



Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de abril de 2024 com a totalidade de seu patrimônio líquido alocado em Ativos-Alvo, distribuídos em 55 diferentes ativos, num total de R\$460,0 milhões investidos. Ainda, ao final do mês, o Fundo possuía um total de R\$20,9 milhões em operações de venda e recompra futura de CRIs (compromissada reversa) ao custo médio de CDI + 0,80% ao ano. Os demais recursos estavam investidos em instrumentos de caixa.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de abril de 2024 se manteve em R\$0,10 por cota, o equivalente a uma rentabilidade líquida de 12,3% ao ano (ou IPCA + 2,2% ao ano) sobre o valor da cota patrimonial ao final do mês anterior. Desde seu início (8 meses), o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R\$0,80 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de 13,4% ao ano ou IPCA + 8,4% ao ano sobre a cota patrimonial.

A mudança do cenário macroeconômico brasileiro ao longo do mês de abril, fez com que a Gestão iniciasse novos movimentos importantes na carteira, visando maior proteção, diminuição de riscos e aumento do carregamento do Fundo no curto prazo.

1. Aumento na posição consolidada de CRIs (aquisições líquidas de R\$29,7 milhões), com aumento de exposição a operações vinculadas ao CDI – movimento inverso a qual o Fundo vinha fazendo nos últimos meses. A carteira de CRIs passou a representar 55,7% do total de Ativos-Alvo (vs. 50,8% no mês de março), sendo 38,9% dessa carteira vinculada a CDI (vs. 32,8% no mês anterior).
2. Diminuição relevante da carteira de imóveis (vendas líquidas de R\$25,1 milhões), fazendo com que a participação de imóveis na carteira passasse de 21,2% em março para 15,4% ao final de abril.

Com esses movimentos, o Fundo encerrou o mês de abril de 2024 com 55,7% de seus Ativos-Alvo na carteira RENDA (vs. 50,8% no mês anterior), sendo a totalidade dessa carteira composta por CRIs. A carteira VALOR encerrou o mês com 44,3% dos Ativos-Alvo (vs. 49,2 % em mar/24), distribuídos entre investimentos diretos em imóveis, ações, FIIs e cotas de SPE.

