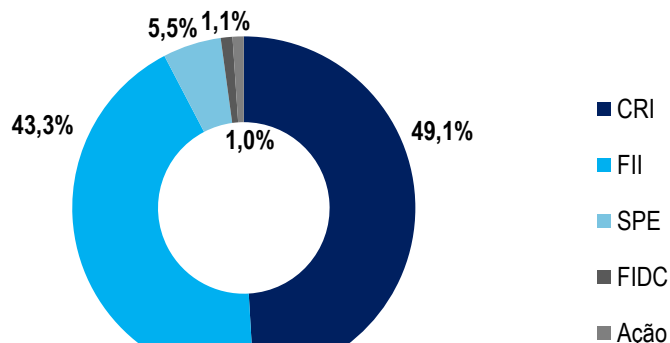
cadastre-se em <https://valorainvest.com.br/contato> para receber os relatórios

Outubro 2024

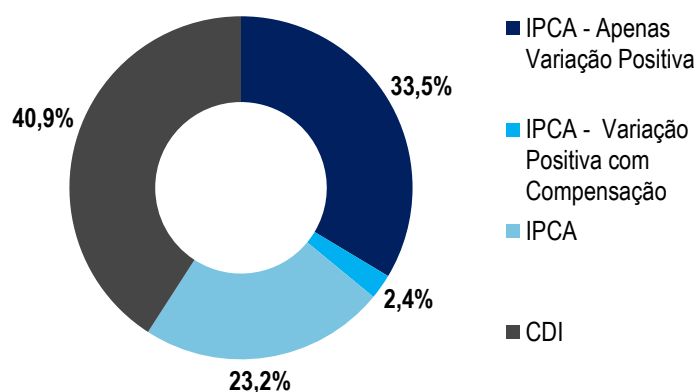
#### Alocação por Estratégia (% PL de Ativos-Alvo)



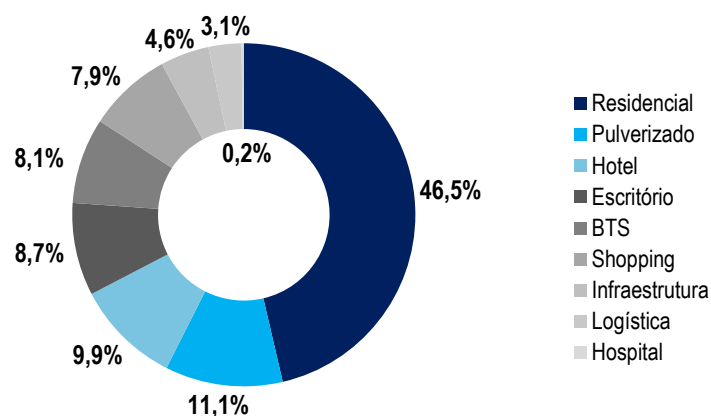
#### Alocação por ativo alvo (%PL de Ativos-Alvo)



#### Alocação por Indexador dos CRIs (% PL de CRIs)



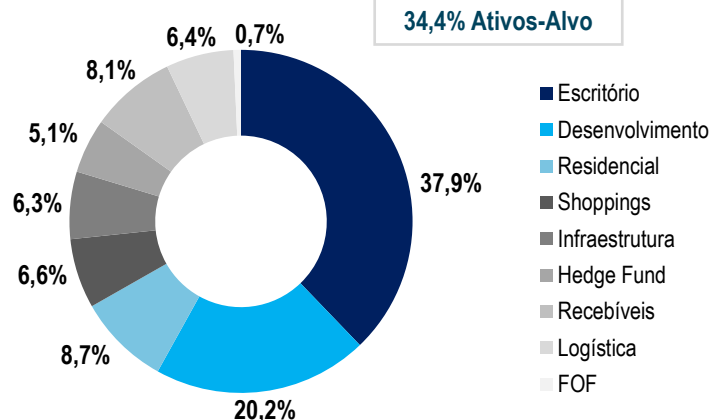
#### Alocação por Segmento CRI (% de PL de CRIs)



