

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Novembro 2025

Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de novembro de 2025 com 96,6% de seu patrimônio líquido alocado em CRIs, distribuídos em 58 diferentes operações, num total investido de R\$1.364,4 milhões. Os recursos líquidos estavam investidos em instrumentos de caixa.

Ao longo do mês de novembro, o Fundo adquiriu um total de R\$75,8 milhões em CRIs distribuídos em 11 operações distintas, sendo seis já existentes na carteira. Os novos ativos adquiridos no portfólio foram: (i) o CRI Canto e CRI Epitácio Sênior, ambos com cupom de CDI + 6,0% ao ano e investimento de R\$20,0 milhões, (ii) o CRI Cantu Pneus com cupom de CDI + 3,5% ao ano e investimento de R\$11,1 milhões, (iii) o CRI Said Aiach, com cupom de CDI + 4,25% ao ano e investimento de R\$10,0 milhões, (iv) o CRI São Benedito 15E, com cupom de CDI + 2,80% ao ano e investimento de R\$2,0 milhões e (v) o CRI RNI 31S, com cupom de CDI + 1,7% ao ano e investimento de R\$1,8 milhão (ver mais detalhes das operações em Detalhamento dos Ativos). Além disso, foram adquiridos entre participações adicionais de CRIs já existentes: (i) R\$15,1 milhões do CRI HM Engenharia 365S; (ii) R\$6,4 milhões do CRI Matarazzo 340E; (iii) R\$3,7 milhões do CRI Pagano; (iv) R\$2,3 milhões do CRI Flow, (v) R\$1,9 milhão do CRI RV Ipiranga 3S e (vi) R\$1,6 milhão do CRI Boulevard Vila Romana. O Fundo recebeu amortizações (ordinárias e extraordinárias) no valor total de R\$54,0 milhões, com destaque as amortizações totais de R\$29,5 milhões do CRI Delfim Moreira 22S e de R\$19,8 milhões do CRI Delfim Moreira 23S.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de novembro de 2025 foi de R\$0,13 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de CDI + 3,9% ao ano, com base no valor da cota patrimonial do final de outubro. Nos últimos 12 meses, o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R\$1,47 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de CDI + 2,1% ao ano sobre a cota patrimonial do Fundo.

Qualidade de Crédito da Carteira: Com base nos trabalhos de monitoramento e acompanhamento dos CRIs, na opinião da Gestão os CRIs da carteira do Fundo continuam saudáveis.

O Fundo encerrou o mês de novembro com um total de 255.907 investidores. O volume médio de negociação diária no mês foi de R\$5,1 milhões.

Objetivo

O Fundo tem como objetivo o investimento preponderante em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), conforme critérios de elegibilidade definidos na política de investimento.

Público Alvo

Investidores em geral.

Taxa de Gestão

0,80% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

Taxa de Performance

20% sobre o que excede CDI (utilizando marca d'água). Provisionada diariamente e paga semestralmente nos meses de julho e janeiro.

Taxa de Administração

0,20% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, com valor mínimo mensal de R\$20.000 no 1º ano de funcionamento do Fundo, e de R\$ 25.000 mensal a partir do 2º ano do Fundo.

Taxa de Escrituração

A a R\$1,40 mensais por cotista, com valor mínimo mensal de R\$3.000, limitado a 0,06% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

Distribuição de Rendimentos

Divulgação de rendimentos: 8º dia útil

Data ex-rendimentos: 9º dia útil

Pagamento de rendimentos: 13º dia útil

Dados Adicionais

Gestão: Valora Gestão de Investimentos

Administração: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Escriturador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Auditor: Ernst & Young Auditores Independentes S.S.

Informações Operacionais

Data de início do Fundo: 27-jul-18

Prazo de duração: Indeterminado

Classificação ANBIMA: FII de Títulos de Valores Mobiliários Gestão Ativa

Classificação CVM: FII

Código de Negociação: B3:VGIR11

Código ISIN: BRVGIRCTF008

Código CVM: 0318010

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Novembro 2025

Distribuição de Resultados

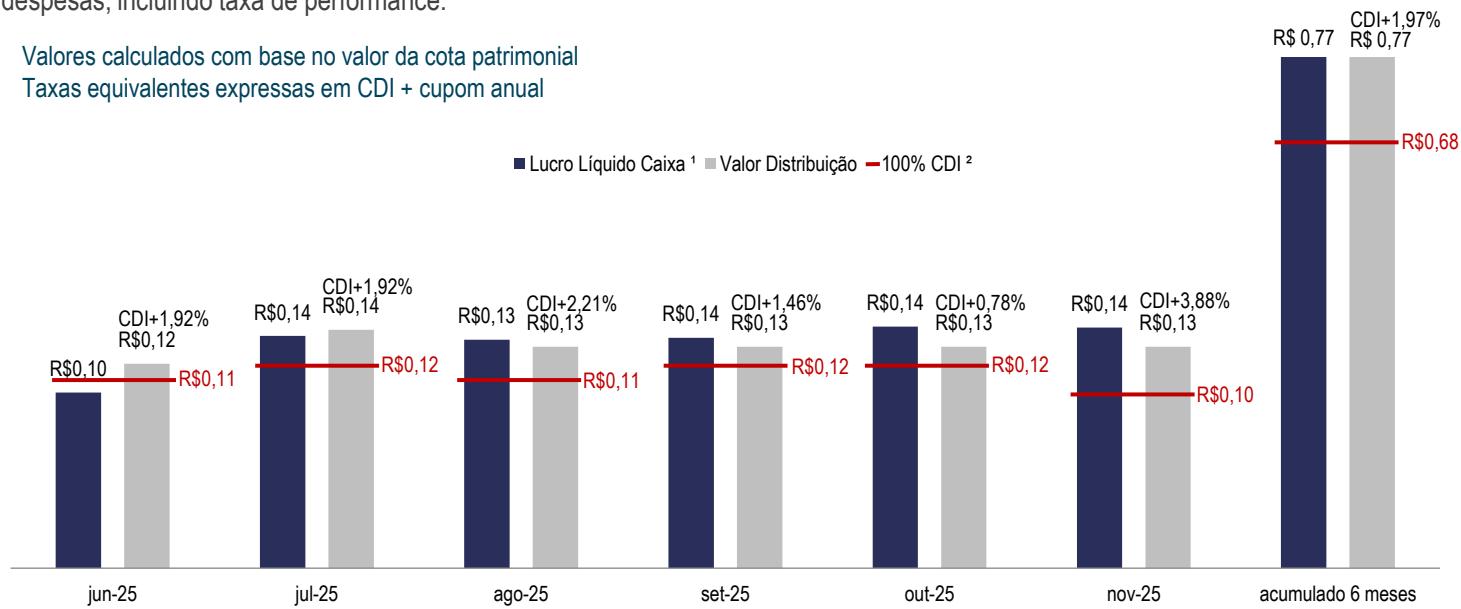
O Fundo distribuiu R\$ 0,13 por cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2025. O pagamento ocorreu no dia 17 de dezembro de 2025.

	set/25	out/25	nov/25	2025	últimos 12 meses
Receitas (Entradas de Caixa)	21.076.707,13	22.013.918,67	21.926.941,07	230.054.791,67	248.335.260,78
CRI - Juros	18.325.663,37	19.635.653,89	17.957.515,85	213.512.313,57	230.694.734,29
CRI - Correção Monetária	68.399,53	(28.957,13)	52.476,56	440.860,26	440.860,26
CRI - Negociação	1.772.852,06	1.225.317,75	3.515.473,48	9.802.025,46	9.761.406,69
Outros Ativos	909.792,16	1.181.904,16	401.475,17	6.299.592,38	7.438.259,54
Despesas Recorrentes (Saídas de Caixa)	(1.303.920,10)	(1.290.357,27)	(1.274.603,99)	(26.113.138,21)	(31.462.528,31)
Resultado	19.772.787,03	20.723.561,39	20.652.337,08	203.941.653,47	216.872.732,47
Distribuição Total	18.993.167,31	18.993.167,31	18.993.167,31	198.697.750,32	214.708.080,15
Distribuição	R\$ 0,13	R\$ 0,13	R\$ 0,13	R\$ 1,36	R\$ 1,47
Dias Úteis no Período	22	23	19	230	251
Cota Patrimonial	9,65	9,68	9,66	9,66	9,66
Dividend Yield (anualizado)	CDI + 1,46%	CDI + 0,78%	CDI + 3,88%	CDI + 2,06%	CDI + 2,09%

Histórico de Rentabilidade e Distribuição

O Fundo encerrou o mês de novembro de 2025 com uma reserva de caixa aproximada de R\$ 0,04 por cota para eventuais despesas, incluindo taxa de performance.