O Fundo encerrou o mês de abril de 2024 com um total de 11.781 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	VGRI Mez	24C1476175	Escritório	35.709.866,34	8,02%	CDI	3,00%	Renda	13/03/2025	0,8
CRI	Tecnisa 397S	21G0568394	Residencial	24.359.126,75	5,47%	IPCA	7,00%	Renda	29/06/2028	3,3
CRI	HBR 34E	23J1928151	Escritório	21.251.381,91	4,77%	CDI	3,50%	Renda	30/10/2031	3,7
CRI	Sanema	22G0701494	Infraestrutura	20.432.694,20	4,59%	IPCA	8,92%	Renda	31/08/2037	5,4
CRI	Matarazzo 451S	22C0509668	Shopping	18.840.411,21	4,23%	IPCA	9,50%	Renda	25/06/2040	5,3
CRI	RV Ipiranga 2	22J0347078	Residencial	14.300.545,79	3,21%	IPCA	9,00%	Renda	05/12/2025	1,5
CRI	JL	23L0034406	Residencial	10.892.075,74	2,45%	IPCA	11,00%	Renda	30/12/2033	4,1
CRI	EAB	22F1020478	Infraestrutura	10.631.236,55	2,39%	IPCA	9,70%	Renda	15/06/2032	3,6
CRI	Socicam 28S	23I1732112	Infraestrutura	9.958.667,44	2,24%	IPCA	9,00%	Renda	17/03/2036	4,9
CRI	AXS 139E	23F0046476	Infraestrutura	9.784.492,47	2,20%	IPCA	11,00%	Renda	15/07/2037	5,0
CRI	Oscar Freire 50S	21L0002653	Residencial	9.249.656,20	2,08%	CDI	4,00%	Renda	27/11/2026	2,2
CRI	AMF Saúde 2	22B0512752	Residencial	8.794.950,74	1,98%	CDI	4,00%	Renda	05/03/2026	1,6
CRI	Planta II	22G1110109	Residencial	7.353.124,86	1,65%	IPCA	8,50%	Renda	25/07/2042	7,0
CRI	Ditolvo 37E	23K1512153	Residencial	6.698.736,74	1,50%	IPCA	10,00%	Renda	30/10/2030	3,4
CRI	Manhattan 161S	19J0327167	Residencial	6.556.265,00	1,47%	CDI	5,70%	Renda	23/12/2026	1,1
CRI	Matarazzo 545S	23J2162618	Shopping	5.236.665,06	1,18%	IPCA	9,50%	Renda	25/06/2040	5,4
CRI	Francisco Leitão 14S	20H0164142	Residencial	5.209.301,72	1,17%	IPCA	8,50%	Renda	28/08/2025	1,3
CRI	Francisco Leitão 15S	20H0164148	Residencial	5.209.301,72	1,17%	IPCA	8,50%	Renda	28/08/2025	1,3
CRI	You 73E 2S	22D0847835	Residencial	5.027.791,24	1,13%	CDI	4,50%	Renda	26/04/2027	2,2
CRI	Helbor 40E	23K1511855	Residencial	5.002.594,87	1,12%	CDI	3,00%	Renda	29/11/2028	2,5
CRI	Patteo Mogilar	23F1689784	Residencial	4.965.207,15	1,12%	CDI	3,00%	Renda	27/11/2025	1,4
CRI	Mabu 402S	21J0705142	Pulverizado	4.659.357,68	1,05%	IPCA	9,75%	Renda	06/10/2031	3,0
CRI	HM Engenharia 365S	21F1076950	Residencial	2.352.622,76	0,53%	CDI	4,75%	Renda	27/06/2025	0,6
CRI	Choice	22F1106105	Residencial	2.188.641,53	0,49%	IPCA	9,00%	Renda	05/08/2025	1,2
CRI	DOT 2S	23L1538152	Residencial	1.319.212,02	0,30%	IPCA	9,00%	Renda	05/08/2025	1,2
CRI	Gilberto Sabino	24A2191067	Residencial	1.261.726,83	0,28%	CDI	4,50%	Renda	30/01/2029	3,7
CRI	Roc Panamby	24A2073830	Residencial	459.126,04	0,10%	IPCA	12,00%	Renda	03/03/2027	2,4
Total – CRI				257.704.780,56	57,89%				Duration médio CRIs:	3,2

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	D.Y. (a.a.) sobre valor mercado	Estratégia	% PL
FII	Valora Renda Imobiliária FII	VGRI11	Escritório	26.568.000,00	19,39%	Valor	5,97%
FII	Vinci Oportunidade Residencial FII	-	Desenvolvimento	16.089.259,12	na	Valor	3,61%
FII	BTG Pactual Corporate Office Fund	BRCR11	Escritório	8.415.869,40	11,38%	Valor	1,89%
FII	JS Real Estate	JSRE11	Escritório	7.986.550,78	8,59%	Valor	1,79%
FII	VBI Prime Properties FII	PVBI11	Escritório	5.830.916,00	8,05%	Valor	1,31%
FII	Bresco Logística FII	BRCO11	Logística	5.200.443,27	9,07%	Valor	1,17%
FII	Valora CRI Infra FII	4544222FII	Infraestrutura	4.826.729,57	10,91%	Valor	1,08%
FII	Capitânia Shoppings FII	CPSH11	Shopping	4.704.900,80	9,65%	Valor	1,06%
FII	RBR Log	RBRL11	Logística	3.943.359,90	10,02%	Valor	0,89%
FII	VBI Reits Multiestratégia FI	RVBI11	FOF	3.836.647,07	9,19%	Valor	0,86%
FII	RBR Prime Offices FII	-	Escritório	2.400.000,00	na	Valor	0,54%
FII	Capitania Securities II	CPTS11	Recebíveis	1.292.373,14	11,64%	Valor	0,29%
FII	RBR Rendimento High Grade	RBRR11	Recebíveis	934.217,60	11,56%	Valor	0,21%
FII	FII (Outros)	-	-	157.033,40			0,04%
Total - FII				92.186.300,05			20,71%
Ação	Multiplan	MULT3	Shopping	2.289,00		Valor	0,53%
Ação	Aliansce Sonae	ALOS3	Shopping	2.354.324,40		Valor	0,00%
Total - Ações				2.356.613,40			0,53%
Imóvel	Patteo São Bernardo		Residencial	28.837.116,48		Valor	6,61%
Imóvel	Open Mind		Residencial	17.369.647,17		Valor	3,98%
Imóvel	New Patteo Osasco		Residencial	16.239.618,70		Valor	3,72%
Imóvel	My Way Guanabara		Residencial	8.737.030,67		Valor	2,00%
Total - Imóveis				71.183.413,02			15,99%