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

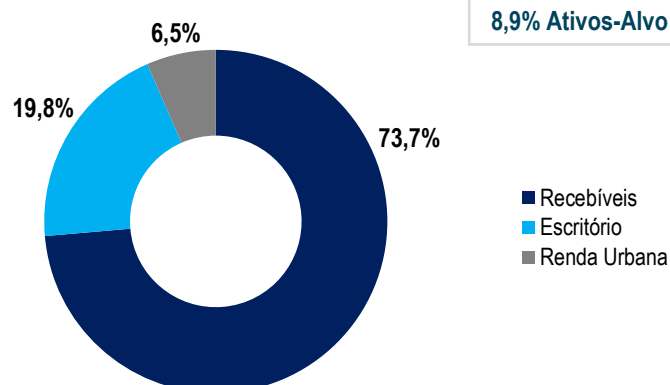
- IPCA – Apenas Positivo: considera apenas a variação positiva do IPCA, portanto quando o IPCA é negativo, adota-se o valor de zero para o índice
- IPCA – Variação Positiva com Compensação: caso o IPCA seja negativo, adota-se zero, porém é compensado com índices positivos nos meses subsequentes
- IPCA: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

#### Alocação por Segmento FII Carteira Valor (% de PL de FIIs Valor)



34,4% Ativos-Alvo

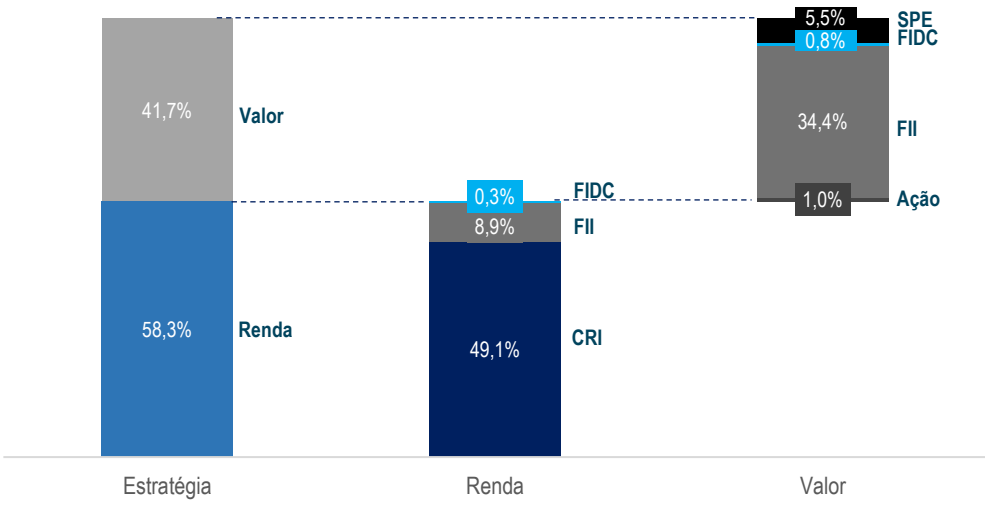
#### Alocação por Segmento FII Carteira Renda (% de PL de FIIs Renda)



