

## Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de novembro de 2023 com a totalidade de seu patrimônio líquido alocado em Ativos-Alvo, distribuídos em 115 diferentes ativos, num total investido de R\$939,3 milhões. Ainda, ao final do mês, o Fundo possuía um total de R\$60,4 milhões em operações de venda e recompra futura de CRIs (compromissada reversa) ao custo médio de CDI + 0,74% ao ano. Os recursos líquidos estavam investidos em instrumentos de caixa.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de novembro de 2023 foi de R\$0,11 por cota, o equivalente a uma rentabilidade líquida de 16,2% ao ano sobre o valor da cota patrimonial no final de outubro de 2023. Ao longo dos últimos 12 meses, o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R\$1,28 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de 14,9% ao ano ou IPCA + 9,3% ao ano sobre a cota patrimonial.

Ao longo do mês, o Fundo obteve uma rentabilidade total de R\$0,17 por cota, o equivalente a 26,5% ao ano. Com isso, além da distribuição de dividendos, houve uma variação positiva do patrimônio líquido do Fundo de aproximadamente R\$0,06 por cota, derivada principalmente do ajuste positivo da marcação-a-mercado da carteira de CRIs indexados ao IPCA decorrente do fechamento das taxas das NTN-B e também da carteira de FIIs e ações.

Em relação às alocações, ao longo de novembro foram adquiridos um total de R\$108,8 milhões em ativos e vendidos um total de R\$63,6 milhões, uma aquisição líquida de R\$45,1 milhões. Ao longo desse mês, a gestão decidiu por realizar ganhos de capital na carteira VALOR com a venda de FIIs, fazendo com que a mesma passasse a representar 17,6% do total de ativos-alvo (vs. 21,5% no mês anterior). Ao mesmo tempo, devido a aquisição de um total de R\$72,5 milhões em CRIs, dentro da carteira RENDA, a mesma passou a representar 82,4% dos ativos (vs. 78,5% em setembro).

Dentro da carteira RENDA, a Gestão segue aumentando a exposição de CRIs (74,3% em nov/23 vs. 70,1% em out/23) e diminuindo a participação em FIIs (6,2% em nov/23 vs. 6,4% em out/23), com objetivo de melhoria do carregamento da carteira.

Destacamos também o contínuo aumento do número de cotistas do Fundo, que chegou a 328.058 cotistas no final de novembro, com liquidez média diária de R\$ 3,2 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	48.935.518,23	5,62%	IPCA	9,00%	Renda	21/06/2030	2,9
CRI	Tecnisa 11E 1S	22D0836679	Residencial	39.999.998,16	4,59%	CDI	3,75%	Renda	28/04/2028	3,0
CRI	Mabu 402S	21J0705142	Pulverizado	39.000.398,23	4,48%	IPCA	9,75%	Renda	06/10/2031	3,3
CRI	Planta 47S	21K0019326	Residencial	38.863.620,92	4,46%	IPCA	8,00%	Renda	30/10/2041	7,0
CRI	Matarazzo 451S	22C0509668	Shopping	32.437.433,26	3,72%	IPCA	9,50%	Renda	25/06/2040	5,4
CRI	HBR 34E	23J1928151	Escritório	25.315.620,83	2,91%	CDI	3,50%	Renda	30/10/2031	3,9
CRI	Helbor 40E	23K1511855	Residencial	25.143.489,58	2,89%	CDI	3,00%	Renda	29/11/2029	2,8
CRI	Helbor 440S	22A0788605	Residencial	24.559.508,22	2,82%	CDI	3,00%	Renda	29/01/2006	1,1
CRI	Delfim Moreira 22S	20J0764140	Residencial	24.424.533,65	2,80%	CDI	4,75%	Renda	30/10/2025	1,7
CRI	Oscar Freire 50S	21L0002653	Residencial	21.888.008,35	2,51%	CDI	4,00%	Renda	27/11/2026	2,4
CRI	EAB	22F1020478	Infraestrutura	21.434.313,97	2,46%	IPCA	9,70%	Renda	15/06/2032	3,8
CRI	Manhattan 161S	19J0327167	Residencial	20.465.268,27	2,35%	CDI	5,70%	Renda	23/06/2026	1,2
CRI	Cemara	22H1582777	Pulverizado	20.280.684,76	2,33%	IPCA	9,50%	Renda	16/08/2032	4,0
CRI	Tecnisa 397S	21G0568394	Residencial	17.382.246,94	2,00%	IPCA	7,00%	Renda	29/06/2028	3,6
CRI	Rede Duque 444S	21I0855623	BTS	17.211.937,69	1,98%	IPCA	8,20%	Renda	20/09/2033	4,8
CRI	Rede Duque 443S	21I0855537	BTS	17.160.828,89	1,97%	IPCA	8,20%	Renda	20/09/2033	4,8
CRI	HM Engenharia 365S	21F1076950	Residencial	15.091.076,79	1,73%	CDI	4,75%	Renda	27/06/2025	1,0
CRI	Helbor 7E1S	22E1211649	Residencial	13.563.698,73	1,56%	CDI	3,00%	Renda	31/01/2026	2,8
CRI	Planta II	22G1110109	Residencial	12.313.742,81	1,41%	IPCA	8,50%	Renda	25/07/2042	7,1
CRI	RV Ipiranga 2	22J0347078	Residencial	11.844.961,72	1,36%	IPCA	9,00%	Renda	05/12/2025	1,8
CRI	Manhattan 196S	20L0870667	Residencial	11.841.057,77	1,36%	IPCA	12,00%	Renda	17/12/2024	1,1
CRI	Tecnisa 175S	21B0544455	Residencial	9.504.938,41	1,09%	IPCA	5,94%	Renda	15/02/2026	1,2
CRI	Ditolvo 37E	23K1512153	Residencial	9.229.821,76	1,06%	IPCA	10,00%	Renda	30/10/2030	3,7
CRI	Alpha Lake 52S	22C0927973	Residencial	8.543.849,04	0,98%	CDI	5,50%	Renda	07/04/2025	1,2
CRI	Rede D'or 214S	19H0235501	Hospitalar	8.347.560,75	0,96%	IPCA	3,88%	Renda	30/06/2031	3,7
CRI	Ceratti e Magna Jr.	22E0120569	Logística	7.886.801,31	0,91%	IPCA	9,50%	Renda	21/05/2027	2,0
CRI	You 78E 1S	22D0847833	Residencial	7.183.147,26	0,82%	CDI	4,00%	Renda	27/04/2026	1,8
CRI	Matarazzo 545S	23J2162618	Shopping	6.642.811,02	0,76%	IPCA	9,50%	Renda	25/06/2040	5,4
CRI	Inter 464S	22A0883092	Residencial	6.489.428,25	0,74%	CDI	4,50%	Renda	04/02/2027	1,4
CRI	GFSA 2S	22H1319855	Residencial	6.456.918,68	0,74%	CDI	5,50%	Renda	26/08/2027	1,8
CRI	OBA 315S	21F0950228	Logística	6.417.327,17	0,74%	IPCA	6,40%	Renda	27/06/2033	4,3
CRI	OBA 316S	21F0950242	Logística	5.974.592,98	0,69%	IPCA	6,40%	Renda	27/06/2033	6,3
CRI	Augusta 1S	22H1318883	Residencial	5.535.840,21	0,64%	CDI	5,50%	Renda	26/08/2027	2,8
CRI	Vitacon	20J0837296	Residencial	5.454.588,26	0,63%	IPCA	5,75%	Renda	28/05/2024	0,5
CRI	Athon Energia	21G0864339	Infraestrutura	5.324.575,65	0,61%	IPCA	6,50%	Renda	15/08/2033	4,2
CRI	Makro	21L0666509	BTS	5.309.697,99	0,61%	IPCA	6,50%	Renda	17/12/2031	3,7
CRI	HM Engenharia 366S	21F1076974	Residencial	5.117.744,82	0,59%	CDI	4,75%	Renda	27/06/2025	1,0
CRI	Helbor 22E	22L1013767	Residencial	5.002.862,26	0,57%	CDI	3,00%	Renda	27/11/2026	1,7
CRI	Copagril	21F0968888	Agronegócio	4.992.732,64	0,57%	IPCA	6,50%	Renda	16/06/2031	3,5
CRI	Selina 162S	20L0522095	Residencial	4.901.166,93	0,56%	IPCA	8,47%	Renda	07/03/2041	6,7
CRI	Fashion Mall 339S	21E0611276	Shoppings	4.807.514,28	0,55%	IPCA	7,75%	Renda	29/05/2031	3,5
CRI	Fashion Mall 340S	21E0611378	Shoppings	4.807.514,28	0,55%	IPCA	7,75%	Renda	29/05/2031	3,5
CRI	GPA 85S	20H0695880	Logística	4.376.005,14	0,50%	IPCA	5,00%	Renda	10/08/2035	7,7
CRI	Búzios	22G0897549	Residencial	4.304.014,11	0,49%	IPCA	9,50%	Renda	20/07/2029	2,6
CRI	You 73E 2S	22D0847835	Residencial	3.963.480,17	0,45%	CDI	4,50%	Renda	26/04/2027	2,5
CRI	Selina 128S	19K1145398	Residencial	3.939.836,54	0,45%	IPCA	8,68%	Renda	20/04/2040	6,4



