

## Comentários do Gestor

O Fundo iniciou suas atividades em 05 de setembro de 2023 com uma captação bruta de R\$460.220.470,00 distribuídos em 10.914 cotistas. O Fundo encerrou seu primeiro mês de atividades com 76,5% de seu patrimônio líquido alocado em Ativos-Alvo, distribuídos em 34 diferentes ativos, num total de R\$350,1 milhões investidos. Os demais recursos estavam investidos em instrumentos de caixa.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de setembro de 2023 – seu primeiro mês de funcionamento - foi de R\$0,10 por cota, o equivalente a uma rentabilidade líquida de 15,9% ao ano (ou IPCA + 14,2% ao ano) sobre o valor da cota patrimonial da 1ª Emissão de Cotas.

Em relação às alocações foram adquiridos um total de R\$235,1 milhões em Ativos-Alvo para a carteira RENDA (51,2% do PL), sendo 39,6% do PL em CRI, 10,7% diretamente em Imóveis dentro de uma estratégia de alavancagem inovadora junto a grandes incorporadores (ver mais em Detalhamento dos Ativos) e o restante em cotas de dois FIIs de recebíveis. A carteira de CRI conta inicialmente com 16 diferentes operações, sendo basicamente metade indexada ao CDI e metade ao IPCA.

Dentro da estratégia VALOR foram adquiridos um total de R\$117,3 milhões líquidos, representando 25,3% do PL do Fundo ao final de setembro. Foram investidos o equivalente a (i) 9,9% do PL do Fundo em oito diferentes FIIs dos segmentos de properties, logística e recebíveis; (ii) 7,8% do PL em ações de duas empresas de shopping e (iii) 7,7% do PL em cotas de uma SPE com alguns projetos residenciais na cidade de São Paulo em parceria com um incorporador (ver mais em Detalhamento dos Ativos).

O foco da Gestão nesse momento é terminar o processo de alocação dos recursos da 1ª Emissão de Cotas ao longo das próximas semanas, com ativos tanto para a estratégia RENDA como para a estratégia VALOR. No curto prazo, a Gestão pretende trazer mais alguns CRIs com bom carregamento para a carteira, aproveitando o ainda alto nível das taxas de juros. Temos visto também boas oportunidades de aquisição de Imóveis para alavancagem de incorporadores, além de oportunidades específicas de investimento em cotas de FII e SPE para a carteira VALOR.

## 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) Imóveis; (m) Letras imobiliárias garantidas; e (n) 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

1,30% 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:** 5º 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:** 05/09/2023

**Prazo de duração:** Indeterminado

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

**Classificação CVM:** FII

**Código de Negociação:** 5044923FII

**Código ISIN:** BR0FGRCTF005

**Código CVM:**



Carteira de Ativos

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Cupom	Estratégia	Vencimento	Duration
CRI	Tecnisa 397S	21G0568394	Residencial	24.895.386,88	5,44%	IPCA	7,00%	Renda	29/06/2028	3,6
CRI	Sanema	22G0701494	Infraestrutura	21.027.233,16	4,60%	IPCA	8,92%	Renda	31/08/2037	5,6
CRI	HM Engenharia 365S	21F1076950	Residencial	18.262.639,82	3,99%	CDI	4,75%	Renda	27/06/2025	1,1
CRI	You 78E 2S	22D0847835	Residencial	15.051.201,24	3,29%	CDI	4,50%	Renda	26/04/2027	2,5
CRI	Athon Energia 191E	23I1512147	Infraestrutura	14.578.145,83	3,19%	IPCA	10,00%	Renda	28/12/2038	6,0
CRI	AMF Saúde 2	22B0512752	Residencial	14.110.597,32	3,08%	CDI	4,00%	Renda	05/03/2026	2,0
CRI	EAB	22F1020478	Infraestrutura	10.645.065,64	2,33%	IPCA	9,70%	Renda	15/06/2032	3,9
CRI	RV Ipiranga 2	22J0347078	Residencial	10.129.449,88	2,21%	IPCA	9,00%	Renda	05/12/2025	2,0
CRI	HM Engenharia 97E	22K1684666	Residencial	9.912.508,36	2,17%	CDI	4,75%	Renda	27/11/2026	1,8
CRI	Altino Arantes	21D0808611	Residencial	9.895.101,27	2,16%	IPCA	8,00%	Renda	19/04/2026	2,3
CRI	Patteo Mogilar	23F1689784	Residencial	9.887.919,09	2,16%	CDI	3,00%	Renda	27/11/2025	1,9
CRI	Francisco Leitão 14S	20H0164142	Residencial	5.946.632,48	1,30%	IPCA	8,50%	Renda	28/08/2025	1,8
CRI	Augusta 1S	22H1318883	Residencial	5.934.630,15	1,30%	CDI	5,50%	Renda	26/08/2027	2,9
CRI	Alfa Realty	20D0892140	Residencial	4.953.299,14	1,08%	CDI	5,00%	Renda	29/04/2025	1,4
CRI	Helbor 22E	22L1013767	Residencial	2.971.752,63	0,65%	CDI	3,00%	Renda	27/11/2026	1,8
CRI	GFSA 2S	22H1319855	Residencial	2.953.402,64	0,65%	CDI	5,50%	Renda	26/08/2027	1,9
<b>Total - CRI</b>				<b>181.154.965,52</b>	<b>39,59%</b>			<b>Duration médio CRIs:</b>		<b>3,0</b>