8,9% Ativos-Alvo

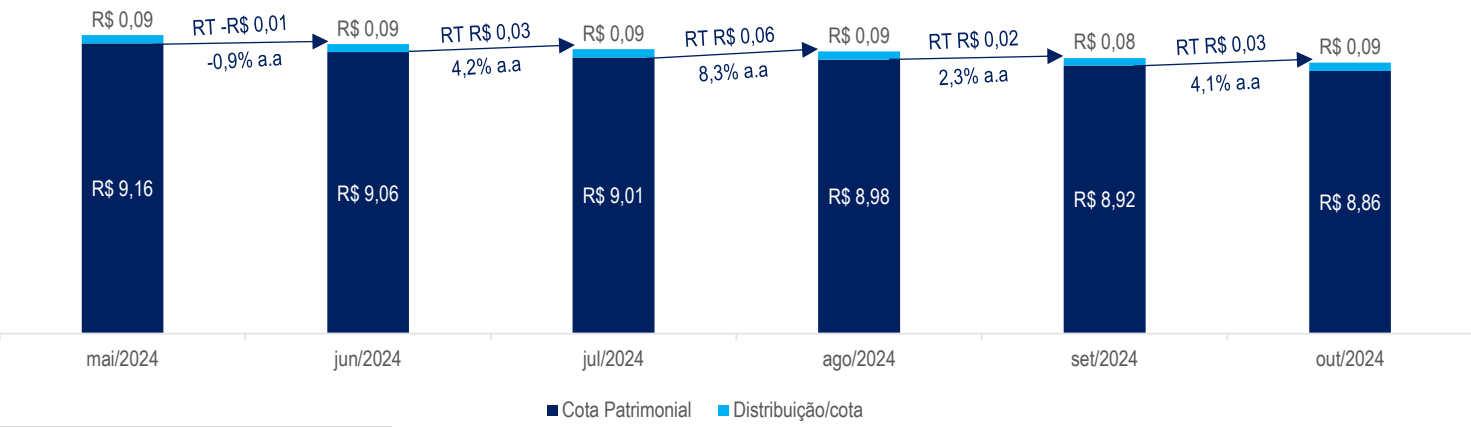


Alocação por Estratégia e Ativos-Alvo (% PL de Ativos-Alvo)



Evolução do Patrimônio Líquido e Distribuição de Rendimentos

Os valores estão arredondados na segunda casa decimal.  
RT = Retorno total (lucro contábil do Fundo)



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.) |
|--------|---------------------|--------------------------|--------------------------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| 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 | 164.721.683         | 1.526.607.873            | 16.472.168                           | 1,07%                 | (0,67%)                      | 0,40%                | 15,08%                         | 7,73%                             |
| mar/24 | 164.721.683         | 1.525.635.496            | 13.177.735                           | 0,86%                 | (0,06%)                      | 0,80%                | 14,96%                         | 7,66%                             |
| abr/24 | 164.721.683         | 1.507.252.847            | 14.824.951                           | 0,97%                 | (1,20%)                      | (0,23%)              | 14,43%                         | 7,08%                             |
| mai/24 | 164.721.683         | 1.508.867.419            | 14.824.951                           | 0,98%                 | 0,11%                        | 1,09%                | 14,42%                         | 7,20%                             |
| jun/24 | 164.721.683         | 1.492.988.499            | 14.824.951                           | 0,98%                 | (1,05%)                      | (0,07%)              | 14,03%                         | 6,87%                             |
| jul/24 | 164.721.683         | 1.483.749.653            | 14.824.951                           | 0,99%                 | (0,62%)                      | 0,37%                | 13,75%                         | 6,66%                             |
| ago/24 | 164.721.683         | 1.479.283.679            | 14.824.951                           | 1,00%                 | (0,30%)                      | 0,70%                | 13,61%                         | 6,63%                             |
| set/24 | 164.721.683         | 1.468.874.083            | 13.177.735                           | 0,89%                 | (0,70%)                      | 0,19%                | 13,33%                         | 6,42%                             |
| out/24 | 164.721.683         | 1.459.392.048            | 14.824.951                           | 1,01%                 | (0,65%)                      | 0,36%                | 13,09%                         | 6,36%                             |





RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Outubro 2024

Movimentações de out/24

| Tipo          | Ativo                                   | Indexador | Código Ativo | Estratégia | Compra (R\$)  | Venda (R\$)   | Movimentação Líquida (R\$) |
|---------------|-----------------------------------------|-----------|--------------|------------|---------------|---------------|----------------------------|
| Ação          | Allos                                   |           |              | Valor      | 7.290.598,68  | -             | 7.290.598,68               |
| Ação          | Multiplan                               |           |              | Valor      | 4.160.725,88  | -             | 4.160.725,88               |
| Total – Ação  |                                         |           |              |            | 11.451.324,56 | -             | 11.451.324,56              |
| CRI           | Athon Energia 191E                      | IPCA      | 23I1512147   | Renda      | -             | 23.940.000,00 | (23.940.000,00)            |
| CRI           | Tecnisa 11E 1S                          | CDI       | 22D0836679   | Renda      | -             | 19.994.213,84 | (19.994.213,84)            |
| CRI           | Viewco                                  | CDI       | 24D3464295   | Renda      | -             | 10.405.845,98 | (10.405.845,98)            |
| CRI           | Oscar Freire 50S                        | CDI       | 21L0002653   | Renda      | -             | 9.997.654,98  | (9.997.654,98)             |
| CRI           | HBR 34E                                 | CDI       | 23J1928151   | Renda      | -             | 4.999.005,47  | (4.999.005,47)             |
| CRI           | Helbor 40E                              | CDI       | 23K1511855   | Renda      | -             | 4.998.954,17  | (4.998.954,17)             |
| CRI           | Roc Panamby                             | IPCA      | 24A2073830   | Renda      | 432.875,98    | -             | 432.875,98                 |
| Total – CRI   |                                         |           |              |            | 432.875,98    | 74.335.674,44 | (73.902.798,47)            |
| FII           | Bresco Logística FII                    |           | BRCO11       | Valor      | 8.081.328,60  | -             | 8.081.328,60               |
| FII           | REC Recebíveis Imobiliários FII         |           | RECR11       | Valor      | 6.045.720,23  | -             | 6.045.720,23               |
| FII           | TRX Real Estate FII                     |           | TRXF11       | Renda      | 5.973.150,47  | -             | 5.973.150,47               |
| FII           | Tellus Properties FII                   |           | TEPP11       | Valor      | 5.404.514,30  | -             | 5.404.514,30               |
| FII           | REC Fundo de CRI Cotas Amortizáveis FII |           | RECD11       | Renda      | 5.000.000,00  | -             | 5.000.000,00               |
| FII           | BTG Pactual Logístico FII               |           | BTLG11       | Valor      | 4.165.389,57  | -             | 4.165.389,57               |
| FII           | Vinci Logística FII                     |           | VILG11       | Valor      | 4.074.259,27  | -             | 4.074.259,27               |
| FII           | CSHG Prime Offices FII                  |           | HGPO11       | Valor      | 3.697.885,67  | -             | 3.697.885,67               |
| FII           | Valora CRI Índice de Preço FII          |           | VGIP11       | Valor      | 2.627.689,75  | -             | 2.627.689,75               |
| FII           | VBI Prime Properties FII                |           | PVBI11       | Valor      | 1.133.240,94  | -             | 1.133.240,94               |
| FII           | FII (Outros)                            |           |              | Valor      | 350.890,93    | -             | 350.890,93                 |
| Total - FII   |                                         |           |              |            | 46.554.069,73 | -             | 46.554.069,73              |
| TOTAL GERAL   |                                         |           |              |            | 58.438.270,27 | 74.335.674,44 | (15.897.404,18)            |
| Total - Renda |                                         |           |              |            | 11.406.026,45 | 74.335.674,44 | (62.929.648,00)            |
| Total - Valor |                                         |           |              |            | 47.032.243,82 | -             | 47.032.243,82              |

## 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 248%.



## 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 fiduciária das cotas das SPEs; (iv) Fiança da Athon Participações S.A.. Com relação de garantia atual de 146%.



## CRI Augusta 1S

|                |             |
|----------------|-------------|
| Rating         | na          |
| Cupom          | CDI + 5,50% |
| Vencimento     | 26/08/2027  |
| Tipo de oferta | ICVM 476    |

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária de terreno localizado no bairro Bela Vista, São Paulo, (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária da SPE detentora do terreno; (iv) Fiança da Gafisa. Com relação de garantia atual de 214%.



## 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.



## 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 fiduciária dos recebíveis dos imóveis; (iii) Equity commitment letter da BSREP IV; e, (iv) Carta de garantia equivalente a aproximadamente 2 PMTs. A operação conta com relação de garantia de 258%.

## Detalhamento dos Ativos



## 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 335%.



## 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 185%; (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) 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 232%.



