

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Janeiro 2026

Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de janeiro de 2026 com 97,0% de seu patrimônio líquido alocado em CRIs, distribuídos em 49 diferentes operações, num total investido de R\$1.032,2 milhões. Os recursos líquidos estavam investidos em instrumentos de caixa.

Ao longo do mês de janeiro, o Fundo adquiriu um total de R\$82,1 milhões em participação adicional de quatro operações, sendo elas: (i) R\$46,7 milhões no CRI Mabu 240S, (ii) R\$23,5 milhões no CRI Matarazzo 545S, (iii) R\$7,1 milhões no CRI Matarazzo 451S e (iv) R\$4,7 milhões no CRI Projetos Residenciais SP 1S. O Fundo vendeu R\$92,5 milhões, sendo a totalidade dos seus investimentos nos CRIs Tecnisa 397S e São Gonçalo 179E. Por fim, foram recebidas amortizações (ordinárias e extraordinárias) no valor total de R\$13,4 milhões, com destaque a amortização total de R\$5,9 milhões do CRI Tecnisa 175S e a amortização parcial de R\$ 1,5 milhão do CRI CashMe 31E Sênior.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de janeiro de 2026 foi de R\$0,64 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de IPCA + 6,6% ao ano com base no valor patrimonial da cota de dezembro de 2025. O Fundo encerrou o mês de janeiro com um total de R\$0,08 por cota em ganhos de IPCA acumulados, que serão distribuídos no momento em que virarem resultado caixa.

A distribuição de rendimentos acumulada dos últimos 12 meses foi de R\$11,23 por cota (equivalente a IPCA + 8,7% ao ano com base no valor da cota patrimonial). Essa rentabilidade equivalente foi calculada com base na variação acumulada do IPCA com defasagem de 2 meses, ou seja, no período entre dezembro de 2024 e novembro de 2025. Essa defasagem é a mesma utilizada na remuneração da vasta maioria dos CRI da carteira do Fundo (IPCA M-2).

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

Evolução do Patrimônio Líquido: Durante o mês de janeiro, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação positiva de R\$0,67 por cota em função do fechamento das taxas de juros das NTN-B ao longo do mês.

Por fim, o Fundo encerrou o mês de janeiro com 84.239 cotistas. O volume médio de negociação diária no mês ficou em R\$2,3 milhões.

Objetivo

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

Público Alvo

Investidores em geral.

Taxa de Administração e Gestão

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

Taxa de Escrituração

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

Taxa de Performance

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

Distribuição de Rendimentos

Divulgação de rendimentos: 8º dia útil

Data ex-rendimentos: 9º dia útil

Pagamento de rendimentos: 13º dia útil

Dados Adicionais

Gestão: Valora Gestão de Investimentos

Administração: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Escriturador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Auditor: Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes

Informações Operacionais

Data de início do Fundo: 17/março/2020

Prazo de duração: Indeterminado

Classificação ANBIMA: FII de Títulos de Valores Mobiliários Gestão Ativa

Classificação CVM: FII

Código de Negociação: B3:VGIP11

Código ISIN: BRVGIPCTF002

Código CVM: 0320001



RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Janeiro 2026

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$ 0,64 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2026. O pagamento ocorreu no dia 20 de fevereiro de 2026.

	nov/25	dez/25	jan/26	2026	últimos 12 meses
Receitas (Entradas de Caixa)	11.945.815,13	9.011.937,47	8.473.576,64	8.473.576,64	144.831.196,54
CRI - Juros	7.030.299,23	6.770.713,23	6.374.323,21	6.374.323,21	84.558.309,35
CRI - Correção Monetária	2.789.701,92	1.344.664,00	1.642.414,16	1.642.414,16	34.272.925,24
CRI - Negociação	1.889.488,16	766.020,55	292.095,71	292.095,71	23.223.018,05
Outros Ativos	236.325,82	130.539,68	164.743,55	164.743,55	2.776.943,90
Despesas (Saídas de Caixa)	(843.858,40)	(969.620,27)	(902.143,43)	(902.143,43)	(12.400.015,30)
Resultado	11.101.956,73	8.042.317,20	7.571.433,21	7.571.433,21	132.431.181,25
Distribuição Total	10.844.267,24	8.368.945,37	7.543.838,08	7.543.838,08	132.370.783,81
Distribuição/Cota	R\$ 0,92	R\$ 0,71	R\$ 0,64	R\$ 0,64	R\$ 11,23
Dias Úteis no Período	19	21	21	21	250
IPCA Referência (M-2)	0,48%	0,09%	0,18%	0,18%	4,46%

Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial

Dividend Yield (IPCA + a.a.)	IPCA + 7,7%	IPCA + 8,8%	IPCA + 6,6%	IPCA + 6,6%	IPCA + 8,7%
Dividend Yield (Benchmark + a.a.)	Benchmark -0,1%	Benchmark + 0,9%	Benchmark -1,9%	Benchmark -1,9%	Benchmark + 1,2%
Cota Patrimonial	89,57	89,62	90,29	90,29	90,29

Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 100,00¹

Taxa equivalente acima do IPCA ⁷	IPCA + 6,0%	IPCA + 7,7%	IPCA + 5,7%	IPCA + 5,7%	IPCA + 7,1%
Taxa equivalente acima do Benchmark ⁸	Benchmark - 1,7%	Benchmark - 0,1%	Benchmark -2,8%	Benchmark -2,8%	Benchmark -0,3%

Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 99,15²

Taxa equivalente acima do IPCA ⁷	IPCA + 6,1%	IPCA + 7,8%	IPCA + 5,7%	IPCA + 5,7%	IPCA + 7,2%
Taxa equivalente acima do Benchmark ⁸	Benchmark - 1,6%	Benchmark + 0,0%	Benchmark -2,7%	Benchmark -2,7%	Benchmark -0,2%

Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 97,49³

Taxa equivalente acima do IPCA ⁷	IPCA + 6,3%	IPCA + 7,9%	IPCA + 5,9%	IPCA + 5,9%	IPCA + 7,4%
Taxa equivalente acima do Benchmark ⁸	Benchmark - 1,4%	Benchmark + 0,2%	Benchmark -2,6%	Benchmark -2,6%	Benchmark + 0,0%

Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 98,96⁴

Taxa equivalente acima do IPCA ⁷	IPCA + 6,1%	IPCA + 7,8%	IPCA + 5,7%	IPCA + 5,7%	IPCA + 7,2%
Taxa equivalente acima do Benchmark ⁸	Benchmark - 1,5%	Benchmark + 0,0%	Benchmark -2,7%	Benchmark -2,7%	Benchmark -0,1%

Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 99,30⁵

Taxa equivalente acima do IPCA ⁷	IPCA + 6,1%	IPCA + 7,8%	IPCA + 5,7%	IPCA + 5,7%	IPCA + 7,2%
Taxa equivalente acima do Benchmark ⁸	Benchmark - 1,6%	Benchmark 0,0%	Benchmark -2,7%	Benchmark -2,7%	Benchmark -0,2%

Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 96,41⁶

Taxa equivalente acima do IPCA ⁷	IPCA + 6,4%	IPCA + 8,0%	IPCA + 6,0%	IPCA + 6,0%	IPCA + 7,5%
Taxa equivalente acima do Benchmark ⁸	Benchmark - 1,2%	Benchmark + 0,3%	Benchmark -2,5%	Benchmark -2,5%	Benchmark + 0,2%

(1) Valor da Cota da 1ª Emissão

(2) Valor da Cota da 2ª Emissão

(3) Valor da Cota da 3ª Emissão

(4) Valor da Cota da 4ª e 5ª Emissão

(5) Valor da Cota da 6ª Emissão

(6) Valor da Cota da 7ª Emissão

(7) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para jan/2026 utiliza-se a variação do IPCA de nov/2025

(8) Benchmark utilizado como base de cálculo para a Taxa de Performance (atualmente IPCA + 8,69% ao ano)