**Carteira de Ativos**

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Cupom	Estratégia	Vencimento	Duration
CRI	AMI	20J0668136	Logística	3.884.819,32	0,45%	IPCA	7,00%	Renda	25/10/2032	4,1
CRI	OBA 279S	21F0950009	Logística	3.627.442,06	0,42%	IPCA	6,40%	Renda	27/06/2033	6,3
CRI	Patteo Mogilar	23F1689784	Residencial	3.584.554,86	0,41%	CDI	3,00%	Renda	27/11/2025	1,8
CRI	DOT	22F1105839	Residencial	3.229.773,91	0,37%	IPCA	9,00%	Renda	05/08/2025	1,2
CRI	Jandira Park	21F0001447	Logística	3.142.563,52	0,36%	IPCA	6,00%	Renda	14/06/2032	5,1
CRI	JSL Ribeira 261S	20A0977906	BTS	3.079.463,90	0,35%	IPCA	6,00%	Renda	25/01/2035	5,0
CRI	JSL Ribeira 268S	20A0978038	BTS	3.079.463,90	0,35%	IPCA	6,00%	Renda	25/01/2035	5,0
CRI	RNI 31S	19B0177968	Residencial	2.738.792,42	0,31%	CDI	1,70%	Renda	15/02/2029	2,3
CRI	São Gonçalo	19L0928585	Shopping	2.558.033,03	0,29%	IPCA	5,06%	Renda	15/12/2034	5,1
CRI	Hub Pinheiros	22D0634282	Residencial	2.525.303,71	0,29%	IPCA	9,50%	Renda	19/07/2027	2,9
CRI	Setin	20J0763944	Residencial	2.517.838,25	0,29%	IPCA	8,50%	Renda	30/10/2025	1,7
CRI	Delfim Moreira 23S	20J0764341	Residencial	2.494.743,18	0,29%	CDI	3,50%	Renda	30/10/2025	1,7
CRI	Brasparck	21H0926710	Logística	2.422.992,95	0,28%	IPCA	7,50%	Renda	20/08/2031	3,1
CRI	GPA 296S	20K0010253	Logística	2.151.884,69	0,25%	IPCA	5,00%	Renda	19/10/2035	5,5
CRI	Choice	22F1106105	Residencial	1.623.527,89	0,19%	IPCA	9,00%	Renda	05/08/2025	1,6
CRI	Francisco Leitão 14S	20H0164142	Residencial	1.493.843,83	0,17%	IPCA	8,50%	Renda	28/08/2025	1,6
CRI	Francisco Leitão 15S	20H0164148	Residencial	1.493.843,83	0,17%	IPCA	8,50%	Renda	28/08/2025	1,6
CRI	Square Bertoga	22J0019767	Residencial	1.027.367,94	0,12%	IPCA	9,00%	Renda	05/12/2025	1,9
CRI	Cotoxó 3S	22H1320252	Residencial	657.463,38	0,08%	CDI	5,50%	Renda	26/08/2027	1,0
CRI	Brookfield 2S	22G0282296	Escritório	451.882,83	0,05%	CDI	1,70%	Renda	19/07/2027	2,9
<b>Total - CRI</b>				<b>697.458.317,08</b>	<b>80,07%</b>	<b>Duration médio CRIs:</b>			<b>3,4</b>	
FIDC	Valyos Subordinada	-	Residencial	10.954.633,85	1,26%	Rentabilidade de 0,91% no mês de novembro/23		Valor	na	na
FIDC	KeyCash II Sênior	4033221SN1	Home Equity	9.532.010,24	1,09%	IPCA	8,50%	Renda	na	na
FIDC	Valyos Sênior 4ª Série	3204621SN4	Residencial	3.412.410,03	0,39%	IPCA	7,00%	Renda	20/06/2024	0,5
FIDC	Valyos Sênior 1ª Série	3204619SEN	Residencial	3.110.134,28	0,36%	IPCA	8,00%	Renda	20/06/2024	0,4
FIDC	Valyos Sênior 3ª Série	3204621SN3	Residencial	2.001.557,72	0,23%	IPCA	7,00%	Renda	20/06/2024	0,4
<b>Total - FIDC</b>				<b>29.010.746,12</b>	<b>3,33%</b>					
Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	D.Y. (a.a.) sobre valor mercado		Estratégia	% PL		
FII	VBI CRI	CVBI11	Recebíveis	20.021.256,64	10,55%		Renda	2,30%		
FII	Kinea Índices de Preços	KNIP11	Recebíveis	12.024.729,36	9,52%		Valor	1,38%		
FII	FII Planta Retrofit	4704222FII	Desenvolvimento	11.623.951,87	na		Valor	1,33%		
FII	Cyrela Crédito	CYCR11	Recebíveis	11.527.961,40	13,65%		Renda	1,32%		
FII	Valora CRI Infra Fundo Imobiliário	4544222FII	Infraestrutura	10.272.340,34	10,51%		Valor	1,18%		
FII	RBR Private Credito Imobiliário	RBRY11	Recebíveis	9.066.740,40	12,71%		Renda	1,04%		
FII	RBR Log	RBRL11	Logística	6.075.032,26	10,28%		Valor	0,70%		
FII	JS Real Estate	JSRE11	Properties	5.770.781,46	7,77%		Valor	0,66%		
FII	Capitania Securities II	CPTS11	Recebíveis	5.142.110,00	9,67%		Renda	0,59%		
FII	Valora CRI Índice de Preço	VGIP11	Recebíveis	4.542.000,97	11,63%		Valor	0,52%		
FII	VBI Prime Properties FII	PVBI11	Properties	4.364.755,04	8,64%		Valor	0,50%		
FII	Barigui Rendimento Imobiliários I	BARI11	Recebíveis	4.038.945,00	9,07%		Renda	0,46%		
FII	Vinci Credit Securities	VCRI11	Recebíveis	4.025.000,00	11,77%		Renda	0,46%		
FII	Vinci Fulwood Desenvolv. Logístico	VFDL11	Desenvolvimento	3.492.086,76	na		Valor	0,40%		
FII	VBI Logístico FII	LVBI11	Logística	3.484.088,44	9,59%		Valor	0,40%		
FII	BTG Pactual Corporate Office Fund	BRCR11	Properties	3.282.632,78	8,54%		Valor	0,38%		
FII	BTG Pactual Fundo CRI	BTCI11	Recebíveis	2.981.318,40	12,65%		Valor	0,34%		
FII	Rec Renda Imobiliária	RECT11	Properties	2.894.908,10	11,67%		Valor	0,33%		
FII	BRPR Corporate Offices FII	BROF11	Properties	2.819.527,38	10,82%		Valor	0,32%		



