

Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de novembro de 2023 com 96,9% de seu patrimônio líquido alocado em Ativos-Alvo, distribuídos em 44 diferentes ativos, num total de R\$444,8 milhões investidos. Os demais recursos estavam investidos em instrumentos de caixa.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de novembro de 2023 foi de R\$0,10 por cota, o equivalente a uma rentabilidade líquida de 13,6% ao ano (ou IPCA + 9,9% ao ano) sobre o valor da cota patrimonial ao final do mês anterior. Desde seu início (2 meses), o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R\$0,30 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de 14,0% ao ano ou IPCA + 11,1% ao ano sobre a cota patrimonial.

Ao mesmo tempo, o fundo obteve um retorno total no mês de novembro equivalente a R\$0,22 por cota (R\$0,10 de dividendos distribuídos + R\$0,12 de ganho de PL), o equivale a uma rentabilidade de 31,6% ao ano.

Ao longo do mês, foram adquiridos um total de R\$24,6 milhões distribuídos em cinco CRIs, sendo quatro já existentes (ver detalhes em Detalhamento de Ativos), elevando a participação da carteira RENDA na margem para 73,2% do total de Ativos-Alvo, em linha com o foco inicial da gestão nesse momento em buscar um bom nível de carregamento para a carteira. Dos CRIs adquiridos, 49% são indexados ao CDI e 51% indexados ao IPCA.

No curto prazo, continuamos analisando boas oportunidades de aquisição de Imóveis para alavancagem de incorporadores, além de oportunidades específicas de investimento em cotas de SPE para a carteira VALOR.

O Fundo encerrou o mês de novembro de 2023 com um total de 11.250 cotistas.

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	24.881.544,43	5,42%	IPCA	7,00%	Renda	29/06/2028	3,6
CRI	Sanema	22G0701494	Infraestrutura	21.046.181,78	4,58%	IPCA	8,92%	Renda	31/08/2037	5,5
CRI	HBR 34E	23J1928151	Escritório	20.252.496,66	4,41%	CDI	3,50%	Renda	30/10/2031	3,9
CRI	Matarazzo 451S	22C0509668	Shopping	19.293.130,46	4,20%	IPCA	9,50%	Renda	25/06/2040	5,4
CRI	HM Engenharia 365S	21F1076950	Residencial	18.262.317,52	3,98%	CDI	4,75%	Renda	27/06/2025	1,0
CRI	You 73E 2S	22D0847835	Residencial	15.050.404,20	3,28%	CDI	4,50%	Renda	26/04/2027	2,5
CRI	Athon Energia 191E	23I1512147	Infraestrutura	14.633.643,25	3,19%	IPCA	10,00%	Renda	28/12/2038	5,9
CRI	AMF Saúde 2	22B0512752	Residencial	14.103.392,81	3,07%	CDI	4,00%	Renda	05/03/2026	1,9
CRI	EAB	22F1020478	Infraestrutura	10.690.430,91	2,33%	IPCA	9,70%	Renda	15/06/2032	3,8
CRI	Socicam 28S	23I1732112	Infraestrutura	10.255.476,01	2,23%	IPCA	9,00%	Renda	17/03/2036	5,0
CRI	RV Ipiranga 2	22J0347078	Residencial	10.121.277,49	2,20%	IPCA	9,00%	Renda	05/12/2025	1,8
CRI	Mabu 402S	21J0705142	Pulverizado	10.008.038,70	2,18%	IPCA	9,75%	Renda	06/10/2031	3,3
CRI	Altino Arantes	21D0808611	Residencial	9.992.372,91	2,18%	IPCA	8,00%	Renda	19/04/2026	2,2
CRI	HM Engenharia 97E	22K1684666	Residencial	9.912.333,41	2,16%	CDI	4,75%	Renda	27/11/2026	1,7
CRI	Oscar Freire 50S	21L0002653	Residencial	9.675.407,05	2,11%	CDI	4,00%	Renda	27/11/2026	2,4
CRI	Patteo Mogilar	23F1689784	Residencial	8.523.274,88	1,86%	CDI	3,00%	Renda	27/11/2025	1,8
CRI	Ditolvo 37E	23K1512153	Residencial	7.022.690,47	1,53%	IPCA	10,00%	Renda	30/10/2030	3,7
CRI	Manhattan 161S	19J0327167	Residencial	7.004.890,48	1,53%	CDI	5,70%	Renda	23/12/2026	1,2
CRI	Francisco Leitão 14S	20H0164142	Residencial	5.823.016,82	1,27%	IPCA	8,50%	Renda	28/08/2025	1,6
CRI	Francisco Leitão 15S	20H0164148	Residencial	5.823.016,82	1,27%	IPCA	8,50%	Renda	28/08/2025	1,6
CRI	Helbor 40E	23K1511855	Residencial	5.028.697,92	1,10%	CDI	3,00%	Renda	29/11/2029	2,8
CRI	GFSa 2S	22H1319855	Residencial	4.953.617,78	1,08%	CDI	5,50%	Renda	26/08/2027	1,8
CRI	Alfa Realty	20D0892140	Residencial	4.953.211,72	1,08%	CDI	5,00%	Renda	29/04/2025	1,3
CRI	Helbor 22E	22L1013767	Residencial	2.971.700,18	0,65%	CDI	3,00%	Renda	27/11/2026	1,7
CRI	Matarazzo 545S	23J2162618	Shopping	2.429.709,24	0,53%	IPCA	9,50%	Renda	25/06/2040	5,4
Total - CRI				272.712.273,91	59,40%				Duration médio CRIs:	3,2

