

Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de setembro de 2023 com a totalidade de seu patrimônio líquido alocado em Ativos-Alvo, distribuídos em 110 diferentes ativos (vs. 130 no mês de agosto), num total investido de R\$887,3 milhões. A grande maioria dos ativos vendidos foram posições marginais em diversos FIIs existentes na antiga carteira do MGCR. Ainda, ao final do mês, o Fundo possuía um total de R\$63,2 milhões (vs. R\$88,4 milhões em agosto) em operações de venda e recompra futura de CRIs (compromissada reversa) ao custo médio de CDI + 0,70% ao ano. Os recursos líquidos estavam investidos em instrumentos de caixa.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de setembro de 2023 foi de R\$0,10 por cota, o equivalente a uma rentabilidade líquida de 14,3% ao ano sobre o valor da cota patrimonial no final de agosto de 2023. Ao longo dos últimos 12 meses, o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R\$1,27 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de 14,7% ao ano ou IPCA + 10,3% ao ano sobre a cota patrimonial.

Ao longo do mês, houve uma variação negativa do patrimônio líquido do Fundo ao redor de R\$0,06 por cota, derivada principalmente do ajuste negativo da marcação-a-mercado da carteira de CRIs indexados ao IPCA decorrente da abertura das taxas das NTN-B.

Em relação às alocações, ao longo de setembro foram adquiridos um total de R\$71,3 milhões em ativos e vendidos um total de R\$47,9 milhões, uma aquisição líquida de R\$23,4 milhões. A distribuição entre carteira RENDA e VALOR não teve alterações significativas. A carteira RENDA passou a representar 77,3% do total de ativos – antes 77,6% no mês anterior – e a carteira VALOR 22,8% (vs. 22,4% no mês anterior).

De qualquer forma, dentro da carteira RENDA, a Gestão segue aumentando a exposição de CRIs (68,2% em set/23 vs. 67,9% em ago/23) e diminuindo a participação de FIIs (6,9% em set/23 vs. 7,5% em ago/23), com objetivo de melhoria do carregamento da carteira.

Dentro da carteira VALOR, houve um aumento da posição em cotas de SPE, passando para 6,2% do PL, contra uma diminuição discreta da participação em ações e FIIs, visto o aumento da volatilidade dos mercados. Importante destacar que as vendas de FIIs e ações foram feitas com ganho de capital.

Destacamos também o contínuo aumento do número de cotistas do Fundo, que chegou a 313.289 cotistas no final de setembro, com liquidez média diária de R\$ 3,5 milhões.

Objetivo

O Fundo tem como objetivo o investimento em Ativos-Alvo: (a) Ações Imobiliárias; (b) Debêntures Imobiliárias; (c) Participações em SPE Imobiliária; (d) cotas de FIP Imobiliário; (e) cotas de FIA Imobiliário; (f) CEPAC; (g) cotas de FII; (h) CRI; (i) cotas de FIDC Imobiliário; (j) letras hipotecárias; (k) letras de crédito imobiliário; (l) letras imobiliárias garantidas; e (m) Outros Títulos Imobiliários, em conformidade com os critérios de elegibilidade definidos na política de investimento.

Público Alvo

Investidores em geral.

Taxa de Administração e Gestão

0,90% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, com valor mínimo mensal de R\$10.000.

Taxa de Performance

20% sobre o que exceder IPCA + média do *yield* anual do IMAB5 no semestre civil anterior, com o valor mínimo de IPCA + 3% ao ano. Caso essa média seja menor que 4% ao ano, a mesma será acrescida de 1% ao ano; caso a mesma seja maior ou igual a 4% ao ano e menor que 5% ao ano, será utilizado 5% ao ano. A taxa é paga semestralmente nos meses de julho e janeiro.

Distribuição de Rendimentos

Divulgação de rendimentos: Último dia útil

Data ex-rendimentos: 1º dia útil

Pagamento de rendimentos: 5º dia útil

Dados Adicionais

Gestão: Valora Gestão de Investimentos

Administração: Banco Daycoval S.A.

Escriturador: Banco Daycoval S.A.

Auditor: Grant Thornton Auditores Independentes

Informações Operacionais

Data de início do Fundo: 26/02/2021

Prazo de duração: Indeterminado

Classificação ANBIMA: FII de Títulos de Valores Mobiliários Gestão Ativa

Classificação CVM: FII

Código de Negociação: B3:VGHF11

Código ISIN: BRVGIFCTF003

Código CVM: 0320086

Carteira de Ativos

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Cupom	Estratégia	Vencimento	Duration
CRI	CashMe 31E Sênior	23F2408637	Pulverizado	52.567.272,35	6,00%	IPCA	9,00%	Renda	21/06/2030	2,9
CRI	Mabu 240S	21J0705142	Pulverizado	49.364.498,25	5,63%	IPCA	9,75%	Renda	06/10/2031	3,4
CRI	Tecnisa 11E 1S	22D0836679	Residencial	39.999.998,12	4,57%	CDI	3,75%	Renda	28/04/2028	3,1
CRI	Planta 47S	21K0019326	Residencial	38.663.117,06	4,41%	IPCA	8,00%	Renda	30/10/2041	7,0
CRI	Oscar Freire 50S	21L0002653	Residencial	32.644.000,82	3,73%	CDI	4,00%	Renda	27/11/2026	2,5
CRI	Helbor 440S	22A0788605	Residencial	27.288.824,31	3,11%	CDI	3,00%	Renda	29/01/2006	1,1
CRI	Delfim Moreira 22S	20J0764140	Residencial	24.424.964,82	2,79%	CDI	4,75%	Renda	30/10/2025	1,8
CRI	EAB	22F1020478	Infraestrutura	21.343.356,61	2,44%	IPCA	9,70%	Renda	15/06/2032	3,9
CRI	Cemara	22H1582777	Pulverizado	20.212.502,72	2,31%	IPCA	9,50%	Renda	16/08/2032	4,1
CRI	Tecnisa 397S	21G0568394	Residencial	17.391.917,27	1,98%	IPCA	7,00%	Renda	29/06/2028	3,6
CRI	Rede Duque 444S	21I0855623	BTS	17.356.977,71	1,98%	IPCA	8,20%	Renda	20/09/2033	4,8
CRI	Rede Duque 443S	21I0855537	BTS	17.305.438,22	1,97%	IPCA	8,20%	Renda	20/09/2033	4,8
CRI	HM Engenharia 365S	21F1076950	Residencial	15.091.343,13	1,72%	CDI	4,75%	Renda	27/06/2025	1,1
CRI	Helbor 7E1S	22E1211649	Residencial	13.570.627,53	1,55%	CDI	3,00%	Renda	31/01/2026	2,8
CRI	Planta II	22G1110109	Residencial	12.245.703,94	1,40%	IPCA	8,50%	Renda	25/07/2042	7,1
CRI	RV Ipiranga 2	22J0347078	Residencial	11.854.525,90	1,35%	IPCA	9,00%	Renda	05/12/2025	2,0
CRI	Manhattan 196S	20L0870667	Residencial	11.813.624,64	1,35%	IPCA	12,00%	Renda	17/12/2024	1,4
CRI	Tecnisa 175S	21B0544455	Residencial	9.457.808,00	1,08%	IPCA	5,94%	Renda	15/02/2026	1,3
CRI	Ceratti e Magna Jr.	22E0120569	Logística	8.792.934,42	1,00%	IPCA	9,50%	Renda	21/05/2027	2,1
CRI	Alpha Lake 52S	22C0927973	Residencial	8.548.213,55	0,98%	CDI	5,50%	Renda	07/04/2025	1,5
CRI	Rede D'or 214S	19H0235501	Hospitalar	8.442.113,92	0,96%	IPCA	3,88%	Renda	30/06/2031	3,9
CRI	You 78E 1S	22D0847833	Residencial	7.183.527,64	0,82%	CDI	4,00%	Renda	27/04/2026	1,9
CRI	Inter 464S	22A0883092	Residencial	6.960.438,45	0,79%	CDI	4,50%	Renda	04/02/2027	1,4
CRI	GFSa 2S	22H1319855	Residencial	6.457.146,65	0,74%	CDI	5,50%	Renda	26/08/2027	1,9
CRI	OBA 315S	21F0950228	Logística	6.449.645,35	0,74%	IPCA	6,40%	Renda	27/06/2033	4,3
CRI	OBA 316S	21F0950242	Logística	6.003.713,22	0,69%	IPCA	6,40%	Renda	27/06/2033	6,4
CRI	Makro	21L0666509	BTS	5.536.210,80	0,63%	IPCA	6,50%	Renda	17/12/2031	3,8
CRI	Augusta 1S	22H1318883	Residencial	5.536.035,59	0,63%	CDI	5,50%	Renda	26/08/2027	2,9
CRI	Vitacon	20J0837296	Residencial	5.426.275,63	0,62%	IPCA	5,75%	Renda	28/05/2024	0,6
CRI	Athon Energia	21G0864339	Infraestrutura	5.351.455,57	0,61%	IPCA	6,50%	Renda	15/08/2033	4,3
CRI	HM Engenharia 366S	21F1076974	Residencial	5.117.835,14	0,58%	CDI	4,75%	Renda	27/06/2025	1,1
CRI	GPA 85S	20H0695880	Logística	5.106.179,14	0,58%	IPCA	5,00%	Renda	10/08/2035	7,8
CRI	Copagril	21F0968888	Agronegócio	5.043.240,12	0,58%	IPCA	6,50%	Renda	16/06/2031	3,6
CRI	Helbor 22E	22L1013767	Residencial	5.002.950,56	0,57%	CDI	3,00%	Renda	27/11/2026	1,8
CRI	Selina 162S	20L0522095	Residencial	4.876.655,48	0,56%	IPCA	8,47%	Renda	07/03/2041	6,7
CRI	Fashion Mall 339S	21E0611276	Shoppings	4.835.251,31	0,55%	IPCA	7,75%	Renda	29/05/2031	3,6
CRI	Fashion Mall 340S	21E0611378	Shoppings	4.835.251,31	0,55%	IPCA	7,75%	Renda	29/05/2031	3,6
CRI	Búzios	22G0897549	Residencial	4.363.589,72	0,50%	IPCA	9,50%	Renda	20/07/2029	2,7
CRI	Patteo Mogilar	23F1689784	Residencial	4.158.470,65	0,47%	CDI	3,00%	Renda	27/11/2025	1,9
CRI	You 78E 2S	22D0847835	Residencial	3.963.690,06	0,45%	CDI	4,50%	Renda	26/04/2027	2,5
CRI	Selina 128S	19K1145398	Residencial	3.927.802,31	0,45%	IPCA	8,68%	Renda	20/04/2040	6,5
CRI	AMI	20J0668136	Logística	3.908.359,49	0,45%	IPCA	7,00%	Renda	25/10/2032	4,2
CRI	OBA 279S	21F0950009	Logística	3.645.122,24	0,42%	IPCA	6,40%	Renda	27/06/2033	6,4
CRI	Jandira Park	21F0001447	Logística	3.170.497,05	0,36%	IPCA	6,00%	Renda	14/06/2032	5,3