**Carteira de Ativos**

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	D.Y. (a.a.) sobre valor mercado	Estratégia	% PL
FII	HSI Ativos Financeiros	HSAF11	Recebíveis	2.745.003,04	11,91%	Valor	0,32%
FII	BRC II FII	BRC II FII	Desenvolvimento	2.741.304,15	na	Valor	0,31%
FII	Athena I	FATN11	Properties	2.682.140,35	11,73%	Renda	0,31%
FII	Hedge Office Income FII	HOFC11	Properties	1.490.455,20	6,77%	Valor	0,17%
FII	Valora CRI CDI FII	VGIR11	Recebíveis	1.453.425,10	15,99%	Renda	0,17%
FII	Fator Renda Estruturada	FAOE11	Híbrido	1.250.000,00	na	Valor	0,14%
FII	Tellus Properties FII	TEPP11	Properties	1.029.072,74	8,56%	Valor	0,12%
	FII (Outros)	-	-	823.948,00			0,09%
<b>Total - FII</b>				<b>141.665.515,18</b>			<b>16,26%</b>
Ação	Multiplan	MULT3	Shoppings	13.676.570,00		Valor	1,57%
Ação	Aliansce Sonae	ALOS3	Shoppings	2.325.247,58		Valor	0,27%
Ação	São Carlos	SCAR3	Properties	282.020,00		Valor	0,03%
Ação	Syn Prop & Tech	SYNE3	Properties	80.925,00		Valor	0,01%
<b>Total - Ações</b>				<b>16.364.762,58</b>			<b>1,88%</b>
SPE	MNF		Residencial	13.239.000,00		Valor	1,52%
SPE	You		Residencial	11.519.884,00		Valor	1,32%
SPE	CV 408		Residencial	9.559.040,00		Valor	1,10%
SPE	Itatupã		Residencial	8.723.899,68		Valor	1,00%
SPE	AS 955		Residencial	7.425.380,51		Valor	0,85%
SPE	Gaivota		Residencial	4.289.000,00		Valor	0,49%
<b>Total - Cotas SPE</b>				<b>54.756.204,19</b>			<b>6,29%</b>
<b>Total de Ativos-Alvo</b>				<b>939.255.545,15</b>			<b>107,82%</b>
Caixa Bruto				6.354.900,14			0,73%
Rendimentos à Distribuir + Provisões (1)				(74.501.598,41)			
Caixa Líquido				(68.146.698,27)			-7,82%
<b>Patrimônio Líquido</b>				<b>871.108.846,88</b>			<b>100,00%</b>

(1) Inclui um total de R\$ 60,4 milhões em compromissos de recompra de CRI vendidos, a serem exercidos ao longo dos próximos 12 meses, com custo médio de CDI + 0,74% 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.) <sup>1</sup>	Cupom Médio Ponderado (a.a.)	Taxa Média Ponderada de MTM (a.a.)	% da Carteira
<b>IPCA +</b>	<b>8,46%</b>	<b>8,43%</b>	<b>8,41%</b>	<b>61,48%</b>
Rating Intl.	9,88%	9,50%	9,82%	15,39%
Sem Rating	7,98%	8,07%	7,93%	46,09%
<b>CDI +</b>	<b>4,40%</b>	<b>4,01%</b>	<b>4,02%</b>	<b>38,52%</b>
Rating Intl.	4,22%	3,71%	3,71%	5,65%
Sem Rating	4,44%	4,06%	4,08%	32,87%

**Análise de Sensibilidade**

Deságio cota patrimonial	Cota Mercado	Yield Bruto IPCA +	Yield Bruto CDI +
-2,69%	9,00	8,64%	4,13%
-1,61%	9,10	8,54%	4,09%
-0,53%	9,20	8,45%	4,04%
<b>0,00%</b>	<b>9,25<sup>2</sup></b>	<b>8,41%</b>	<b>4,02%</b>
0,56%	9,30	8,36%	4,00%
1,64%	9,40	8,27%	3,96%
2,72%	9,50	8,18%	3,92%

(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.

(2) Cota patrimonial do fundo no fechamento de novembro/2023.



## Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$0,11 por cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2023. O pagamento ocorreu no dia 7 de dezembro de 2023.

	set/23	out/23	nov/23	2023	últimos 12 meses
<b>Receitas (ex-MTM)</b>	<b>10.870.665,51</b>	<b>11.210.942,22</b>	<b>11.901.558,72</b>	<b>111.335.372,46</b>	<b>120.037.157,01</b>
Proventos + Juros + Correção Monetária	8.205.891,68	9.060.502,40	8.410.051,52	92.576.332,82	101.167.926,55
CRI	5.882.943,27	7.176.980,67	6.605.077,28	66.772.204,24	73.210.001,50
Debêntures	-	-	-	-	-
FIDCs - (após IR)	114.831,85	53.864,79	204.222,44	3.401.536,64	3.903.526,02
FII	1.406.528,30	1.221.459,81	1.064.622,78	17.860.885,70	19.349.969,79
Ações	20.690,78	-	-	564.115,61	564.115,61
SPE	780.897,49	608.197,12	536.129,02	3.977.590,63	4.140.313,63
<b>Negociações</b>	<b>2.063.080,60</b>	<b>1.736.222,01</b>	<b>3.203.959,81</b>	<b>16.598.231,91</b>	<b>16.598.231,91</b>
CRI	101.700,60	-	79.993,17	345.708,71	345.708,71
Debêntures - (após IR)	-	-	-	-	-
FIDCs	-	-	-	40.189,73	40.189,73
FII - (após IR)	1.723.589,90	1.541.274,71	2.858.892,22	12.337.659,84	12.337.659,84
Ações - (após IR)	237.790,10	194.947,30	265.074,42	3.874.673,63	3.874.673,63
SPE	-	-	-	-	-
<b>Ativos de Liquidez</b>	<b>601.693,23</b>	<b>414.217,81</b>	<b>287.547,39</b>	<b>2.160.807,72</b>	<b>2.270.998,54</b>
<b>Despesas</b>	<b>(1.653.799,63)</b>	<b>(1.155.521,49)</b>	<b>(1.321.128,13)</b>	<b>(17.182.914,31)</b>	<b>(18.968.672,14)</b>
<b>Resultado Passível de Distribuição</b>	<b>9.216.865,88</b>	<b>10.055.420,72</b>	<b>10.580.430,58</b>	<b>94.152.458,14</b>	<b>101.068.484,87</b>
<b>Distribuição Total</b>	<b>9.418.789,10</b>	<b>9.418.789,10</b>	<b>10.360.668,01</b>	<b>94.069.676,04</b>	<b>100.629.708,27</b>
<b>Distribuição/Cota</b>	<b>R\$0,10</b>	<b>R\$0,10</b>	<b>R\$0,11</b>	<b>R\$1,19</b>	<b>R\$1,28</b>
Dias Úteis no Período	20	21	20	229	251
<b>Dividend Yield (anualizado) - Nominal</b>	<b>14,33%</b>	<b>13,69%</b>	<b>16,18%</b>	<b>15,25%</b>	<b>14,95%</b>
<b>Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial</b>					
Taxa equivalente acima do IPCA <sup>1</sup>	IPCA + 12,61%	IPCA + 10,60%	IPCA + 12,44%	IPCA + 9,73%	IPCA + 9,26%
Taxa equivalente acima do Benchmark <sup>2</sup>	Benchmark +6,20%	Benchmark +4,30%	Benchmark +6,04%	Benchmark + 2,77%	Benchmark + 2,40%
<b>Resultado Acumulado a Distribuir</b>	<b>109.578,26</b>	<b>746.209,88</b>	<b>965.972,45</b>		
<b>Resultado Acumulado a Distribuir por Cota</b>	<b>R\$0,01</b>	<b>R\$0,01</b>	<b>R\$0,01</b>		
<b>Ajuste de Marcação a Mercado (MTM)</b>	<b>(4.062.557,21)</b>	<b>(10.988.503,06)</b>	<b>6.480.345,54</b>	<b>9.260.624,72</b>	<b>7.096.700,27</b>
<b>Resultado Contábil</b>	<b>5.154.308,67</b>	<b>(933.082,34)</b>	<b>17.060.776,12</b>	<b>103.413.082,87</b>	<b>108.165.185,14</b>

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

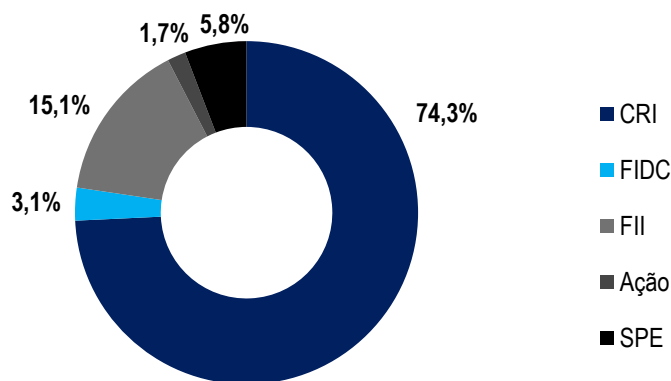


### RELATÓRIO DE GESTÃO

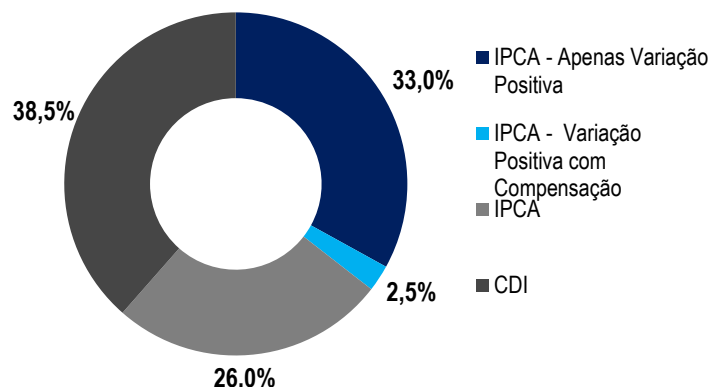
cadastre-se em <https://valorainvest.com.br/contato> para receber os relatórios

Novembro 2023

#### Alocação por ativo alvo (% de Ativos Alvo)



#### Alocação por Indexador dos CRIs (% PL de CRIs)

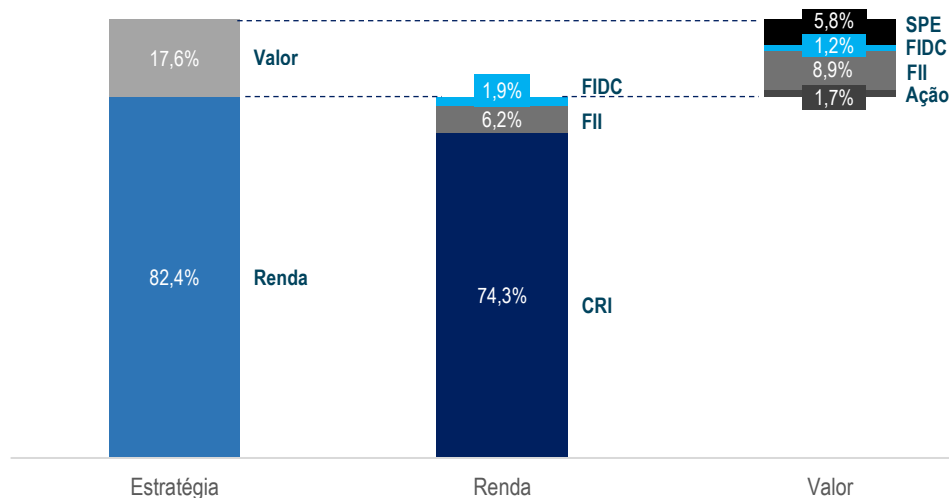


O Fundo possui um total de R\$ 60,4 milhões em compromissos de recompra de CRI vendidos, a serem exercidos ao longo dos próximos 12 meses, com custo médio de CDI + 0,74% ao ano.