Carteira de Ativos

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	D.Y. (a.a.) sobre valor mercado	Estratégia	% PL
SPE	You		Residencial	20.064.751,00		Valor	4,60%
SPE	Itatupã		Residencial	7.092.661,07		Valor	1,63%
SPE	MNF		Residencial	3.813.786,24		Valor	0,87%
SPE	CV 408		Residencial	2.542.524,64		Valor	0,58%
SPE	AS 955		Residencial	1.779.767,21		Valor	0,41%
SPE	Gaivota		Residencial	1.271.262,01		Valor	0,29%
Total - Cotas SPE				36.564.752,17			8,38%
Total de Ativos-Alvo				459.995.859,20			103,98%
Caixa Bruto				4.784.625,13			1,07%
Rendimentos à Distribuir + Provisões (1)				(19.614.753,97)			
Caixa Líquido				(14.806.128,84)			-3,98%
Patrimônio Líquido				445.189.730,36			100,00%

(1) Inclui (i) o montante de R\$ 4,0 milhões de custos de oferta diferidos que serão descontados diariamente durante o ano fiscal do Fundo até junho de 2024; e (ii) o total de R\$ 20,9 milhões em compromissos de recompra de CRI vendidos, a serem exercidos ao longo dos próximos 12 meses, com custo médio de CDI + 0,80% ao ano.

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

Rentabilidade Bruta da Carteira vs. Rating

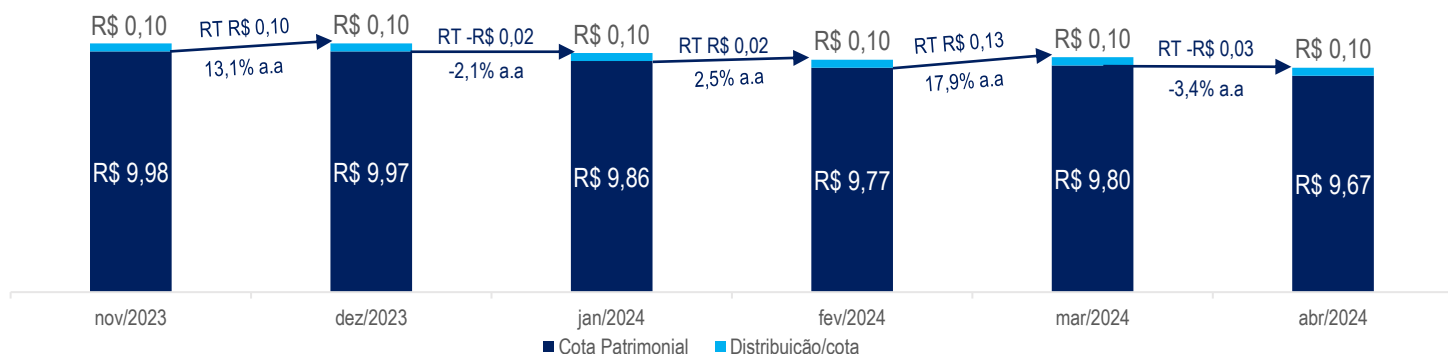
Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.) ¹	Cupom Médio Ponderado (a.a.)	Taxa Média Ponderada de MTM (a.a.)	% da Carteira
IPCA +	9,14%	9,08%	9,50%	61,13%
Rating Intl.	7,00%	7,00%	7,29%	9,45%
Sem Rating	9,53%	9,46%	9,90%	51,68%
CDI +	3,83%	3,60%	3,60%	38,87%
Rating Intl.	-	-	-	-
Sem Rating	3,83%	3,60%	3,60%	38,87%

(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.