Carteira de Ativos

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Cupom	Estratégia	Vencimento	Duration
CRI	JSL Ribeira 261S	20A0977906	BTS	3.088.805,74	0,35%	IPCA	6,00%	Renda	25/01/2035	5,1
CRI	JSL Ribeira 268S	20A0978038	BTS	3.088.805,74	0,35%	IPCA	6,00%	Renda	25/01/2035	5,1
CRI	RNI	19B0177968	Residencial	2.806.947,63	0,32%	CDI	1,70%	Renda	15/02/2029	2,4
CRI	São Gonçalo	19L0928585	Shopping	2.574.081,52	0,29%	IPCA	5,06%	Renda	15/12/2034	5,2
CRI	Setin	20J0763944	Residencial	2.563.624,14	0,29%	IPCA	8,50%	Renda	30/10/2025	1,8
CRI	Hub Pinheiros	22D0634282	Residencial	2.519.744,29	0,29%	IPCA	0,53%	Renda	19/07/2027	3,0
CRI	Delfim Moreira 23S	20J0764341	Residencial	2.494.787,22	0,28%	CDI	3,50%	Renda	30/10/2025	1,8
CRI	Brasparq	21H0926710	Logística	2.466.006,26	0,28%	IPCA	7,50%	Renda	20/08/2031	3,1
CRI	GPA 296S	20K0010253	Logística	2.154.677,58	0,25%	IPCA	5,00%	Renda	19/10/2035	5,5
CRI	Francisco Leitão 14S	20H0164142	Residencial	1.525.556,34	0,17%	IPCA	8,50%	Renda	28/08/2025	1,8
CRI	Francisco Leitão 15S	20H0164148	Residencial	1.525.556,34	0,17%	IPCA	8,50%	Renda	28/08/2025	1,8
CRI	Cotoxó 3S	22H1320252	Residencial	1.465.577,56	0,17%	CDI	5,50%	Renda	26/08/2027	1,1
CRI	Square Bertioqa	22J0019767	Residencial	1.028.115,69	0,12%	IPCA	9,00%	Renda	05/12/2025	2,0
CRI	Brookfield 2S	22G0282296	Escritório	451.978,41	0,05%	CDI	1,70%	Renda	19/07/2027	3,0
Total - CRI				604.993.371,20	69,05%	Duration médio CRIs:			3,4	

FIDC	Valyos Subordinada	-	Residencial	10.949.790,64	1,25%	Rentabilidade de 0,06% no mês de setembro/23		Valor	na	na
FIDC	KeyCash II Sênior	4033221SN1	Home Equity	9.731.061,03	1,11%	IPCA	8,50%	Renda	na	na
FIDC	Valyos Sênior 4ª Série	3204621SN4	Residencial	3.927.543,59	0,45%	IPCA	7,00%	Renda	20/06/2024	1,0
FIDC	Valyos Sênior 1ª Série	3204619SEN	Residencial	3.827.352,48	0,44%	IPCA	8,00%	Renda	20/06/2024	1,0
FIDC	Valyos Sênior 3ª Série	3204621SN3	Residencial	2.466.672,48	0,28%	IPCA	7,00%	Renda	20/06/2024	1,0
Total - FIDC				30.902.420,22	3,53%					

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	D.Y. (a.a.) sobre valor mercado	Estratégia	% PL
FII	FII Planta Retrofit	4704222FII	Desenvolvimento	33.446.072,28	na	Valor	3,82%
FII	VBI CRI	CVBI11	Receíveis	20.662.331,36	12,37%	Renda	2,36%
FII	Kínea Índices de Preços	KNIP11	Receíveis	12.209.159,70	6,58%	Valor	1,39%
FII	Cyrela Crédito	CYCR11	Receíveis	11.799.789,00	13,31%	Renda	1,35%
FII	Valora CRI Infra Fundo Imobiliário	4544222FII	Infraestrutura	10.244.306,74	9,05%	Valor	1,17%
FII	RBR Private Credito Imobiliário	RBRY11	Receíveis	9.184.066,96	15,32%	Renda	1,05%
FII	RBR Log	RBRL11	Logística	6.346.430,20	9,82%	Valor	0,72%
FII	RBR CRI	CCRF11	Receíveis	5.808.995,08	6,26%	Valor	0,66%
FII	Capitania Securities II	CPTS11	Receíveis	5.675.848,00	11,43%	Renda	0,65%
FII	JS Real Estate	JSRE11	Properties	4.960.036,08	7,51%	Valor	0,57%
FII	Tellus Properties FII	TEPP11	Properties	4.641.310,80	7,83%	Valor	0,53%
FII	Valora CRI Índice de Preço	VGIP11	Receíveis	4.569.182,93	9,15%	Valor	0,52%
FII	Barigui Rendimento Imobiliários I	BAR11	Receíveis	4.247.211,00	8,91%	Renda	0,48%
FII	Vinci Credit Securities	VCRI11	Receíveis	4.170.000,00	12,94%	Renda	0,48%
FII	BTG Pactual Corporate Office Fund	BRCR11	Properties	3.258.491,74	8,61%	Valor	0,37%
FII	BTG Pactual Fundo CRI	BTCI11	Receíveis	3.018.124,80	13,04%	Valor	0,34%
FII	Rec Renda Imobiliária	RECT11	Properties	3.007.896,43	11,21%	Valor	0,34%
FII	BRPR Corporate Offices FII	BROF11	Properties	2.982.997,40	10,00%	Valor	0,34%
FII	Vinci Fulwood Desenvolv. Logístico	VFDL11	Desenvolvimento	2.968.053,59	0,00%	Valor	0,34%
FII	VBI Prime Properties FII	PVBI11	Properties	2.925.591,71	7,77%	Valor	0,33%
FII	HSI Ativos Financeiros	HSAF11	Receíveis	2.751.793,60	11,10%	Valor	0,31%
FII	BRC II FII	BRC II FII	Desenvolvimento	2.742.861,78	na	Valor	0,31%
FII	XP Exeter Desenvolvimento Logístico	XPEX11	Desenvolvimento	2.705.419,97	na	Valor	0,31%



