

Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de janeiro de 2024 com 99,9% de seu patrimônio líquido alocado em Ativos-Alvo, distribuídos em 42 diferentes ativos, num total de R\$453,3 milhões investidos. Os demais recursos estavam investidos em instrumentos de caixa.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de janeiro de 2024 foi de R\$0,10 por cota, o equivalente a uma rentabilidade líquida de 12,1% ao ano (ou IPCA + 8,6% ao ano) sobre o valor da cota patrimonial ao final do mês anterior. Desde seu início (5 meses), o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R\$ 0,50 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de 13,4% ao ano ou IPCA + 10,30% ao ano sobre a cota patrimonial do mês anterior.

Ao longo do mês, foram adquiridos um total de R\$7,0 milhões em ativos e vendidos R\$12,9 milhões, praticamente todos ativos pertencentes a carteira VALOR. Foram comprados dois FIIs (um líquido e um ilíquido) e foram vendidas posições de vários outros.

Com esses movimentos, o Fundo encerrou o mês de janeiro de 2023 com 53,0% de seus ativos na carteira RENDA (vs. 52,5% no mês anterior), sendo quase a totalidade dessa carteira composta por CRIs. A carteira VALOR encerrou o mês com 47,0% dos ativos (vs. 47,5% em dez/23), distribuídos entre investimentos diretos em Imóveis, ações, FIIs e cotas de SPE.

O Fundo encerrou o mês de janeiro de 2024 com um total de 11.556 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	24.879.260,33	5,48%	IPCA	7,00%	Renda	29/06/2028	3,4
CRI	Sanema	22G0701494	Infraestrutura	21.046.621,02	4,64%	IPCA	8,92%	Renda	31/08/2037	5,4
CRI	HBR 34E	23J1928151	Escritório	20.751.660,60	4,57%	CDI	3,50%	Renda	30/10/2031	3,9
CRI	Matarazzo 451S	22C0509668	Shopping	19.360.350,29	4,27%	IPCA	9,50%	Renda	25/06/2040	5,3
CRI	You 73E 2S	22D0847835	Residencial	15.049.603,65	3,32%	CDI	4,50%	Renda	26/04/2027	2,4
CRI	AMF Saúde 2	22B0512752	Residencial	14.106.757,34	3,11%	CDI	4,00%	Renda	05/03/2026	1,8
CRI	EAB	22F1020478	Infraestrutura	10.756.404,02	2,37%	IPCA	9,70%	Renda	15/06/2032	3,7
CRI	Socicam 28S	23I1732112	Infraestrutura	10.266.298,87	2,26%	IPCA	9,00%	Renda	17/03/2036	4,9
CRI	RV Ipiranga 2	22J0347078	Residencial	10.183.249,30	2,25%	IPCA	9,00%	Renda	05/12/2025	1,7
CRI	Altino Arantes	21D0808611	Residencial	10.032.111,64	2,21%	IPCA	8,00%	Renda	19/04/2026	2,1
CRI	AXS 139E	23F0046476	Infraestrutura	9.954.322,89	2,19%	IPCA	11,00%	Renda	15/07/2037	5,1
CRI	HM Engenharia 97E	22K1684666	Residencial	9.912.157,70	2,19%	CDI	4,75%	Renda	27/11/2026	1,6
CRI	Oscar Freire 50S	21L0002653	Residencial	9.458.629,20	2,09%	CDI	4,00%	Renda	27/11/2026	2,3
CRI	HM Engenharia 365S	21F1076950	Residencial	8.356.211,30	1,84%	CDI	4,75%	Renda	27/06/2025	0,8
CRI	Patteo Mogilar	23F1689784	Residencial	7.489.744,59	1,65%	CDI	3,00%	Renda	27/11/2025	1,6
CRI	Ditolvo 37E	23K1512153	Residencial	7.019.555,01	1,55%	IPCA	10,00%	Renda	30/10/2030	3,6
CRI	Manhattan 161S	19J0327167	Residencial	6.914.221,71	1,52%	CDI	5,70%	Renda	23/12/2026	1,3
CRI	Francisco Leitão 14S	20H0164142	Residencial	5.495.121,81	1,21%	IPCA	8,50%	Renda	28/08/2025	1,5
CRI	Francisco Leitão 15S	20H0164148	Residencial	5.495.121,81	1,21%	IPCA	8,50%	Renda	28/08/2025	1,5
CRI	Helbor 40E	23K1511855	Residencial	5.002.773,42	1,10%	CDI	3,00%	Renda	29/11/2029	2,7
CRI	Mabu 402S	21J0705142	Pulverizado	4.891.160,42	1,08%	IPCA	9,75%	Renda	06/10/2031	3,2
CRI	Matarazzo 545S	23J2162618	Shopping	2.438.341,92	0,54%	IPCA	9,50%	Renda	25/06/2040	5,5
Total – CRI				238.859.678,82	52,66%	Duration médio CRIs:			3,2	