VALORA		VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (B3:VGIP11)										34.197.811/0001-46	
INVESTIMENTOS													
RELATÓRIO DE GESTÃO		cadastre-se em valorainvest.com.br/contato/ para receber os relatórios										Janeiro 2026	
Carteira de Ativos													
Ativo	Emissor	Código Ativo	Segmento	Rating	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Cupom	Yield	Vencimento	Duration (anos)	Pagamento	
CRI Mabu 402S	Opea Sec	21J0705142	Pulverizado	na	95.158.474,96	8,94%	IPCA +	9,75%	11,07%	06/10/2031	2,7	mensal	
CRI JSTX	Opea Sec	24A1828538	BTS	na	62.678.417,39	5,89%	IPCA +	9,84%	10,07%	03/12/2038	5,1	mensal	
CRI Matarazzo 451S	Opea Sec	22C0509668	Shopping	na	62.024.325,87	5,83%	IPCA +	9,50%	10,79%	25/06/2040	4,9	mensal	
CRI VFDL	Opea Sec	25B2167192	Logística	na	58.411.183,97	5,49%	IPCA +	9,98%	10,08%	16/01/2029	2,6	mensal	
CRI Matarazzo 545S	Opea Sec	23J2162618	Shopping	na	51.460.676,11	4,84%	IPCA +	9,50%	9,57%	25/06/2040	4,9	mensal	
CRI Cemara	True Sec	22H1582777	Pulverizado	na	49.501.968,24	4,65%	IPCA +	9,50%	11,41%	16/08/2032	3,0	mensal	
CRI Raposo Shopping	True Sec	21A0859622	Shopping	na	48.222.550,10	4,53%	IPCA +	6,20%	8,41%	24/01/2033	3,2	mensal	
CRI Realiza	Habitasec	25C5641737	Residencial	na	39.757.870,11	3,74%	IPCA +	10,50%	10,59%	26/03/2037	4,6	mensal	
CRI CashMe 31E Sênior	Provincia	23F2408637	Pulverizado	na	37.597.414,83	3,53%	IPCA +	9,00%	11,58%	21/06/2030	2,0	mensal	
CRI Choice	Provincia	22F1106105	Residencial	na	35.536.049,95	3,34%	IPCA +	9,00%	13,45%	04/08/2026	0,5	mensal	
CRI Villa XP	Virgo Sec	21D0456641	Escritório	AA Fitch	31.171.685,00	2,93%	IPCA +	5,00%	8,11%	15/04/2036	8,0	mensal	
CRI GJA	Virgo Sec	22F0009410	Logística	AA- S&P	30.539.641,95	2,87%	IPCA +	7,00%	10,14%	15/06/2032	4,5	mensal	
CRI Fashion Mall 339S	Opea Sec	21E0611276	Shopping	na	26.238.206,61	2,47%	IPCA +	7,75%	10,14%	29/05/2031	2,3	mensal	
CRI Fashion Mall 340S	Opea Sec	21E0611378	Shopping	na	26.238.206,61	2,47%	IPCA +	7,75%	10,14%	29/05/2031	2,3	mensal	
CRI GTLG	True Sec	21J0043571	Logística	na	26.225.676,56	2,46%	IPCA +	5,93%	9,09%	15/03/2040	6,1	mensal	
CRI Manhattan 196S	Habitasec	20L0870667	Residencial	na	25.740.384,37	2,42%	IPCA +	4,00%	11,97%	16/02/2029	2,4	mensal	
CRI EAB	Opea Sec	22F1020478	Infraestrutura	na	25.699.052,11	2,41%	IPCA +	9,70%	10,54%	15/06/2032	2,9	mensal	
CRI SGGC	Opea Sec	22F1036083	Shopping	na	22.841.713,29	2,15%	IPCA +	9,85%	11,78%	23/06/2032	2,9	mensal	
CRI Blue 23E	Travessia	22J0978144	Pulverizado	na	22.838.036,30	2,15%	IPCA +	10,00%	10,71%	20/10/2032	2,6	mensal	
CRI General Shopping	True Sec	20G0800227	Shopping	AA S&P	19.883.473,18	1,87%	IPCA +	5,00%	8,14%	19/07/2032	3,6	mensal	
CRI Axis	Opea Sec	22I1515298	Infraestrutura	AA S&P	19.755.519,66	1,86%	IPCA +	9,17%	10,27%	30/06/2036	4,6	mensal	
CRI Dot	Provincia	22F1105839	Residencial	na	18.430.994,54	1,73%	IPCA +	9,00%	11,19%	03/06/2027	1,2	mensal	
CRI Projetos Residenciais SP 1S	Provincia	25J2626646	Residencial	na	17.883.181,22	1,68%	IPCA +	9,00%	8,88%	28/12/2029	3,3	mensal	
CRI HGLG Eletrolux	Virgo Sec	21I0682823	Logística	na	15.475.045,16	1,45%	IPCA +	5,25%	9,21%	22/09/2031	2,7	mensal	
CRI AR Terrenos	Provincia	20I0747905	Residencial	na	15.232.952,13	1,43%	IPCA +	9,00%	14,43%	29/09/2026	0,6	mensal	
CRI São Gonçalo	Virgo Sec	19L0928585	Shopping	A+ Fitch	12.591.084,23	1,18%	IPCA +	5,06%	10,06%	15/12/2034	4,2	mensal	
CRI Makro	Opea Sec	21L0666509	Logística	na	11.814.362,66	1,11%	IPCA +	6,50%	10,07%	17/12/2031	2,8	mensal	
CRI TJKB 2S	Provincia	24I1475522	Hospital	na	11.499.786,85	1,08%	IPCA +	9,00%	10,06%	12/01/2034	3,7	mensal	
CRI Planta II 13E	Provincia	22G1110098	Residencial	na	10.693.572,37	1,00%	IPCA +	8,50%	10,29%	25/07/2042	6,4	mensal	
CRI JSL Ribeira 261S	Opea Sec	20A0977906	BTS	AA Fitch	10.662.018,32	1,00%	IPCA +	6,00%	8,87%	25/01/2035	4,1	mensal	
CRI JSL Ribeira 268S	Opea Sec	20A0978038	BTS	AA Fitch	10.660.776,02	1,00%	IPCA +	6,00%	8,87%	25/01/2035	4,1	mensal	
CRI JL	Provincia	23L0034406	Hotel	na	10.304.063,37	0,97%	IPCA +	11,00%	10,90%	30/12/2033	3,4	mensal	
CRI Sanema	Opea Sec	22G0701494	Infraestrutura	na	10.036.427,13	0,94%	IPCA +	8,92%	9,73%	31/08/2037	4,8	mensal	
CRI Rede Duque 443S	True Sec	21I0855537	BTS	na	9.669.064,56	0,91%	IPCA +	8,20%	12,43%	19/09/2033	3,7	mensal	
CRI Rede Duque 444S	True Sec	21I0855623	BTS	na	9.617.726,42	0,90%	IPCA +	8,20%	12,48%	19/09/2033	3,7	mensal	
CRI SER Educacional 284S	True Sec	19L0932719	BTS	na	6.426.914,89	0,60%	IGPM +	7,00%	9,88%	11/03/2031	2,3	mensal	
CRI Ditolvo 37E	Habitasec	23K1512153	Residencial	na	4.991.066,47	0,47%	IPCA +	10,00%	12,34%	30/10/2030	2,1	mensal	
CRI Rede D'Or 397S	Opea Sec	21K0001807	Hospital	AAA Fitch	4.914.342,42	0,46%	IPCA +	6,10%	7,52%	15/12/2036	7,5	semestral	
CRI GPA 83S	Bari Sec	20G0703083	BTS	na	4.173.310,53	0,39%	IPCA +	5,00%	6,95%	10/07/2035	4,4	mensal	
CRI GPA 79S	Provincia	20E0031084	BTS	na	3.895.078,68	0,37%	IPCA +	5,75%	7,93%	10/05/2035	4,4	mensal	
CRI Galleria Bank	Provincia	24B1404723	Residencial	na	2.603.165,45	0,24%	IPCA +	9,00%	9,50%	25/11/2038	3,1	mensal	
CRI Quero Quero	Habitasec	20G0926014	BTS	na	2.575.363,99	0,24%	IPCA +	5,70%	7,53%	20/07/2041	6,8	mensal	
CRI Canopus 30S	Travessia	19L0899539	Residencial	AA- Austin	2.401.786,55	0,23%	IPCA +	6,00%	10,98%	15/01/2036	4,9	mensal	
CRI Canopus	Virgo	18J0698011	Residencial	A+ Austin	2.324.958,61	0,22%	IPCA +	9,00%	11,23%	15/05/2028	1,2	mensal	
CRI Scala Datacenter 2S	Opea Sec	25G0686794	Infraestrutura	na	1.997.660,63	0,19%	IPCA +	9,50%	9,51%	16/07/2040	5,7	mensal	
CRI Localrio Sr	Virgo	19K0981679	BTS	na	1.934.950,99	0,18%	IPCA +	6,00%	9,78%	16/12/2031	2,0	mensal	
CRI Credits 27E	Vert Sec	20J0837185	Residencial	na	880.401,99	0,08%	IPCA +	6,50%	11,45%	15/10/2040	5,4	mensal	
CRI HBR 148S	Habitasec	19G0228153	Escritório	na	561.995,98	0,05%	IPCA +	6,00%	8,91%	26/07/2034	3,9	mensal	
CRI MRV Flex 1S	True Sec	23L1605236	Residencial	na	432.585,32	0,04%	IPCA +	10,07%	9,77%	15/09/2034	4,7	mensal	
Total de CRIs					1.032.205.164,68	96,98%							
Caixa Bruto					40.546.143,72								
Provisões					(8.438.705,29)								
Caixa Líquido					32.107.438,42	3,02%			Cupom médio da carteira		8,45%		
									Yield médio da carteira		10,21%		
Patrimônio Líquido					1.064.312.603,10	100,00%			Duration médio da carteira		3,57 anos		

