



## Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de abril de 2026 com 94,4% de seu patrimônio líquido alocado em CRIs, distribuídos em 32 diferentes operações, num total investido de R\$646,5 milhões. Os recursos líquidos estavam investidos em instrumentos de caixa.

Ao longo do mês de abril não houve movimentações na carteira. O Fundo recebeu amortizações (ordinárias e extraordinárias) no valor total de R\$2,6 milhões com destaque a amortização parcial de R\$1,6 milhão do CRI Gafisa FE 1S.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de abril de 2026 para a cota sênior foi de R\$1,17 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de 15,0% ao ano sobre o valor da cota patrimonial de março/2026. No mês não houve distribuição referente a cota subordinada. Em seus cinco primeiros meses de funcionamento o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R\$ 5,77 por cota sênior, equivalente a uma rentabilidade líquida de 15,0% ao ano sobre a cota patrimonial do Fundo.

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.

## 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

1,20% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, com valor mínimo mensal de R\$ 13.000.

## Taxa de Performance

Não possui.

## Prazo de Duração

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:** 6º dia útil

**Data COM rendimentos:** 6º dia útil

**Pagamento de rendimentos:** 7º dia útil

## Dados Adicionais

**Gestão:** Valora Gestão de Investimentos

**Administração:** XP Investimentos CCTVM S.A.

**Custodiante e Escriturador:** Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

**Auditor:** A definir

## Informações Operacionais

**Data de início do Fundo:** 02-dez-25

**Classificação ANBIMA:** FII de Títulos de Valores Mobiliários Gestão Ativa

**Classificação CVM:** FII

**Código ISIN:** -

**Código CVM:** 0325061



**RELATÓRIO DE GESTÃO**

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

**Abril 2026**

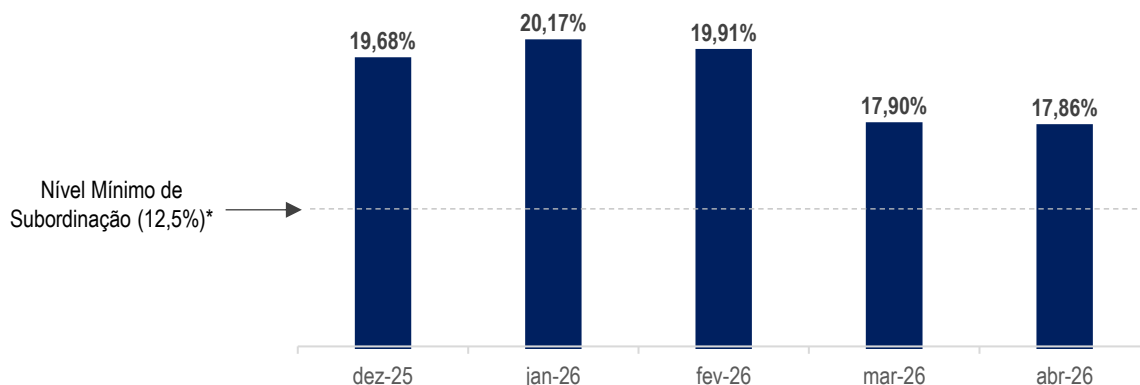
**Carteira de Ativos**

Ativo	Emissor	Devedor <sup>2</sup>	Código Ativo	Segmento	Rating	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Cupom	Vencimento	Duration (anos)	Pagamento
CRI São Benedito	Opea Sec	São Benedito	25K0169946	Residencial	na	66.446.302,92	9,71%	CDI +	3,30%	30/12/2031	2,9	mensal
CRI Tecnisa 573E	Opea Sec	Tecnisa	25L3758199	Residencial	na	66.048.983,71	9,65%	CDI +	4,25%	15/05/2028	3,4	mensal
CRI Caminhos da Lapa	Província	Toledo Ferrari	26A2778151	Residencial	na	66.047.051,09	9,65%	CDI +	3,50%	30/01/2031	2,8	mensal
CRI São Gonçalo 179E	Virgo	Fernandes Araújo	24G1972260	Shopping	na	37.834.224,49	5,53%	IPCA +	10,50%	25/07/2039	4,0	mensal
CRI JL	Província	JL	23L0034406	Hotel	na	37.091.090,76	5,42%	IPCA +	11,00%	30/12/2033	3,4	mensal
CRI HM Engenharia 97E	Opea Sec	HM Engenharia	22K1684666	Residencial	na	36.978.658,24	5,40%	CDI +	4,75%	27/11/2026	1,3	mensal
CRI Helbor 40E	Habitasec	Helbor	23K1511855	Residencial	na	36.027.837,55	5,26%	CDI +	3,00%	29/11/2028	1,2	mensal
CRI Helbor 22E	Habitasec	Helbor	22L1013767	Residencial	na	36.027.366,73	5,26%	CDI +	3,00%	27/11/2026	1,4	mensal