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	D.Y. (a.a.) sobre valor mercado	Estratégia	% PL
FII	Bresco Logística FII	BRCO11	Logística	9.349.194,88	8,72%	Valor	2,04%
FII	JS Real Estate	JSRE11	Properties	9.212.428,80	7,51%	Valor	2,01%
FII	BTG Pactual Corporate Office Fund	BRCR11	Properties	9.021.994,29	8,61%	Valor	1,97%
FII	Tellus Properties FII	TEPP11	Properties	5.230.074,78	7,83%	Valor	1,14%
FII	RBR Log	RBRL11	Logística	4.454.760,60	9,82%	Valor	0,97%
FII	Kinea Índices de Preços	KNIP11	Recebíveis	4.044.085,20	6,58%	Valor	0,88%
FII	Barigui Rendimento Imobiliários I	BARI11	Recebíveis	1.999.087,86	8,91%	Renda	0,44%
FII	VBI Crédito Imobiliário	BLMC11	Recebíveis	1.988.743,05	10,21%	Valor	0,43%
FII	Capitania Securities II	CPTS11	Recebíveis	1.937.060,80	11,43%	Renda	0,42%
FII	RBR CRI	CCRF11	Recebíveis	1.897.672,00	6,26%	Valor	0,41%
FII	FII (Outros)	-	-	10.709,00	8,72%	Valor	0,00%
<b>Total - FII</b>				<b>49.145.811,26</b>			<b>10,74%</b>
Imóvel	Patteo São Bernardo		Residencial	14.865.217,00		Renda	3,25%
Imóvel	My Way Guanabara		Residencial	12.602.864,00		Renda	2,75%
Imóvel	Metropolitan Vila Nova		Residencial	12.502.341,64		Renda	2,73%
Imóvel	New Patteo Osasco		Residencial	9.186.226,00		Renda	2,01%
<b>Total - Imóveis</b>				<b>49.156.648,64</b>			<b>10,74%</b>
Ação	Multiplan	MULT3	Shoppings	19.240.767,00		Valor	4,20%
Ação	Aliansce Sonae	ALSO3	Shoppings	16.389.045,00		Valor	3,58%
<b>Total - Ações</b>				<b>35.629.812,00</b>			<b>7,79%</b>
SPE	You		Residencial	35.060.216,00		Valor	7,66%
<b>Total - Cotas SPE</b>				<b>35.060.216,00</b>			<b>7,66%</b>
<b>Total de Ativos-Alvo</b>				<b>350.147.453,42</b>			<b>76,52%</b>
Caixa Bruto				94.221.067,09			20,59%
Rendimentos à Distribuir + Provisões (1)				13.235.669,69			
Caixa Líquido				107.456.736,78			23,48%
<b>Patrimônio Líquido</b>				<b>457.604.190,20</b>			<b>100,00%</b>

(1) Inclui o montante de R\$18,4 milhões de custos de oferta diferidos que serão descontados diariamente durante o ano fiscal do Fundo, até junho de 2024.



