



Comentários do Gestor

O Fundo iniciou suas atividades em 13 de março de 2026 com uma captação bruta de R\$468.625.000,00 distribuídos em 2.926 cotistas da cota sênior e um cotista da cota subordinada. O Fundo em seu primeiro mês de atividade encerrou com 33,9% de seu patrimônio líquido alocado em Ativos-Alvo, distribuídos em 11 diferentes ativos, num total de R\$158,8 milhões investidos. Os demais recursos estavam investidos em instrumentos de caixa.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de março de 2026 para a cota sênior – seu primeiro mês de funcionamento - foi de R\$0,69 por cota, o equivalente a uma rentabilidade líquida de CDI + 2,0% ano sobre o valor da cota patrimonial da 1ª Emissão de Cotas (Rentabilidade apurada acerca dos 11 dias úteis de performance da cota sênior). Isto evidencia o compromisso da gestora em relação aos cotistas, de entregar a taxa acordada desde o primeiro mês de funcionamento do Fundo. No mês não houve distribuição referente a cota subordinada.

Em relação às alocações foram adquiridos um total líquido de R\$159,6 milhões em CRIs, sendo 11 diferentes operações, indexadas ao CDI, com concentração abaixo de 15% por grupo econômico, maior foco no segmento residencial e taxa média de aquisição em CDI + 4,2%. Importante destacar que essa diversificação, corrobora o compromisso da equipe de Gestão em estruturar um Fundo que desde o começo pudesse ser rapidamente alocado e ter uma diversificação adequada.

O foco da Gestão nesse momento é terminar o processo de alocação dos recursos da 1ª Emissão de Cotas ao longo das próximas semanas em CRIs com bom carrego para a carteira, aproveitando ainda alto nível das taxas de juros. Temos visto também boas oportunidades de aquisição de Imóveis para alavancagem de incorporadores.

EVENTOS SUBSEQUENTES

No início de abril, o Fundo realizou investimentos adicionais em cinco CRIs, no valor total de R\$ 51,5 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\$ 14.000.

Taxa de Performance

Não possui.

Prazo de Duração – Cota Sênior

5 (cinco) anos, contados da data da primeira integralização das cotas do Fundo, prorrogáveis por mais 1 (um) ano, conforme orientação da Gestora.

Distribuição de Rendimentos - Cota Sênior

Divulgação de rendimentos: Último dia útil

Data COM rendimentos: 2º dia útil

Pagamento de rendimentos: 7º dia útil

Dados Adicionais

Gestão: Valora Gestão de Investimentos

Administração: Banco Daycoval S.A.

Custodiante e Escriturador: Banco Daycoval S.A.