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

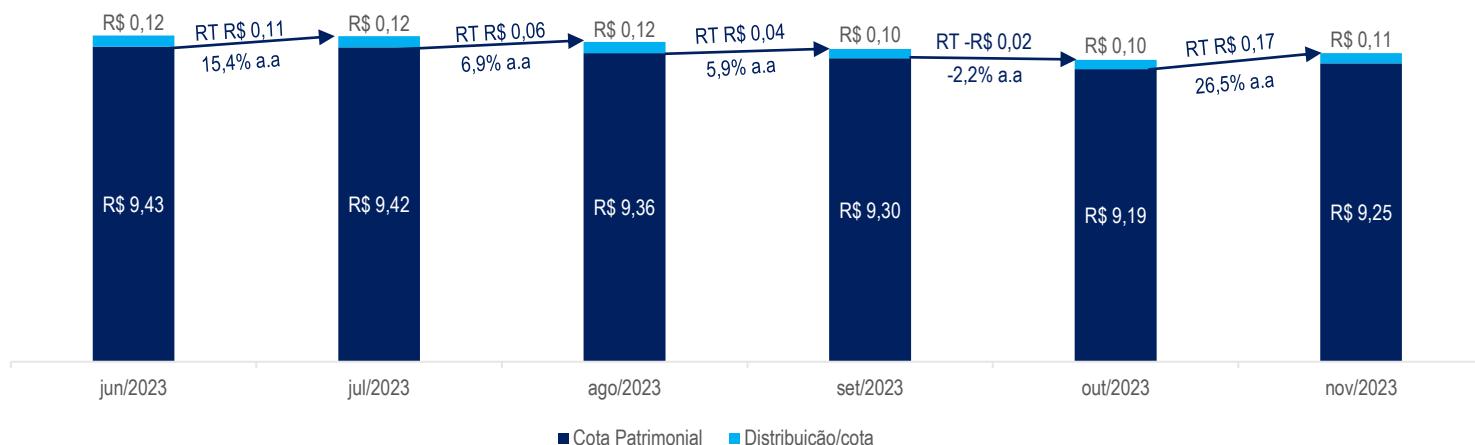
#### Alocação por Estratégia e Ativos-Alvo (% PL de Ativos-Alvo)



#### 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 nov/23**

Tipo	Ativo	Indexador	Código Ativo	Estratégia	Compra (R\$)	Venda (R\$)	Movimentação Líquida (R\$)
Ação	Aliansce Sonae		ALOS3	Valor	2.760.320,34	4.594.423,62	(1.834.103,28)
Ação	Multiplan		MULT3	Valor	0,00	3.509.274,30	(3.509.274,30)
<b>Total - Ação</b>					<b>2.760.320,34</b>	<b>8.103.697,92</b>	<b>(5.343.377,58)</b>
CRI	Helbor 40E	CDI	23K1511855	Renda	25.100.357,40	0,00	25.100.357,40
CRI	Manhattan 161S	CDI	19J0327167	Renda	20.451.510,01	0,00	20.451.510,01
CRI	Matarazzo 451S	IPCA	22C0509668	Renda	11.170.768,99	0,00	11.170.768,99
CRI	Ditolvo 37E	IPCA	23K1512153	Renda	9.200.000,00	0,00	9.200.000,00
CRI	Matarazzo 545S	IPCA	23J2162618	Renda	6.618.244,30	0,00	6.618.244,30
<b>Total - CRI</b>					<b>72.540.880,70</b>	<b>0,00</b>	<b>72.540.880,70</b>
FII	FII Planta Retrofit		4704222FII	Valor	1.097.000,00	24.268.859,18	(23.171.859,18)
FII	Legatus Shoppings FII		LASC11	Valor	30.127.069,94	30.845.257,21	(718.187,27)
FII	Valora CRI CDI FII		VGIR11	Renda	1.461.900,96	0,00	1.461.900,96
FII	FII (Outros)			Renda	0,00	10.207,49	(10.207,49)
FII	FII (Outros)			Valor	503.450,00	417.459,28	85.990,72
<b>Total - FII</b>					<b>33.189.420,90</b>	<b>55.541.783,16</b>	<b>(22.352.362,26)</b>
SPE	Itatupã			Valor	287.000,00	0,00	287.000,00
<b>Total - SPE</b>					<b>287.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>287.000,00</b>
<b>TOTAL GERAL</b>					<b>108.777.621,94</b>	<b>63.645.481,08</b>	<b>45.132.140,86</b>
<b>Total - Renda</b>					<b>74.002.781,66</b>	<b>10.207,49</b>	<b>73.992.574,17</b>
<b>Total - Valor</b>					<b>34.774.840,28</b>	<b>63.635.273,59</b>	<b>(28.860.433,31)</b>

**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.)
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%
out/23	94.187.892	865.184.814	9.418.789	1,07%	-1,26%	-0,19%	14,77%	7,14%
nov/23	94.187.891	871.108.847	10.360.668	1,20%	0,68%	1,88%	15,10%	7,55%



**Detalhamento dos Ativos**



**CRI AL Cambuí**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 8,5%
<b>Vencimento</b>	30/10/2025
<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 do Cambuí, na cidade de Campinas. Com relação de garantia atual de 221%.



**CRI Alpha Lake 52S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 5,5%
<b>Vencimento</b>	07/04/2025
<b>Tipo de oferta</b>	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. Com relação de garantia atual de 181%.



**CRI AMI**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 7,0%
<b>Vencimento</b>	25/10/2032
<b>Tipo de oferta</b>	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; (iii) Fiança dos sócios proprietários dos galpões. Com relação de garantia atual de 184%.



**CRI Athon Energia**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 6,50%
<b>Vencimento</b>	15/08/2033
<b>Tipo de oferta</b>	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 fiduciárias das cotas das SPEs; (iv) Fiança da Athon Participações S.A.. Com relação de garantia atual de 131%.



**CRI Augusta 1S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 5,50%
<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 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) Fiança da Gafisa. Com relação de garantia atual de 173,5%.