CRI Scala Datacenter 1S	Opea Sec	Scala	25G0675225	Escritório	na	29.216.358,02	4,27%	CDI +	3,00%	16/07/2040	4,7	mensal
CRI Helbor 137E	Província	Helbor	25L2906901	Residencial	na	27.998.663,70	4,09%	CDI +	3,00%	28/11/2030	2,7	mensal
CRI Tutoia	Província	Setin	25A3684481	Residencial	na	25.693.213,93	3,75%	CDI +	3,75%	29/03/2030	2,8	mensal
CRI Matarazzo 340E	Opea Sec	Matarazzo	24K1488063	Shopping	na	24.679.165,67	3,60%	CDI +	4,95%	31/10/2029	2,0	mensal
CRI Tecnisa 397S	True Sec	Tecnisa	21G0568394	Residencial	na	18.646.302,73	2,72%	CDI +	4,25%	29/06/2028	1,7	mensal
CRI Alvarenga	Província	Mundo Apto	25L3236564	Residencial	na	18.013.512,07	2,63%	CDI +	4,25%	30/10/2030	3,1	mensal
CRI Tecnisa 344S	True Sec	Tecnisa	20L0675397	Residencial	na	15.769.344,19	2,30%	CDI +	4,00%	31/12/2025	2,1	mensal
CRI Matarazzo GFSA	Província	Gafisa	24L2500157	Residencial	na	14.055.828,81	2,05%	CDI +	6,00%	05/12/2029	1,6	mensal
CRI Gafisa FE 1S	Província	Gafisa	24E1730283	Residencial	na	13.026.615,54	1,90%	CDI +	6,00%	05/06/2026	0,2	mensal
CRI Itanhaém	Província	Mundo Apto	26A3737747	Residencial	na	11.008.259,23	1,61%	CDI +	4,25%	29/11/2030	3,1	mensal
CRI Splendido	Província	MF7	24L2726068	Residencial	na	8.322.569,08	1,22%	CDI +	5,80%	04/02/2028	1,6	mensal
CRI Cantu Pneus	Habitasec	Cantu Pneus	25I3990145	Logística	na	8.285.219,54	1,21%	CDI +	3,50%	24/09/2040	3,8	mensal
CRI Pagano	Província	Pagano	24L2014595	Residencial	na	6.921.932,14	1,01%	CDI +	4,35%	07/02/2028	1,6	mensal
CRI Golf Residence	Província	JL	24L2500955	Residencial	na	6.002.897,53	0,88%	CDI +	5,25%	30/12/2030	2,4	mensal
CRI Viewco	Província	Viewco	24D3464295	Residencial	na	5.992.273,97	0,88%	CDI +	4,25%	06/10/2026	0,5	mensal
CRI Sampaio Viana	Província	Setin	23F1688312	Residencial	na	5.949.597,82	0,87%	CDI +	4,00%	29/06/2028	1,8	mensal
CRI Haus Moema	Província	Mitre	25J2856741	Residencial	na	5.756.994,90	0,84%	CDI +	3,00%	27/02/2030	2,8	mensal
CRI Boulevard Vila Romana	Província	Costa Hirota	25C2864338	Residencial	na	4.763.116,95	0,70%	CDI +	4,25%	03/08/2028	1,9	mensal
CRI Gafisa FE 2s	Província	Gafisa	24E1753141	Residencial	na	4.466.976,45	0,65%	CDI +	6,00%	06/06/2029	1,5	mensal
CRI RV Ipiranga 3S	Província	Rovic	25H0017008	Residencial	na	3.224.202,01	0,47%	CDI +	5,00%	05/08/2026	0,5	mensal
CRI Roc Panamby 4S	Província	Ditolvo	25J5477356	Residencial	na	1.826.312,62	0,27%	CDI +	6,00%	03/03/2027	0,8	mensal
CRI Gafisa 306S	Habitasec	Gafisa	21L0729728	Residencial	na	1.603.329,59	0,23%	CDI +	4,50%	26/11/2027	0,6	mensal
CRI Gafisa 307S	Habitasec	Gafisa	21L0729731	Residencial	na	1.603.329,35	0,23%	CDI +	4,50%	26/11/2027	0,6	mensal
CRI Roc Panamby 3S	Província	Ditolvo	25J5480731	Residencial	na	1.183.510,17	0,17%	IPCA +	12,24%	03/03/2027	0,9	mensal
<b>Total de CRIs</b>						<b>646.511.041,50</b>	<b>94,44%</b>					
Caixa Bruto						48.744.112,78						
Rendimentos à Distribuir e Provisões (1)						(10.660.603,73)						
Caixa Líquido						38.083.509,05	5,56%					
<b>Patrimônio Líquido (Ex-Rendimentos)</b>						<b>684.594.550,55</b>	<b>100,00%</b>			<i>Duration médio da carteira</i>	<b>2,6</b>	<b>anos</b>
Patrimônio Líquido – Cota Sênior						562.358.900,00	82,14%					
Patrimônio Líquido – Cota Subordinada						122.235.650,55	17,86%					