## 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 181%.



## 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 113%.

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



## Detalhamento dos Ativos



## CRI Delfim Moreira 23S

|                |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating         | na              | Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro do Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, com relação atual de garantia de 113%.<br>(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 128%. |
| 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 UFs. Com relação de garantia atual de 119%. |
| 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 233%. |
| Cupom          | IPCA + 7,75% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Vencimento     | 29/05/2031   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Tipo de oferta | ICVM 476     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



## CRI Fashion Mall 340S

|                |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 233%. |
| Cupom          | IPCA + 7,75% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Vencimento     | 29/05/2031   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Tipo de oferta | ICVM 476     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



## Detalhamento dos Ativos



## CRI Francisco Leitão 14S

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

Operação com a Setin, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais, escritórios e hotéis na região metropolitana e interior paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro de Pinheiros, na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 219%.



## 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 219%.



## 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 de 100% das Unidades prontas com Habite-se, incluindo Estoques e Terrenos ; (ii) Alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias (Flow); (iii) Cessão fiduciária e (v) Aval da Gafisa S.A.. Com relação de garantia atual de 161%.



## 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 de 100% das Unidades prontas com Habite-se, incluindo Estoques e Terrenos ; (ii) Alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias (Flow); (iii) Cessão fiduciária e (v) Aval da Gafisa S.A.. Com relação de garantia atual de 164%.



## 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 200%.



## 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 183%.



## 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 139%.

## 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 106%. |
| 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 308%. |
| 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 159%. |
| 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 159%. |
| Cupom          | CDI + 4,75% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Vencimento     | 27/06/2025  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Tipo de oferta | ICVM 476    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## Detalhamento dos Ativos



## 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 203%.



## 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 179%.



## CRI JSL Ribeira 261S

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

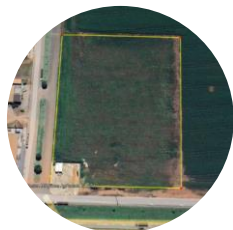
Operação lastreada em contratos atípicos de locação de 15 anos com empresas do Grupo JSL S.A. (B3: JSLG3), uma das principais empresas de logística do país. A operação possui como garantia adicional (i) Alienação fiduciária dos imóveis locados; e, (ii) Fiança do controlador da JSL, além de seus sócios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



## 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 147%.



## CRI JSTX

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

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



## CRI 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 164%.



## Detalhamento dos Ativos



## 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 213%.



## 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 203%.



## 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 135%.



## 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 208%.



## 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 177%.



## 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 177%.

## Detalhamento dos Ativos



## 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 153%.



## 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 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.



## 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 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.



## 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 fiduciária das Cotas das SPes, (iii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iv) aval da Ditolvo e de seus sócios, com relação de garantia atual de 193%.



## 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.

## Detalhamento dos Ativos



## 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 344%.



## 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.



## 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.



## Detalhamento dos Ativos



## 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 613%.



## 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.



## CRI TJKB 2S

|                |             |
|----------------|-------------|
| Rating         | na          |
| Cupom          | IPCA + 9,0% |
| Vencimento     | 12/09/2030  |
| Tipo de oferta | ICVM 160    |