Carteira de Ativos

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	D.Y. (a.a.) sobre valor mercado	Estratégia	% PL
FII	Athena I	FATN11	Properties	2.655.480,08	11,85%	Renda	0,30%
FII	Valora CRI CDI FII	VGIR11	Receíveis	2.211.899,20	17,13%	Renda	0,25%
FII	VBI Crédito Imobiliário	BLMC11	Receíveis	2.082.877,05	10,21%	Valor	0,24%
FII	Hedge Office Income FII	HOFC11	Properties	1.568.314,80	6,42%	Valor	0,18%
FII	Fator Renda Estruturada	FAOE11	Híbrido	1.250.000,00	na	Valor	0,14%
FII	FII (Outros)	-	-	933.319,64			0,11%
Total - FII				175.027.861,92			19,98%
Ação	Multiplan	MULT3	Shoppings	15.560.181,00		Valor	1,78%
Ação	Aliansce Sonae	ALSO3	Shoppings	6.122.296,62		Valor	0,70%
Ação	São Carlos	SCAR3	Properties	309.160,00		Valor	0,04%
Ação	Syn Prop & Tech	SYNE3	Properties	80.145,00		Valor	0,01%
Total - Ações				22.071.782,62			2,52%
SPE	MNF		Residencial	13.239.000,00		Valor	1,51%
SPE	AS 955		Residencial	8.753.360,00		Valor	1,00%
SPE	Itatupã		Residencial	8.066.899,68		Valor	0,92%
SPE	CV 408		Residencial	8.463.080,00		Valor	0,97%
SPE	Gaivota		Residencial	4.269.000,00		Valor	0,49%
SPE	You		Residencial	11.519.884,00		Valor	1,31%
Total - Cotas SPE				54.311.223,68			6,20%
Total de Ativos-Alvo				887.306.659,64			101,26%
Caixa Bruto				63.291.742,23			7,22%
Rendimentos à Distribuir + Provisões (1)				(74.369.241,32)			
Caixa Líquido				(11.077.499,09)			-1,26%
Patrimônio Líquido				876.229.160,55			100,00%

(1) Inclui um total de R\$ 63,2 milhões em compromissos de recompra de CRI vendidos, a serem exercidos ao longo dos próximos 12 meses, com custo médio de CDI + 0,70% ao ano.

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 +	8,35%	8,25%	8,41%	64,77%
Rating Intl.	7,83%	7,60%	8,05%	15,97%
Sem Rating	8,51%	8,47%	8,53%	48,80%
CDI +	4,60%	4,01%	4,03%	35,23%
Rating Intl.	4,02%	3,75%	3,75%	6,61%
Sem Rating	4,74%	4,08%	4,10%	28,62%

Análise de Sensibilidade

Deságio cota patrimonial	Cota Mercado	Yield Bruto IPCA +	Yield Bruto CDI +
-3,26%	9,00	8,69%	4,17%
-2,18%	9,10	8,60%	4,12%
-1,11%	9,20	8,50%	4,08%
0,00%	9,30²	8,41%	4,03%
1,04%	9,40	8,32%	3,99%
2,12%	9,50	8,24%	3,95%
3,19%	9,60	8,15%	3,91%

(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 setembro/2023.



Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$0,10 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2023. O pagamento ocorreu no dia 6 de outubro de 2023.

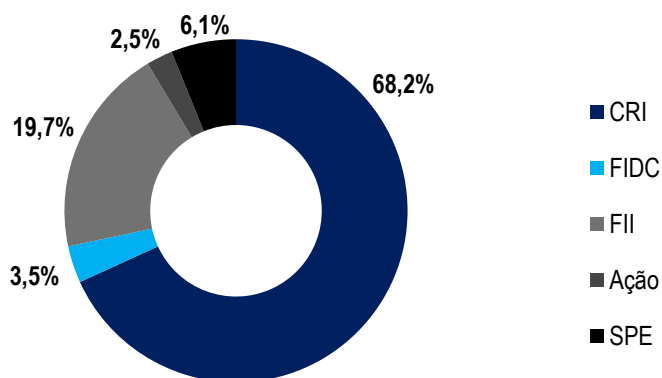
	jul/23	ago/23	set/23	2023	últimos 12 meses
Receitas (ex-MTM)	9.934.220,28	10.346.931,89	10.870.665,51	88.222.871,52	112.158.555,88
Proventos + Juros + Correção Monetária	8.067.863,06	7.261.880,84	8.205.891,68	75.105.778,90	97.124.734,85
CRI	5.805.722,16	5.408.612,94	5.882.943,27	52.990.146,29	68.588.956,26
Debêntures	-	-	-	-	-
FIDCs - (após IR)	273.649,59	218.555,90	114.831,85	3.143.449,40	4.313.934,83
FII	1.537.952,89	1.269.232,00	1.406.528,30	15.574.803,11	19.749.206,65
Ações	207.091,42	-	20.690,78	564.115,61	618.989,63
SPE	243.447,00	365.480,00	780.897,49	2.833.264,49	3.853.647,49
Negociações	1.612.978,38	3.105.358,97	2.063.080,60	11.658.050,10	13.298.138,14
CRI	5.728,57	-	101.700,60	265.715,54	397.415,62
Debêntures - (após IR)	-	-	-	-	-
FIDCs	-	-	-	40.189,73	40.642,12
FII - (após IR)	658.895,50	2.650.113,01	1.723.589,90	7.937.492,91	8.090.422,83
Ações - (após IR)	948.354,30	455.245,96	237.790,10	3.414.651,92	4.742.355,38
SPE	-	-	-	-	27.302,18
Ativos de Liquidez	253.378,84	(20.307,92)	601.693,23	1.459.042,52	1.735.682,89
Despesas	(1.486.547,42)	(1.536.437,30)	(1.653.799,63)	(14.706.264,69)	(17.963.450,30)
Resultado Passível de Distribuição	8.447.672,86	8.810.494,60	9.216.865,88	73.516.606,84	94.195.105,58
Distribuição Total	8.746.709,64	8.746.709,64	9.418.789,10	74.290.218,93	94.699.208,09
Distribuição/Cota	R\$0,12	R\$0,12	R\$0,10	R\$0,99	R\$1,27
Dias Úteis no Período	21	23	20	188	250
Dividend Yield (anualizado) - Nominal	16,39%	14,87%	14,33%	15,33%	14,73%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial					
Taxa equivalente acima do IPCA ¹	IPCA + 13,22%	IPCA + 15,88%	IPCA + 12,61%	IPCA + 9,34%	IPCA + 10,29%
Taxa equivalente acima do Benchmark ²	Benchmark +6,77%	Benchmark +9,28%	Benchmark +6,20%	Benchmark + 2,26%	Benchmark + 3,39%
Resultado Acumulado a Distribuir	247.716,52	311.501,48	109.578,26		
Resultado Acumulado a Distribuir por Cota	R\$0,01	R\$0,01	R\$0,01		
Ajuste de Marcação a Mercado (MTM)	(186.149,48)	(2.638.824,53)	(5.201.394,19)	12.166.760,79	1.172.239,60
Resultado Contábil	8.261.523,38	6.171.670,07	4.015.471,69	85.683.367,63	95.367.345,18

(1) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para set/2023 utiliza-se a variação do IPCA de jul/2023.