Auditor: A definir

Informações Operacionais

Data de início do Fundo: 13-mar-26

Classificação ANBIMA: FII de Títulos de Valores Mobiliários Gestão Ativa

Classificação CVM: FII

Código ISIN - Sênior: BRVGRMTF00

Código ISIN - Subordinada: BR0RGRCTF018



RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Março 2026

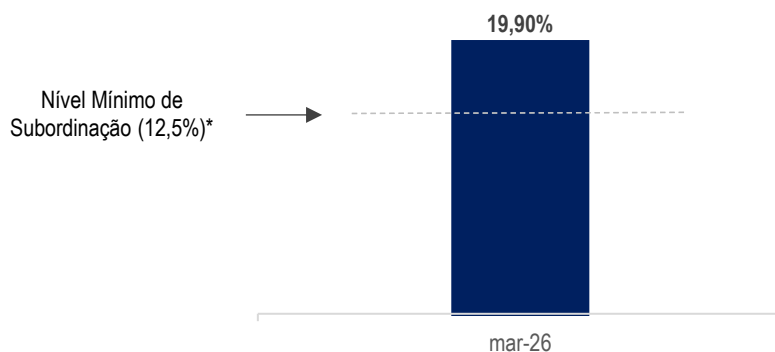
Carteira de Ativos

Ativo	Emissor	Devedor ²	Código Ativo	Segmento	Rating	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Cupom	Vencimento	Duration (anos)	Pagamento
CRI João Dias	Província	Helbor	26C4342294	Residencial	na	44.558.761,45	9,52%	CDI +	3,00%	30/03/2027	0,9	mensal
CRI São Benedito	Opea Sec	São Benedito	25K0169946	Residencial	na	20.149.288,54	4,31%	CDI +	3,30%	30/12/2031	2,9	mensal
CRI Matarazzo 340E	Opea Sec	Matarazzo	24K1488063	Shopping	na	17.576.128,90	3,76%	CDI +	4,95%	31/10/2029	2,0	mensal
CRI Helbor 111E	Província	Helbor	25F2931000	Residencial	na	13.244.361,63	2,83%	CDI +	3,00%	27/06/2030	2,5	mensal
CRI Tecnisa 11E 1S	True Sec	Tecnisa	22D0836679	Residencial	NA S&P	12.869.999,72	2,75%	CDI +	3,75%	28/04/2028	1,4	mensal
CRI Tutoia	Província	Setin	25A3684481	Residencial	na	10.900.503,23	2,33%	CDI +	3,75%	29/03/2030	2,9	mensal
CRI Helbor 79E 1S	Habitasec	Helbor	24L2814870	Residencial	na	9.913.134,19	2,12%	CDI +	3,00%	27/12/2029	2,2	mensal
CRI HM Engenharia 97E	Opea Sec	HM Engenharia	22K1684666	Residencial	na	9.873.905,34	2,11%	CDI +	4,75%	27/11/2026	1,3	mensal
CRI Tecnisa 573E	Opea Sec	Tecnisa	25L3758199	Residencial	na	8.906.739,66	1,90%	CDI +	4,25%	15/05/2028	3,4	mensal
CRI HBR 34E	Habitasec	HBR	23J1928151	Escritório	na	8.857.325,96	1,89%	CDI +	3,50%	30/10/2031	2,9	mensal
CRI Viewco	Província	Viewco	24D3464295	Residencial	na	1.988.466,19	0,42%	CDI +	4,25%	06/10/2026	0,6	mensal
Total de CRIs						158.838.614,81	33,94%					
Caixa Bruto						295.427.809,85						
Rendimentos à Distribuir e Provisões (1)						13.761.641,37						
Caixa Líquido						309.189.451,22	66,06%					
Patrimônio Líquido (Ex-Rendimentos)						468.028.066,03	100,00%			Duration médio da carteira	1,9	anos
Patrimônio Líquido – Cota Sênior						374.900.000,00	80,10%					
Patrimônio Líquido – Cota Subordinada						93.128.066,03	19,90%					

(1) Inclui o montante de R\$ 16,4 milhões de custos de oferta diferidos que serão descontados diariamente durante o prazo do Fundo.

(2) Os investimentos terão limite de concentração de 15% do patrimônio líquido por grupo econômico, sendo a maior concentração do Fundo de 12,4% no devedor Helbor.

Índice de Subordinação (% PL do Fundo)



(*) A partir da data da primeira integralização de Cotas Subordinadas até o 6º mês, a Razão de Subordinação deverá corresponder ao percentual mínimo de 12,5% e a partir do 7º mês até o final do Prazo de Duração da Classe, a Razão de Subordinação deverá corresponder ao percentual mínimo de 15%.



Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$0,69 por cota como rendimento referente ao mês de março de 2026 para a cota sênior. O pagamento ocorreu no dia 10 de abril de 2026. Não houve pagamento referente a cota subordinada.

	mar/26	2026	últimos 12 meses
Receitas (Entradas de Caixa)	3.702.763,56	3.702.763,56	3.702.763,56
CRI - Juros	1.886.705,69	1.886.705,69	1.886.705,69
CRI - Correção Monetária	-	-	-
CRI - Negociação	-	-	-
Outros Ativos	1.816.057,87	1.816.057,87	1.816.057,87
Despesas Recorrentes (Saídas de Caixa)	(204.602,18)	(204.602,18)	(204.602,18)
Resultado	3.498.161,37	3.498.161,37	3.498.161,37
Distribuição Total	2.586.810,00	2.586.810,00	2.586.810,00
Distribuição/Cota - Sênior	R\$ 0,69	R\$ 0,69	R\$ 0,69
Distribuição/Cota - Subordinada	-	-	-
Dias Úteis no Período	11	11	11
Dividend Yield (anualizado) - Cota Sênior	CDI + 2,04%		
Valor da Cota (Ex – Rendimentos)	R\$ 100,00		
Quantidade de Cotas	3.749.000		
Dividend Yield (anualizado) – Cota Subordinada	-		
Valor da Cota	R\$ 99,36		
Quantidade de Cotas	937.250		
Resultado Acumulado a Distribuir	911.351,37		

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

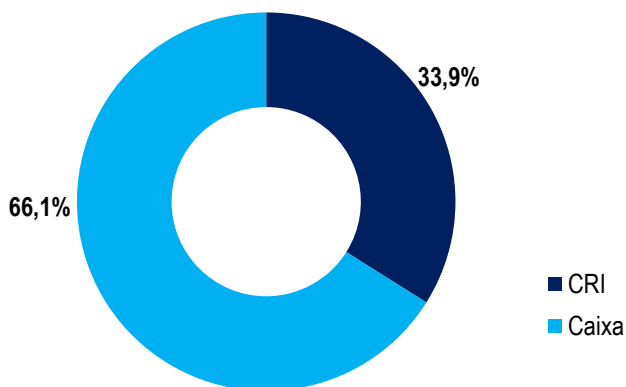
Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.) ¹	Cupom Médio Ponderado (a.a.)	Taxa Média Ponderada de MTM (a.a.)	% da Carteira
CDI +	4,17%	3,59%	3,59%	100,00%
Rating Intl.	4,02%	3,75%	3,75%	8,10%
Sem Rating	4,18%	3,57%	3,57%	91,90%

(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.