(1) Inclui o montante de R\$ 8,8 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 14,7% no devedor Tecnisa.

**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\$1,17 por cota como rendimento referente ao mês de abril de 2026 para a cota sênior. O pagamento ocorreu no dia 12 de maio de 2026. Não houve pagamento referente a cota subordinada.

	fev/26	mar/26	abr/26	2026	últimos 12 meses
<b>Receitas (Entradas de Caixa)</b>	<b>8.430.938,60</b>	<b>8.836.753,70</b>	<b>8.905.100,95</b>	<b>35.462.572,72</b>	<b>44.948.566,51</b>
CRI - Juros	7.928.264,05	8.340.777,22	8.220.516,40	32.235.090,49	38.292.244,69
CRI - Correção Monetária	281.228,91	185.588,84	333.353,87	936.985,03	988.984,09
CRI - Negociação	-	81.456,92	-	81.456,92	131.029,86
Outros Ativos	221.445,64	228.930,71	351.230,68	2.209.040,27	5.536.307,87
<b>Despesas Recorrentes (Saídas de Caixa)</b>	<b>(719.577,69)</b>	<b>(625.513,53)</b>	<b>(739.910,93)</b>	<b>(2.888.944,63)</b>	<b>(2.888.944,63)</b>
<b>Resultado</b>	<b>7.711.360,91</b>	<b>8.211.240,17</b>	<b>8.165.190,02</b>	<b>32.573.628,09</b>	<b>42.059.621,88</b>
<b>Distribuição Total</b>	<b>6.579.599,13</b>	<b>6.579.599,13</b>	<b>6.579.599,13</b>	<b>26.318.396,52</b>	<b>32.464.793,98</b>
<b>Distribuição/Cota - Sênior</b>	<b>R\$ 1,17</b>	<b>R\$ 1,17</b>	<b>R\$ 1,17</b>	<b>R\$ 4,68</b>	<b>R\$ 5,77</b>
<b>Distribuição/Cota - Subordinada</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dias Úteis no Período	18	22	20	81	100
<b>Dividend Yield (anualizado) - Cota Sênior</b>	<b>15,0%</b>	<b>15,0%</b>	<b>15,0%</b>		
Valor da Cota (Ex – Rendimentos)	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00		
Quantidade de Cotas	5.623.589	5.623.589	5.623.589		
<b>Dividend Yield (anualizado) – Cota Subordinada</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		
Valor da Cota	R\$ 99,42	R\$ 87,23	R\$ 86,94		
Quantidade de Cotas	1.405.898	1.405.898	1.405.898		
Resultado Acumulado a Distribuir	6.333.608,26	7.965.249,30	9.617.364		