**CRI Braspark**

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

Operação para o financiamento de dois galpões industriais em Garuva (SC) que serão utilizados como terminais retroportuários. 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**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 1,7%
<b>Vencimento</b>	19/07/2027
<b>Tipo de oferta</b>	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 fiduciárias 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. Com relação de garantia atual de 276%.
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 186%; (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 (localizados em Campinas/SP) com os inquilinos Magna e Ceratti. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária do imóvel; (ii) Cessão fiduciária dos direitos creditórios; (iii) Fundo de reserva, e (iv) Fundo de despesas. Com relação atual de garantia de 219%.
Cupom	IPCA + 9,50%	
Vencimento	21/05/2027	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Choice		
Rating	na	Operação com a Choice Morumbi Empreendimento Imobiliário SPE LTDA., que tem por objeto específico a aquisição de imóvel, para desenvolvimento de um condomínio, com VGV de aproximadamente R\$ 63 milhões. Empreendimento residencial com 273 unidades divididas em metragens de 27m² a 49m², de 1 e 2 dormitórios, localizado no bairro do Morumbi, na cidade de São Paulo.
Cupom	IPCA + 9,0%	
Vencimento	05/08/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



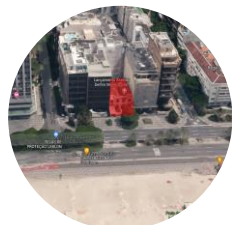
CRI Copagril		
Rating	na	Operação com Cooperativa Agroindustrial Copagril, Cooperativa Agroindustrial está situada na região oeste do Paraná. Sua atuação está centrada no atendimento de seus cooperados, comercializando sua produção agrícola ou pecuária. A operação possui como garantias (i) Aval da diretoria; (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. Com relação de garantia atual de 168%.
Cupom	IPCA + 6,5%	
Vencimento	16/06/2031	
Tipo de oferta	ICVM 476	



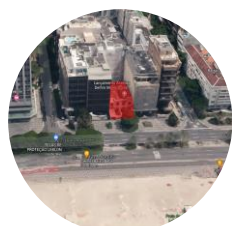
CRI Cotoxó 3S		
Rating	na	Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária de terreno localizado no bairro Perdizes, São Paulo, com relação atual de garantia de 162%; (ii) Cessão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



**Detalhamento dos Ativos**



<b>CRI Delfim Moreira 22S</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 alienação fiduciária de terreno localizado no bairro do Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, com relação atual de garantia de 134%. (i) O CRI conta com remuneração de CDI + 4,75% ao ano, com mínimo de 7,25% ao ano
<b>Cupom</b>	CDI + 4,75% (1)	
<b>Vencimento</b>	30/10/2025	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



<b>CRI Delfim Moreira 23S</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 alienação fiduciária de terreno localizado no bairro do Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, com relação atual de garantia de 134%. (i) O CRI conta com remuneração de CDI + 4,75% ao ano, com mínimo de 7,25% ao ano
<b>Cupom</b>	CDI + 4,75% (1)	
<b>Vencimento</b>	30/10/2025	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



<b>CRI Ditolvo 37E</b>		
<b>Rating</b>	na	Operação com a Construtora Ditolvo Ltda., empresa que há 50 anos atua no mercado de construção e incorporação imobiliária, sendo responsável pelo lançamento de mais de 100 empreendimentos em todo o país. A operação possui como garantia (i) alienação fiduciária das unidades em estoque, (ii) fiança da holding e de seus sócios e (iii) alienação fiduciária de dois terrenos em São José dos Campos, com relação de garantia de 136%.
<b>Cupom</b>	IPCA + 10%	
<b>Vencimento</b>	30/10/2030	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 160	



<b>CRI DOT</b>		
<b>Rating</b>	na	Operação com a Dot Ditolvo Empreendimento Imobiliário SPE LTDA., que tem por objeto específico a aquisição de imóvel, para o desenvolvimento de um condomínio denominado DOT - Vila das Belezas, com VGV de aproximadamente R\$ 63 milhões. Empreendimento residencial com 253 unidades privativas de 42m², 2 dormitórios, localizado no bairro Vila das Belezas, na cidade de São Paulo.
<b>Cupom</b>	IPCA + 9,0%	
<b>Vencimento</b>	05/08/2025	
<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) Fiança da empresa e sócios; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis dos consórcios; (iii) Alienação fiduciária das ações da Potenza e SPEs; (iv) Alienação fiduciária dos bens e equipamentos; e, (v) Alienação dos direitos de superfícies das UFVs. Com relação de garantia atual de 168%.
<b>Cupom</b>	IPCA + 9,70%	
<b>Vencimento</b>	15/06/2032	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



<b>CRI Fashion Mall 339S</b>		
<b>Rating</b>	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 garantias (i) Alienação fiduciária do imóvel; e, (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis de vendas de unidades. Com relação atual de garantia de 219%.
<b>Cupom</b>	IPCA + 7,75%	
<b>Vencimento</b>	29/05/2031	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



<b>CRI Fashion Mall 340S</b>		
<b>Rating</b>	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 garantias (i) Alienação fiduciária do imóvel; e, (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis de vendas de unidades. Com relação atual de garantia de 219%.
<b>Cupom</b>	IPCA + 7,75%	
<b>Vencimento</b>	29/05/2031	
<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 182%.



**CRI Francisco Leitão 15S**

<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 182%.



**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, (ii) Alienação fiduciária das SPEs detentoras dos estoques; (iii) Fiança da Gafisa. Com relação atual de garantia de 146%;



**CRI GPA 85S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 5,0%
<b>Vencimento</b>	10/08/2035
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

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) Alienação fiduciária de lojas locadas pelo Pão de Açúcar e Extra; (ii) Alienação fiduciária de cotas da SPE, e, (iii) Promessa de cessão fiduciária de contratos de locação futura; Com relação atual de garantia de 148%.



**CRI GPA 296S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 5,0%
<b>Vencimento</b>	19/10/2035
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

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 141%.



**CRI HBR 34E**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 3,50%
<b>Vencimento</b>	30/10/2031
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 160

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



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

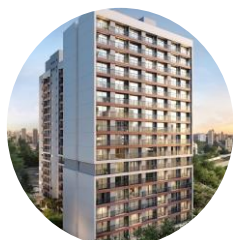


**Detalhamento dos Ativos**



**CRI Helbor 40E**

<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 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 104%.
<b>Cupom</b>	CDI + 3%	
<b>Vencimento</b>	29/11/2028	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI Helbor 440S**

<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 está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal. Operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor. Com relação de garantia atual de 180%.
<b>Cupom</b>	CDI + 3,0%	
<b>Vencimento</b>	29/01/2026	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI Helbor 7E1S**

<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 está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal. Operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor. (ii) Alienação fiduciária de 4 imóveis localizados no Estado de São Paulo; (iii) Cessão fiduciária; (iv) Fiança da Helbor, e (v) Fundo de reserva. Com relação de garantia atual de 143%.
<b>Cupom</b>	CDI + 3,0%	
<b>Vencimento</b>	31/01/2026	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI HM Engenharia 365S**

<b>Rating</b>	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 163%.
<b>Cupom</b>	CDI + 4,75%	
<b>Vencimento</b>	27/06/2025	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI HM Engenharia 366S**

<b>Rating</b>	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 163%.
<b>Cupom</b>	CDI + 4,75%	
<b>Vencimento</b>	27/06/2025	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI Hub Pinheiros**

<b>Rating</b>	na	Operação com a GIP, Grupo de Investimento Patrimonial, para financiar o terreno para a construção do empreendimento Hub Pinheiros, localizado na cidade de São Paulo. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária do terreno e 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.
<b>Cupom</b>	IPCA + 9,5%	
<b>Vencimento</b>	06/04/2027	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI Inter 464S**