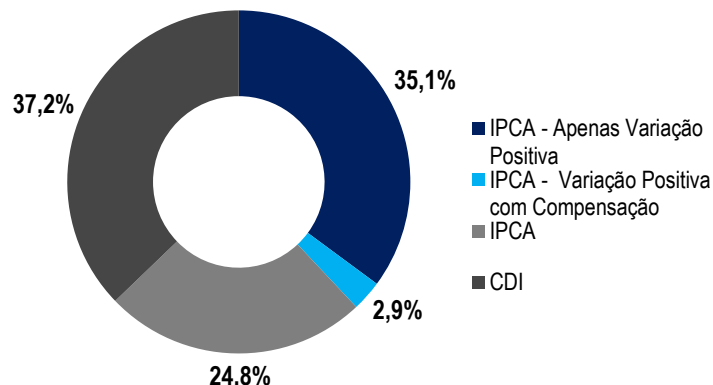
(2) Benchmark utilizado como base de cálculo para a Taxa de Performance. (atualmente IPCA + 6,04% ao ano – yield médio do IMAB5 do 1º semestre de 2023 é maior que 5% ao ano)



Alocação por ativo alvo (% de Ativos Alvo)



Alocação por Indexador dos CRIs (% PL de CRIs)

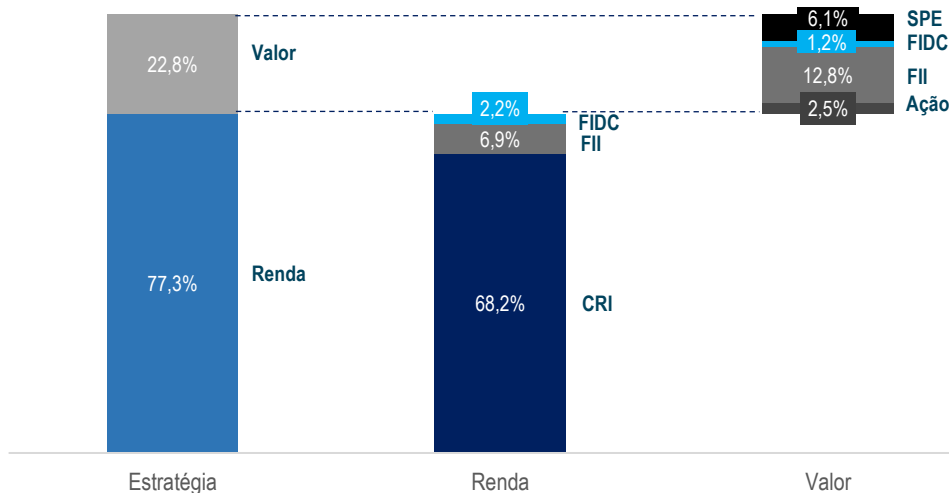


O Fundo possui um total de R\$ 63,2 milhões em compromissos de recompra de CRI vendidos, a serem exercidos ao longo dos próximos 12 meses, com custo médio de CDI + 0,70% ao ano.

Os CRIs indexados a 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

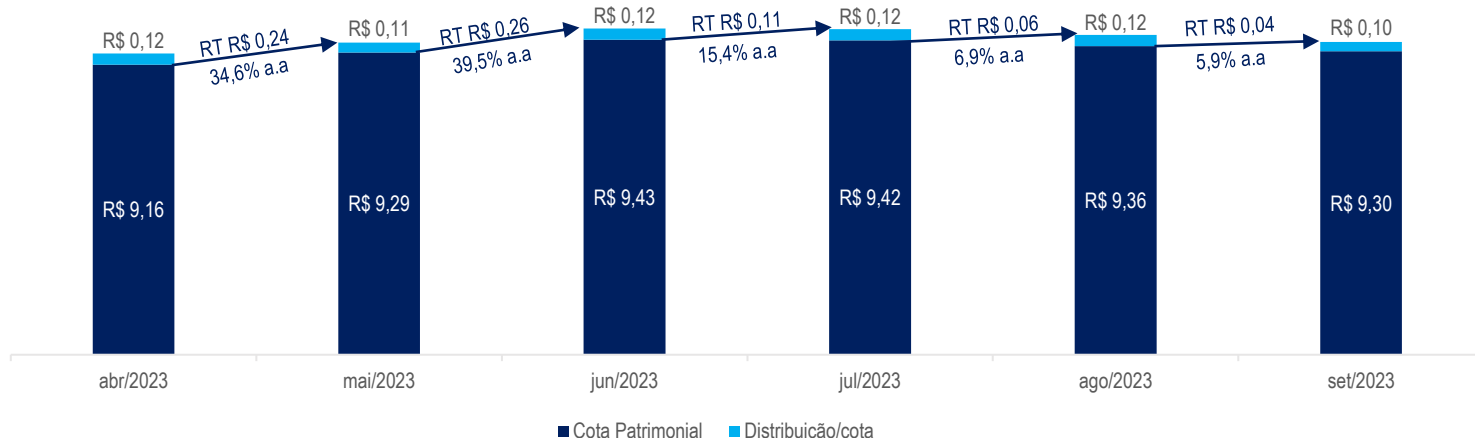
Alocação por Estratégia e Ativos-Alvo (% PL de Ativos-Alvo)



Evolução do Patrimônio Líquido e Distribuição de Rendimentos

Os valores estão arredondados na segunda casa decimal.

RT = Retorno total (lucro contábil do Fundo)





Movimentações de set/23

Tipo	Ativo	Indexador	Código Ativo	Estratégia	Compra (R\$)	Venda (R\$)	Movimentação Líquida (R\$)
Ação	Aliansce Sonae		ALSO3	Valor	1.502.299,92	5.509.287,86	(4.006.987,94)
Ação	Multiplan		MULT3	Valor	7.627,71	0,00	7.627,71
Total - Ação					1.509.927,63	5.509.287,86	(3.999.360,23)
CRI	You 78E 2S	CDI	22D0847835	Renda	3.979.994,78	0,00	3.979.994,78
CRI	Delfim Moreira 22S	CDI	20J0764140	Renda	20.015.675,94	0,00	20.015.675,94
CRI	HM Engenharia 365S	CDI	21F1076950	Renda	10.014.422,90	0,00	10.014.422,90
CRI	Patteo Mogilar	CDI	23F1689784	Renda	0,00	9.983.788,06	(9.983.788,06)
Total - CRI					34.010.093,62	9.983.788,06	24.026.305,56
FII	FII Planta Retrofit		4704222FII	Valor	2.621.000,00	0,00	2.621.000,00
FII	Valora Hedge FII (MGCR11)		VGHF11	Valor	966,97	5.391.107,07	(5.390.140,10)
FII	Kinea Rend Imob		KNCR11	Renda	0,00	4.511.839,84	(4.511.839,84)
FII	VBI Crédito Imobiliário		BLMC11	Valor	11.096,63	1.921.153,89	(1.910.057,26)
FII	Bresco Logística FII		BRCO11	Valor	323.853,55	1.548.451,10	(1.224.597,55)
FII	Valora CRI CDI FII		VGIR11	Renda	9.071.966,55	8.075.792,74	996.173,81
FII	Tellus Properties FII		TEPP11	Valor	4.950.122,23	3.523.618,91	1.426.503,32
FII	VBI Prime Properties FII		PVBH11	Valor	2.899.522,29	3.735.968,11	(836.445,82)
FII	RBR CRI		CCRF11	Valor	2.360.354,96	2.827.778,20	(467.423,24)
FII	FII (Outros)			Renda	14.001,33	49.881,36	(35.880,03)
FII	FII (Outros)			Valor	671.100,27	824.907,73	(153.807,46)
Total - FII					22.923.984,78	32.410.498,95	(9.486.514,17)
SPE	CV 408			Valor	1.363.000,00	0,00	1.363.000,00
SPE	You			Valor	11.519.884,00	0,00	11.519.884,00
Total - SPE					12.882.884,00	0,00	12.882.884,00
TOTAL GERAL					71.326.890,03	47.903.574,87	23.423.315,16
Total - Renda					43.096.061,50	22.621.302,00	20.474.759,50
Total - Valor					28.230.828,53	25.282.272,87	2.948.555,66