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

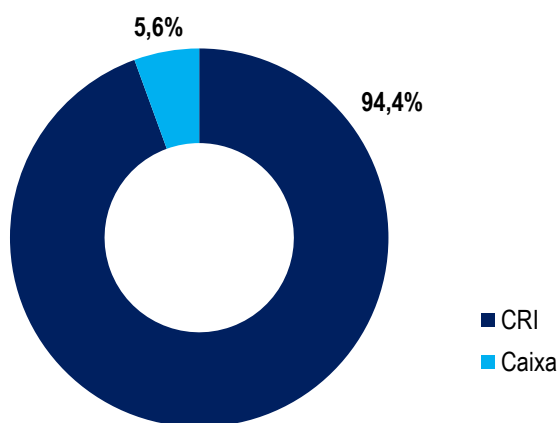
Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.) <sup>1</sup>	Cupom Médio Ponderado (a.a.)	Taxa Média Ponderada de MTM (a.a.)	% da Carteira
<b>CDI +</b>	<b>5,01%</b>	<b>3,95%</b>	<b>4,02%</b>	<b>94,08%</b>
Rating Intl.	-	-	-	-
Sem Rating	5,01%	3,95%	4,02%	94,08%
<b>IPCA +</b>	<b>11,40%</b>	<b>11,04%</b>	<b>10,70%</b>	<b>5,92%</b>
Rating Intl.	-	-	-	-
Sem Rating	11,40%	11,04%	10,70%	5,92%

(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.



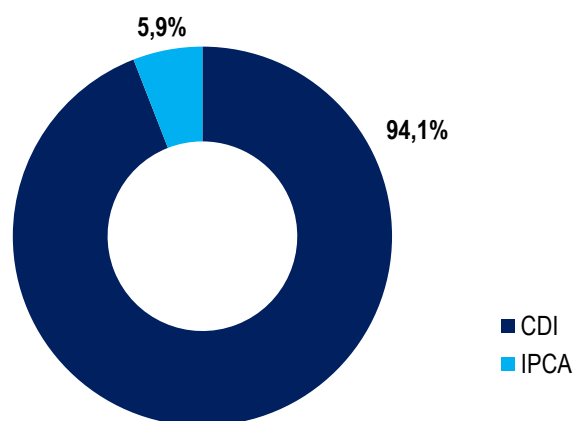
**Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)**

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.



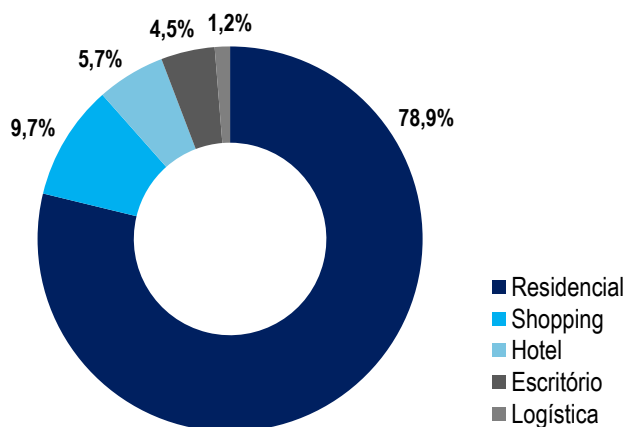
**Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)**

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.



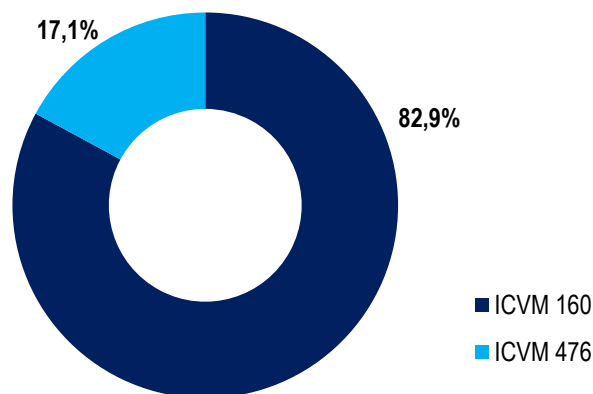
**Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)**