3

www.valorainvest.com.br

+55 11 3016.0900

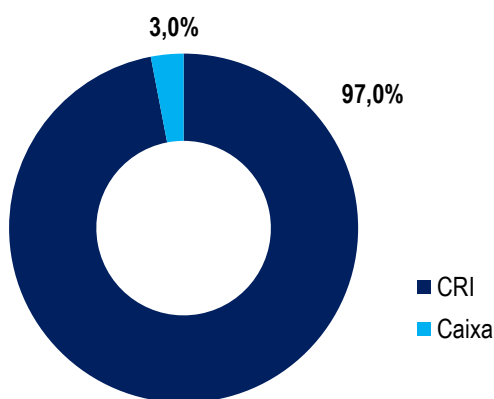
RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Janeiro 2026

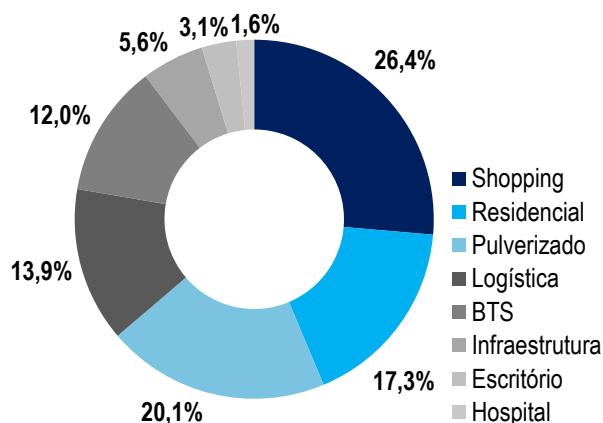
Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)

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



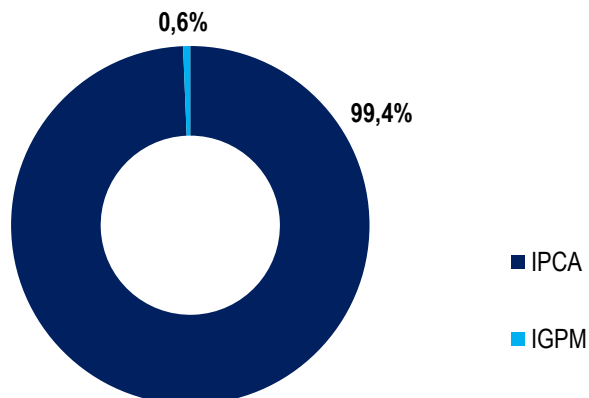
Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)

O Fundo atualmente possui exposição a diversos segmentos do mercado imobiliário, de forma bastante diversificada. De qualquer maneira, 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 plano de fundo fatores macroeconômicos.



Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)

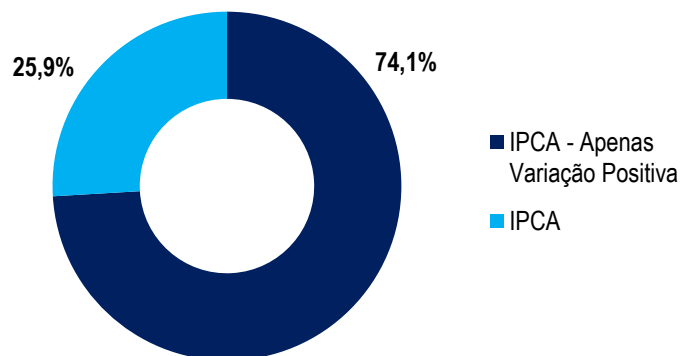
O objetivo do Fundo é entregar rentabilidade tendo como referência títulos do Governo indexados a índices de preço, principalmente IPCA. Dessa forma, a Gestão busca concentrar os ativos do Fundo em CRIs que sejam indexados a índices de inflação. De qualquer forma, a Gestão sempre está aberta a oportunidades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