Rentabilidade Total das Cotas

Data	Quantidade de Cotas	Patrimônio Líquido (R\$)	Dividendos Totais Distribuídos (R\$)	Dividendos (% ao mês)	Ganho Patrimonial (% ao mês)	Retorno Total no mês	Retorno Total Acum. (% ao ano)	Retorno Total Acum. (IPCA + a.a.)
jan/22	33.361.255	313.403.576	5.337.801	1,69%	-0,73%	0,96%	14,32%	3,92%
fev/22	33.361.255	309.976.917	5.337.801	1,70%	-1,09%	0,61%	13,86%	3,49%
mar/22	33.361.255	496.676.271	5.093.732	1,64%	1,34%	2,98%	15,76%	5,50%
abr/22	65.073.729	611.933.987	8.459.585	1,70%	-0,13%	1,58%	16,22%	5,64%
mai/22	65.073.729	608.979.159	9.110.322	1,49%	-0,48%	1,01%	15,93%	4,73%
jun/22	65.073.729	672.647.072	9.110.322	1,50%	-1,39%	0,11%	14,96%	3,69%
jul/22	72.889.247	674.715.085	8.746.710	1,30%	0,31%	1,61%	15,31%	4,30%
ago/22	72.889.247	676.524.382	8.746.710	1,30%	0,27%	1,56%	15,50%	4,64%
set/22	72.889.247	680.699.095	6.560.032	0,97%	0,62%	1,59%	15,77%	5,88%
out/22	72.889.247	683.683.788	6.560.032	0,96%	0,44%	1,40%	15,93%	6,71%
nov/22	72.889.247	671.782.013	7.288.925	1,07%	-1,74%	-0,67%	14,72%	6,16%
dez/22	72.889.247	667.476.761	6.560.032	0,98%	-0,64%	0,34%	14,18%	5,71%
jan/23	72.889.247	664.534.711	7.288.925	1,09%	-0,44%	0,65%	13,88%	5,58%
fev/23	72.889.247	663.841.170	7.288.925	1,10%	-0,10%	0,99%	13,91%	5,57%
mar/23	72.889.247	666.911.755	7.288.925	1,10%	0,46%	1,56%	14,11%	5,84%
abr/23	72.889.247	667.492.099	8.746.710	1,31%	0,09%	1,40%	14,34%	5,91%
mai/23	72.889.247	677.023.977	8.017.817	1,20%	1,43%	2,63%	15,07%	6,56%
jun/23	72.889.247	687.333.453	8.746.710	1,29%	1,52%	2,81%	15,86%	7,31%
jul/23	72.889.247	686.848.266	8.746.710	1,27%	-0,07%	1,20%	15,85%	7,48%
ago/23	94.187.891	881.632.478	8.746.710	1,27%	-0,29%	0,98%	15,68%	7,65%
set/23	94.187.891	876.229.161	9.418.789	1,07%	-0,61%	0,46%	15,37%	7,55%



Detalhamento dos Ativos



CRI AL Cambuí

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,5%
Vencimento	30/10/2025
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Setin, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais, escritórios e hotéis na região metropolitana e interior paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro do Cambuí, na cidade de Campinas, com relação atual de garantia de 209%.



CRI Alpha Lake 52S

Rating	na
Cupom	CDI + 5,5%
Vencimento	07/04/2025
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos comerciais e residenciais de médio e alto padrão. A operação possui como Garantia a (i) alienação fiduciária do terreno e benfeitorias; (ii) alienação fiduciária de cotas da SPE; (iii) cessão fiduciária dos recebíveis.



CRI AMI

Rating	na
Cupom	IPCA + 7,0%
Vencimento	25/10/2032
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em contratos de locação com o Assaí Atacadista (B3: ASAI3), M. Dias Branco (B3: MDIA3) e Império Móveis. A operação possui como garantia (i) alienação fiduciária do imóvel; (ii) fundo de reserva; e (iii) fiança dos sócios proprietários dos galpões, com relação de garantia de 184%.



CRI Athon Energia

Rating	na
Cupom	IPCA + 6,50%
Vencimento	15/08/2033
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em contratos de locação com a Águas do Brasil e Extrafarma para financiamento de duas usinas de geração de energia solar, localizadas em Marabá/PA e Campos dos Goytacazes/RJ. A operação possui como garantia (i) alienação fiduciária de equipamentos (ii) cessão fiduciária dos contratos atípicos; (iii) alienação fiduciária das cotas das SPEs e (iv) fiança da Athon Participações S.A., com relação de garantia de 202%.



CRI Augusta 1S

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

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária de terreno localizado no bairro Bela Vista, São Paulo, com relação atual de garantia de 184%;(ii) Cessão fiduciária dos recebíveis;(iii) Alienação fiduciária da SPE detentora do terreno;(iv) Aval da Gafisa.



CRI Braspark

Rating	na
Cupom	IPCA + 7,5%
Vencimento	20/08/2031
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação para o financiamento de dois galpões industriais em Garuva (SC) que serão utilizados como terminais retro-portuários. Os galpões estão estrategicamente localizados próximos ao Porto de Itapoá, um dos principais portos do país. A operação possui como garantia (i) alienação fiduciária de terrenos (ii) cessão fiduciária dos contratos; (iii) aval do sócio controlador e (iv) fiança das subsidiárias Ascensus.



CRI Brookfield 2S

Rating	na
Cupom	CDI + 1,7%
Vencimento	19/07/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Brookfield Properties, que através de 10 fundos imobiliários indiretamente controlados pelo BSREP IV Chrysocolla Pooling LLC, assumiu o compromisso de adquirir um portfólio de 10 imóveis da BR Properties. A operação possui como garantia (i) alienação fiduciária dos imóveis e das cotas dos FIIs proprietários; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis dos imóveis; (iii) equity commitment letter da BSREP IV e (iv) carta de garantia equivalente a aproximadamente 2 PMTs. A operação conta com relação de garantia de 258%.



Detalhamento dos Ativos



CRI Búzios		
Rating	na	Operação com a Selina, umas das startups de hospitalidade que mais crescem no mundo, presente em 25 países com mais de 150 hotéis em operação. Através de um modelo focado na experiência dos hóspedes e integração com atividades nos hotéis. A operação possui, como garantias a alienação fiduciária do imóvel, o seguro patrimonial e o fundo de reserva.
Cupom	IPCA + 9,5%	
Vencimento	20/07/2029	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI CashMe 31E Sênior		
Rating	AA+ S&P	Operação lastreada por contratos de empréstimos de <i>home equity</i> 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.
Cupom	IPCA + 9,00%	
Vencimento	21/06/2030	
Tipo de oferta	ICVM 160	



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 179%;(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	



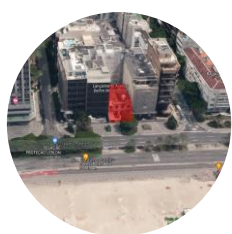
CRI Ceratti e Magna Jr.		
Rating	na	Operação com o fundo Suno Logística FII (B3: SNLG11) para a aquisição de dois galpões logísticos (localizado em Campinas/SP) com os inquilinos Magna e Ceratti. A operação possui como garantias (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) a cessão fiduciária dos direitos creditórios, (iii) o fundo de reserva e o (iv) fundo de despesas, com relação atual de garantia de 220%.
Cupom	IPCA + 9,50%	
Vencimento	21/05/2027	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Copagril		
Rating	na	Operação com Cooperativa Agroindustrial Copagril, Cooperativa Agroindustrial está situada na região oeste do Paraná. Sua atuação está centrada no atendimento de seus cooperados, comercializando sua produção agrícola ou pecuária. A operação possui como garantias (i) aval fiança da diretoria(ii) alienação fiduciária de fundo de reserva; (iii) alienação fiduciária de quatro imóveis, inclusive a sede da cia; (iv) alienação fiduciária do fundo de despesas.
Cupom	IPCA + 6,5%	
Vencimento	16/06/2031	
Tipo de oferta	ICVM 476	



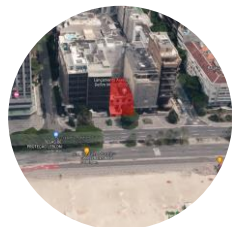
CRI Cotoxó 3S		
Rating	na	Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária de terreno localizado no bairro Perdizes, São Paulo, com relação atual de garantia de 162%;(ii) Cessão fiduciária dos recebíveis;(iii) Alienação fiduciária da SPE detentora da construção;(iv) Aval da Gafisa.
Cupom	CDI + 5,5%	
Vencimento	26/08/2027	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Delfim Moreira 22S		
Rating	na	Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro do Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, com relação atual de garantia de 134%. (1) O CRI conta com remuneração de CDI + 4,75% ao ano, com mínimo de 7,25% ao ano
Cupom	CDI + 4,75% (1)	
Vencimento	30/10/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