## 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.

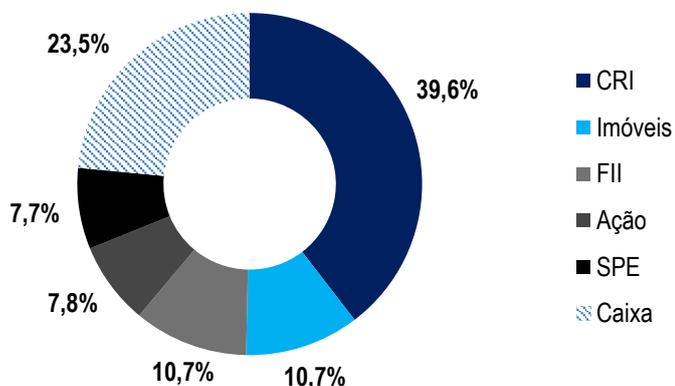
	ago/23	2023	últimos 12 meses
<b>Receitas (ex-MTM)</b>	<b>6.991.602,17</b>	<b>6.991.602,17</b>	<b>6.991.602,17</b>
Proventos + Juros + Correção Monetária	4.986.084,80	4.986.084,80	4.986.084,80
CRI	3.059.987,46	3.059.987,46	3.059.987,46
Imóveis	693.968,12	693.968,12	693.968,12
FII	27.830,71	27.830,71	27.830,71
Ações	-	-	-
SPE	1.204.298,51	1.204.298,51	1.204.298,51
<b>Negociações</b>	<b>111.310,86</b>	<b>111.310,86</b>	<b>111.310,86</b>
CRI	20.446,02	20.446,02	20.446,02
Imóveis	-	-	-
FII - (após IR)	73.744,44	73.744,44	73.744,44
Ações - (após IR)	17.120,40	17.120,40	17.120,40
SPE	0,00	0,00	0,00
<b>Ativos de Liquidez</b>	<b>1.894.206,51</b>	<b>1.894.206,51</b>	<b>1.894.206,51</b>
Despesas	(428.036,23)	(428.036,23)	(428.036,23)
<b>Resultado Passível de Distribuição</b>	<b>6.563.565,94</b>	<b>6.563.565,94</b>	<b>6.563.565,94</b>
Distribuição Total	4.602.204,70	4.602.204,70	4.602.204,70
<b>Distribuição/Cota</b>	<b>R\$0,10</b>	<b>R\$0,10</b>	<b>R\$0,10</b>
Dias Úteis no Período	17	17	17
Dividend Yield (anualizado) - Nominal	15,89%	15,89%	15,89%
<b>Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial</b>			
Taxa equivalente acima do IPCA <sup>1</sup>	IPCA + 14,16%	IPCA + 14,16%	IPCA + 14,16%
Taxa equivalente acima do Benchmark <sup>2</sup>	Benchmark + 7,7%	Benchmark + 7,7%	Benchmark + 7,7%
<b>Resultado Acumulado a Distribuir</b>	<b>1.961.361,24</b>		
<b>Resultado Acumulado a Distribuir por Cota</b>	<b>R\$0,04</b>		
<b>Ajuste de Marcação a Mercado (MTM)</b>	<b>(4.577.641,04)</b>	<b>(4.577.641,04)</b>	<b>(4.577.641,04)</b>
<b>Resultado Contábil</b>	<b>1.985.924,90</b>	<b>1.985.924,90</b>	<b>1.985.924,90</b>

(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.