Valores calculados com base no valor da cota patrimonial
Taxas equivalentes expressas em CDI + cupom anual



(1) Lucro Líquido Caixa mensal antes do pagamento de taxa de performance que se dá nos meses de janeiro e julho, com competência referente aos meses de dezembro e junho, dos quais o resultado apresentado está líquido de performance;

(2) Remuneração mensal de 100% do CDI sobre o valor da cota patrimonial.

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Novembro 2025

Carteira de Ativos

Ativo	Emissor	Código Ativo	Segmento	Rating	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Cupom	Vencimento	Duration (anos)	Pagamento
CRI Tecnisa 11E 1S	True Sec	22D0836679	Residencial	A S&P	85.862.999,83	6,08%	CDI +	3,75%	28/04/2028	1,6	mensal
CRI Helbor 40E	Habitasec	23K1511855	Residencial	na	80.004.031,88	5,67%	CDI +	3,00%	29/11/2028	1,3	mensal
CRI Helbor 22E	Habitasec	22L1013767	Residencial	na	75.119.197,37	5,32%	CDI +	3,00%	27/11/2026	1,7	mensal
CRI Matarazzo 340E	Opea Sec	24K1488063	Shopping	na	74.143.999,80	5,25%	CDI +	4,95%	31/10/2029	2,2	mensal
CRI Helbor 7E1S	Habitasec	22E1211649	Residencial	na	72.540.879,29	5,14%	CDI +	3,00%	07/06/2027	1,3	mensal
CRI HBR 34E	Habitasec	23J1928151	Escritório	na	68.312.271,66	4,84%	CDI +	3,50%	30/10/2031	3,0	mensal
CRI HM Engenharia 97E	Opea Sec	22K1684666	Residencial	na	59.960.688,98	4,25%	CDI +	4,75%	27/11/2026	1,5	mensal
CRI Matarazzo GFSA	Província	24L2500157	Residencial	na	56.646.937,90	4,01%	CDI +	6,00%	05/12/2029	1,7	mensal
CRI RV Ipiranga 2	Província	22J0347078	Residencial	na	55.952.456,05	3,96%	CDI +	3,96%	05/06/2026	0,5	mensal
CRI Oscar Freire 50S	Província	21L0002653	Residencial	na	54.737.090,16	3,88%	CDI +	4,00%	27/11/2026	0,9	mensal
CRI Helbor 79E 1S	Habitasec	24L2814870	Residencial	na	49.399.853,16	3,50%	CDI +	3,00%	27/12/2029	2,4	mensal
CRI Gafisa FE 1S	Província	24E1730283	Residencial	na	47.952.396,32	3,40%	CDI +	6,00%	05/06/2026	0,5	mensal
CRI Tutoia	Província	25A3684481	Residencial	na	39.741.446,74	2,81%	CDI +	3,75%	29/03/2030	3,0	mensal
CRI HM Engenharia 365S	Opea Sec	21F1076950	Residencial	na	33.381.138,07	2,36%	CDI +	4,75%	27/06/2031	2,3	mensal
CRI HM Engenharia 366S	Opea Sec	21F1076974	Residencial	na	31.712.081,16	2,25%	CDI +	4,75%	27/06/2025	2,3	mensal
CRI You 73E 2S	Vert Sec	22D0847835	Residencial	na	30.735.383,54	2,18%	CDI +	4,50%	26/04/2027	1,1	mensal
CRI Helbor 51E	Bari Sec	25F2094673	Escritório	na	29.814.657,75	2,11%	CDI +	2,50%	06/09/2035	3,6	mensal
CRI Artefacto	Opea Sec	22L1467751	Residencial	na	28.657.149,61	2,03%	CDI +	3,00%	28/01/2026	0,1	mensal
CRI Scala Datacenter 1S	Opea Sec	25G0675225	BTS	na	27.832.100,81	1,97%	CDI +	3,00%	16/07/2040	4,7	mensal
CRI São Gonçalo 179E	Virgo	24G1972260	Shopping	na	26.568.573,95	1,88%	IPCA +	10,50%	25/07/2039	4,2	mensal
CRI Helbor 86E	Habitasec	25C3846858	Residencial	na	22.426.093,86	1,59%	CDI +	3,00%	27/02/2030	2,5	mensal
CRI Canto e Epitácio Sr	Província	25K1898083	Residencial	na	20.172.741,44	1,43%	CDI +	6,00%	18/11/2030	3,2	mensal
CRI Oscar Freire 59S	Província	24I1148077	Residencial	na	19.964.181,72	1,41%	CDI +	4,10%	30/12/2026	1,0	mensal
CRI Viewco	Província	24D3464295	Residencial	na	18.132.727,16	1,28%	CDI +	4,25%	06/10/2026	0,8	mensal
CRI Via Sul	True Sec	22E1313665	Pulverizado	na	17.378.177,93	1,23%	CDI +	4,75%	15/06/2027	1,4	mensal
CRI Golf Residence	Província	24L2500955	Residencial	na	16.017.000,07	1,13%	CDI +	5,25%	30/12/2030	2,6	mensal
CRI Helbor 440S	Virgo	22A0788605	Residencial	na	15.692.310,44	1,11%	CDI +	3,00%	29/01/2026	1,3	mensal
CRI Francisco Morato	Província	25E0091636	Residencial	na	15.500.000,00	1,10%	CDI +	4,25%	30/08/2030	3,2	mensal
CRI Haus Moema	Província	25J2856741	Residencial	na	14.049.388,25	1,00%	CDI +	3,00%	27/02/2030	3,0	mensal
CRI Pagano	Província	24L2014595	Residencial	na	13.107.154,61	0,93%	CDI +	4,35%	07/02/2028	1,8	mensal
CRI You 73E 1S	Vert Sec	22D0847833	Residencial	na	12.952.931,16	0,92%	CDI +	4,00%	27/04/2026	0,3	mensal
CRI Helbor 111E	Província	25F2931000	Residencial	na	12.529.130,14	0,89%	CDI +	3,00%	27/06/2030	2,7	mensal
CRI Cantu Pneus	Habitasec	25I3990145	BTS	na	11.076.581,73	0,78%	CDI +	3,50%	24/09/2040	3,1	mensal
CRI Hub Pinheiros 2S	Província	24G1559252	Escritório	na	10.089.935,77	0,71%	CDI +	4,40%	06/05/2027	1,2	mensal
CRI Said Aiach	Província	25K0012813	Residencial	na	9.980.991,94	0,71%	CDI +	4,25%	30/08/2030	3,2	mensal
CRI Gafisa FE 2s	Província	24E1753141	Residencial	na	9.289.817,88	0,66%	CDI +	6,00%	06/06/2029	1,5	mensal
CRI Flow	Província	24L2725046	Residencial	na	9.223.316,28	0,65%	CDI +	5,90%	05/01/2028	0,9	mensal
CRI MF7	Província	22J1021044	Residencial	na	8.311.412,23	0,59%	CDI +	5,00%	28/10/2027	1,6	mensal
CRI Longitude 44E 2S	Habitasec	23L1958694	Pulverizado	na	7.471.812,79	0,53%	CDI +	5,50%	28/12/2028	2,4	mensal
CRI MF7 28E 2s	Província	24E1235616	Residencial	na	7.341.970,06	0,52%	CDI +	5,00%	05/05/2027	1,3	mensal
CRI Ditolvo Choice 3S	Província	25D2199597	Residencial	na	7.093.725,61	0,50%	CDI +	6,00%	03/06/2026	0,5	mensal
CRI Splendido	Província	24L2726068	Residencial	na	6.695.499,91	0,47%	CDI +	5,80%	04/02/2028	1,8	mensal
CRI Sampaio Viana	Província	23F1688312	Residencial	na	6.535.016,46	0,46%	CDI +	4,00%	29/06/2028	2,1	mensal
CRI Inter 464S	Opea Sec	22A0883092	Pulverizado	na	5.152.584,17	0,36%	CDI +	4,50%	04/02/2027	0,6	mensal
CRI Choice 2S	Província	24H2371352	Residencial	na	5.066.946,87	0,36%	CDI +	6,00%	05/05/2027	0,3	mensal
CRI Porte 1S14E	Província	23D1611321	Escritório	na	4.487.588,54	0,32%	CDI +	4,90%	27/04/2028	1,9	mensal
CRI AMF Saúde 2	Província	22B0512752	Residencial	na	4.120.190,54	0,29%	CDI +	4,00%	05/03/2026	0,3	mensal
CRI Alto Paraíso	Opea Sec	21E0608916	Residencial	na	3.603.577,28	0,26%	CDI +	5,00%	28/05/2026	0,3	mensal
CRI RV Ipiranga 3S	Província	25H0017008	Residencial	na	3.106.886,88	0,22%	CDI +	5,00%	05/08/2026	0,6	mensal
CRI Boulevard Vila Romana	Província	25C2864338	Residencial	na	2.727.839,24	0,19%	CDI +	4,25%	03/08/2028	2,1	mensal
CRI RV Ipiranga 18E	Província	24J3525117	Residencial	na	2.409.193,74	0,17%	CDI +	4,22%	05/12/2025	0,6	mensal
CRI Gafisa 307S	Habitasec	21L0729731	Residencial	na	2.304.371,24	0,16%	CDI +	4,50%	26/11/2027	0,9	mensal
CRI Gafisa 306S	Habitasec	21L0729728	Residencial	na	2.304.368,97	0,16%	CDI +	4,50%	26/11/2027	0,9	mensal
CRI Enplan 2S	Província	22J0123615	Residencial	na	2.244.263,33	0,16%	CDI +	6,00%	28/10/2027	1,6	mensal
CRI RNI 27S	Nova Sec	18D0698877	Residencial	na	2.198.816,09	0,16%	CDI +	2,00%	17/04/2028	0,3	mensal
CRI São Benedito 15E	Bari Sec	22L1607693	Residencial	na	1.976.227,57	0,14%	CDI +	2,80%	15/01/2030	2,5	mensal
CRI RNI 31S	Nova Sec	19B0177968	Residencial	na	1.781.918,85	0,13%	CDI +	1,70%	15/02/2029	1,5	mensal
CRI Augusta 1S	Província	22H1318883	Residencial	na	810.169,30	0,06%	CDI +	5,50%	26/08/2027	1,5	mensal
Total de CRI's					1.364.402.194,05	96,64%					
Caixa Bruta					56.941.598,93						
Provisões (1)					(9.531.845,12)						
Caixa Líquido					47.409.753,81	3,36%					
Patrimônio Líquido					1.411.811.947,86	100,00%		Duration médio da carteira	1,8	anos	