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

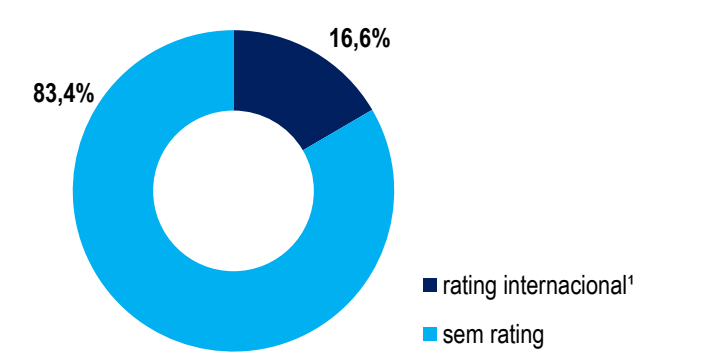
Os CRIs indexados ao IPCA possuem três formas distintas na adoção do IPCA:

- 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 rating agência internacional (% PL da Carteira)

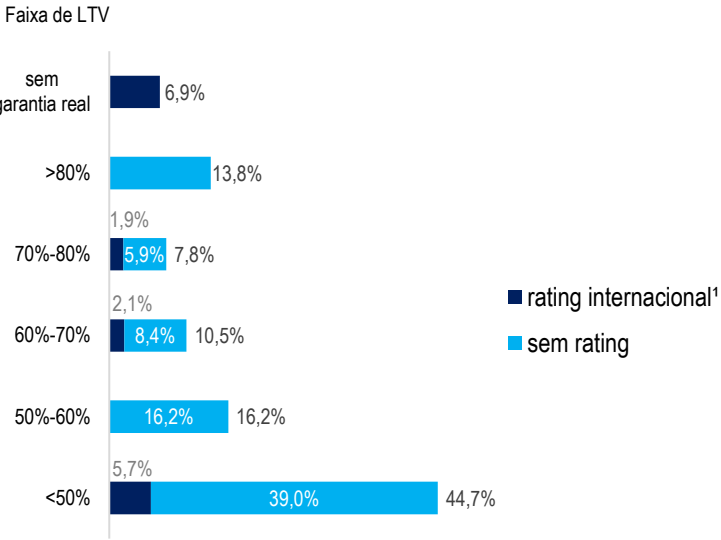
São considerados ativos com “rating internacional” aqueles cuja emissão e/ou devedor/locatário possuem classificação de risco local superior a A- emitido pelas agências Standard and Poors, Fitch ou Moody’s. O Fundo conta atualmente com 16,6% da carteira de CRI com essas características.



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

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

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



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

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

Rentabilidade Bruta da Carteira vs. Rating				
Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)¹	Cupom Médio Ponderado (a.a.)	Taxa Média Ponderada de MTM (a.a.)	% da Carteira
IPCA +	8,85%	8,46%	10,21%	99,38%
Rating Intl.	6,61%	6,49%	9,34%	16,58%
Sem Rating	9,30%	8,85%	10,39%	82,80%
IGPM +	7,00%	7,00%	9,88%	0,62%
Rating Intl.	-	-	-	-
Sem Rating	7,00%	7,00%	9,88%	0,62%

Análise de Sensibilidade			
Deságio cota patrimonial	Cota Mercado	Yield Bruto IPCA +	Yield Bruto IGPM +
(19,15%)	73,00	12,63%	12,22%
(15,83%)	76,00	12,13%	11,74%
(12,51%)	79,00	11,67%	11,30%
(9,19%)	82,00	11,25%	10,88%
(5,86%)	85,00	10,85%	10,50%
(2,54%)	88,00	10,48%	10,14%
0,00%	90,29²	10,21%	9,88%

(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 janeiro/2026.

VALORA

INVESTIMENTOS

VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (B3:VGIP11)

34.197.811/0001-46

V

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Janeiro 2026

Rendimentos Mensais e Retorno Total do Fundo

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

Período	Dividendo (R\$)	Valor de mercado da cota no fechamento (R\$)	RM Líquida	RM Gross-Up (4)	RM Gross-up IPCA+ (4)	RT Líquido	RT Gross-up (5)	RT Gross-up IPCA+ (5)
1a. Emissão de Cotas: R\$100,00								
jan/26	0,64	82,09	0,64%	0,75%	7,09%	68,85%	91,59%	6,07%
dez/25	0,71	80,23	0,71%	0,84%	8,88%	64,90%	87,01%	5,76%
nov/25	0,92	78,57	0,92%	1,08%	8,26%	61,15%	82,63%	5,44%
out/25	0,65	75,70	0,65%	0,76%	10,03%	55,48%	76,21%	4,95%
2a. Emissão de Cotas: R\$99,15								
jan/26	0,64	82,09	0,65%	0,76%	7,17%	68,85%	91,59%	6,07%
dez/25	0,71	80,23	0,72%	0,84%	8,96%	64,90%	87,01%	5,73%
nov/25	0,92	78,57	0,93%	1,09%	8,39%	61,15%	82,63%	5,37%
out/25	0,65	75,70	0,66%	0,77%	10,11%	55,48%	76,21%	4,83%
3a. Emissão de Cotas: R\$97,49								
jan/26	0,64	82,09	0,66%	0,77%	7,34%	63,67%	84,29%	6,36%
dez/25	0,71	80,23	0,73%	0,86%	9,14%	59,73%	79,75%	5,97%
nov/25	0,92	78,57	0,94%	1,11%	8,66%	55,99%	75,41%	5,57%
out/25	0,65	75,70	0,67%	0,78%	10,27%	50,30%	69,00%	4,96%
4a. Emissão de Cotas: R\$ 98,96								
jan/26	0,64	82,09	0,65%	0,76%	7,19%	52,47%	69,91%	5,75%
dez/25	0,71	80,23	0,72%	0,84%	8,98%	48,78%	65,70%	5,33%
nov/25	0,92	78,57	0,93%	1,09%	8,42%	45,28%	61,68%	4,88%
out/25	0,65	75,70	0,66%	0,77%	10,13%	39,93%	55,69%	4,20%
5a. Emissão de Cotas: R\$ 98,96								
jan/26	0,64	82,09	0,65%	0,76%	7,19%	47,22%	63,06%	5,60%
dez/25	0,71	80,23	0,72%	0,84%	8,98%	43,61%	58,97%	5,14%
nov/25	0,92	78,57	0,93%	1,09%	8,42%	40,19%	55,06%	4,66%
out/25	0,65	75,70	0,66%	0,77%	10,13%	34,94%	49,22%	3,90%
6a. Emissão de Cotas: R\$99,30								
jan/26	0,64	82,09	0,64%	0,76%	7,16%	37,31%	50,25%	5,31%
dez/25	0,71	80,23	0,72%	0,84%	8,95%	33,89%	46,42%	4,78%
nov/25	0,92	78,57	0,93%	1,09%	8,37%	30,65%	42,76%	4,23%
out/25	0,65	75,70	0,65%	0,77%	10,09%	25,64%	37,23%	3,37%
7a. Emissão de Cotas: R\$96,41								
jan/26	0,64	82,09	0,66%	0,78%	7,45%	32,09%	42,79%	5,90%
dez/25	0,71	80,23	0,74%	0,87%	9,26%	28,66%	38,99%	5,29%
nov/25	0,92	78,57	0,95%	1,12%	8,84%	25,42%	35,38%	4,65%
out/25	0,65	75,70	0,67%	0,79%	10,37%	20,37%	29,86%	3,62%