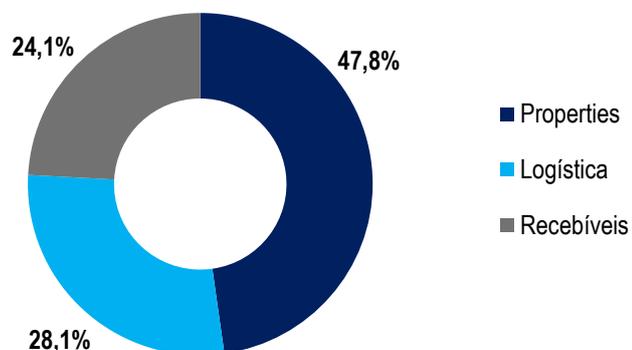
(2) Benchmark utilizado como base de cálculo para a Taxa de Performance. (atualmente IPCA + 6,04% ao ano – yield médio do IMAB5 do 1º semestre de 2023 é maior que 5% ao ano)



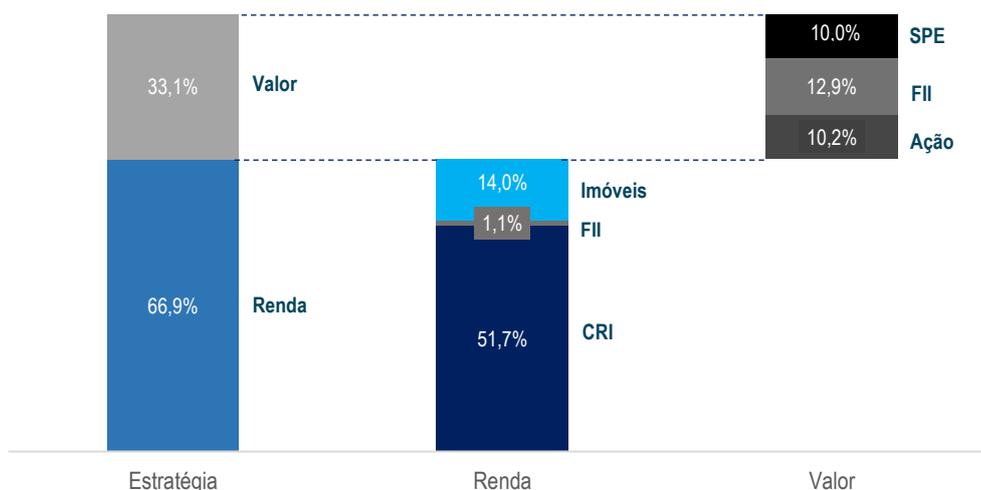
Alocação por ativo alvo (% PL de Ativos)



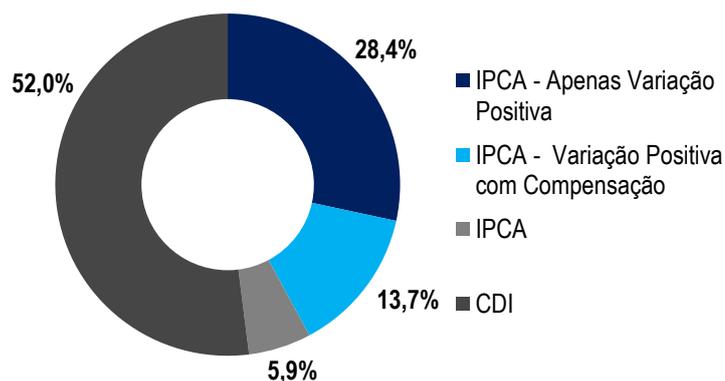
Alocação por Segmento (% PL de FIIs)