(1) Inclui um contas a receber no total de R\$ 14,4 milhões referente ao custo de aquisição do CRI Guaicurus que se reverteu na participação de 2 terrenos na cidade de São Paulo.

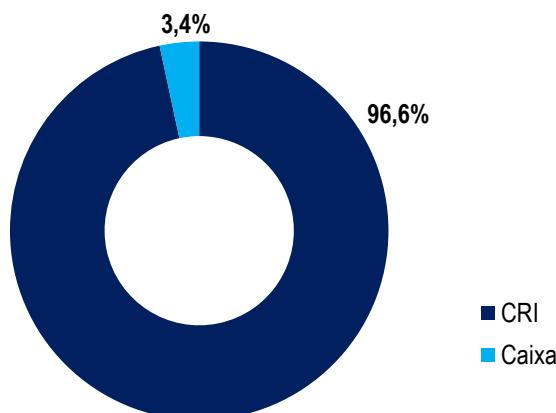
RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Novembro 2025

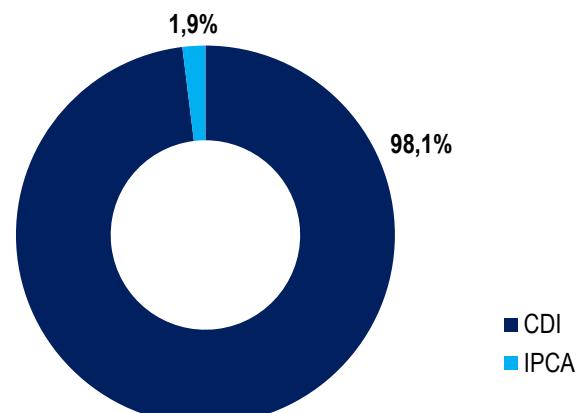
Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)

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



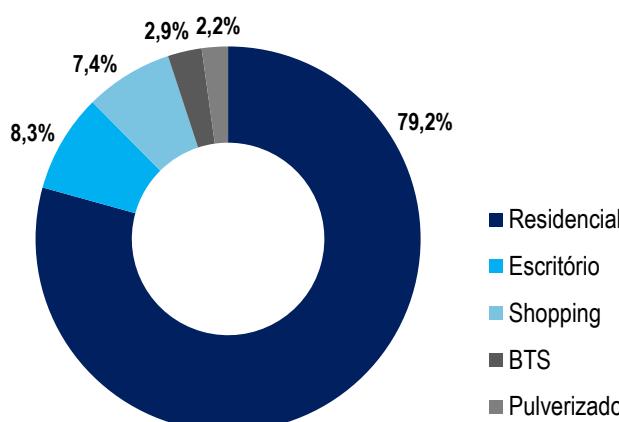
Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)

O objetivo do Fundo é entregar rentabilidade tendo como referência CDI + prêmio. Dessa forma, a Gestão busca concentrar os ativos do Fundo em CRIs que possuam indexador de CDI + prêmio. De qualquer forma, a Gestão sempre está aberta a oportunidades de investimento que possuam indexador ligados a inflação.



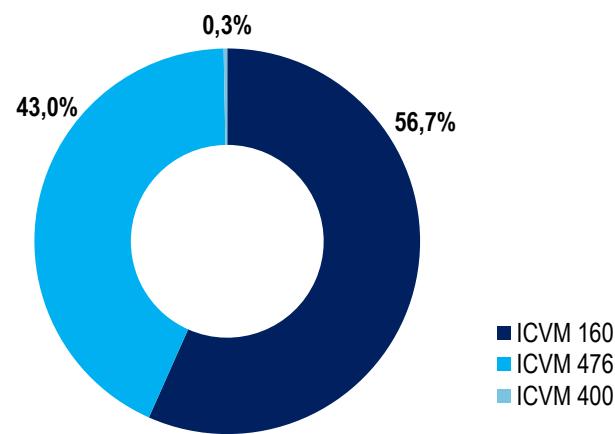
Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)

O Fundo atualmente possui exposição a praticamente todos os segmentos do mercado imobiliário, embora seja mais concentrado no segmento residencial. A Gestão entende que os fatores micro (localização, produto, inserção de mercado etc.) são os de maior influência para o mercado imobiliário, embora sempre tendo como pano de fundo fatores macroeconômicos.