Detalhamento dos Ativos



CRI Delfim Moreira 23S

Rating	na	Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro do Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, com relação atual de garantia de 134%. (1) O CRI conta com remuneração de CDI + 4,75% ao ano, com mínimo de 7,25% ao ano
Cupom	CDI + 4,75% (1)	
Vencimento	30/10/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI 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) aval 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 alienação dos direitos de superfícies das UFVs.
Cupom	IPCA + 9,70%	
Vencimento	15/06/2032	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Fashion Mall 339S

Rating	na	Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos comerciais e residenciais de médio e alto padrão. A operação possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis de vendas de unidades, com relação atual de garantia de 219%.
Cupom	IPCA + 7,75%	
Vencimento	29/05/2031	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Fashion Mall 340S

Rating	na	Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos comerciais e residenciais de médio e alto padrão. A operação possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis de vendas de unidades, com relação atual de garantia de 219%.
Cupom	IPCA + 7,75%	
Vencimento	29/05/2031	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Francisco Leitão 14S

Rating	na	Operação com a Setin, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais, escritórios e hotéis na região metropolitana e interior paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro de Pinheiros, na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 178%.
Cupom	IPCA + 8,5%	
Vencimento	28/08/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Francisco Leitão 15S

Rating	na	Operação com a Setin, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais, escritórios e hotéis na região metropolitana e interior paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro de Pinheiros, na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 178%.
Cupom	IPCA + 8,5%	
Vencimento	28/08/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI GFSA 2S

Rating	na	Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária das unidades residenciais prontas em 11 empreendimentos, com relação atual de garantia de 143%;(ii)Alienação fiduciária das SPEs detentoras dos estoques;(iii) Aval da Gafisa.
Cupom	CDI + 5,5%	
Vencimento	26/08/2027	
Tipo de oferta	ICVM 476	



Detalhamento dos Ativos



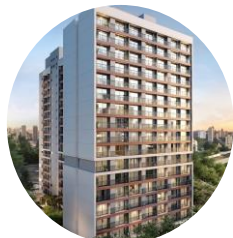
CRI GPA 85S		
Rating	na	Operação com o Grupo Pão de Açúcar, um dos maiores varejistas do país, com mais de 75 anos de atuação. A operação possui como garantias (i) a alienação fiduciária de lojas localizadas pelo Pão de Açúcar e Extra, (ii) a alienação fiduciária de cotas da SPE e (iii) a promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura; com relação atual de garantia de 152%.
Cupom	IPCA + 5,0%	
Vencimento	10/08/2035	
Tipo de oferta	ICVM 476	



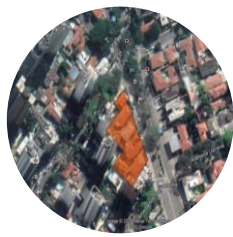
CRI GPA 296S		
Rating	na	Operação com o Grupo Pão de Açúcar, um dos maiores varejistas do país, com mais de 75 anos de atuação. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de uma loja do grupo localizada no bairro de Vila Romana em São Paulo com relação atual de garantia de 137%.
Cupom	IPCA + 5,0%	
Vencimento	19/10/2035	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Helbor 22E		
Rating	na	Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3), incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal. Operação possui como garantias a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor.
Cupom	CDI + 3,00%	
Vencimento	27/11/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Helbor 440S		
Rating	na	Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3), incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal. Operação possui como garantias a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor.
Cupom	CDI + 3,0%	
Vencimento	29/01/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Helbor 7E15		
Rating	na	Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3), incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal. Operação possui como garantias a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor.
Cupom	CDI + 3,0%	
Vencimento	31/01/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI HM Engenharia 365S		
Rating	na	Operação com a HM Engenharia e Construções S.A., incorporadora e construtora especializada em empreendimentos destinados ao programa Minha Casa Minha Vida, atuando principalmente no interior do Estado de São Paulo. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela incorporadora, com relação atual de garantia de 139%.
Cupom	CDI + 4,75%	
Vencimento	27/06/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI HM Engenharia 366S		
Rating	na	Operação com a HM Engenharia e Construções S.A., incorporadora e construtora especializada em empreendimentos destinados ao programa Minha Casa Minha Vida, atuando principalmente no interior do Estado de São Paulo. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela incorporadora, com relação atual de garantia de 139%.
Cupom	CDI + 4,75%	
Vencimento	27/06/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



Detalhamento dos Ativos



CRI Hub Pinheiros	
Rating	na
Cupom	IPCA + 9,5%
Vencimento	06/04/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a GIP grupo de Investimento Patrimonial, para financiar o terreno par a construção do empreendimento Hub Pinheiros, localizado na cidade de São Paulo. A operação possui como garantias (i) alienação fiduciária de fração mais benfeitorias referentes aos imóveis comerciais localizados na cidade de São Paulo(ii) cessão fiduciária dos recebíveis de vendas ou locação de unidades indicadas; (iii) alienação fiduciária de cotas da SPE



CRI Inter 464S	
Rating	na
Cupom	CDI + 4,5%
Vencimento	04/02/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Inter Construtora e Incorporadora S.A, empresa que atua no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de médio e grande porte com foco em habitação popular. Segmento coberto pelo programa Minha Casa, Minha vida 1, 5; 2 e 3. A operação possui como garantia i) cessão dos contratos pro-soluto; ii) alienação fiduciária ou cotas de SPE com valor igual ou maior que o valor a ser integralizado e iii) fiança dos sócios da Inter.



CRI Jandira Park	
Rating	na
Cupom	IPCA + 6,0%
Vencimento	13/06/2032
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com o fundo BlueMacaw Logística FII (B3: BLMG11) para a aquisição de galpão logístico (localizado em Jandira/SP). Os inquilinos são Baker Hughes (NYSE: BKR), Iron Mountain (NYSE: IRM) e Hyde Alimentos. A operação possui como garantias (i) alienação fiduciária do imóvel, (ii) fundo de reserva e (iii) cessão fiduciária dos contratos de locação; com relação atual de garantia de 229%.



CRI JSL Ribeira 261S	
Rating	AAA Fitch
Cupom	IPCA + 6,0%
Vencimento	25/01/2035
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em contratos atípicos de locação de 15 anos com empresas do Grupo JSL S.A. (B3: JSLG3), uma das principais empresas de logística do país. A operação possui como garantia adicional 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 143%.



CRI JSL Ribeira 268S	
Rating	AAA Fitch
Cupom	IPCA + 6,0%
Vencimento	25/01/2035
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em contratos atípicos de locação de 15 anos com empresas do Grupo JSL S.A. (B3: JSLG3), uma das principais empresas de logística do país. A operação possui como garantia adicional 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 143%.



CRI Mabu 240S	
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 140%.



Detalhamento dos Ativos



CRI Makro

Rating	na
Cupom	IPCA + 6,5%
Vencimento	17/12/2031
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com o fundo HGRU11, gerido pelo Credit Suisse Hedging Griffo. A operação possui como garantias (i) alienação fiduciária de oito imóveis e (ii) 100% dos fluxos de aluguéis. Os imóveis tem como principal locatário o Grupo Makro.



CRI Manhattan 196S

Rating	na
Cupom	IPCA + 12,0%
Vencimento	17/12/2024
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 244%.



CRI Oba 279S

Rating	na
Cupom	IPCA + 6,4%
Vencimento	27/06/2033
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com o Grupo Fartura de Hortifruti S.A., um dos maiores varejistas do país, com mais de 50 lojas. A operação possui como garantias (i) alienação fiduciária dos imóveis, (ii) a cessão fiduciária dos contratos atípicos e (iii) o aval dos sócios e das holdings CABEF, CRAL e MOCA, com relação atual de garantia de 105%.



CRI Oba 315S

Rating	na
Cupom	IPCA + 7,4%
Vencimento	27/06/2033
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com o Grupo Fartura de Hortifruti S.A., um dos maiores varejistas do país, com mais de 50 lojas distribuídas. A operação possui como garantias (i) alienação fiduciária dos imóveis, (ii) a cessão fiduciária dos contratos atípicos e (iii) o aval dos sócios e das holdings CABEF, CRAL e MOCA, com relação atual de garantia de 105%.



CRI Oba 316S

Rating	na
Cupom	IPCA + 6,4%
Vencimento	27/06/2033
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com o Grupo Fartura de Hortifruti S.A., um dos maiores varejistas do país, com mais de 50 lojas distribuídas. A operação possui como garantias (i) a alienação fiduciária dos imóveis, (ii) a cessão fiduciária dos contratos atípicos e (iii) o aval dos sócios e das holdings CABEF, CRAL e MOCA, com relação atual de garantia de 105%.