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	D.Y. (a.a.) sobre valor mercado	Estratégia	% PL
FII	BTG Pactual Corporate Office Fund	BRCR11	Properties	9.280.242,99	8,36%	Valor	2,05%
FII	JS Real Estate	JSRE11	Properties	8.754.363,20	7,52%	Valor	1,93%
FII	Bresco Logística FII	BRCO11	Logística	6.275.362,75	10,06%	Valor	1,38%
FII	Tellus Properties FII	TEPP11	Properties	5.288.641,61	12,25%	Valor	1,17%
FII	Valora CRI Infra Fundo Imobiliário	VALORA CRI	Infraestrutura	4.993.657,37	10,52%	Valor	1,10%
FII	RBR Log	RBRL11	Logística	4.217.722,74	10,39%	Valor	0,93%
FII	VBI Crédito Imobiliário	BLMC11	Recebíveis	2.056.670,70	9,29%	Valor	0,45%
FII	Barigui Rendimento Imobiliários I	BARI11	Recebíveis	1.459.569,65	10,15%	Renda	0,32%
FII	Capitania Securities II	CPTS11	Recebíveis	1.434.853,20	na	Valor	0,32%
FII	RBR Rendimento High Grade	RBRR11	Recebíveis	946.147,20	9,65%	Valor	0,21%
FII	FII (Outros)	-	-	10.299,00			0,00%
Total - FII				44.717.530,41			9,86%
Imóvel	Patteo São Bernardo		Residencial	28.983.518,99		Valor	6,39%
Imóvel	My Way Guanabara		Residencial	21.404.493,32		Valor	4,72%
Imóvel	Open Mind		Residencial	17.369.647,17		Valor	3,83%
Imóvel	New Patteo Osasco		Residencial	16.239.618,70		Valor	3,58%
Imóvel	Metropolitan Vila Nova		Residencial	12.502.341,64		Valor	2,76%
Total - Imóveis				96.499.619,82			21,27%
Ação	Multiplan	MULT3	Shoppings	20.376.804,00		Valor	4,49%
Ação	Aliansce Sonae	ALOS3	Shoppings	17.811.025,00		Valor	3,93%
Total - Ações				38.187.829,00			8,42%
SPE	You		Residencial	35.060.216,00		Valor	7,73%
Total - Cotas SPE				35.060.216,00			7,64%
Total de Ativos-Alvo				453.324.874,05			99,94%
Caixa Bruto				5.382.402,77			1,19%
Rendimentos à Distribuir + Provisões (1)				(5.117.926,87)			
Caixa Líquido				264.475,90			0,06%
Patrimônio Líquido				453.589.349,95			100,00%

(1) Inclui o montante de R\$10,1 milhões de custos de oferta diferidos que serão descontados diariamente durante o ano fiscal do Fundo, até junho de 2024. Inclui um total de R\$ 15 milhões em compromissos de recompra de CRI vendidos, a serem exercidos ao longo dos próximos 12 meses, com custo médio de CDI + 0,75% ao ano.



Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$0,10 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2024. O pagamento ocorreu no dia 7 de fevereiro de 2024.

	nov/23	dez/23	jan/24	2024	últimos 12 meses
Receitas (ex-MTM)	5.651.169,27	4.738.051,99	5.023.357,43	5.023.357,43	29.810.289,25
Proventos + Juros + Correção Monetária	5.536.926,19	4.484.603,86	5.001.831,91	5.001.831,91	26.819.315,35
CRI	4.141.001,65	2.467.118,31	2.752.937,54	2.752.937,54	17.738.742,22
Imóveis	613.390,34	1.232.421,85	1.312.254,21	1.312.254,21	4.512.911,82
FII	331.963,23	336.517,45	443.251,10	443.251,10	1.468.832,63
Ações	-	-	-	-	-
SPE	450.570,98	448.546,25	493.389,06	493.389,06	3.098.828,68
Negociações	-	189.338,64	235,41	235,41	301.343,52
CRI	-	189.338,64	-	-	209.784,66
Imóveis	-	-	-	-	-
FII - (após IR)	-	-	235,41	235,41	74.438,45
Ações - (após IR)	-	-	-	-	17.120,40
SPE	-	-	-	-	-
Ativos de Liquidez	114.243,08	64.109,48	21.290,12	21.290,12	2.689.630,38
Despesas	(507.011,00)	(2.154.674,02)	(628.910,69)	(628.910,69)	(4.213.522,23)
Resultado Passível de Distribuição	5.144.158,27	2.583.377,97	4.394.446,74	4.394.446,74	25.596.767,01
Distribuição Total	4.602.204,70	4.602.204,70	4.602.204,70	4.602.204,70	23.011.023,50
Distribuição/Cota	R\$0,10	R\$0,10	R\$0,10	R\$0,10	R\$0,50
Dias Úteis no Período	20	20	22	22	100
Dividend Yield (anualizado) - Nominal	13,56%	13,39%	12,11%	12,11%	13,43%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial					
Taxa equivalente acima do IPCA ¹	IPCA + 9,90%	IPCA + 10,02%	IPCA + 8,57%	IPCA + 8,57%	IPCA + 10,30%
Taxa equivalente acima do Benchmark ²	Benchmark + 3,6%	Benchmark + 3,7%	Benchmark + 2,6%	Benchmark + 2,6%	Benchmark + 4,1%
Resultado Acumulado a Distribuir	4.812.328,20	2.793.501,47	2.585.743,51		
Resultado Acumulado a Distribuir por Cota	R\$0,10	R\$0,06	R\$0,06		
Ajuste de Marcação a Mercado (MTM)	4.861.411,27	1.928.502,57	(5.242.439,50)	(5.242.439,50)	(9.216.863,56)
Resultado Contábil	10.005.569,54	4.511.880,54	(847.992,76)	(847.992,76)	16.379.903,45

(1) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para jan/2024 utiliza-se a variação do IPCA de nov/2023.

(2) Benchmark utilizado como base de cálculo para a Taxa de Performance. (atualmente IPCA + 5,86% ao ano – yield médio do IMAB5 do 2º semestre de 2023 é maior que 5% ao ano)