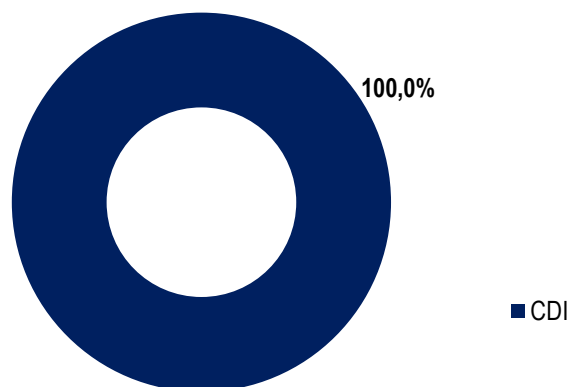
Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)

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.



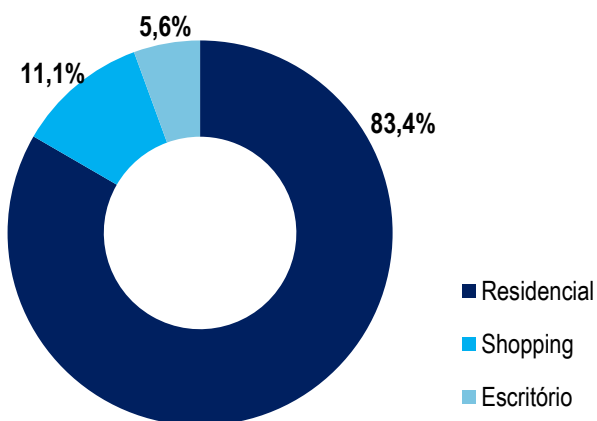
Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)

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.



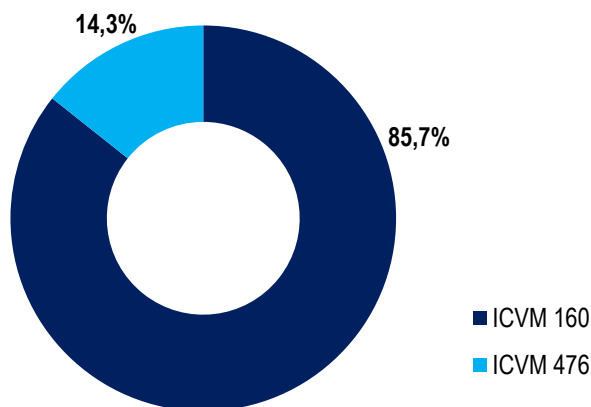
Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)

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)

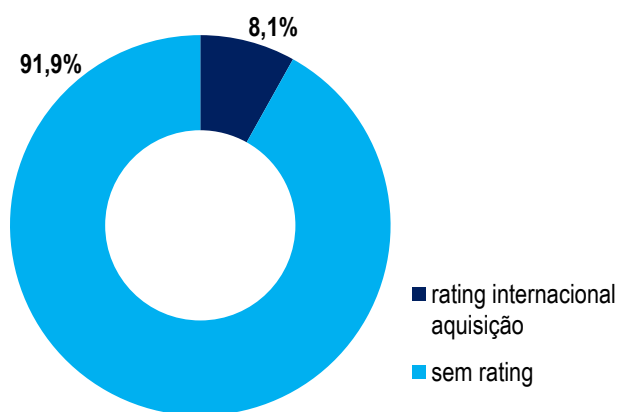
A Gestão tem como foco de investimento operações exclusivas, em sua maioria estruturadas pela Gestora, o que permite uma participação ativa em todo o processo, desde a estruturação e precificação, até o acompanhamento dos CRI. Essas operações são distribuídas via esforços restritos (ICVM 476 e RCVM 160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