Evolução do Patrimônio Líquido e Distribuição de Rendimentos

Os valores estão arredondados na segunda casa decimal.

RT = Retorno total (lucro contábil do Fundo)





Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$0,10 por cota como rendimento referente ao mês de abril de 2024. O pagamento ocorreu no dia 8 de maio de 2024.

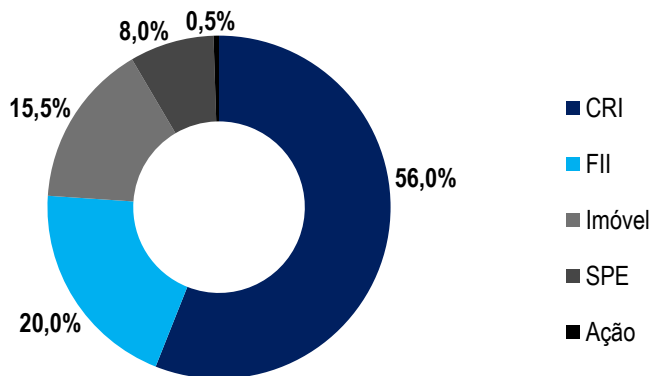
	fev/24	mar/24	abr/24	2024	Desde início
Receitas (ex-MTM)	6.260.299,04	4.837.794,43	6.068.454,22	22.189.905,12	46.976.836,93
Proventos + Juros + Correção Monetária	4.620.204,70	4.458.761,47	6.078.873,97	20.159.672,06	41.977.155,49
CRI	2.775.458,27	2.583.157,37	3.766.835,15	11.878.388,33	26.864.193,01
Imóveis	1.077.640,60	1.121.916,10	893.527,31	4.405.338,22	7.605.995,83
FII	348.248,55	368.194,17	1.024.546,43	2.184.240,25	3.209.821,78
Ações	-	-	-	-	-
SPE	418.857,28	385.493,84	393.965,08	1.691.705,26	4.297.144,88
Negociações	1.616.023,82	288.287,21	-45.008,38	1.859.538,05	2.160.646,16
CRI	759,82	223.847,17	-	224.606,99	434.391,65
Imóveis	-	-	-	-	-
FII - (após IR)	91.204,67	58.758,92	-45.008,38	105.190,62	179.393,67
Ações - (após IR)	1.524.059,33	5.681,11	-	1.529.740,44	1.546.860,84
SPE	-	-	-	-	-
Ativos de Liquidez	24.070,52	90.745,75	34.588,63	170.695,02	2.839.035,28
Despesas	(576.199,12)	(599.144,09)	(678.445,55)	(2.482.699,46)	(6.067.311,00)
Resultado Passível de Distribuição	5.684.099,92	4.238.650,34	5.390.008,67	19.707.205,66	40.909.525,93
Distribuição Total	4.602.204,70	4.602.204,70	4.602.204,70	18.408.818,80	36.817.637,60
Distribuição/Cota	R\$0,10	R\$0,10	R\$0,10	R\$0,40	R\$0,80
Dias Úteis no Período	19	20	22	83	161
Dividend Yield (anualizado) - Nominal	14,33%	13,68%	12,33%	13,05%	13,41%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial					
Taxa equivalente acima do IPCA ¹	IPCA + 6,16%	IPCA + 7,84%	IPCA + 2,18%	IPCA + 6,12%	IPCA + 8,36%
Taxa equivalente acima do Benchmark ²	Benchmark + 0,29%	Benchmark + 1,87%	Benchmark - 3,47%	Benchmark + 0,25%	Benchmark + 2,27%
Resultado Acumulado a Distribuir	3.667.638,73	3.304.084,37	4.091.888,33		
Resultado Acumulado a Distribuir por Cota	R\$0,08	R\$0,07	R\$0,09		
Ajuste de Marcação a Mercado (MTM)	(4.845.223,34)	1.682.350,26	(6.742.891,33)	(15.148.203,91)	(19.122.627,97)
Resultado Contábil	838.876,58	5.921.000,59	(1.352.882,66)	4.559.001,75	21.786.897,96