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	D.Y. (a.a.) sobre valor mercado	Estratégia	% PL
FII	Bresco Logística FII	BRCO11	Logística	8.900.061,00	9,50%	Valor	1,94%
FII	JS Real Estate	JSRE11	Properties	8.917.718,40	7,77%	Valor	1,94%
FII	BTG Pactual Corporate Office Fund	BRCR11	Properties	9.088.835,13	8,54%	Valor	1,98%
FII	Tellus Properties FII	TEPP11	Properties	5.301.151,03	8,56%	Valor	1,15%
FII	RBR Log	RBRL11	Logística	4.264.257,78	10,28%	Valor	0,93%
FII	Kinea Índices de Preços	KNIP11	Recebíveis	3.961.394,64	9,52%	Valor	0,86%
FII	RBR CRI	CCRF11	Recebíveis	1.905.500,00	na	Valor	0,42%
FII	Barigui Rendimento Imobiliários I	BARI11	Recebíveis	1.901.060,70	9,07%	Renda	0,41%
FII	VBI Crédito Imobiliário	BLMC11	Recebíveis	2.015.346,19	10,89%	Valor	0,44%
FII	Capitania Securities II	CPTS11	Recebíveis	1.754.906,00	9,67%	Renda	0,38%
FII	FII (Outros)	-	-	10.098,45			0,00%
Total - FII				48.020.329,32			10,46%
Imóvel	Patteo São Bernardo		Residencial	14.865.217,00		Renda	3,24%
Imóvel	My Way Guanabara		Residencial	12.602.864,00		Renda	2,74%
Imóvel	Metropolitan Vila Nova		Residencial	12.502.341,64		Renda	2,72%
Imóvel	New Patteo Osasco		Residencial	9.186.226,00		Renda	2,00%
Total - Imóveis				49.156.648,64			10,71%
Ação	Multiplan	MULT3	Shoppings	21.292.489,00		Valor	4,64%
Ação	Aliansce Sonae	ALOS3	Shoppings	18.558.290,00		Valor	4,04%
Total - Ações				39.850.779,00			8,68%
SPE	You		Residencial	35.060.216,00		Valor	7,64%
Total - Cotas SPE				35.060.216,00			7,64%
Total de Ativos-Alvo				444.800.246,87			96,88%
				Caixa Bruto	4.750.186,44		1,03%
				Rendimentos à Distribuir + Provisões (1)	9.579.438,26		
				Caixa Líquido	14.329.624,70		3,12%
Patrimônio Líquido				459.129.871,57			100,00%

(1) Inclui o montante de R\$14,3 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 novembro de 2023. O pagamento ocorreu no dia 7 de dezembro de 2023.