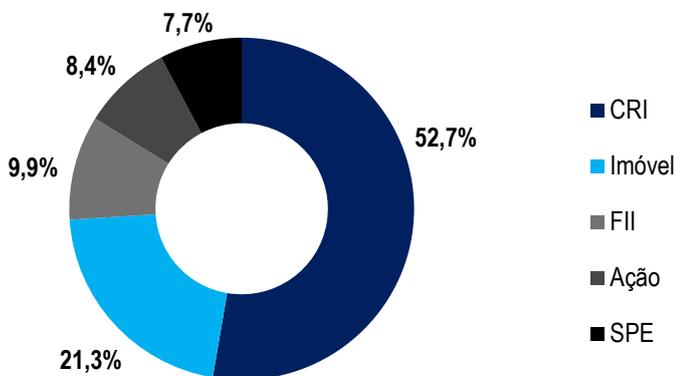


RELATÓRIO DE GESTÃO

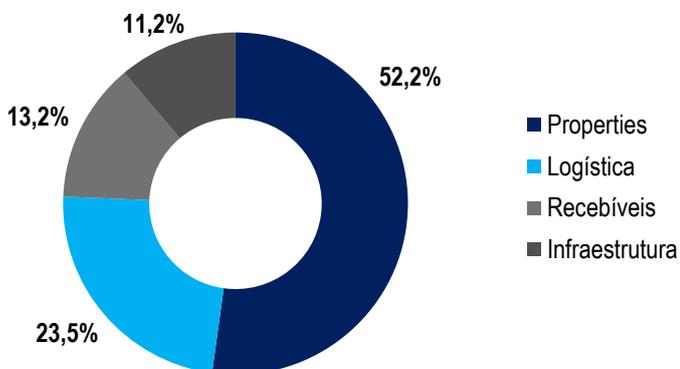
cadastre-se em <https://valorainvest.com.br/contato> para receber os relatórios

Janeiro 2024

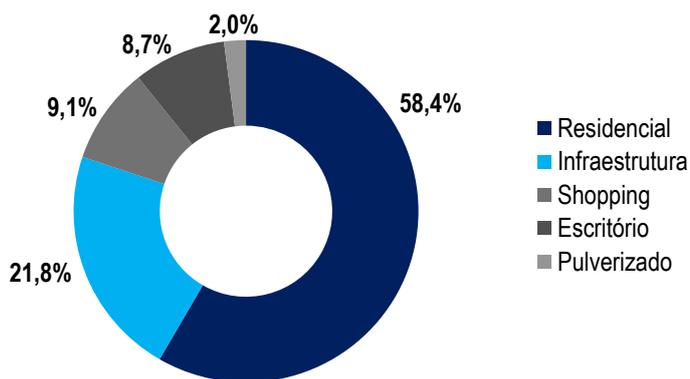
Alocação por ativo alvo (% de Ativos-Alvo)



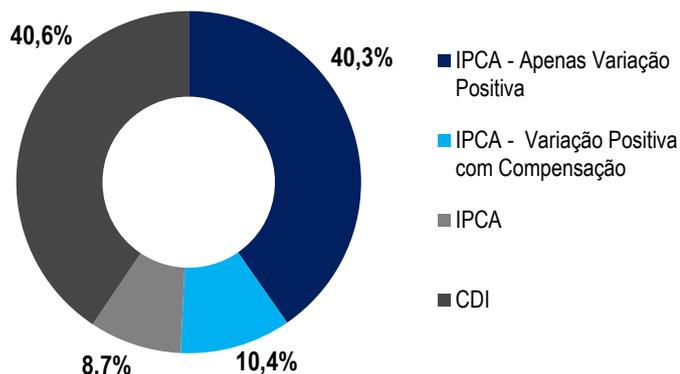
Alocação por Segmento (% PL de FIIs)



Alocação por Segmento (% PL de CRIs)



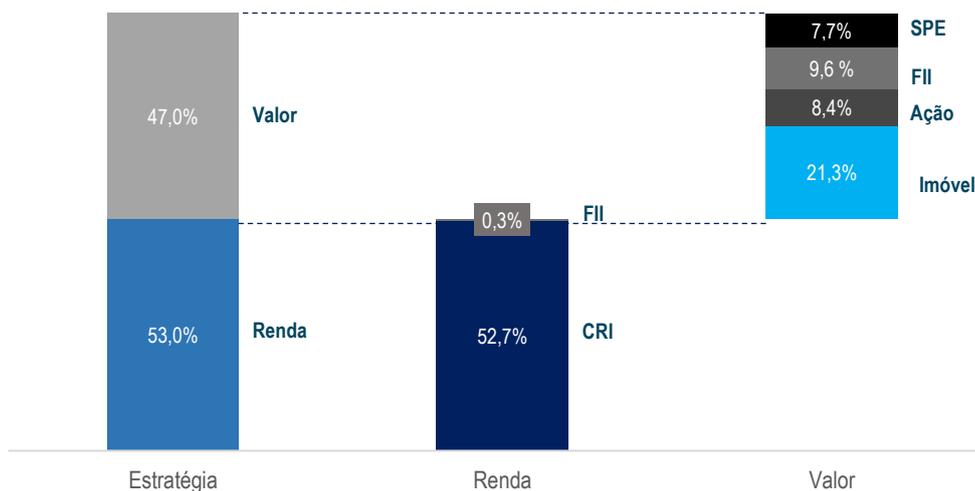
Alocação por Estratégia e Ativos-Alvo (% PL de CRIs)