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

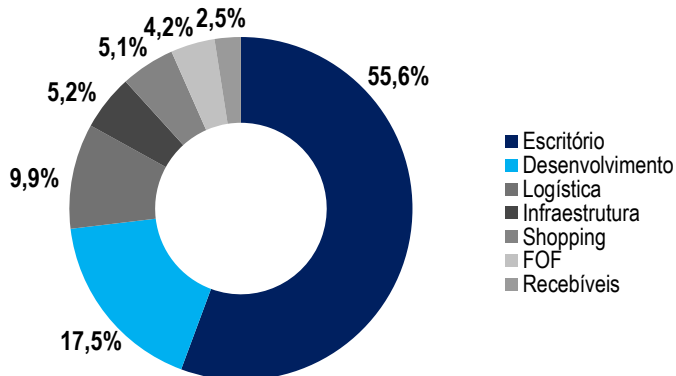
(2) Benchmark utilizado como base de cálculo para a Taxa de Performance. (atualmente IPCA + 5,86% ao ano – yield médio do IMAB5 do 2º semestre de 2023 é maior que 5% ao ano).



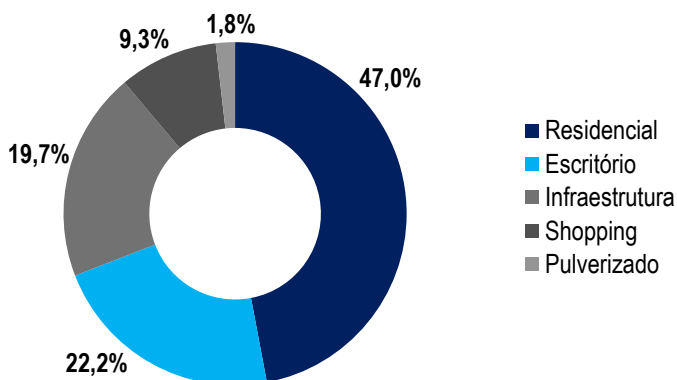
Alocação por ativo alvo (% de Ativos-Alvo)



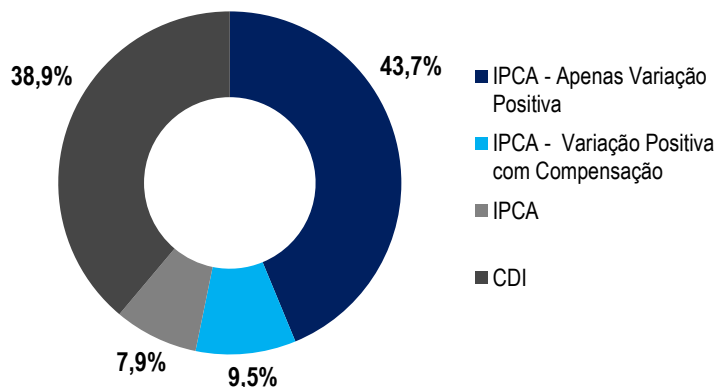
Alocação por Segmento (% PL de FIIs)



Alocação por Segmento (% PL de CRIs)