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

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

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

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

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

www.valorainvest.com.br

+55 11 3016.0900

6

Detalhamento dos Ativos



CRI AR Terrenos

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

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



CRI Axis

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,17%
Vencimento	26/06/2036
Tipo de oferta	ICVM 476

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



CRI Blue 23E

Rating	na
Cupom	IPCA + 10,0%
Vencimento	20/10/2032
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com o Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário, gerido pela Blue Asset Gestão de Recursos Ltda. A operação possui como garantias a (i) alienação fiduciária dos imóveis e (ii) fundo de reserva, com relação atual de garantia de 138%.



CRI Canopus

Rating	A+ Austin
Cupom	IPCA + 9,00%
Vencimento	15/05/2028
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com securitização dos recebíveis devidos pelo Governo do Estado de São Paulo à Construtora Canopus pela construção de unidades de HIS no centro da Cidade de São Paulo, no qual a obra já foi entregue. A operação possui como garantias: (i) fundo de reserva de 1 PMT (ii) penhor de cotas do fundo garantindo 6 PMTs e (iii) fluxo de Recebíveis da CDHU.



CRI Canopus 30S

Rating	AA- Austin
Cupom	IPCA + 6,0%
Vencimento	15/01/2036
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Construtora Canopus, que foi fundada em 1971, em Belo Horizonte/MG e hoje se consolida um dos grandes nomes do mercado imobiliário no Brasil. A operação possui como garantias: (i) alienação fiduciária das cotas do fundo BB CPP Projetos Fundo de Investimentos; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis da CDHU e (iii) fundo de reserva.



CRI CashMe 31E Sênior

Rating	na
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 atual de garantia de 219%.

Detalhamento dos Ativos



CRI Cemara

Rating	na	Operação com a Cemara Negócios Imobiliários Ltda, fundada na década de 70, uma das maiores empresas de loteamento do Estado de São Paulo. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária de estoque, com relação atual de garantia de 157%;(ii) Cessão fiduciária dos recebíveis;(iii) Alienação fiduciária das SPEs detentora de cada projeto;(iv) Conta de reserva para cobertura dos custos das obras; (v) Reserva de despesas para cobertura de seis meses de operação e reserva de amortização.
Cupom	IPCA + 9,50%	
Vencimento	16/08/2032	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Choice

Rating	na	Operação com a Choice Morumbi Empreendimento Imobiliário SPE LTDA., que tem por objeto específico a aquisição de imóvel, para desenvolvimento de um condomínio, com VGV de aproximadamente R\$ 63 milhões. Empreendimento residencial com 273 unidades divididas em metragens de 27m² a 49m², de 1 e 2 dormitórios, localizado no bairro do Morumbi, na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 123%.
Cupom	IPCA + 9,0%	
Vencimento	04/05/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Creditas 27E

Rating	na	Operação com lastro na carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas, que é uma fintech brasileira, fundada em 2012, especializada em crédito com garantia. A operação possui como garantias: (i) alienação fiduciária de imóveis e apólices de seguros e (ii) fundo de reserva, com relação atual de garantia de 122%.
Cupom	IPCA + 6,50%	
Vencimento	15/10/2040	
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) aval da holding e de seus sócios e (iii) alienação fiduciária de dois terrenos em São José dos Campos ,com relação de garantia de 135%.
Cupom	IPCA + 10,0%	
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	03/06/2027	
Tipo de oferta	ICVM 160	



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 118%.
Cupom	IPCA + 9,70%	
Vencimento	15/06/2032	
Tipo de oferta	ICVM 476	

Detalhamento dos Ativos



CRI Fashion Mall 339S

Rating	na
Cupom	IPCA + 7,75%
Vencimento	29/05/2031
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos comerciais e residenciais de médio e alto padrão. A operação possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis de vendas de unidades, com relação atual de garantia de 258%.