Alocação por tipo de emissão (% PL da Carteira de CRI)

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



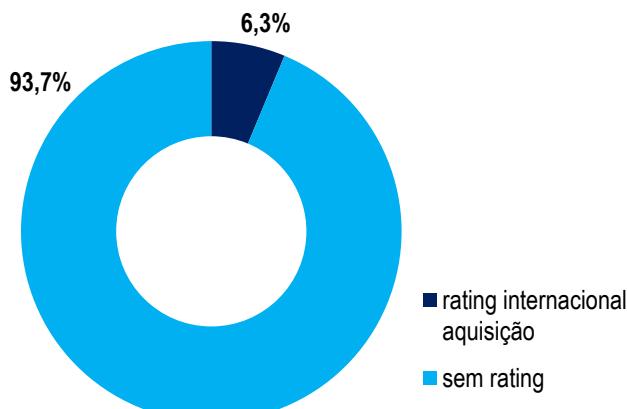
RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Novembro 2025

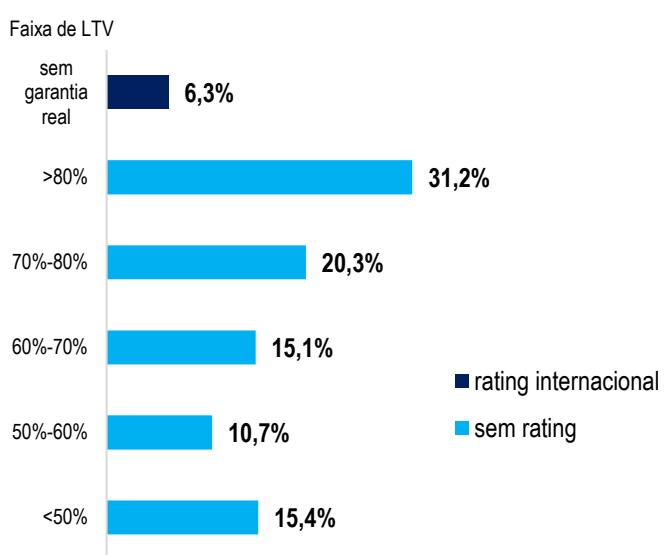
Alocação por rating agência internacional (% PL da Carteira)

São considerados ativos com “rating internacional” aqueles cuja emissão e/ou devedor/locatário possuem classificação de risco local superior a A- emitido pelas agências Standard and Poors, Fitch ou Moody's. O Fundo conta atualmente com 6,3% da carteira de CRI com essas características.



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

O índice LTV (*loan-to-value*) compreende o saldo devedor do CRI em relação ao valor do imóvel em garantia. Importante destacarmos o fato de que todas as operações do Fundo que não possuem imóveis em garantia possuem rating no mínimo A- emitido por agência internacional.



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

Rentabilidade Bruta da Carteira vs. Rating

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.) ¹	Cupom Médio Ponderado (a.a.)	Taxa Média Ponderada de MTM (a.a.)	% da Carteira
CDI +	4,86%	4,06%	4,06%	98,05%
Rating Intl.	4,02%	3,75%	3,75%	6,29%
Sem Rating	4,92%	4,08%	4,08%	91,76%

Análise de Sensibilidade

Deságio Cota Patrimonial	Cota Mercado	Yield Bruto CDI +
(8,93%)	8,80	5,34%
(6,86%)	9,00	5,22%
(4,79%)	9,20	5,11%
(2,72%)	9,40	5,00%
(0,65%)	9,60	4,89%
0,00%	9,66 ²	4,86%
1,42%	9,80	4,79%
3,48%	10,00	4,70%

(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 novembro/2025.

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Novembro 2025

Rendimentos Mensais e Retorno Total do Fundo

O Rendimento Mensal do Fundo é calculado considerando a distribuição de dividendos (1) com base no valor de emissão das cotas (2), equivalente ao conceito de *dividend yield* mensal.

O Retorno Total do Fundo considera tanto os dividendos (1) recebidos pelos investidores quanto o ganho de valorização de mercado da cota (3), com base no valor de emissão das cotas (2).

Período	Dividendo (R\$)	Valor de mercado da cota no fechamento (R\$)	RM Líquida	RM Gross-Up	RM Gross-up %CDI	RT Líquido	RT Gross-up	RT Gross-up %CDI
1a. Emissão de Cotas: R\$10,00								
nov/25	0,13	9,46	1,30%	1,53%	145,12%	107,59%	136,16%	139,02%
out/25	0,13	9,45	1,30%	1,53%	119,87%	105,11%	132,97%	139,18%
set/25	0,13	9,56	1,30%	1,53%	125,32%	104,16%	131,33%	140,96%
2a. Emissão de Cotas: R\$10,00								
nov/25	0,13	9,46	1,30%	1,53%	145,12%	97,79%	123,24%	137,99%
out/25	0,13	9,45	1,30%	1,53%	119,87%	95,39%	120,18%	138,10%
set/25	0,13	9,56	1,30%	1,53%	125,32%	94,50%	118,64%	139,98%
3a. Emissão de Cotas: R\$10,10								
nov/25	0,13	9,46	1,29%	1,51%	143,69%	86,88%	109,31%	134,19%
out/25	0,13	9,45	1,29%	1,51%	118,69%	84,60%	106,41%	134,21%
set/25	0,13	9,56	1,29%	1,51%	124,09%	83,78%	104,99%	136,14%
4a. Emissão de Cotas: R\$10,00								
nov/25	0,13	9,46	1,30%	1,53%	145,12%	86,29%	108,30%	137,09%
out/25	0,13	9,45	1,30%	1,53%	119,87%	83,98%	105,37%	137,12%
set/25	0,13	9,56	1,30%	1,53%	125,32%	83,15%	103,94%	139,15%
5a. Emissão de Cotas: R\$9,92								
nov/25	0,13	9,46	1,31%	1,54%	146,28%	61,34%	77,00%	133,89%
out/25	0,13	9,45	1,31%	1,54%	120,83%	59,15%	74,23%	133,47%
set/25	0,13	9,56	1,31%	1,54%	126,33%	58,45%	73,00%	135,90%
6a. Emissão de Cotas: R\$9,85								
nov/25	0,13	9,46	1,32%	1,55%	147,31%	47,85%	59,40%	128,67%
out/25	0,13	9,45	1,32%	1,55%	121,69%	45,83%	56,90%	127,99%
set/25	0,13	9,56	1,32%	1,55%	127,22%	45,26%	55,87%	130,84%
7a. Emissão de Cotas: R\$9,64								
nov/25	0,13	9,46	1,35%	1,59%	150,50%	21,96%	26,67%	130,23%
out/25	0,13	9,45	1,35%	1,59%	124,32%	20,24%	24,60%	128,58%
set/25	0,13	9,56	1,35%	1,59%	129,97%	19,88%	23,91%	135,36%
8a. Emissão de Cotas: R\$9,62								
nov/25	0,13	9,46	1,35%	1,59%	150,81%	18,55%	22,48%	129,64%
out/25	0,13	9,45	1,35%	1,59%	124,58%	16,86%	20,46%	127,56%
set/25	0,13	9,56	1,35%	1,59%	130,24%	16,52%	19,81%	135,64%

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

(2) Valor da cota no 1º dia de captação da 1a., 2a. e 4a. emissão de cotas (R\$10,00); da 3a. emissão de cotas (R\$10,10); da 5a. (R\$ 9,92); 6a. (R\$ 9,85); da 7a. (R\$ 9,64) e da 8a. (R\$ 9,62).