Os CRIs indexados ao 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.

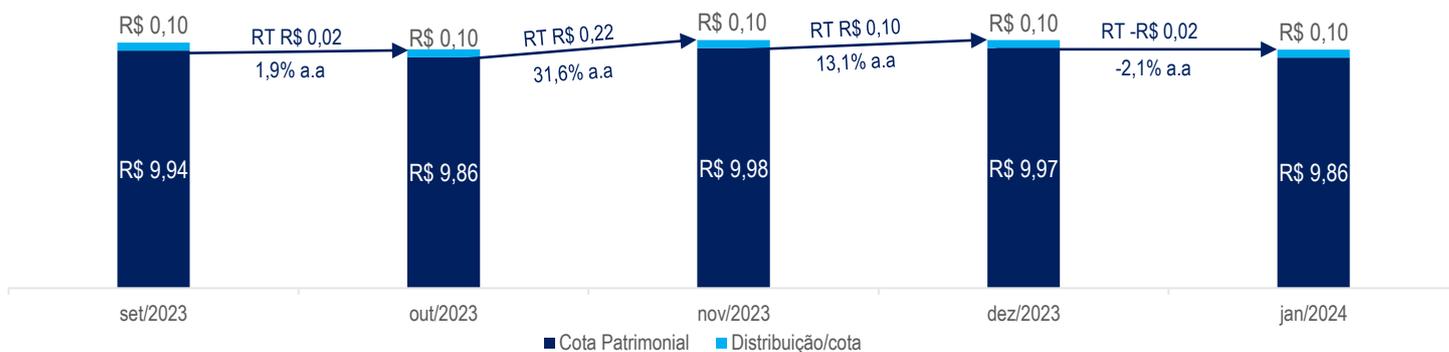
Alocação por Estratégia e Ativos-Alvo (% PL de Ativos-Alvo)



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 jan/24

Tipo	Ativo	Indexador	Código Ativo	Estratégia	Compra (R\$)	Venda (R\$)	Movimentação Líquida (R\$)
FII	Valora CRI Infra FII		4544222FII	Valor	5.000.007,15	0,00	5.000.007,15
FII	Kinea Índices de Preços		KNIP11	Valor	0,00	4.118.396,33	(4.118.396,33)
FII	Bresco Logística FII		BRCO11	Valor	0,00	3.011.527,49	(3.011.527,49)
FII	RBR CRI		CCRF11	Valor	0,00	2.007.967,02	(2.007.967,02)
FII	RBR Rendimento High Grade		RBRR11	Valor	2.007.967,01	885.174,63	1.122.792,38
FII	FII (Outros)			Renda	0,00	561.339,35	(561.339,35)
FII	FII (Outros)			Valor	0,00	913.054,49	(913.054,49)
Total - FII					7.007.974,16	11.497.459,31	(4.489.485,15)
Ação	Multiplan		MULT3	Valor	0,00	1.423.542,19	(1.423.542,19)
Total - Ação					0,00	1.423.542,19	(1.423.542,19)
TOTAL GERAL					7.007.974,16	12.921.001,50	(5.913.027,34)
Total - Renda					0,00	561.339,35	(561.339,35)
Total - Valor					7.007.974,16	12.359.662,15	(5.351.687,99)

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 +	8,89%	8,87%	8,23%	59,37%
Rating Intl.	7,00%	7,00%	6,22%	10,42%
Sem Rating	9,29%	9,27%	8,65%	48,96%
CDI +	4,34%	4,10%	4,10%	40,63%
Rating Intl.	-	-	-	-
Sem Rating	4,34%	4,10%	4,10%	40,63%

(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 Altino Arantes

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

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%.