CRI Fashion Mall 340S

Rating	na
Cupom	IPCA + 7,75%
Vencimento	29/05/2031
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos comerciais e residenciais de médio e alto padrão. A operação possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis de vendas de unidades, com relação atual de garantia de 258%.



CRI Galleria Bank - 24B1404723

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,00%
Vencimento	25/11/2038
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação lastreada nos recebíveis de contratos de Home Equity do Galleria Bank, uma plataforma digital especializada em operações de Home Equity. A carteira está concentrada nos estados de São Paulo, Paraná e Santa Catarina. A operação possui como garantias: (i) alienação fiduciária de imóveis, (ii) cessão fiduciária dos recebíveis e (ii) fundo de reserva e despesas, com relação atual de garantia de 477%.



CRI General Shopping

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

Operação de financiamento para aquisição de um portfólio de shoppings feito pelo General Shopping e Outlets do Brasil FII (B3:GSFI11). Portfólio composto pelos ativos (i) Shopping Bonsucesso, (ii) Shopping Unimart, (iii) Parque Shopping Barueri, (iv) Parque Shopping Sulacap, (v) Outlet Premium Rio de Janeiro, (vi) Outlet Premium Salvador, (vii) Outlet Premium São Paulo e (viii) Outlet Premium Brasília. A operação possui como garantia a alienação fiduciária das frações ideais dos imóveis com índice de garantia de 495%.



CRI GJA

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

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



CRI GPA 79S

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

Operação lastreada em contratos atípicos de locação com prazo de 15 anos junto a empresas do Grupo GPA (B3: PCAR3), um dos principais grupos de varejo alimentício do país. A operação possui como garantia adicional alienação fiduciária dos 5 imóveis locados e relação atual de garantia de 305%.

Detalhamento dos Ativos



CRI GPA 83S

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

Operação lastreada em contratos atípicos de locação com prazo de 15 anos junto a empresas do Grupo GPA (B3: PCAR3), um dos principais grupos de varejo alimentício do país. A operação possui como garantia adicional alienação fiduciária dos 9 imóveis locados e relação atual de garantia de 153%.



CRI GTLG

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

Operação realizada junto a GTIS Partners, empresa líder em investimentos imobiliários e em infraestrutura nas Américas, com sede em Nova York e escritórios em São Paulo, São Francisco, Los Angeles, Atlanta, Paris e Munique. A operação possui como garantias a (i) alienação fiduciária de galpões logísticos; (ii) cessão fiduciária dos direitos creditórios, com relação atual de garantia de 369%.



CRI HBR 148S

Rating	na
Cupom	IPCA + 6,00%
Vencimento	26/07/2034
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a HBR Realty Empreendimentos S.A., empresa fundada em 2011 com atuação no desenvolvimento e gestão de ativos imobiliários urbanos, com foco em varejo e espaços corporativos. A operação possui como garantias: (i) alienação fiduciária dos imóveis; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iii) garantia corporativa, com relação atual de garantia de 229%.



CRI HGLG Eletrolux

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

Operação com o fundo de logística HGLG11, gerido pelo Credit Suisse Hedging Griffo. A operação possui como garantias a (i) alienação fiduciária sobre o condomínio logístico, objeto desse CRI; (ii) cessão fiduciária da totalidade dos contratos de locação do condomínio logístico. O imóvel tem como principal locatário a Electrolux S.A, com relação atual de garantia de 194%.



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 199%.



CRI JSL Ribeira 261S

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

Operação lastreada em contratos atípicos de locação de 15 anos com empresas do Grupo JSL S.A. (B3: JSLG3), uma das principais empresas de logística do país. A operação possui como garantia adicional a alienação fiduciária dos imóveis locados e fiança da holding controladora da JSL, além de seus sócios pessoas físicas e relação atual de garantia de 153%.

Detalhamento dos Ativos



CRI JSL Ribeira 268S

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

Operação lastreada em contratos atípicos de locação de 15 anos com empresas do Grupo JSL S.A. (B3: JSLG3), uma das principais empresas de logística do país. A operação possui como garantia adicional a alienação fiduciária dos imóveis locados e fiança da holding controladora da JSL, além de seus sócios pessoas físicas e relação atual de garantia de 153%.



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 112%.



CRI Localfrio SR

Rating	na
Cupom	IPCA + 6,00%
Vencimento	16/12/2031
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Localfrio S.A, uma empresa brasileira de logística integrada com mais de 60 anos de história, especializada em armazéns gerais, armazenagem frigorificada (cadeia fria) e terminais alfandegados. A operação possui como garantias: (i) alienação fiduciária do imóvel; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) aval dos sócios e (iv) fundo de reserva, com relação atual de garantia de 160%.



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 171%.



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, com relação atual de garantia de 221%.



CRI Manhattan 196S

Rating	na
Cupom	IPCA + 4,0%
Vencimento	16/02/2029
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Construtora Manhattan, uma das maiores incorporadoras de Fortaleza-CE, com mais de 15 anos de atuação. A operação possui como garantia real (i) alienação fiduciária de imóveis prontos residenciais e (ii) cessão fiduciária de recebíveis de direito de uso de dois projetos residenciais; todos localizados na Região Metropolitana de Fortaleza, com relação atual de garantia de 140%.