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

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

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

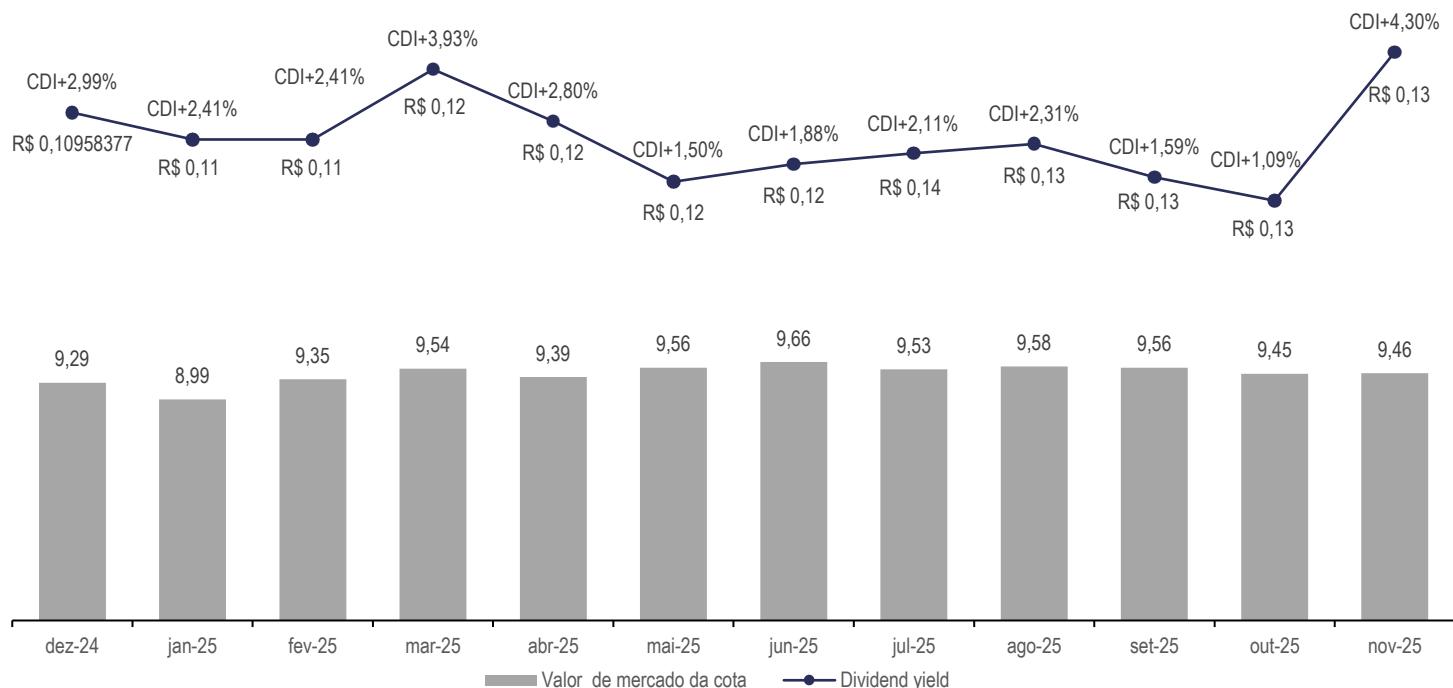
RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Novembro 2025

Histórico de Rentabilidade sobre a Cota a Valor de Mercado

O gráfico abaixo apresenta a rentabilidade equivalente em CDI + cupom anual das distribuições mensais, calculada sobre o valor de mercado da cota no último dia do mês.



Detalhamento dos Ativos



CRI Alto Paraíso

Rating	na	Operação com a You Inc, incorporadora paulistana com mais de 15 anos de atuação e foco no segmento residencial. A operação possui como garantias: (i) a alienação fiduciária do terreno localizado no bairro da Vila Mariana, em São Paulo, (ii) alienação fiduciária das cotas da SPE, (iii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iv) aval da You e de seus sócios, com relação atual de garantia de 156%.
Cupom	CDI + 5,0%	
Vencimento	28/05/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI AMF Saúde 2

Rating	na	Operação com a You, inc, incorporadora paulistana com mais de 10 anos de atuação e foco no segmento de imóveis residenciais compactos. A operação se destina à construção de empreendimento no bairro da Saúde em São Paulo, SP. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária do terreno com benfeitorias; (ii) Alienação fiduciária de cotas da SPE, e devidos avais, com relação atual de garantia de 200%.
Cupom	CDI + 4,00%	
Vencimento	05/03/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Artefacto

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 e aval de cotas de SPEs detidas pela Helbor. Com relação de garantia atual de 156%.
Cupom	CDI + 3,00%	
Vencimento	28/01/2026	
Tipo de oferta	ICVM 160	

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Novembro 2025

Detalhamento dos Ativos



CRI Augusta 1S

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 (i) alienação fiduciária de terreno localizado no bairro Bela Vista, São Paulo; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária da SPE detentora do terreno; (iv) Aval da Gafisa. Com relação de garantia atual de 387%.
Cupom	CDI + 5,50%	
Vencimento	26/08/2027	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Boulevard Vila Romana

Rating	na	Operação com a Costa Hirota, fundada na década de 70, uma das maiores incorporadoras do Estado de São Paulo. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária do terreno, das benfeitorias e das Cotas da SPE; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) aval da Costa Hirota, da Omni e dos sócios Pessoa Física de ambas, com relação atual de garantia de 194%.
Cupom	CDI + 4,25%	
Vencimento	03/08/2028	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI Cantu Pneus

Rating	na	Operação com a Cantu Store S.A. (B3: PNEU3) no objetivo de financiar a construção de um galpão Triple A de 27 mil m ² , localizado na Rodovia Itaipava em Itajaí/SC. A operação possui como garantias: (i) alienação fiduciária das cotas da SPE, da Azurra Empreendimentos e de 100% do imóvel; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iii) aval da Azurra Empreendimentos e dos sócios, com relação atual de garantia de 245%.
Cupom	CDI + 3,50%	
Vencimento	24/09/2040	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI Canto e Epitácio SR

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 (ii) alienação fiduciária do imóvel; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iii) alienação fiduciária de cotas e aval da SPE. Com relação atual de garantia de 200%.
Cupom	CDI + 6,0%	
Vencimento	18/11/2030	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI Choice 2S

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) aval da holding e de seus sócios e (iii) alienação fiduciária de dois terrenos em São José dos Campos ,com relação de garantia de 124%.
Cupom	CDI + 6,0%	
Vencimento	05/05/2027	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI Ditolvo Choice 3S

Rating	na	Operação com a Construtora Ditolvo Ltda., empresa que há 50 anos atua no mercado de construção e incorporação imobiliária, sendo responsável pelo lançamento de mais de 100 empreendimentos em todo o país. A operação possui como garantia (i) alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias, (ii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iii) aval da SPE e de seus sócios , com relação de garantia de 124%.
Cupom	CDI + 6,0%	
Vencimento	03/06/2026	
Tipo de oferta	ICVM 160	

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Novembro 2025

Detalhamento dos Ativos



CRI Enplan 2S

Rating	na	Operação com a Cayne Enplan Desenvolvimento Residencial 1 LTDA, joint venture formada por duas sólidas empresas do setor imobiliário, Cayne, incorporadora com foco no segmento de baixa renda e a Enplan, construtora com mais de 40 anos de mercado. A operação possui como garantias: (i) Aval das SPEs; (ii) Alienação fiduciária dos terrenos; (iii) Cessão fiduciária de recebíveis (iv) Aval das empresas e dos sócios.
Cupom	CDI + 6,0%	
Vencimento	28/10/2027	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Flow