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



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



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



Movimentações de set/23

Tipo	Ativo	Indexador	Código Ativo	Estratégia	Compra (R\$)	Venda (R\$)	Movimentação Líquida (R\$)
Ação	Aliansce Sonae		ALSO3	Valor	17.025.351,51	384.145,09	16.641.206,42
Ação	Multiplan		MULT3	Valor	19.591.279,73	0,00	19.591.279,73
<b>Total - Ação</b>					<b>36.616.631,24</b>	<b>384.145,09</b>	<b>36.232.486,15</b>
CRI	Tecnisa 397S	IPCA	21G0568394	Renda	24.975.255,60	0,00	24.975.255,60
CRI	Sanema	IPCA	22G0701494	Renda	21.103.960,64	0,00	21.103.960,64
CRI	HM Engenharia 365S	CDI	21F1076950	Renda	18.424.760,72	0,00	18.424.760,72
CRI	You 78E 2S	CDI	22D0847835	Renda	15.153.756,64	0,00	15.153.756,64
CRI	Athon Energia 191E	IPCA	23I1512147	Renda	14.718.000,00	0,00	14.718.000,00
CRI	AMF Saúde 2	CDI	22B0512752	Renda	14.012.574,75	0,00	14.012.574,75
CRI	EAB	IPCA	22F1020478	Renda	10.458.078,43	0,00	10.458.078,43
CRI	RV Ipiranga 2	IPCA	22J0347078	Renda	10.021.766,33	0,00	10.021.766,33
CRI	HM Engenharia 97E	CDI	22K1684666	Renda	10.006.718,08	0,00	10.006.718,08
CRI	Altino Arantes	IPCA	21D0808611	Renda	10.000.962,43	0,00	10.000.962,43
CRI	Patteo Mogilar	CDI	23F1689784	Renda	9.991.643,50	0,00	9.991.643,50
CRI	Francisco Leitão 14S	IPCA	20H0164142	Renda	6.038.229,47	0,00	6.038.229,47
CRI	Augusta 1S	CDI	22H1318883	Renda	6.001.943,40	0,00	6.001.943,40
CRI	Alfa Realty	CDI	20D0892140	Renda	5.007.882,75	0,00	5.007.882,75
CRI	Helbor 22E	CDI	22L1013767	Renda	2.999.011,39	0,00	2.999.011,39
CRI	GFSa 2S	CDI	22H1319855	Renda	2.989.001,14	0,00	2.989.001,14
<b>Total - CRI</b>					<b>181.903.545,27</b>	<b>0,00</b>	<b>181.903.545,27</b>
FII	Barigui Rendimento Imobiliários I		BARI11	Renda	2.001.929,51	0,00	2.001.929,51
FII	VBI Crédito Imobiliário		BLMC11	Valor	1.985.447,93	0,00	1.985.447,93
FII	Bresco Logística FII		BRCO11	Valor	9.553.894,18	0,00	9.553.894,18
FII	BTG Pactual Corporate Office Fund		BRCR11	Valor	9.556.495,82	0,00	9.556.495,82
FII	RBR CRI		CCRF11	Valor	4.366.840,93	2.358.198,38	2.008.642,55
FII	Capitania Securities II		CPTS11	Renda	1.998.012,63	0,00	1.998.012,63
FII	JS Real Estate		JSRE11	Valor	9.523.413,55	0,00	9.523.413,55
FII	Kinea Índices de Preços		KNIP11	Valor	4.667.354,55	670.485,79	3.996.868,76
FII	VBI Prime Properties FII		PVBH11	Valor	2.384.335,64	2.442.665,98	(58.330,34)
FII	RBR Log		RBRL11	Valor	4.964.582,74	464.288,26	4.500.294,48
FII	Tellus Properties FII		TEPP11	Valor	5.911.156,84	932.079,25	4.979.077,59
<b>Total - FII</b>					<b>56.913.464,32</b>	<b>6.867.717,66</b>	<b>50.045.746,66</b>
Imóvel	Patteo São Bernardo			Renda	14.865.217,00	0,00	14.865.217,00
Imóvel	My Way Guanabara			Renda	12.602.864,00	0,00	12.602.864,00
Imóvel	Metropolitan Vila Nova			Renda	12.502.341,64	0,00	12.502.341,64
Imóvel	New Patteo Osasco			Renda	9.186.226,00	0,00	9.186.226,00
<b>Total - Imóvel</b>					<b>49.156.648,64</b>	<b>0,00</b>	<b>49.156.648,64</b>
SPE	You			Valor	35.060.216,00	0,00	35.060.216,00
<b>Total - SPE</b>					<b>35.060.216,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35.060.216,00</b>
<b>TOTAL GERAL</b>					<b>359.650.505,47</b>	<b>7.251.862,75</b>	<b>352.398.642,72</b>
<b>Total - Renda</b>					<b>235.060.136,05</b>	<b>0,00</b>	<b>235.060.136,05</b>
<b>Total - Valor</b>					<b>124.590.369,42</b>	<b>7.251.862,75</b>	<b>117.338.506,67</b>

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.) <sup>1</sup>	Cupom Médio Ponderado (a.a.)	Taxa Média Ponderada de MTM (a.a.)	% da Carteira
IPCA +	8,72%	8,56%	8,43%	53,61%
Rating Intl.	7,00%	7,00%	7,25%	13,74%
Sem Rating	9,31%	9,10%	8,84%	39,87%
CDI +	4,41%	4,41%	4,41%	46,39%
Rating Intl.	-	-	-	-
Sem Rating	4,41%	4,41%	4,41%	46,39%

(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.