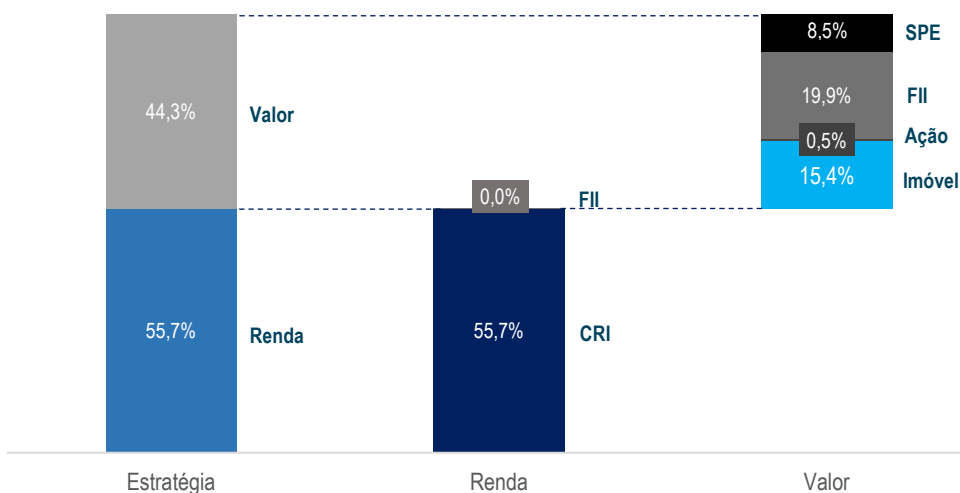
Alocação por Estratégia e Ativos-Alvo (% PL de CRIs)



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)





Movimentações de abr/24

Tipo	Ativo	Indexador	Código Ativo	Estratégia	Compra (R\$)	Venda (R\$)	Movimentação Líquida (R\$)
CRI	VGRI Mez	CDI	24C1476175	Renda	25.001.088,37	0,00	25.001.088,37
CRI	Altino Arantes	IPCA	21D0808611	Renda	0,00	9.989.221,85	(9.989.221,85)
CRI	Planta II	IPCA	22G1110109	Renda	7.545.521,90	0,00	7.545.521,90
CRI	Choice	IPCA	22F1106105	Renda	2.198.319,29	0,00	2.198.319,29
CRI	RV Ipiranga 2	IPCA	22J0347078	Renda	2.158.283,39	0,00	2.158.283,39
CRI	DOT 2s	IPCA	23L1538152	Renda	1.341.106,65	0,00	1.341.106,65
CRI	Matarazzo 545S	IPCA	23J2162618	Renda	1.000.475,18	0,00	1.000.475,18
CRI	Roc Panamy	IPCA	24A2073830	Renda	464.928,32	0,00	464.928,32
Total - CRI					39.709.723,10	9.989.221,85	29.720.501,25
FII	RBR Prime Offices FII		-	Valor	2.400.000,00	0,00	2.400.000,00
FII	FII Cenesp		CNES11	Valor	379.777,50	179.619,12	200.158,38
Total - FII					2.779.777,50	179.619,12	2.600.158,38
Ação	Aliansce Sonae		ALOS3	Valor	0,00	60.676,04	(60.676,04)
Total - Ação					0,00	136.648,02	(136.648,02)
Imóvel	Metropolitan Vila Nova			Valor	0,00	12.502.341,64	(12.502.341,64)
Imóvel	My Way Guanabara			Valor	0,00	12.602.864,00	(12.602.864,00)
Total - Imóvel					0,00	25.105.205,64	(25.105.205,64)
TOTAL GERAL					44.990.635,97	35.274.046,61	9.716.589,36
Total - Renda					39.709.723,10	9.989.221,85	29.720.501,25
Total - Valor					5.280.912,87	25.284.824,76	(20.003.911,89)

Rentabilidade Total das Cotas

Data	Quantidade de Cotas	Patrimônio Líquido (R\$)	Dividendos Totais Distribuídos (R\$)	Dividendos (% ao mês)	Ganho Patrimonial (% ao mês) (1)	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%	-0,18%	9,39%	6,33%
fev/24	46.022.047	449.826.022	4.602.205	1,01%	-0,83%	0,18%	8,26%	4,46%
mar/24	46.022.047	451.144.818	4.602.205	1,02%	0,29%	1,32%	9,60%	4,93%
abr/24	46.022.047	445.189.730	4.602.205	1,02%	-1,32%	-0,30%	7,73%	2,89%

(1) Inclui o montante de -0,49% referentes ao diferimento dos custos de oferta no mês.