Rating	na	Operação com a MF7 Construtora e Incorporadora LTDA, empresa localizada em São Paulo focada em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária das unidades; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária da SPE detentora do terreno; (iv) Aval dos sócios da MF7. Com relação de garantia atual de 156%.
Cupom	CDI + 5,9%	
Vencimento	05/01/2028	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI Francisco Morato

Rating	na	Operação com a Mundo Apto, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais na região metropolitana paulista, sendo controlada pela Setin Incorporadora e a Construtora Capital, grandes incorporadoras nacionais. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária do terreno; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das cotas da SPE; (iv) Aval da Mundo Apto e dos respectivos sócios. A razão de garantia da operação é de 127%.
Cupom	CDI + 4,25%	
Vencimento	30/08/2030	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Gafisa 306S

Rating	na	Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação tem como garantias: (i) Alienação fiduciária de unidades prontas de 12 empreendimentos entregues (9 na cidade de São Paulo, 1 em Guarulhos, 1 em São Caetano e 1 na cidade do Rio de Janeiro). Com relação de garantia atual de 140%.
Cupom	CDI + 4,5%	
Vencimento	26/11/2027	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Gafisa 307S

Rating	na	Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação tem como garantias: (i) Alienação fiduciária de unidades prontas de 12 empreendimentos entregues (9 na cidade de São Paulo, 1 em Guarulhos, 1 em São Caetano e 1 na cidade do Rio de Janeiro). Com relação de garantia atual de 140%.
Cupom	CDI + 4,5%	
Vencimento	26/11/2027	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Gafisa FE 1S

Rating	na	Operação com a Plewades Empreendimentos Imobiliários Ltda, SPE formada pela Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação tem como garantias: (i) Alienação fiduciária de 100% das Unidades prontas com Habite-se, incluindo Estoques e Terrenos ; (ii) Alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias (Flow); (iii) Cessão fiduciária e (v) Aval da Gafisa S.A.. Com relação de garantia atual de 160%.
Cupom	CDI + 6,0%	
Vencimento	05/06/2026	
Tipo de oferta	ICVM 160	

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Novembro 2025

Detalhamento dos Ativos



CRI Gafisa FE 2S

Rating	na	Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFS3), 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 181%.
Cupom	CDI + 6,0%	
Vencimento	06/06/2029	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI Golf Residence

Rating	na	Operação com a Construtora JL, empresa que tem como principais atividades os segmentos de construção e incorporação, com foco principal na região sul e sudeste do Brasil. A operação possui como garantia: (i) alienação fiduciária das unidades em estoque e de cotas da SPE; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iii) aval da JL e dos sócios. Com relação de garantia atual de 197%.
Cupom	CDI + 5,25%	
Vencimento	30/12/2030	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI Haus Moema

Rating	na	Operação com a Mitre que possui mais de 50 anos de atuação no mercado de incorporação e construção civil. A empresa atua em todas as regiões da cidade de São Paulo com foco no público de média-alta renda. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias; (ii) alienação fiduciária das cotas da SPE; (iii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iv) aval da Mitre, com relação de garantia de 150%.
Cupom	CDI + 3,00%	
Vencimento	27/02/2030	
Tipo de oferta	ICVM 160	



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 de garantia de 132%.
Cupom	CDI + 3,5%	
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 garantias: (i) Alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor. Com relação de garantia de 109%.
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 109%.
Cupom	CDI + 3%	
Vencimento	29/11/2028	
Tipo de oferta	ICVM 476	

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Novembro 2025

Detalhamento dos Ativos



CRI Helbor 51E

Rating	na
Cupom	CDI + 2,5%
Vencimento	07/06/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3), incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal. Operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária dos empreendimentos; (ii) Cessão fiduciária dos contratos de locação; (iii) Fundo de reserva e (iv) Fundo de despesas, com relação de garantia de 125%.



CRI Helbor 86E

Rating	na
Cupom	CDI + 3,0%
Vencimento	27/02/2030
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 a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor (HESA 101, HESA 137, HESA 141 e HESA 160), com relação atual de garantia de 167%.



CRI Helbor 111E

Rating	na
Cupom	CDI + 3,0%
Vencimento	27/06/2030
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3), incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor, com relação de garantia de 100%.



CRI Helbor 440S

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

Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3), incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal. Operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor. Com relação de garantia de 137%.



CRI Helbor 79E 1S

Rating	na
Cupom	CDI + 3,0%
Vencimento	28/12/2029
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3), incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor, com relação de garantia de 123%.



CRI Helbor 7E1S

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

Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3), incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal. Operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária de 4 terrenos localizados na cidade de São Paulo até o registro de incorporação; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis referente às frações indicadas; (iii) Alienação fiduciária de cotas da SPE; (iv) Alienação fiduciária de fração dos terrenos com benfeitorias (após registro da incorporação).

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Novembro 2025

Detalhamento dos Ativos



CRI HM Engenharia 365S

Rating	na	Operação com a HM Engenharia e Construções S.A., incorporadora e construtora especializada em empreendimentos destinados ao programa Minha Casa Minha Vida, atuando principalmente no interior do Estado de São Paulo. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela incorporadora. Com relação de garantia de atual 149%.
Cupom	CDI + 4,75%	
Vencimento	27/06/2031	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI HM Engenharia 366S

Rating	na	Operação com a HM Engenharia e Construções S.A., incorporadora e construtora especializada em empreendimentos destinados ao programa Minha Casa Minha Vida, atuando principalmente no interior do Estado de São Paulo. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela incorporadora. Com relação de garantia de atual 149%.
Cupom	CDI + 4,75%	
Vencimento	27/06/2031	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI HM Engenharia 97E

Rating	na	Operação com a HM Engenharia e Construções S.A., incorporadora e construtora especializada em empreendimentos destinados ao programa Minha Casa Minha Vida, atuando principalmente no interior do Estado de São Paulo. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela incorporadora. Com relação de garantia de atual 127%.
Cupom	CDI + 4,75%	
Vencimento	27/11/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Hub Pinheiros 2S

Rating	na	Operação com a GIP, Grupo de Investimento Patrimonial, para financiar o terreno para a construção do empreendimento Hub Pinheiros, localizado na cidade de São Paulo. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária do terreno e benfeitorias referentes aos imóveis comerciais localizados na cidade de São Paulo; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis de vendas ou locação de unidades indicadas; (iii) Alienação fiduciária de cotas da SPE. Com relação de garantia de atual 187%.
Cupom	CDI + 4,4%	
Vencimento	05/05/2027	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Inter 464S

Rating	na	Operação com a Inter Construtora e Incorporadora S.A, empresa que atua no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de médio e grande porte com foco em habitação popular. Segmento coberto pelo programa Minha Casa, Minha vida 1, 2, 3, e 5. A operação possui como garantias: (i) Cessão dos contratos pro-soluto; (ii) Alienação fiduciária ou cotas de SPE com valor igual ou maior que o valor a ser integralizado; (iii) Fiança dos sócios da Inter. Com relação de garantia atual de 150%.
Cupom	CDI + 4,5%	
Vencimento	04/02/2027	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Longitude 44E 2S

Rating	na	Operação com a Longitude Desenvolvimento Imobiliário, incorporadora com foco no interior paulista. A operação possui como garantias reais (i) Alienação fiduciária das cotas das SPEs dos projetos; (ii) Cessão fiduciária de recebíveis de venda dos mesmos e dos FITs dos estoques; (iii) aval das SPES e dos sócios. Com relação de garantia atual de 175%.
Cupom	CDI + 5,0%	
Vencimento	28/12/2028	
Tipo de oferta	ICVM 160	