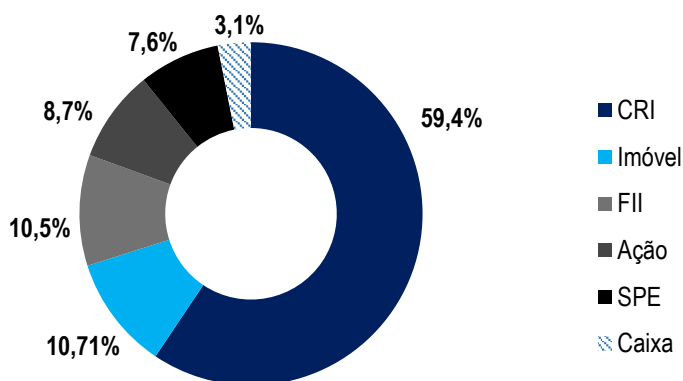
	set/23	out/23	nov/23	2023	últimos 12 meses
Receitas (ex-MTM)	6.991.602,17	7.406.108,38	5.651.169,27	20.048.879,82	20.048.879,82
Proventos + Juros + Correção Monetária	4.986.084,80	6.809.868,58	5.536.926,19	17.332.879,58	17.332.879,58
CRI	3.059.987,46	5.317.697,26	4.141.001,65	12.518.686,37	12.518.686,37
Imóveis	693.968,12	660.877,30	613.390,34	1.968.235,76	1.968.235,76
FII	27.830,71	329.270,14	331.963,23	689.064,08	689.064,08
Ações	-	-	-	-	-
SPE	1.204.298,51	502.023,88	450.570,98	2.156.893,37	2.156.893,37
Negociações	111.310,86	458,60	-	111.769,47	111.769,47
CRI	20.446,02	-	-	20.446,02	20.446,02
Imóveis	-	-	-	-	-
FII - (após IR)	73.744,44	458,60	-	74.203,05	74.203,05
Ações - (após IR)	17.120,40	-	-	17.120,40	17.120,40
SPE	-	-	-	-	-
Ativos de Liquidez	1.894.206,51	595.781,20	114.243,08	2.604.230,78	2.604.230,78
Despesas	(428.036,23)	(494.890,29)	(507.011,00)	(1.429.937,52)	(1.429.937,52)
Resultado Passível de Distribuição	6.563.565,94	6.911.218,09	5.144.158,27	18.618.942,30	18.618.942,30
Distribuição Total	4.602.204,70	4.602.204,70	4.602.204,70	13.806.614,10	13.806.614,10
Distribuição/Cota	R\$0,10	R\$0,10	R\$0,10	R\$0,30	R\$0,30
Dias Úteis no Período	17	21	20	58	58
Dividend Yield (anualizado) - Nominal	15,89%	12,76%	13,56%	13,95%	13,95%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial					
Taxa equivalente acima do IPCA ¹	IPCA + 14,16%	IPCA + 9,69%	IPCA + 9,90%	IPCA + 11,06%	IPCA + 11,06%
Taxa equivalente acima do Benchmark ²	Benchmark + 7,7%	Benchmark + 3,4%	Benchmark + 3,6%	Benchmark + 4,7%	Benchmark + 4,7%
Resultado Acumulado a Distribuir	1.961.361,24	4.270.374,63	4.812.328,20		
Resultado Acumulado a Distribuir por Cota	R\$0,04	R\$0,09	R\$0,10		
Ajuste de Marcação a Mercado (MTM)	(4.577.641,04)	(6.186.696,85)	4.861.411,27	(5.902.926,63)	(5.902.926,63)
Resultado Contábil	1.985.924,90	724.521,24	10.005.569,54	12.716.015,67	12.716.015,67

(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.

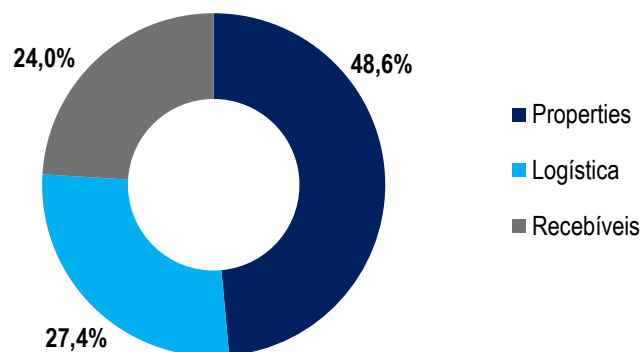
(2) Benchmark utilizado como base de cálculo para a Taxa de Performance. (atualmente IPCA + 6,04% ao ano – yield médio do IMAB5 do 1º semestre de 2023 é maior que 5% ao ano)