CRI AMF Saúde 2

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

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.



CRI AXS 139E

Rating	na
Cupom	IPCA + 11,0%
Vencimento	15/06/2037
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a AXS Energia, que é um dos maiores players do setor de energia com 4 GW de energia eólica implementada, 26 PCHs implementadas e 1,2 GW de energia solar executado e implementado. A operação possui como garantias (i) alienação fiduciária das ações e cotas da Cedente, juntamente dos bens e equipamentos e alienação dos direitos de superfícies das UFVs; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) coobrigação da Cedente garantindo as obrigações do Contrato de Locação lastro e (iv) fundo de liquidez.



CRI Ditolvo 37E

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

Operação com a Construtora Ditolvo Ltda., empresa que há 50 anos atua no mercado de construção e incorporação imobiliária, sendo responsável pelo lançamento de mais de 100 empreendimentos em todo o país. A operação possui como garantia (i) alienação fiduciária 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%.



CRI EAB

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,70%
Vencimento	15/06/2032
Tipo de oferta	ICVM 476

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.



CRI Francisco Leitão 14S

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 185%.



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 185%.



Detalhamento dos Ativos



CRI HBR 34E		
Rating	na	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%.
Cupom	CDI + 3,50%	
Vencimento	30/10/2031	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI Helbor 40E		
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. 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%.
Cupom	CDI + 3,00%	
Vencimento	29/11/2029	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI HM Engenharia 97E		
Rating	na	Operação com a HM Engenharia e Construções S.A., incorporadora e construtora especializada em empreendimentos destinados ao programa Minha Casa Minha Vida, atuando principalmente no interior do Estado de São Paulo. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela incorporadora, com relação atual de garantia de 130%.
Cupom	CDI + 4,75%	
Vencimento	27/11/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI HM Engenharia 365S		
Rating	na	Operação com a HM Engenharia e Construções S.A., incorporadora e construtora especializada em empreendimentos destinados ao programa Minha Casa Minha Vida, atuando principalmente no interior do Estado de São Paulo. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela incorporadora, com relação atual de garantia de 157,5%.
Cupom	CDI + 4,75%	
Vencimento	27/06/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



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 141%.
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 253%.
Cupom	CDI + 5,7%	
Vencimento	23/12/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



Detalhamento dos Ativos



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 340,4%.
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 340,4%.
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 172%.
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	



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	



Detalhamento dos Ativos



CRI Socicam 28S

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,75%
Vencimento	17/03/2036
Tipo de oferta	ICVM 160

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.



CRI Tecnisa 397S

Rating	A S&P
Cupom	IPCA + 7,0%
Vencimento	29/06/2028
Tipo de oferta	ICVM 476

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.



CRI You 73E 2S

Rating	na
Cupom	CDI + 4,5%
Vencimento	26/04/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

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.



Imóvel – Metropolitan Vila Nova

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	na
Tipo de oferta	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.



Imóvel - My Way Guanabara

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	na
Tipo de oferta	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.



Imóvel – New Patteo Osasco

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	na
Tipo de oferta	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.



Detalhamento dos Ativos



Imóvel – Open Mind

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%	2,21%	12,79%	9,84%
dez/23	46.022.047	459.039.547	4.602.205	1,00%	-0,02%	0,98%	12,87%	9,82%
jan/24	46.022.047	453.589.350	4.602.205	1,00%	-1,19% (1)	-0,18%	9,39%	6,33%

(1) Inclui o montante de -0,49% 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