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Novembro 2025

Detalhamento dos Ativos



CRI Matarazzo 340E

Rating	na	Operação com objetivo de financiar a conclusão da obra do empreendimento Campus Matarazzo, localizado no bairro Bela Vista, na cidade de São Paulo – SP. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária do imóvel e sobrejo de alienação fiduciária de 1º grau do CRI 2024 (ii) Cessão fiduciária do resultado líquido das receitas provenientes dos aluguéis e (iii) Aval do FIP Matarazzo; com relação atual de garantia de 356%.
Cupom	CDI + 4,95%	
Vencimento	31/10/2029	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI Matarazzo GFSA

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 (i) Alienação fiduciária de 2º grau dos imóveis; (ii) Cessão fiduciária de 2º grau dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária de 2º grau das SPEs; (iv) Aval das SPEs. Com relação atual de garantia de 109%.
Cupom	CDI + 6,0%	
Vencimento	05/12/2029	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI MF7

Rating	na	Operação com a MF7 Construtora e Incorporadora LTDA, empresa localizada em São Paulo focada em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária de terrenos localizados em São Paulo. (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária da SPE detentora do terreno; (iv) Fiança da MF7 e dos sócios. Com relação de garantia atual de 215%.
Cupom	CDI + 5,0%	
Vencimento	28/10/2027	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI MF7 28E 2S

Rating	na	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 205%.
Cupom	CDI + 5,0%	
Vencimento	05/05/2027	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI Oscar Freire 50S

Rating	na	CRI com a YOU Inc, incorporadora paulistana com mais de 10 anos de atuação e foco no segmento residencial. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de dois terrenos localizados nos bairros de Perdizes e Jardins, em São Paulo. Com relação de garantia de atual de 124%.
Cupom	CDI + 4,0%	
Vencimento	27/11/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Oscar Freire 59S

Rating	na	Operação com a You Inc, incorporadora paulistana com mais de 15 anos de atuação e foco no segmento residencial. A operação possui como garantia a Alienação Fiduciária de dois terrenos localizados no bairro dos Jardins, em São Paulo, com relação atual de garantia de 124%.
Cupom	CDI + 4,1%	
Vencimento	30/12/2026	
Tipo de oferta	ICVM 160	

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Novembro 2025

Detalhamento dos Ativos



CRI Pagano

Rating	na	Operação com a Construtora Pagano, empresa sediada em Ribeirão Preto/SP, com mais de 40 anos de duração e mais de 15 mil unidades já entregues. A operação possui como garantia a (i) Alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das cotas da SPE; (iv) Aval da Pagano e dos Sócios. Com razão de garantia atual de 208%.
Cupom	CDI + 4,35%	
Vencimento	24/02/2028	
Tipo de oferta	ICVM 160	

CRI Porte 1S14E

Rating	na	Operação com a Porte Engenharia e Urbanismo, reconhecida por liderar o desenvolvimento humano por meio da transformação urbana na região Leste de São Paulo. A operação possui como garantia a (i) Alienação fiduciária de fração do terreno + benfeitorias; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das cotas da SPE; (iv) Aval da Porte; (v) Fiança da Porte e dos Sócios. Com razão de garantia atual de 227%.
Cupom	CDI + 4,9%	
Vencimento	27/04/2028	
Tipo de oferta	ICVM 476	

CRI RNI 27S

Rating	na	Operação lastreada em dívida corporativa da RNI Negócios Imobiliários S.A. (B3:RDNI3), incorporadora de capital aberto com foco em projetos residenciais, que faz parte do grupo Rodobens. A operação possui como garantias: (i) Aval da holding do grupo Rodobens; (ii) Cessão fiduciária de recebíveis de 2 loteamentos residenciais entregues, desenvolvidos pela RNI. Razão de garantia da operação é de 162%
Cupom	CDI + 2,0%	
Vencimento	17/04/2028	
Tipo de oferta	ICVM 476	

CRI RNI 31S

Rating	A- Fitch	Operação lastreada em dívida corporativa da RNI Negócios Imobiliários S.A. (B3:RDNI3), incorporadora de capital aberto com foco em projetos residenciais, que faz parte do grupo Rodobens. A operação possui como garantias (i) Aval da holding do grupo Rodobens; (ii) Cessão fiduciária de recebíveis de 4 loteamentos residenciais entregues, desenvolvidos pela RNI. Com relação de garantia atual de 124%.
Cupom	CDI + 1,7%	
Vencimento	15/02/2029	
Tipo de oferta	ICVM 476	

CRI RV Ipiranga

Rating	na	Operação com a ROVIC, fundada na década de 70, a construtora tem foco no desenvolvimento de empreendimentos bem localizados, em bairros valorizados, prioritariamente em São Paulo. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária de terreno no bairro Ipiranga e de loja no bairro Ibirapuera, ambos em SP; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das SPEs; (iv) Fiança da ROVIC e dos sócios;
Cupom	CDI + 3,96%	
Vencimento	05/06/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	

CRI RV Ipiranga 18E

Rating	na	Operação com a ROVIC, fundada na década de 70, a construtora tem foco no desenvolvimento de empreendimentos bem localizados, em bairros valorizados, prioritariamente em São Paulo. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária de terreno no bairro Ipiranga e de loja no bairro Ibirapuera, ambos em SP; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das SPEs; (iv) Fiança da ROVIC e dos sócios; com razão de garantia da operação é de 102%
Cupom	CDI + 4,22%	
Vencimento	05/08/2026	
Tipo de oferta	ICVM 160	

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Novembro 2025

Detalhamento dos Ativos



CRI RV Ipiranga 3S

Rating	na	Operação com a ROVIC, fundada na década de 70, a construtora tem foco no desenvolvimento de empreendimentos bem localizados, em bairros valorizados, prioritariamente em São Paulo. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária de terreno no bairro Ipiranga e de loja no bairro Ibirapuera, ambos em SP; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das SPEs; (iv) Fiança da ROVIC e dos sócios. Com relação de garantia atual de 102%.
Cupom	CDI + 5,0%	
Vencimento	05/08/2026	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI Said Aiach

Rating	na	Operação com a Galli Investimentos e Participações Ltda., uma holding focada em incorporação, construção, projeto e desenvolvimento de produtos imobiliários residenciais de alto padrão na região metropolitana de São Paulo. A operação possui como garantias: (i) alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias; (ii) alienação fiduciária das cotas das SPEs; (iii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iv) aval da Galli e dos seus sócios, com relação atual de garantia de 125%.
Cupom	CDI + 4,25%	
Vencimento	30/08/2030	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI São Benedito 15E

Rating	na	Operação o grupo São Benedito, empresa com mais de 40 anos de atuação e que tem foco central na construção civil e incorporação imobiliária na região Centro-Oeste. A operação possui como garantias: (i) alienação fiduciária dos imóveis; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis, (iii) fundo de reserva e (iv) aval dos sócios, com relação atual de garantia de 192%.
Cupom	CDI + 2,80%	
Vencimento	15/01/2030	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Sampaio Viana

Rating	na	Operação com a Setin, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais, escritórios e hotéis na região metropolitana e interior paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária de fração do terreno com benfeitorias; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das cotas da SPE; (iv) Aval da Setin. Razão de garantia da operação é de 204%
Cupom	CDI + 4,0%	
Vencimento	29/06/2028	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI São Gonçalo 179E