**Detalhamento dos Ativos**



<b>CRI Alfa Realty</b>		
<b>Rating</b>	na	Operação com a Alfa Realty, incorporadora paulistana com mais de 17 anos de atuação e foco em empreendimentos residenciais diferenciados. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro do Ipiranga, cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 200%. (1) O CRI conta com remuneração de CDI + 5,0% ao ano, com mínimo de 9,5% ao ano.
<b>Cupom</b>	CDI + 5,0% (1)	
<b>Vencimento</b>	29/04/2025	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



<b>CRI Altino Arantes</b>		
<b>Rating</b>	na	Operação com a Tarjab, incorporadora e construtora paulistana com mais de 37 anos de atuação e foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado na Vila Clementino na cidade de São Paulo, cessão fiduciária dos recebíveis e fiança dos sócios, com relação atual de garantia de 200%.
<b>Cupom</b>	IPCA + 8,0%	
<b>Vencimento</b>	29/04/2026	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



<b>CRI AMF Saúde 2</b>		
<b>Rating</b>	na	Operação com a You, inc, incorporadora paulistana com mais de 10 anos de atuação e foco no segmento de imóveis residenciais compactos. A operação se destina à construção de empreendimento no bairro da Saúde em São Paulo, SP e conta com garantia de AF do terreno mais benfeitorias, cotas da SPE e devidos avais.
<b>Cupom</b>	CDI + 4,00%	
<b>Vencimento</b>	05/03/2026	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



<b>CRI Athon Energia 191E</b>		
<b>Rating</b>	na	Operação lastreada em contratos de locação com a Ômega Geração, Claro, Vivo e AEGEA, para financiamento de oito projetos de geração distribuída de energia solar, localizadas em seis estados brasileiros. A operação possui como garantia (i) alienação fiduciária de equipamentos (ii) direitos provenientes do contrato de construção e de arrendamento de terra e equipamentos (iii) ações das SGEs; (iv) conta reserva do serviço da dívida e (v) máquinas e equipamentos dos projetos ,com relação de garantia de 131%.
<b>Cupom</b>	IPCA + 10,0%	
<b>Vencimento</b>	30/12/2038	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 160	



<b>CRI Augusta 1S</b>		
<b>Rating</b>	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) Cessão fiduciária dos recebíveis;(iii) Alienação fiduciária da SPE detentora do terreno;(iv) Aval da Gafisa.
<b>Cupom</b>	CDI + 5,50%	
<b>Vencimento</b>	26/08/2027	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



<b>CRI EAB</b>		
<b>Rating</b>	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 consócios; (iii) alienação fiduciária das ações da Potenza e SPEs; (iv) alienação fiduciária dos bens e equipamentos e alienação dos direitos de superfícies das UFVs.
<b>Cupom</b>	IPCA + 9,70%	
<b>Vencimento</b>	15/06/2032	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**Detalhamento dos Ativos**



**CRI Francisco Leitão 14S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 8,5%
<b>Vencimento</b>	28/08/2025
<b>Tipo de oferta</b>	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 de Pinheiros, na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 178%.



**CRI GFSA 2S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 5,5%
<b>Vencimento</b>	26/08/2027
<b>Tipo de oferta</b>	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 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.



**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 a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor.



**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 garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela incorporadora, com relação atual de garantia de 129%.



**CRI HM Engenharia 365S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 4,75%
<b>Vencimento</b>	27/06/2025
<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 garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela incorporadora, com relação atual de garantia de 139%.



**CRI Patteo Mogilar**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 3,0%
<b>Vencimento</b>	27/11/2025
<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 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%.