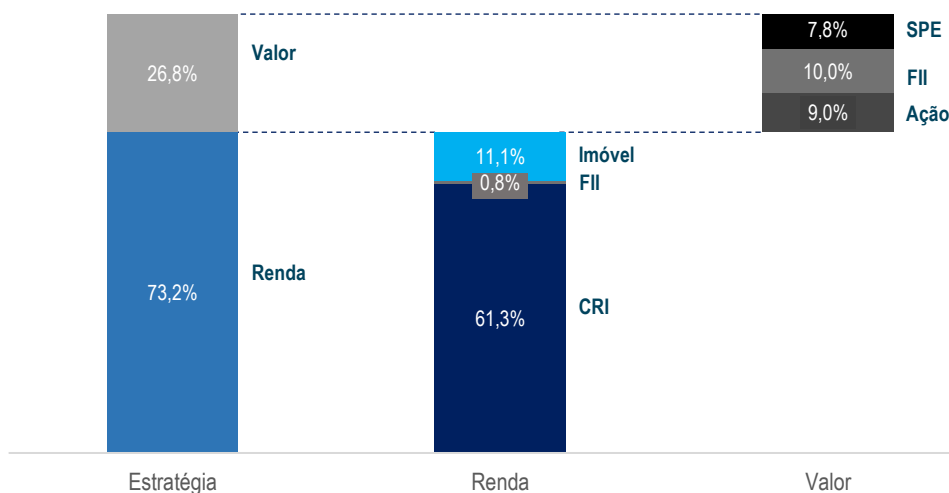
Alocação por ativo alvo (% PL)



Alocação por Segmento (% PL de FIIs)



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

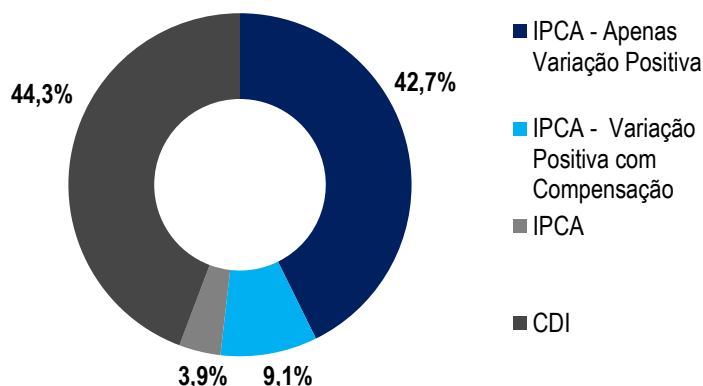


Evolução do Patrimônio Líquido e Distribuição de Rendimentos

Os valores estão arredondados na segunda casa decimal.
RT = Retorno total (lucro contábil do Fundo)



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 nov/23

Tipo	Ativo	Indexador	Código Ativo	Estratégia	Compra (R\$)	Venda (R\$)	Movimentação Líquida (R\$)
CRI	Manhattan 161S	CDI	19J0327167	Renda	7.000.214,16	0,00	7.000.214,16
CRI	Ditolvo 37E	IPCA	23K1512153	Renda	7.000.000,00	0,00	7.000.000,00
CRI	Augusta 1S	CDI	22H1318883	Renda	0,00	5.926.504,07	(5.926.504,07)
CRI	Helbor 40E	CDI	23K1511855	Renda	5.020.071,48	0,00	5.020.071,48
CRI	Matarazzo 451S	IPCA	22C0509668	Renda	3.139.616,34	0,00	3.139.616,34
CRI	Matarazzo 545S	IPCA	23J2162618	Renda	2.420.787,53	0,00	2.420.787,53
Total - CRI					24.580.689,51	5.926.504,07	18.654.185,44
TOTAL GERAL					24.580.689,51	5.926.504,07	18.654.185,44
Total - Renda					24.580.689,51	5.926.504,07	18.654.185,44
Total - Valor					0,00	0,00	0,00

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

Rentabilidade Bruta da Carteira vs. Rating

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.) ¹	Cupom Médio Ponderado (a.a.)	Taxa Média Ponderada de MTM (a.a.)	% da Carteira
IPCA +	8,98%	8,87%	8,57%	55,74%
Rating Intl.	7,00%	7,00%	6,53%	9,12%
Sem Rating	9,37%	9,24%	8,96%	46,62%
CDI +	4,43%	4,25%	4,25%	43,17%
Rating Intl.	-	-	-	-
Sem Rating	4,43%	4,25%	4,25%	43,17%

(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



CRI Alfa Realty

Rating	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.
Cupom	CDI + 5,0% (1)	
Vencimento	29/04/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Altino Arantes

Rating	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%.
Cupom	IPCA + 8,0%	
Vencimento	29/04/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI AMF Saúde 2

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 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.
Cupom	CDI + 4,00%	
Vencimento	05/03/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Athon Energia 191E

Rating	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%.
Cupom	IPCA + 10,0%	
Vencimento	30/12/2038	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI Ditolvo 37E