Rating	na	Operação lastreada em recebíveis de contratos de locação do São Gonçalo Shopping localizado na cidade de São Gonçalo-RJ. A emissão possui como garantias adicionais (i) alienação fiduciária do shopping; (ii) cessão fiduciária de novos recebíveis de locação do mesmo shopping, (iii) coobrigação da GSR Shopping, cedente dos contratos de locação e (iv) aval da holding controladora, com relação atual de garantia de 615%.
Cupom	IPCA + 10,5%	
Vencimento	25/07/2039	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI Scala Data Center 1S

Rating	na	Operação com a Scala Data Centers que é uma plataforma de data centers sustentáveis, fundada pela Digital Bridge com sede no Brasil. A operação possui como garantias: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) alienação fiduciária das cotas do FII Data Centers e (iii) cessão fiduciária dos recebíveis do imóvel, com relação atual de garantia de 194%.
Cupom	CDI + 3,0%	
Vencimento	28/05/2026	
Tipo de oferta	ICVM 160	

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Novembro 2025

Detalhamento dos Ativos



CRI Splendido

Rating	na	
Cupom	CDI + 5,8%	Operação com a MF7 Construtora e Incorporadora LTDA, empresa localizada em São Paulo focada em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária das unidades; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária da SPE detentora do terreno; (iv) Aval dos sócios da MF7. Com relação de garantia atual de 168%.
Vencimento	04/02/2028	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI Tecnisa 11E 1S

Rating	na	
Cupom	CDI + 3,75%	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.
Vencimento	28/04/2028	O CRI não conta com garantias reais e possui rating br.A(sf) pela S&P
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Tutoia

Rating	na	
Cupom	CDI + 3,75%	Operação com a Setin, fundada na década de 70, uma das maiores empresas imobiliárias do Estado de São Paulo, com mais de 20 mil unidades lançadas. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária do terreno, das benfeitorias e das Cotas da SPE; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) aval da Setin sobre a totalidade da operação e da ASTN, com relação atual de garantia de 157%.
Vencimento	29/03/2030	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI Via Sul

Rating	na	
Cupom	CDI + 4,75%	Operação com a Via Sul Engenharia Ltda. Construtora mineira que atua há mais de 16 anos no mercado nacional com presença em 10 estados brasileiros. O recurso será destinado para reperfilamento do passivo e capital de giro da empresa. A operação possui como garantias: (i) Aval dos Sócios; (ii) Alienação fiduciária de participação das SPEs; (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis das SPEs;
Vencimento	15/06/2027	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Viewco

Rating	na	
Cupom	CDI + 4,25%	Operação com a Viewco 17 Empreendimento Ltda., que possui como acionistas a Viewco Construtora, a RBR Gestão de Recursos e a RB Capital; empresas de forte atuação no segmento imobiliário. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das cotas da SPE; (iv) Fiança da Viewco e dos sócios. Com relação de garantia atual de 217%.
Vencimento	06/10/2026	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI You 73E - 1S

Rating	na	
Cupom	CDI + 4,0%	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.
Vencimento	27/04/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI You 73E - 2S

Rating	na	
Cupom	CDI + 4,5%	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.
Vencimento	26/04/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Novembro 2025

Desempenho no Mercado Secundário

A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 3 de agosto de 2018, com o preço de abertura correspondente a R\$100,00. As cotas do Fundo sofreram desdobramento na proporção de 10 novas cotas para cada 1 cota anterior em 09/09/2022. No dia 28 de novembro de 2025 o valor da cota fechou em R\$ 9,46.

Informações complementares:

Novembro-25

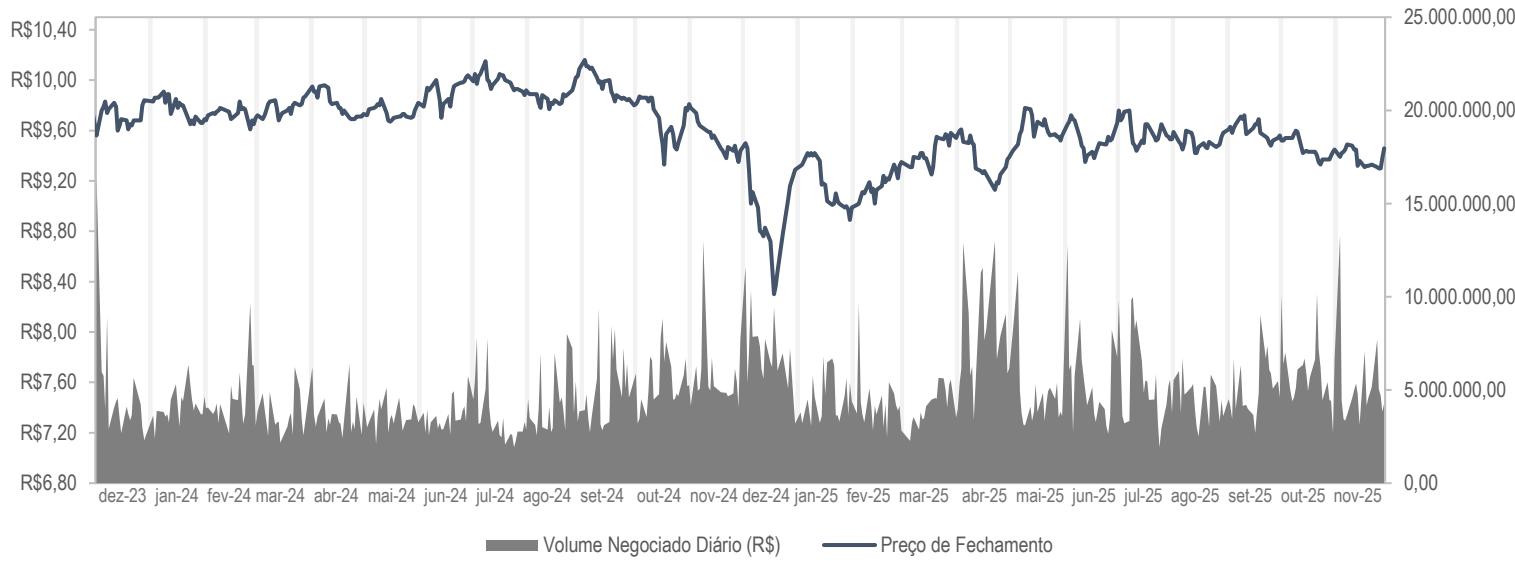
Número de cotistas	255.907				
Volume (em R\$)	97.471.252,35				
Quantidade de cotas negociadas	10.405.355				
Volume Médio Diário (R\$/dia)	5.130.065,91				
Valor médio de negociação por cota	9,37				
Faixa de valor de negociação (por cota)	<table> <tr> <td>Mínimo</td> <td>9,26</td> </tr> <tr> <td>Máximo</td> <td>9,50</td> </tr> </table>	Mínimo	9,26	Máximo	9,50
Mínimo	9,26				
Máximo	9,50				

**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 2025.

Valor de Mercado
da Cota (1)

Volume Diário
de Negociação



(1) As Cotas do Fundo sofreram desdobramento na proporção de 10 novas cotas para cada 1 cota anterior em 09/09/2022. Os valores apresentados consideram as cotas pós-desdobramento.

Este material foi elaborado pela Valora Gestão de Investimentos. Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. É recomendada uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. A RENTABILIDADE AJUSTADA CONSIDERA O REINVESTIMENTO DOS DIVIDENDOS, JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO OU OUTROS RENDIMENTOS ADVINDOS DE ATIVOS FINANCEIROS QUE INTEGREM A CARTEIRA DO FUNDO REPASSADOS DIRETAMENTE AO COTISTA. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a ICVM175, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. A Valora não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Valora. O Objetivo do Fundo não representa nem deve ser considerado, a qualquer momento, e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ao investidor. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail ri@valorainvest.com.br.