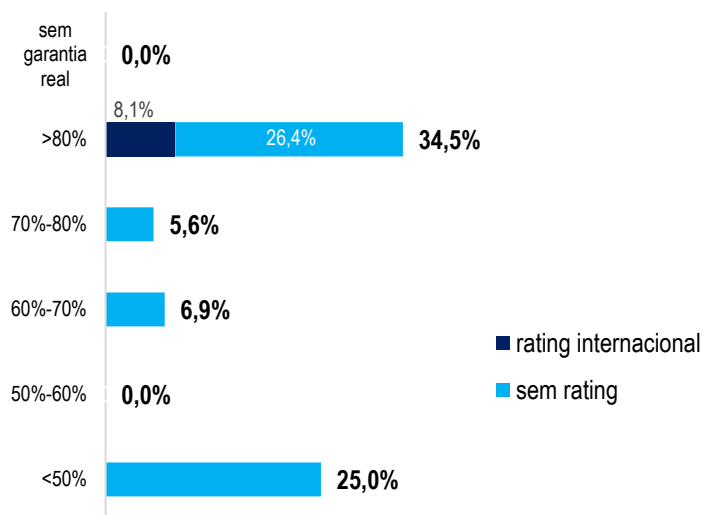
Alocação por rating agência internacional (% PL da Carteira)

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 na carteira com 8,1% de CRIs com estas 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.



Detalhamento dos Ativos



CRI HBR 34E

Rating	na
Cupom	CDI + 3,5%
Vencimento	30/10/2031
Tipo de oferta	ICVM 160

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



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 108%.



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 120%.



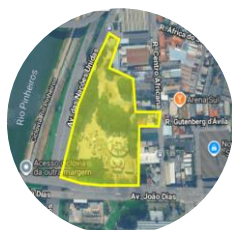
Detalhamento dos Ativos



CRI HM Engenharia 97E

Rating	na
Cupom	CDI + 4,75%
Vencimento	27/11/2026
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a HM Engenharia e Construções S.A., incorporadora e construtora especializada em empreendimentos destinados ao programa Minha Casa Minha Vida, atuando principalmente no interior do Estado de São Paulo. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela incorporadora. Com relação de garantia de atual 125%.



CRI João Dias

Rating	na
Cupom	CDI + 3,0%
Vencimento	30/03/2027
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. A operação possui como garantias: (i) a alienação fiduciária de 100% do imóvel, (ii) cessão fiduciária de 100% dos CEPAC's não vinculados e (ii) aval da Helbor, com relação de garantia de 152%.



CRI Matarazzo 340E

Rating	na
Cupom	CDI + 4,95%
Vencimento	31/10/2029
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com objetivo de financiar a conclusão da obra do empreendimento Campus Matarazzo, localizado no bairro Bela Vista, na cidade de São Paulo – SP. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária do imóvel e sobejo de alienação fiduciária de 1º grau do CRI 2024 (ii) Cessão fiduciária do resultado líquido das receitas provenientes dos alugueis e (iii) Aval do FIP Matarazzo; com relação atual de garantia de 326%.



CRI São Benedito

Rating	na
Cupom	CDI + 3,30%
Vencimento	15/07/2031
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a São Benedito, construtora que iniciou suas atividades no ano de 1983, possuindo mais de 40 anos de atuação no mercado imobiliário. A companhia já acumulou mais de 1,5 milhão de metros quadrados construídos, com forte presente na região Centro-Oeste. A operação possui como garantia (i) alienação fiduciária de imóveis, (ii) alienação fiduciárias das Cotas das SPEs, (iii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iv) aval da MMF Invest e de seus sócios, com relação de garantia atual de 253%.



CRI Tecnisa 11E 1S

Rating	na
Cupom	CDI + 3,75%
Vencimento	28/04/2028
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em debêntures emitidas pela Tecnisa S.A. (B3:TCSA3), incorporadora de capital aberto com foco em alta e média renda na região metropolitana de São Paulo, Com relação de garantia atual de 124%.



Detalhamento dos Ativos



CRI Tecnisa 573E

Rating	na	Operação com a Tecnisa S.A. (B3:TCSA3), incorporadora de capital aberto com foco em alta e média renda na região metropolitana de São Paulo. A operação possui como garantia: (i) alienação fiduciária de imóveis e (ii) alienação fiduciárias das Cotas das SPEs, com relação de garantia atual de 124%.
Cupom	CDI + 4,25%	
Vencimento	30/12/2031	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI Tutoia

Rating	na	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%.
Cupom	CDI + 3,75%	
Vencimento	29/03/2030	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI Viewco

Rating	na	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 208%.
Cupom	CDI + 4,25%	
Vencimento	06/10/2026	
Tipo de oferta	ICVM 160	

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.

Gestor

VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA

CNPJ: 07.559.989/0001-17

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830, Torre 2, Conj.32

Itaim Bibi | São Paulo-SP | CEP: 04543-900

Tel: +55 (11) 3016-0900 |

www.valorainvest.com.br | ri@valorainvest.com.br

Administrador

BANCO DAYCOVAL S.A

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Av. Paulista, nº 1793

Bela Vista | São Paulo - SP | CEP 01.311-200

Tel: +55 (11) 3138-0500 |

www.daycoval.com.br/Asset/?lang=ptbr
passivo.fundos@bancodaycoval.com.br