Detalhamento dos Ativos



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 Sanema		
Rating	Mínimo BBB	Operação com a Sanema, parceria público-privada (PPP) da Companhia de Saneamento de Alagoas (Casal), responsável pela construção e locação de ativos de tratamento de esgoto para bairros localizados na Zona Alto de Maceió. Após a conclusão da obra, o sistema será operado pela BRK, que será responsável por todo o processo de gestão e distribuição de água para a região. A operação possui como garantias (i) cessão fiduciária dos recebíveis do consórcio; (ii) alienação fiduciária dos direitos de superfícies do empreendimento; (iii) alienação fiduciária de ações; e (iv) aval da holding.
Cupom	IPCA + 8,75%	
Vencimento	31/08/2037	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Tecnisa 397S		
Rating	A S&P	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. O CRI não conta com garantias reais e possui rating br.A (sf) pela S&P.
Cupom	IPCA + 7,0%	
Vencimento	29/06/2028	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI You 73E 2S		
Rating	na	Operação com a You inc, incorporadora paulistana com mais de 10 anos de atuação e foco no segmento de imóveis residenciais compactos. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs de projetos incorporados pela companhia.
Cupom	CDI + 4,5%	
Vencimento	26/04/2027	
Tipo de oferta	ICVM 476	



Imóvel – Metropolitan Vila Nova		
Rating	na	Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3) - incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais e presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal - para aquisição de unidades na planta com desconto em relação ao valor de avaliação. Existe a opção de recompra por parte da Helbor das unidades até um prazo de um ano após o Habite-se pelo valor de aquisição mais um prêmio adicional. A operação possui recebimento de prêmio mensal de CDI + 4,2% ao ano sobre o valor de aquisição.
Cupom	na	
Vencimento	na	
Tipo de oferta	na	



Imóvel - My Way Guanabara		
Rating	na	Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3) - incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais e presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal - para aquisição de unidades na planta com desconto em relação ao valor de avaliação. Existe a opção de recompra por parte da Helbor das unidades até um prazo de um ano após o Habite-se pelo valor de aquisição mais um prêmio adicional. A operação possui recebimento de prêmio mensal de CDI + 4,2% ao ano sobre o valor de aquisição.
Cupom	na	
Vencimento	na	
Tipo de oferta	na	



**Detalhamento dos Ativos**



**Imóvel – New Patteo Osasco**

<b>Rating</b>	na	Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3) - incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais e presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal - para aquisição de unidades na planta com desconto em relação ao valor de avaliação. Existe a opção de recompra por parte da Helbor das unidades até um prazo de um ano após o Habite-se pelo valor de aquisição mais um prêmio adicional. A operação possui recebimento de prêmio mensal de CDI + 4,2% ao ano sobre o valor de aquisição.
<b>Cupom</b>	na	
<b>Vencimento</b>	na	
<b>Tipo de oferta</b>	na	



**Imóvel – Patteo São Bernardo**

<b>Rating</b>	na	Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3) - incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais e presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal - para aquisição de unidades na planta com desconto em relação ao valor de avaliação. Existe a opção de recompra por parte da Helbor das unidades até um prazo de um ano após o Habite-se pelo valor de aquisição mais um prêmio adicional. A operação possui recebimento de prêmio mensal de CDI + 4,2% ao ano sobre o valor de aquisição.
<b>Cupom</b>	na	
<b>Vencimento</b>	na	
<b>Tipo de oferta</b>	na	



**SPE You**

<b>Rating</b>	na	Operação de <i>equity</i> 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 m², contemplando unidades residenciais, lojas, studios e coberturas. Os empreendimentos serão incorporados pela You inc.
<b>Cupom</b>	na	
<b>Vencimento</b>	na	
<b>Tipo de oferta</b>	na	

**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.)
set/23	46.022.047	457.604.190	4.602.205	1,00%	-0,57% (1)	0,43%	6,59%	4,71%

(1) Inclui o montante de -0,37% referentes ao diferimento dos custos de oferta no mês.

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](mailto: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](http://www.valorainvest.com.br) | [ri@valorainvest.com.br](mailto: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](http://www.daycoval.com.br/Asset?lang=ptbr)  
[passivo.fundos@bancodaycoval.com.br](mailto:passivo.fundos@bancodaycoval.com.br)