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

## 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 123%.



## 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 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.



## 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.

Detalhamento dos Ativos

|                                                                                    |                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|    | FIDC Valyos – Cota Subordinada                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| Rating                                                                             | B Liberum                                           | 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.                                                                                                   |  |
| Cupom                                                                              | -                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| Vencimento                                                                         | 20/06/2024                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| Tipo de oferta                                                                     | ICVM 476                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|    | Aquisição de Unidades FII                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| Rating                                                                             | na                                                  | Fundo imobiliário de tijolo que tem por objetivo adquirir estoques de unidades preferencialmente residenciais, em construção ou prontas, com desconto em relação ao valor de mercado e preferência de recompra pelo desenvolvedor com estrutura que permite gerar renda mensal recorrente. O Fundo teve seu início em Abril de 2024.                                                                                                    |  |
| Cupom                                                                              | na                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| Vencimento                                                                         | na                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| Tipo de oferta                                                                     | na                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|   | Baltimore FII – Cota Sênior                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| Rating                                                                             | na                                                  | Fundo imobiliário de tijolo que investe no Centro Empresarial do Barra Shopping no Rio de Janeiro. Ele possui como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas no médio e longo prazo, preponderantemente mediante o recebimento de rendimentos mensais decorrentes de seus aluguéis e valorização dos ativos alvos. O Fundo teve seu início em Agosto de 2024 e possui estrutura com cotas subordinadas e seniores. |  |
| Cupom                                                                              | na                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| Vencimento                                                                         | na                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| Tipo de oferta                                                                     | na                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|  | Baltimore FII – Cota Subordinada                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| Rating                                                                             | na                                                  | Fundo imobiliário de tijolo que investe no Centro Empresarial do Barra Shopping no Rio de Janeiro. Ele possui como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas no médio e longo prazo, preponderantemente mediante o recebimento de rendimentos mensais decorrentes de seus aluguéis e valorização dos ativos alvos. O Fundo teve seu início em Agosto de 2024 e possui estrutura com cotas subordinadas e seniores. |  |
| Cupom                                                                              | na                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| Vencimento                                                                         | na                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| Tipo de oferta                                                                     | na                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|  | Planta FII                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| Rating                                                                             | na                                                  | Fundo imobiliário de desenvolvimento que tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas mediante a aquisição e retrofit dos ativos alvo em São Paulo, visando a valorização em sua venda no médio e longo prazo. O Fundo teve seu início em Setembro de 2022.                                                                                                                                                   |  |
| Cupom                                                                              | na                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| Vencimento                                                                         | na                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| Tipo de oferta                                                                     | na                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|  | Valora CRI Infra FII                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| Rating                                                                             | na                                                  | Fundo fechado de papel que tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas no médio e longo prazo, preponderantemente mediante o recebimento de rendimentos mensais decorrentes de seus investimentos em dívidas de projetos de infraestrutura operacionais e/ou pré-operacionais. O Fundo teve seu início em Junho de 2022.                                                                                     |  |
| Cupom                                                                              | na                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| Vencimento                                                                         | na                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| Tipo de oferta                                                                     | na                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|  | KeyCash II (FIDC KeyCash Home Equity) – Cota Sênior |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| Rating                                                                             | BBB Liberum                                         | 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.                                                     |  |
| Cupom                                                                              | IPCA + 8,5%                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| Vencimento                                                                         | na                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| Tipo de oferta                                                                     | ICVM 476                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |



## Detalhamento dos Ativos



## SPE AS 955

|                |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating         | 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. |
| Cupom          | na |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Vencimento     | na |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Tipo de oferta | na |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



## SPE CV 408

|                |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating         | 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. |
| Cupom          | na |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Vencimento     | na |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Tipo de oferta | na |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



## SPE Gaivota

|                |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating         | 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. |
| Cupom          | na |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Vencimento     | na |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Tipo de oferta | na |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



## SPE Itatupã

|                |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating         | 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 Ditolve e pela Vaster DI. |
| Cupom          | na |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Vencimento     | na |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Tipo de oferta | na |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



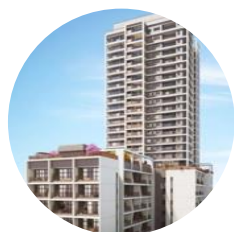
## SPE MNF

|                |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating         | 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. |
| Cupom          | na |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Vencimento     | na |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Tipo de oferta | na |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



## SPE SF 506

|                |    |                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating         | na | Operação tem como objetivo investimento direto na aquisição de imóvel localizado na margem da Rodovia Castelo Branco, na cidade de Araçatuba, para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário de galpões logísticos. |
| Cupom          | na |                                                                                                                                                                                                                            |
| Vencimento     | na |                                                                                                                                                                                                                            |
| Tipo de oferta | na |                                                                                                                                                                                                                            |



## SPE You

|                |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating         | 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. |
| Cupom          | na |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Vencimento     | na |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Tipo de oferta | na |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Outubro 2024