Rating	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%.
Cupom	IPCA + 10,0%	
Vencimento	30/10/2030	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI EAB

Rating	na	Operação com Potenza Energias, atua no segmento de geração distribuída e possui sede em MG. A empresa detém ativos de geração distribuída com foco em energia fotovoltaica. A operação possui como garantias (i) aval da empresa e sócios (ii) cessão fiduciária dos recebíveis dos consórcios; (iii) alienação fiduciária das ações da Potenza e SPEs; (iv) alienação fiduciária dos bens e equipamentos e alienação dos direitos de superfícies das UFVs.
Cupom	IPCA + 9,70%	
Vencimento	15/06/2032	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Francisco Leitão 14S

Rating	na	Operação com a Setin, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais, escritórios e hotéis na região metropolitana e interior paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro de Pinheiros, na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 182%.
Cupom	IPCA + 8,5%	
Vencimento	28/08/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



Detalhamento dos Ativos



CRI Francisco Leitão 15S

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,5%
Vencimento	28/08/2025
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Setin, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais, escritórios e hotéis na região metropolitana e interior paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro de Pinheiros, na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 182%.



CRI GFSA 2S

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

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária das unidades residenciais prontas em 11 empreendimentos, com relação atual de garantia de 146%;(ii)Alienação fiduciária das SPEs detentoras dos estoques;(iii) Aval da Gafisa.



CRI HBR 34E

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

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



CRI Helbor 22E

Rating	na
Cupom	CDI + 3,00%
Vencimento	27/11/2026
Tipo de oferta	ICVM 476

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



CRI Helbor 40E

Rating	na
Cupom	CDI + 3,00%
Vencimento	29/11/2029
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3), incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal. A operação possui como garantias: (i) a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor e (ii) fiança das SPEs, com relação de garantia de 104%.



CRI HM Engenharia 97E

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

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



CRI HM Engenharia 365S

Rating	na
Cupom	CDI + 4,75%
Vencimento	27/06/2025
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a HM Engenharia e Construções S.A., incorporadora e construtora especializada em empreendimentos destinados ao programa Minha Casa Minha Vida, atuando principalmente no interior do Estado de São Paulo. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela incorporadora, com relação atual de garantia de 163%.



Detalhamento dos Ativos



CRI Mabu 402S

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



CRI Manhattan 161S

Rating	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 de garantia atual de 264%.
Cupom	CDI + 5,7%	
Vencimento	23/12/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Matarazzo 451S

Rating	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%.
Cupom	IPCA + 9,5%	
Vencimento	25/06/2040	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Matarazzo 545S

Rating	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%.
Cupom	IPCA + 9,5%	
Vencimento	25/06/2040	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Oscar Freire 50S

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



CRI Patteo Mogilar

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



CRI 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	



Detalhamento dos Ativos



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 + 9,0%	
Vencimento	31/08/2037	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Socicam 28S		
Rating	na	Operação com a Socicam, líder na gestão de terminais de passageiros rodoviários e urbanos, administrando mais de 150 empreendimentos, entre contratos de concessão e de prestação de serviços, nas cinco regiões do Brasil. A operação possui como garantia o contrato de locação, assim como a cessão fiduciária das tarifas aeroportuárias do terminal de Chapecó-SC.
Cupom	IPCA + 8,75%	
Vencimento	17/03/2036	
Tipo de oferta	ICVM 160	



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

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 – Patteo São Bernardo

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	



SPE You

Rating	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.
Cupom	na	
Vencimento	na	
Tipo de oferta	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%	0,43%	6,59%	4,71%
out/23	46.022.047	453.726.507	4.602.205	1,01%	-0,85%	0,16%	3,98%	1,60%
nov/23	46.022.047	459.129.872	4.602.205	1,01%	1,19% (1)	2,21%	12,79%	9,84%

(1) Inclui o montante de -0,44% 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.



Gestor
VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA
CNPJ: 07.559.989/0001-17
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830, Torre 2, Conj.32
Itaim Bibi | São Paulo-SP | CEP: 04543-900
Tel: +55 (11) 3016 0900 |
www.valorainvest.com.br | ri@valorainvest.com.br

Administrador
BANCO DAYCOVAL S.A
CNPJ: 62.232.889/0001-90
Av. Paulista, nº 1793
Bela Vista | São Paulo - SP | CEP 01.311-200
Tel: +55 (11) 3138-0500 |
www.daycoval.com.br/Asset?lang=ptbr
passivo.fundos@bancodaycoval.com.br