Detalhamento dos Ativos



CRI Matarazzo 451S

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 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 329%.
Cupom	IPCA + 9,5%	
Vencimento	25/06/2040	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Matarazzo 545S

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 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 329%.
Cupom	IPCA + 9,5%	
Vencimento	25/06/2040	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI MRV Flex 1S

Rating	na	Operação com a MRV Engenharia e Participações S.A. (B3:MRVE3), empresa que há mais de 40 anos atua no mercado imobiliário, sendo responsável pela venda de mais de 500 mil unidades na América Latina. A operação possui como garantia (i) alienação fiduciária de imóvel para todos os créditos quando do Habite-se e (ii) reembolso compulsório dos direitos creditórios imobiliários, em caso de falha de registro, distrato ou renegociação fora dos parâmetros, com relação de garantia de 126%.
Cupom	IPCA + 10,07%	
Vencimento	15/09/2034	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI Planta II 13E

Rating	na	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 145%.
Cupom	IPCA + 8,5%	
Vencimento	25/07/2042	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Projetos Residenciais SP 1S

Rating	na	Operação com objetivo de financiar a conclusão das obras dos seguintes empreendimentos: Eleva Harmonia, Moma Moema, Comendador e Oscar Freire Unlimited; localizados na cidade de São Paulo – SP. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas das SPEs detentoras dos projetos.
Cupom	IPCA + 9,00%	
Vencimento	28/12/2029	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Quero Quero

Rating	na	Operação com lastro em contratos de locação atípicos de um centro de distribuição para as Lojas Quero Quero S.A. na região metropolitana de Porto Alegre/RS. A operação possui como garantias: (i) alienação fiduciária do imóvel; (ii) fiança e aval dos sócios e (iii) fundo de reserva, com relação atual de garantia de 163%.
Cupom	IPCA + 5,70%	
Vencimento	20/07/2041	
Tipo de oferta	ICVM 476	

Detalhamento dos Ativos



CRI Raposo Shopping

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

Operação de refinanciamento de aquisição de participação no Shopping Raposo. Fundado em 1996, o shopping conta com 27,7 mil m² de ABL. A emissão possui como garantias (i) alienação fiduciária do shopping; (ii) cessão fiduciária de recebíveis de locação do mesmo shopping, com relação atual de garantia de 508%.



CRI Realiza

Rating	na
Cupom	IPCA + 10,5%
Vencimento	26/03/2037
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Realiza Construtora Ltda., incorporadora com mais de 40 anos de duração, sendo uma das maiores atuantes na região sudeste e centro-oeste. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária dos terrenos, dos imóveis em estoque e das cotas das SPEs; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) fundo de reserva; (iv) fundo de despesa e (v) aval da Realiza e dos sócios Pessoa Física, com relação atual de garantia de 212%.



CRI Rede D'Or 397S

Rating	AAA Fitch
Cupom	IPCA + 6,10%
Vencimento	15/12/2036
Tipo de oferta	ICVM 400

CRI com a Rede D'or São Luiz S.A., maior rede privada de assistência médica integrada do país, 43 anos de existência e presente em nove estados. Os recursos captados serão utilizados para obras de expansão e infraestrutura dos empreendimentos. A operação não possui garantia real, e foi avaliada com rating AAA pela Fitch.



CRI Rede Duque 443S

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

Operação com a Rede Duque, grupo familiar fundado há 60 anos e gerida pela 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) aval dos controladores, com relação atual de garantia de 178%.



CRI Rede Duque 444S

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

Operação com a Rede Duque, grupo familiar fundado há 60 anos e gerida pela 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) aval dos controladores, com relação atual de garantia de 178%.



CRI Sanema

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

Operação com a Sanema, parceria público-privada (PPP) da Companhia de Saneamento de Alagoas (Casal), responsável pela construção e locação de ativos de tratamento de esgoto para bairros localizados na Zona Alto de Maceió. Após a conclusão da obra, o sistema será operado pela BRK, que será responsável por todo o processo de gestão e distribuição de água para a região. A operação possui como garantias (i) cessão fiduciária dos recebíveis do consórcio; (ii) alienação fiduciária dos direitos de superfícies do empreendimento; (iii) alienação fiduciária de ações; e (iv) aval da holding, com relação atual de garantia de 168%.

Detalhamento dos Ativos



CRI Scala Datacenter 2S

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,50%
Vencimento	16/07/2040
Tipo de oferta	ICVM 160

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 193%.



CRI Ser Educacional 284S

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

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



CRI São Gonçalo

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

Operação lastreada em recebíveis de contratos de locação do São Gonçalo Shopping localizado na cidade de São Gonçalo-RJ. A emissão possui como garantias adicionais (i) alienação fiduciária do shopping; (ii) cessão fiduciária de novos recebíveis de locação do mesmo shopping, (iii) coobrigação da GSR Shopping, cedente dos contratos de locação e (iv) fiança da holding controladora, com relação atual de garantia de 380%.



CRI SGGC

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

Operação com a 3S Pouso Alegre S.A, empresa que atua e investe há mais de 30 anos na indústria de Shopping Centers. A operação possui como garantias (i) alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias do Shopping SerraSul; (ii) alienação fiduciária das cotas da 3S Pouso Alegre; (iii) cessão fiduciária dos recebíveis proveniente dos aluguéis; (iv) Aval da empresa e dos sócios, com relação atual de garantia de 358%.



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 254%.



CRI VFDL

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,98%
Vencimento	16/01/2029
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com o fundo de logística VFDL11, gerido pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. A operação possui como garantias a (i) alienação fiduciária sobre o condomínio logístico, objeto desse CRI e (ii) cessão fiduciária dos contratos de locação do condomínio logístico; com relação atual de garantia de 206%.



CRI Villa XP

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

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