<b>Rating</b>	na	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, 2, 3 e 5. A operação possui como garantias (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.
<b>Cupom</b>	CDI + 4,5%	
<b>Vencimento</b>	04/02/2027	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**Detalhamento dos Ativos**



**CRI Jandira Park**

<b>Rating</b>	na	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 232%.
<b>Cupom</b>	IPCA + 6,0%	
<b>Vencimento</b>	13/06/2032	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI JSL Ribeira 261S**

<b>Rating</b>	AAA Fitch	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 (i) Alienação fiduciária dos imóveis locados; e, (ii) Fiança do controlador da JSL, além de seus sócios pessoas físicas. Com relação atual de garantia de 144%.
<b>Cupom</b>	IPCA + 6,0%	
<b>Vencimento</b>	25/01/2035	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI JSL Ribeira 268S**

<b>Rating</b>	AAA Fitch	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 (i) Alienação fiduciária dos imóveis locados; e, (ii) Fiança do controlador da JSL, além de seus sócios pessoas físicas. Com relação atual de garantia de 144%.
<b>Cupom</b>	IPCA + 6,0%	
<b>Vencimento</b>	25/01/2035	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI Mabu 402S**

<b>Rating</b>	na	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%.
<b>Cupom</b>	IPCA + 9,75%	
<b>Vencimento</b>	06/10/2031	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI Makro**

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



**CRI Manhattan 161S**

<b>Rating</b>	na	Operação com a Construtora Manhattan, uma das maiores incorporadoras de Fortaleza – CE, com mais de 15 anos de atuação. A operação possui como garantias reais: (i) Alienação fiduciária de imóveis prontos residenciais; (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 265%.
<b>Cupom</b>	CDI + 5,7%	
<b>Vencimento</b>	23/12/2026	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI Manhattan 196S**

<b>Rating</b>	na	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 de garantia atual de 250%.
<b>Cupom</b>	IPCA + 12,0%	
<b>Vencimento</b>	17/12/2024	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



Detalhamento dos Ativos



**CRI Matarazzo 451S**

<b>Rating</b>	na	Operação com objetivo de financiar a conclusão da obra do empreendimento Campus Matarazzo, localizado no bairro Bela Vista, na cidade de São Paulo – SP. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária do imóvel correspondente a fração do “Retail”; (ii) Cessão fiduciária do resultado líquido das receitas provenientes dos aluguéis; (iii) Aval do FIP Matarazzo e (iv) Fundos de Despesas, Reserva de Parcelas e Liquidez; com relação atual de garantia de 340%.
<b>Cupom</b>	IPCA + 9,5%	
<b>Vencimento</b>	25/06/2040	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI Matarazzo 545S**

<b>Rating</b>	na	Operação com objetivo de financiar a conclusão da obra do empreendimento Campus Matarazzo, localizado no bairro Bela Vista, na cidade de São Paulo – SP. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária do imóvel correspondente a fração do “Retail”; (ii) Cessão fiduciária do resultado líquido das receitas provenientes dos aluguéis; (iii) Aval do FIP Matarazzo e (iv) Fundos de Despesas, Reserva de Parcelas e Liquidez; com relação atual de garantia de 340%.
<b>Cupom</b>	IPCA + 9,5%	
<b>Vencimento</b>	25/06/2040	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI Oba 279S**

<b>Rating</b>	na	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) Cessão fiduciária dos contratos atípicos; e, (iii) Fiança dos sócios e das holdings CABEF, CRAL e MOCA. Com relação de garantia atual de 105%.
<b>Cupom</b>	IPCA + 6,4%	
<b>Vencimento</b>	27/06/2033	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI Oba 315S**

<b>Rating</b>	na	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) Cessão fiduciária dos contratos atípicos; e, (iii) Fiança dos sócios e das holdings CABEF, CRAL e MOCA. Com relação de garantia atual de 105%.
<b>Cupom</b>	IPCA + 7,4%	
<b>Vencimento</b>	27/06/2033	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI Oba 316S**

<b>Rating</b>	na	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) Cessão fiduciária dos contratos atípicos; e, (iii) Fiança dos sócios e das holdings CABEF, CRAL e MOCA. Com relação de garantia atual de 105%.
<b>Cupom</b>	IPCA + 6,4%	
<b>Vencimento</b>	27/06/2033	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI Oscar Freire 50S**

<b>Rating</b>	na	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 no bairro dos Jardins, em São Paulo, com relação atual de garantia de 171%.
<b>Cupom</b>	CDI + 4,0%	
<b>Vencimento</b>	27/11/2026	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



Detalhamento dos Ativos



**CRI Patteo Mogilar**

<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 está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal, em parceria com a MPD, incorporadora fundada em 1982. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária do terreno e benfeitorias; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das cotas da SPE; (iv) Fiança da Helbor. Com relação de garantia atual de 130%.
<b>Cupom</b>	CDI + 3,0%	
<b>Vencimento</b>	27/11/2025	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 160	



**CRI Planta II**

<b>Rating</b>	na	Operação com a Planta Inc., incorporadora paulista, focada em projetos de retrofit em imóveis da cidade de São Paulo. A operação possui como garantias a (i) Alienação fiduciária de quatro prédios localizados no bairro de Vila Buarque e do Jardim Paulista, na cidade de São Paulo, (ii) Alienação fiduciária de cotas das SPE's; (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis. Com relação de garantia atual de 210%.
<b>Cupom</b>	IPCA + 8,5%	
<b>Vencimento</b>	25/07/2042	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI Rede D'or 214S**

<b>Rating</b>	AAA Fitch	Operação com a Rede D'or São Luiz S.A., maior rede privada de assistência médica integrada do país, com 43 anos de existência e presente em nove estados. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária de 3 hospitais do grupo; (ii) Seguro patrimonial e seguro de perda de receita de locação. Com relação de garantia atual de 144%.
<b>Cupom</b>	IPCA + 3,88%	
<b>Vencimento</b>	02/07/2031	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI Rede Duque 443S**

<b>Rating</b>	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) Fiança dos controladores.
<b>Cupom</b>	IPCA + 8,2%	
<b>Vencimento</b>	19/09/2033	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI Rede Duque 444S**

<b>Rating</b>	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) Fiança dos controladores.
<b>Cupom</b>	IPCA + 8,2%	
<b>Vencimento</b>	19/09/2033	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI RNI 31S**

<b>Rating</b>	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.
<b>Cupom</b>	CDI + 1,7%	
<b>Vencimento</b>	15/02/2029	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



Detalhamento dos Ativos



**CRI RV Ipiranga 2**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 9,0%
<b>Vencimento</b>	05/12/2025
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

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 (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;



**CRI Planta 47S - Sênior**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 8,0%
<b>Vencimento</b>	30/10/2041
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

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 (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 de garantia atual de 121%.