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)**

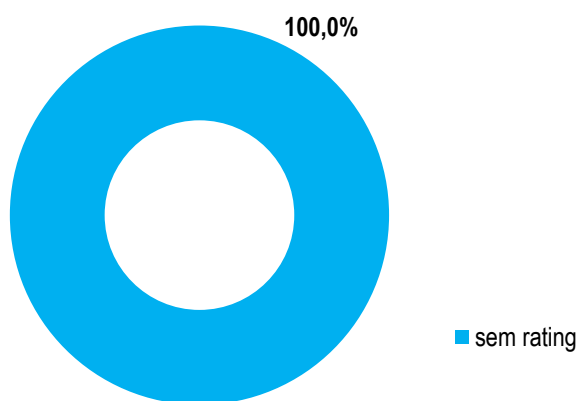
A Gestão tem como foco de investimento operações exclusivas, em sua maioria estruturadas pela Gestora, o que permite uma participação ativa em todo o processo, desde a estruturação e precificação, até o acompanhamento dos CRI. Essas operações são distribuídas via esforços restritos (ICVM 476 e RCVM 160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





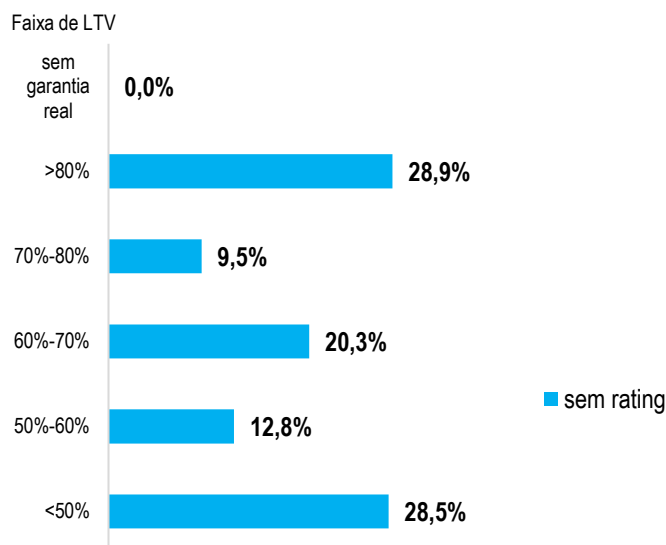
**Alocação por rating agência internacional (% PL da Carteira)**

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 não conta atualmente na carteira com CRI com nestas 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 Alvarenga**

<b>Rating</b>	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 129%.
<b>Cupom</b>	CDI + 4,25%	
<b>Vencimento</b>	30/10/2030	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 160	



**CRI Boulevard Vila Romana**

<b>Rating</b>	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 160%.
<b>Cupom</b>	CDI + 4,25%	
<b>Vencimento</b>	03/08/2028	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 160	



**CRI Caminhos da Lapa - 26A2778151**

<b>Rating</b>	na	Operação com a Toledo Ferrari, incorporadora paulista com mais de 20 anos de atuação e construiu milhões de metros quadrados de área construída na região metropolitana de São Paulo e em cidades do interior. A operação possui como garantias: (i) alienação fiduciária de cotas da SPE HESA 126 detidas pela Toledo Ferrari e (iv) aval da Toledo Ferrari e dos respectivos sócios. A razão de garantia da operação é de 153%.
<b>Cupom</b>	IPCA + 9,00%	
<b>Vencimento</b>	15/05/2028	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



Detalhamento dos Ativos



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 m², 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 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 162%.
Cupom	CDI + 6,0%	
Vencimento	05/06/2026	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI Gafisa FE 2S		
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 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 194%.
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 196%.
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 atual de garantia de 184%.
Cupom	CDI + 3,00%	
Vencimento	27/02/2030	
Tipo de oferta	ICVM 160	



Detalhamento dos Ativos



**CRI Helbor 22E**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 3,00%
<b>Vencimento</b>	27/11/2026
<b>Tipo de oferta</b>	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 109%.



**CRI Helbor 40E**

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

Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3), incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal. A operação possui como garantias: (i) a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor e (ii) fiança das SPEs, com relação de garantia de 109%.