CRI Oscar Freire 50S

Rating	na
Cupom	CDI + 4,0%
Vencimento	27/11/2026
Tipo de oferta	ICVM 476

CRI com a YOU Inc, incorporadora paulistana com mais de 10 anos de atuação e foco no segmento residencial. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de dois terrenos localizados nos bairros de Perdizes e Jardins, em São Paulo, com relação atual de garantia de 175%.



Detalhamento dos Ativos



CRI Patteo Mogilar

Rating	na	Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3), incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal em parceria com a MPD, incorporadora fundada em 1982.A operação possui como garantia a (i) Alienação fiduciária ddo terreno + benfeitorias;(ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das cotas da SPE; (iv) Fiança da SP e da Helbor. Razão de garantia da operação é de 130%.
Cupom	CDI + 3,0%	
Vencimento	27/11/2025	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI Planta 47S - Sênior

Rating	na	Operação com a Planta Inc., incorporadora paulista, focada em projetos de retrofit em imóveis com grande potencial para locação e venda, propiciando o acesso a investidores ESG, através do reuso de regiões centrais da cidade de São Paulo. A operação possui como garantias a (i) alienação fiduciária de quatro prédios localizados no bairro de Vila Buarque, na cidade de São Paulo,(ii) alienação fiduciária de cotas das SPE's, (iii) cessão fiduciária dos recebíveis, com relação atual de garantia de 121%.
Cupom	IPCA + 8,0%	
Vencimento	30/10/2041	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Planta II

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 atual de garantia de 210%.
Cupom	IPCA + 8,5%	
Vencimento	25/07/2042	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Rede D'or 214S

Rating	AAA Fitch	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. A operação possui como garantias a (i) alienação fiduciária de 3 hospitais do grupo, (ii) seguro patrimonial e seguro de perda de receita de locação, com relação atual de garantia de 130%.
Cupom	IPCA + 3,88%	
Vencimento	02/07/2031	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Rede Duque 443S

Rating	na	Operação com a Rede Duque, grupo familiar fundado há 60 anos e gerida pela 2º 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.
Cupom	IPCA + 8,2%	
Vencimento	19/09/2033	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Rede Duque 444S

Rating	na	Operação com a Rede Duque, grupo familiar fundado há 60 anos e gerida pela 2º 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.
Cupom	IPCA + 8,2%	
Vencimento	19/09/2033	
Tipo de oferta	ICVM 476	



Detalhamento dos Ativos



CRI RNI 31S

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



CRI RV Ipiranga 2

Rating	na	Operação com a ROVIC, fundada na década de 70, a construtora tem foco no desenvolvimento de empreendimentos bem localizados, em bairros valorizados, prioritariamente em São Paulo. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária de terreno no bairro Ipiranga e de loja no bairro Ibirapuera, ambos em SP; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das SPEs; (iv) Fiança da ROVIC e dos sócios;
Cupom	IPCA + 9,0%	
Vencimento	05/12/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI São Gonçalo

Rating	A- Fitch	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 299%.
Cupom	IPCA + 5,06%	
Vencimento	15/12/2034	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Selina 128S

Rating	na	Operação com a Selina, umas das startups de hospitalidade que mais crescem no mundo, presente em 25 países com mais de 150 hotéis em operação. Através de um modelo focado na experiência dos hóspedes e integração com atividades nos hotéis. A operação possui, como garantias: (i) garantia corporativa e (ii) fundo de reserva.
Cupom	IPCA + 8,68%	
Vencimento	27/04/2040	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Selina 162S

Rating	na	Operação com a Selina, umas das startups de hospitalidade que mais crescem no mundo, presente em 25 países com mais de 150 hotéis em operação. Através de um modelo focado na experiência dos hóspedes e integração com atividades nos hotéis. A operação possui, como garantias: (i) garantia corporativa e (ii) fundo de reserva.
Cupom	IPCA + 8,47%	
Vencimento	27/03/2041	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Square Bertoga

Rating	na	Operação com a Costa Hirota, incorporadora com foco na capital e no litoral paulista, com mais de 40 anos de história. A operação possui como garantia: (i) alienação fiduciária de terreno, (ii) alienação fiduciária das cotas da SPE, (iii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iv) fiança da Costa Hirota e dos seus sócios; com relação atual de garantia de 342%.
Cupom	IPCA + 9,0%	
Vencimento	05/12/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



Detalhamento dos Ativos



CRI Tecnisa 11E 1S

Rating	A S&P	
Cupom	CDI + 3,75%	Operação lastreada em debêntures emitidas pela Tecnisa S.A. (B3:TCSA3), incorporadora de capital aberto com foco em alta e média renda na região metropolitana de São Paulo.
Vencimento	28/04/2028	O CRI não conta com garantias reais e possui rating br.A-(sf) pela S&P.
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Tecnisa 175S

Rating	A S&P	
Cupom	IPCA + 5,94%	Operação lastreada em debêntures emitidas pela Tecnisa S.A. (B3:TCSA3), incorporadora de capital aberto com foco em alta e média renda na região metropolitana de São Paulo.
Vencimento	15/02/2026	O CRI não conta com garantias reais e possui rating br.A (sf) pela S&P.
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Tecnisa 397S

Rating	A S&P	
Cupom	IPCA + 7,0%	Operação lastreada em debêntures emitidas pela Tecnisa S.A. (B3:TCSA3), incorporadora de capital aberto com foco em alta e média renda na região metropolitana de São Paulo.
Vencimento	29/06/2028	O CRI não conta com garantias reais e possui rating br.A (sf) pela S&P.
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Vitacon

Rating	na	
Cupom	IPCA + 5,75%	Operação com a Vitacon Participações S.A. A operação possui como garantias: (i) alienação fiduciária dos imóveis e de cotas das SPEs, (ii) fiança dos sócios, (iii) cessão fiduciária dos recebíveis, (iv) fundo de reserva, de despesas e de obras; com relação atual de garantia de 211%.
Vencimento	28/05/2024	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI You 73E 1S

Rating	na	
Cupom	CDI + 4,0%	Operação com a You inc, incorporadora paulistana com mais de 10 anos de atuação e foco no segmento de imóveis residenciais compactos. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs de projetos incorporados pela companhia.
Vencimento	27/04/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI You 73E 2S

Rating	na	
Cupom	CDI + 4,5%	Operação com a You inc, incorporadora paulistana com mais de 10 anos de atuação e foco no segmento de imóveis residenciais compactos. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs de projetos incorporados pela companhia.
Vencimento	26/04/2027	
Tipo de oferta	ICVM 476	



Detalhamento dos Ativos



FIDC Valyos – Cota Sênior 1ª Série

Rating Cota Sênior	BB Liberum
Cupom Sênior	IPCA + 8,0%
Vencimento	20/06/2024
Tipo de oferta	ICVM 476

O FIDC Valyos tem por objetivo a valorização das Cotas, através da aplicação dos recursos em operações de financiamento para o desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários, preponderantemente residenciais. O Fundo foi iniciado em meados de 2019, e possui estrutura com cotas subordinadas, mezanino e seniores.



FIDC Valyos – Cota Sênior 3ª Série

Rating	BB Liberum
Cupom	IPCA + 7,0%
Vencimento	20/06/2024
Tipo de oferta	ICVM 476

O FIDC Valyos tem por objetivo a valorização das Cotas, através da aplicação dos recursos em operações de financiamento para o desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários, preponderantemente residenciais. O Fundo foi iniciado em meados de 2019, e possui estrutura com cotas subordinadas, mezanino e seniores.



FIDC Valyos – Cota Sênior 4ª Série

Rating	BB Liberum
Cupom	IPCA + 7,0%
Vencimento	04/11/2024
Tipo de oferta	ICVM 476

O FIDC Valyos tem por objetivo a valorização das Cotas, através da aplicação dos recursos em operações de financiamento para o desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários, preponderantemente residenciais. O Fundo foi iniciado em meados de 2019, e possui estrutura com cotas subordinadas, mezanino e seniores.