**CRI São Gonçalo**

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

Operação lastreada em recebíveis de contratos de locação do São Gonçalo Shopping localizado na cidade de São Gonçalo-RJ. A emissão possui como garantias adicionais (i) Alienação Fiduciária do shopping; (ii) Cessão fiduciária de novos recebíveis de locação do mesmo shopping; (iii) Coobrigação da GSR Shopping, cedente dos contratos de locação; e, (iv) Fiança da holding controladora, com relação de garantia atual de 299%.



**CRI Selina 128S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 8,68%
<b>Vencimento</b>	27/04/2040
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

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.



**CRI Selina 162S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 8,47%
<b>Vencimento</b>	27/03/2041
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

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.



**CRI Square Bertoga**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 9,0%
<b>Vencimento</b>	05/12/2025
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

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 de garantia atual de 614%.





**Detalhamento dos Ativos**



**CRI TecnisA 11E 1S**

<b>Rating</b>	A S&P	
<b>Cupom</b>	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. O CRI não conta com garantias reais e possui rating br.A-(sf) pela S&P.
<b>Vencimento</b>	28/04/2028	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI TecnisA 175S**

<b>Rating</b>	A S&P	
<b>Cupom</b>	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. O CRI não conta com garantias reais e possui rating br.A (sf) pela S&P.
<b>Vencimento</b>	15/02/2026	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI TecnisA 397S**

<b>Rating</b>	A S&P	
<b>Cupom</b>	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. O CRI não conta com garantias reais e possui rating br.A (sf) pela S&P.
<b>Vencimento</b>	29/06/2028	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI Vitacon**

<b>Rating</b>	na	
<b>Cupom</b>	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 de garantia atual de 213%.
<b>Vencimento</b>	28/05/2024	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI You 73E 1S**

<b>Rating</b>	na	
<b>Cupom</b>	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.
<b>Vencimento</b>	27/04/2026	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI You 73E 2S**

<b>Rating</b>	na	
<b>Cupom</b>	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.
<b>Vencimento</b>	26/04/2027	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



Detalhamento dos Ativos



FIDC Valyos – Cota Sênior 1ª Série

Rating	BB Liberum
Cupom	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	B 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 <sup>2</sup> , 93 unidades residenciais de 32 a 39m <sup>2</sup> e 1 loja de 800m <sup>2</sup> ; e (ii) Empreendimento imobiliário residencial com 239 studios não residenciais de 24m <sup>2</sup> , 49 unidades residenciais de 33m <sup>2</sup> e 5 lojas de 138m <sup>2</sup> . 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 <sup>2</sup> e 25m <sup>2</sup> , dormitórios de 36m <sup>2</sup> , 70m <sup>2</sup> e 91m <sup>2</sup> e (ii) 2 Lojas (140m <sup>2</sup> e 220 m <sup>2</sup> ). 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 <sup>2</sup> , 30 studios residenciais de 25m <sup>2</sup> , 34 studios não residenciais de 25m <sup>2</sup> e 2 lojas com área média de 61m <sup>2</sup> . 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 <sup>2</sup> a 95m <sup>2</sup> . 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 <sup>2</sup> a 90m <sup>2</sup> , 21 studios não residenciais de 29m <sup>2</sup> a 38m <sup>2</sup> e 1 loja de 435m <sup>2</sup> . 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 <sup>2</sup> , contemplando unidades residenciais, lojas, studios e coberturas. Os empreendimentos serão incorporados pela You inc.
Cupom	na	
Vencimento	na	
Tipo de oferta	na	



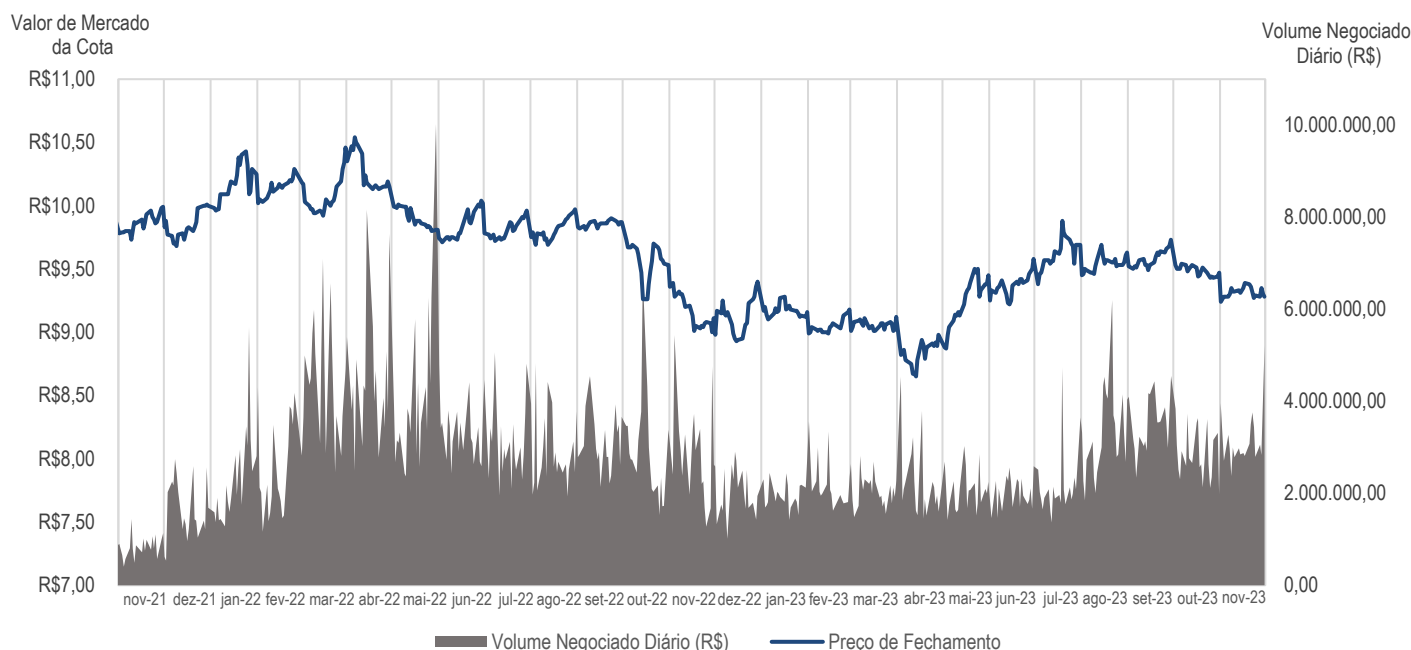
**Desempenho no Mercado Secundário**

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 30 de novembro de 2023, o valor da cota fechou em R\$ 9,28.

<b>Informações complementares:</b>	<b>novembro-23</b>	
Número de cotistas	328.058	
Volume (em R\$)	64.236.982,50	
Quantidade de cotas negociadas	6.889.313	
Volume Médio Diário (R\$/dia)	3.211.849,13	
Valor médio de negociação por cota	9,32	
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	9,20
	Máximo	9,43

**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: [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**  
**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)