**CRI Helbor 137E**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 3,00%
<b>Vencimento</b>	28/11/2030
<b>Tipo de oferta</b>	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 garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor, com relação de garantia de 262%.



**CRI HM Engenharia 97E**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 4,75%
<b>Vencimento</b>	27/11/2026
<b>Tipo de oferta</b>	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 129%.



**CRI Itanhaém**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 4,25%
<b>Vencimento</b>	29/11/2030
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 160

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 108%.



**CRI JL**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 11,0%
<b>Vencimento</b>	30/12/2033
<b>Tipo de oferta</b>	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 198%.



Detalhamento dos Ativos



**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 aluguéis e (iii) Aval do FIP Matarazzo; com relação atual de garantia de 324%.



**CRI Matarazzo GFSA**

Rating	na
Cupom	CDI + 6,0%
Vencimento	05/12/2029
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação 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 149%.



**CRI Pagano**

Rating	na
Cupom	CDI + 4,35%
Vencimento	24/02/2028
Tipo de oferta	ICVM 160

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 207%.



**CRI Roc Panamby 3S**

Rating	na
Cupom	IPCA + 12,24%
Vencimento	03/03/2027
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Construtora Ditolvo Ltda., empresa que há 50 anos atua no mercado de construção e incorporação imobiliária, sendo responsável pelo lançamento de mais de 100 empreendimentos em todo o país. A operação possui como garantia (i) alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias, (ii) alienação fiduciárias das Cotas das SPEs, (iii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iv) aval da Ditolvo e de seus sócios, com relação de garantia atual de 131%.



**CRI Roc Panamby 4S**

Rating	na
Cupom	CDI + 6,00%
Vencimento	03/03/2027
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Construtora Ditolvo Ltda., empresa que há 50 anos atua no mercado de construção e incorporação imobiliária, sendo responsável pelo lançamento de mais de 100 empreendimentos em todo o país. A operação possui como garantia (i) alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias, (ii) alienação fiduciárias das Cotas das SPEs, (iii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iv) aval da Ditolvo e de seus sócios, com relação de garantia atual de 131%.



**CRI RV Ipiranga 3S**

Rating	na
Cupom	CDI + 5,0%
Vencimento	05/08/2026
Tipo de oferta	ICVM 160

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 99%.



Detalhamento dos Ativos



**CRI Sampaio Viana**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 4,0%
<b>Vencimento</b>	29/06/2028
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 160

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 208%.



**CRI São Benedito**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 3,30%
<b>Vencimento</b>	15/07/2031
<b>Tipo de oferta</b>	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 São Gonçalo 179E**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 10,5%
<b>Vencimento</b>	25/07/2039
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 160

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 617%.



**CRI Scala Data Center 1S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 3,0%
<b>Vencimento</b>	28/05/2026
<b>Tipo de oferta</b>	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 188%.



**CRI Splendido**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 5,8%
<b>Vencimento</b>	04/02/2028
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 160

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 155%.



**CRI Tecnisa 344S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 4,0%
<b>Vencimento</b>	27/12/2028
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

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%.



**Detalhamento dos Ativos**



**CRI Tecnisa 397S**

<b>Rating</b>	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%.
<b>Cupom</b>	CDI + 4,25%	
<b>Vencimento</b>	29/06/2028	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI Tecnisa 573E**

<b>Rating</b>	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%.
<b>Cupom</b>	CDI + 4,25%	
<b>Vencimento</b>	30/12/2031	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 160	



**CRI Tutoia**

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



**CRI Viewco**

<b>Rating</b>	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 207%.
<b>Cupom</b>	CDI + 4,25%	
<b>Vencimento</b>	06/10/2026	
<b>Tipo de oferta</b>	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](mailto: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](http://www.valorainvest.com.br) | [ri@valorainvest.com.br](mailto:ri@valorainvest.com.br)

**Administrador**  
**XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A**  
CNPJ: 02.332.886/0001-04  
Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201  
Leblon | Rio de Janeiro - RJ | CEP 22440-032  
Tel: +55 (11) 4003-3710 |  
[www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) | [adm.fundos.estruturados@xpi.com.br](mailto:adm.fundos.estruturados@xpi.com.br)