FIDC Valyos – Cota Subordinada

Rating	BB Liberum
Cupom	-
Vencimento	20/06/2024
Tipo de oferta	ICVM 476

O FIDC Valyos tem por objetivo a valorização das Cotas, através da aplicação dos recursos em operações de financiamento para o desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários, preponderantemente residenciais. O Fundo foi iniciado em meados de 2019, e possui estrutura com cotas subordinadas, mezanino e seniores.



KeyCash II (FIDC KeyCash Home Equity) – Cota Sênior

Rating	BBB Liberum
Cupom	IPCA + 8,5%
Vencimento	na
Tipo de oferta	ICVM 476

O KCCR FIDC tem por objetivo a valorização das cotas, por meio da aplicação dos recursos em Direitos Creditórios, provenientes principalmente de operações de *home equity*, cedidos pela KeyCash, plataforma digital de crédito imobiliário para pessoas físicas. O Fundo possui subordinação mínima de 20%, tendo como cotista subordinada a própria KeyCash e partes relacionadas.



Detalhamento dos Ativos



SPE AS 955

Rating	na	Operação de equity preferencial, com investimento indireto na AS 955 SPE S.A., com objeto específico a aquisição dos imóveis localizados na cidade de São Paulo, para desenvolvimento de: (i) empreendimento imobiliário residencial com 159 studios não residenciais de 23 a 28m ² , 93 unidades residenciais de 32 a 39m ² e 1 loja de 800m ² ; e (ii) empreendimento imobiliário residencial com 239 studios não residenciais de 24m ² , 49 unidades residenciais de 33m ² e 5 lojas de 138m ² . Os empreendimentos serão incorporados pela You inc.
Cupom	na	
Vencimento	na	
Tipo de oferta	na	



SPE CV 408

Rating	na	Operação de equity preferencial, com investimento indireto na SPE CV 408., com objeto específico a aquisição dos imóveis localizados na cidade de São Paulo, para desenvolvimento de (i) 346 unidades residenciais, studios de 24m ² e 25m ² , dormitórios de 36m ² , 70m ² e 91m ² e (ii) 2 Lojas (140m ² e 220 m ²). Os empreendimentos serão incorporados pela You inc.
Cupom	na	
Vencimento	na	
Tipo de oferta	na	



SPE Gaivota

Rating	na	Operação de equity preferencial, com investimento indireto na Gaivota 501 SPE S.A., que tem por objeto específico a aquisição de imóvel localizado no bairro Moema, na cidade de São Paulo, para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário residencial, 30 unidades residenciais de 140m ² , 30 studios residenciais de 25m ² , 34 studios não residenciais de 25m ² e 2 lojas com área média de 61m ² . O empreendimento é incorporado pela You inc.
Cupom	na	
Vencimento	na	
Tipo de oferta	na	



SPE Itatupã

Rating	na	Investimento indireto na SW20 Itatupã Empreendimento Imobiliário SPE LTDA., que tem por objeto específico a aquisição de imóvel localizado no bairro Panambý, na cidade de São Paulo, para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário residencial, 198 unidades residenciais de 54m ² a 95m ² . O empreendimento é incorporado pela Ditolve e pela Vaster DI.
Cupom	na	
Vencimento	na	
Tipo de oferta	na	



SPE MNF

Rating	na	Operação de equity preferencial, com investimento indireto na MNF SPE S.A., que tem por objeto específico a aquisição de imóvel localizado no bairro Chácara Klabin, na cidade de São Paulo, para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário residencial, 105 unidades residenciais de 61m ² a 90m ² , 21 studios não residenciais de 29m ² a 38m ² e 1 loja de 435m ² . O empreendimento é incorporado pela Paes & Gregori.
Cupom	na	
Vencimento	na	
Tipo de oferta	na	



SPE You

Rating	na	Operação de equity preferencial que tem por objeto específico o investimento indireto em quatro empreendimentos imobiliários residenciais localizados nos bairros Vila Madalena, Moema e Santa Cecília, na cidade de São Paulo. Os empreendimentos possuem uma área privativa total de 65,811 m ² , contemplando unidades residenciais, lojas, studios e coberturas. Os empreendimentos serão incorporados pela You inc.
Cupom	na	
Vencimento	na	
Tipo de oferta	na	



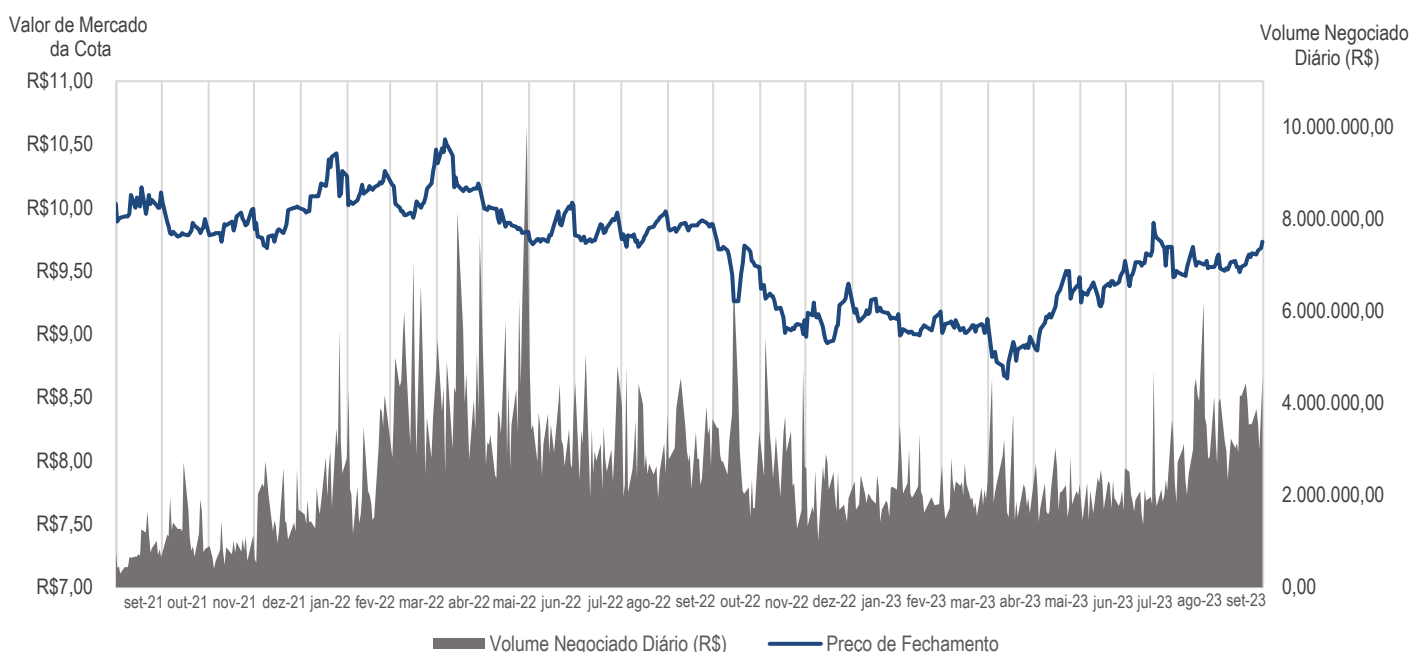
Desempenho no Mercado Secundário

A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 9 de março de 2021, com o preço de abertura correspondente a R\$10,00. No dia 29 de setembro de 2023, o valor da cota fechou em R\$ 9,73.

Informações complementares:	setembro-23	
Número de cotistas	313.289	
Volume (em R\$)	71.059.653,70	
Quantidade de cotas negociadas	7.414.156	
Volume Médio Diário (R\$/dia)	3.552.982,69	
Valor médio de negociação por cota	9,58	
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	9,45
	Máximo	9,76

Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários IFIX

Fundo integrante do IFIX – Índice Fundos de Investimentos Imobiliários - para a carteira válida para o quadrimestre entre setembro e dezembro de 2023.



Este material foi elaborado pela Valora Gestão de Investimentos. Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. É recomendada uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. A RENTABILIDADE AJUSTADA CONSIDERA O REINVESTIMENTO DOS DIVIDENDOS, JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO OU OUTROS RENDIMENTOS ADVINDOS DE ATIVOS FINANCEIROS QUE INTEGREM A CARTEIRA DO FUNDO REPASSADOS DIRETAMENTE AO COTISTA. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a ICVM472, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. A Valora não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se 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: valorainvest@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