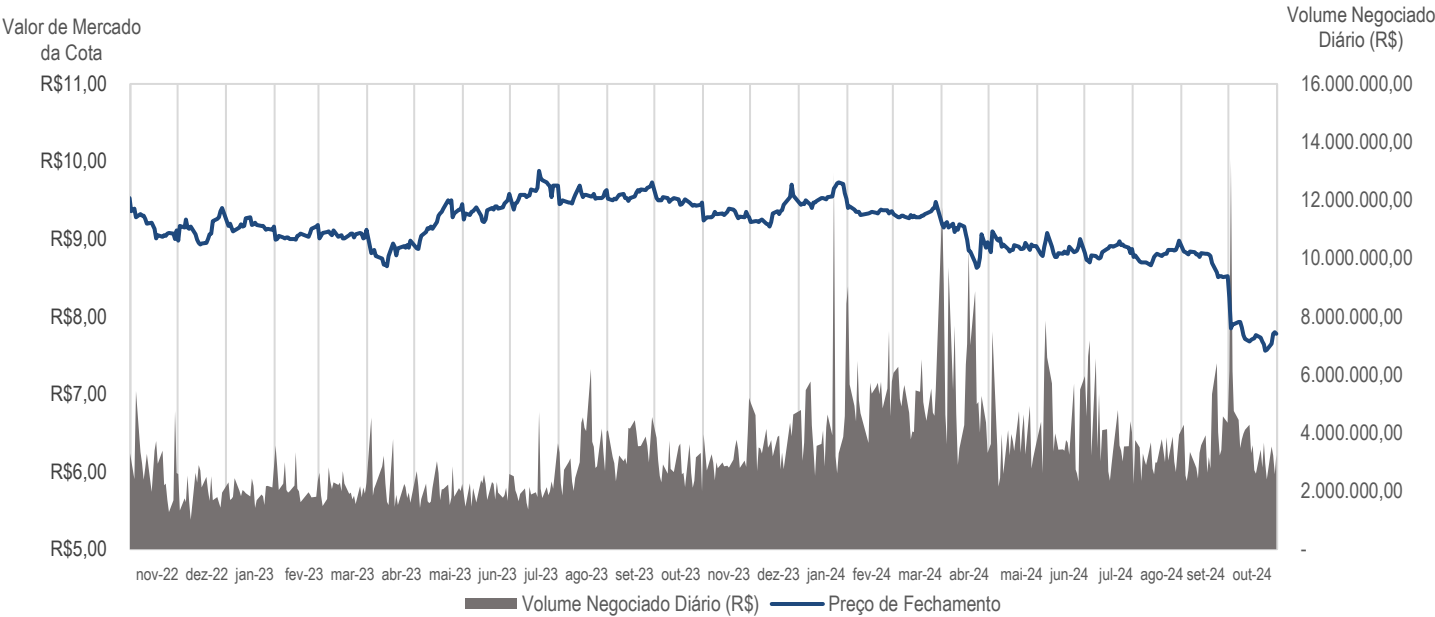
Desempenho no Mercado Secundário

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 outubro de 2024, o valor da cota fechou em R\$ 7,78.

| Informações complementares:             | Outubro-24    |      |
|-----------------------------------------|---------------|------|
| Número de cotistas                      | 406.957       |      |
| Volume (em R\$)                         | 94.506.752,61 |      |
| Quantidade de cotas negociadas          | 12.065.267    |      |
| Volume Médio Diário (R\$/dia)           | 4.108.989,24  |      |
| Valor médio de negociação por cota      | 7,83          |      |
| Faixa de valor de negociação (por cota) | Mínimo        | 7,52 |
|                                         | Máximo        | 8,43 |

Índice de  
Fundos de Investimentos  
Imobiliários **IFIX**

Fundo integrante do IFIX – Índice Fundos de Investimentos Imobiliários - para a carteira válida para o quadrimestre entre setembro e dezembro 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 exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Valora. O Objetivo do Fundo não representa nem deve ser considerado, a qualquer momento, e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ao investidor. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail: [ri@valorainvest.com.br](mailto:ri@valorainvest.com.br).