Detalhamento dos Ativos



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 AXS 139E

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



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 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 142%.
Cupom	IPCA + 10,0%	
Vencimento	30/10/2030	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI DOT 2S

Rating	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.
Cupom	IPCA + 9,0%	
Vencimento	05/08/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI EAB

Rating	na	Operação com Potenza Energias, atua no segmento de geração distribuída e possui sede em MG. A empresa detém ativos de geração distribuída com foco em energia fotovoltaica. A operação possui como garantias (i) aval da empresa e sócios (ii) cessão fiduciária dos recebíveis dos consócios; (iii) alienação fiduciária das ações da Potenza e SPEs; (iv) alienação fiduciária dos bens e equipamentos e alienação dos direitos de superfícies das UFVs.
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 197%.
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 197%.



CRI Gilberto Sabino

Rating	na
Cupom	CDI + 4,5%
Vencimento	30/01/2029
Tipo de oferta	ICVM 160

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: (i) alienação fiduciária dos terrenos e das cotas de SPEs; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iii) aval da You e dos sócios. Com relação de garantia atual de 281%.



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 40E

Rating	na
Cupom	CDI + 3,00%
Vencimento	29/11/2028
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 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 166%.



CRI JL

Rating	na
Cupom	IPCA + 11,0%
Vencimento	30/12/2033
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Construtora JL, empresa que tem como principais atividades os segmentos de construção e incorporação, com foco principal na região sul e sudeste do Brasil. A operação possui como garantia: (i) alienação fiduciária do imóvel e das cotas de SPEs; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iii) aval da JL e dos sócios. Com relação de garantia atual de 181%.



CRI Mabu 402S

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

Operação com a Rede Mabu de Hotéis & Resorts, rede hoteleira fundada em 1973, com forte atuação na região sul do país. A operação possui como garantia cessão fiduciária de recebíveis de time sharing e alienação fiduciária de unidades hoteleiras, com relação atual de garantia de 152%.



Detalhamento dos Ativos



CRI Manhattan 161S

Rating	na
Cupom	CDI + 5,7%
Vencimento	23/12/2026
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Construtora Manhattan, uma das maiores incorporadoras de Fortaleza – CE, com mais de 15 anos de atuação. A operação possui como 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 252%.



CRI Matarazzo 451S

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

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%.



CRI Matarazzo 545S

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,5%
Vencimento	25/06/2040
Tipo de oferta	ICVM 160

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%.



CRI Oscar Freire 50S

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

CRI com a YOU Inc, incorporadora paulistana com mais de 10 anos de atuação e foco no segmento residencial. A operação possui como garantia a Alienação Fiduciária de dois terrenos localizados no bairro dos Jardins, em São Paulo, com relação atual de garantia de 174%.



CRI Patteo Mogilar

Rating	na
Cupom	CDI + 3,0%
Vencimento	27/11/2025
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3), incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal em parceria com a MPD, incorporadora fundada em 1982. A operação possui como garantia a (i) Alienação fiduciária 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 137%.



CRI Planta II

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,5%
Vencimento	25/07/2042
Tipo de oferta	ICVM 476

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%.



CRI Roc Panamby

Rating	na
Cupom	IPCA + 12,0%
Vencimento	03/03/2027
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 do terreno e das benfeitorias, (ii) alienação fiduciária das Cotas das SPEs, (iii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iv) aval da Ditolvo e de seus sócios, com relação de garantia atual de 231%.



Detalhamento dos Ativos



CRI RV Ipiranga 2

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



CRI Sanema

Rating	Mínimo BBB	Operação com a Sanema, parceria público-privada (PPP) da Companhia de Saneamento de Alagoas (Casal), responsável pela construção e locação de ativos de tratamento de esgoto para bairros localizados na Zona Alto de Maceió. Após a conclusão da obra, o sistema será operado pela BRK, que será responsável por todo o processo de gestão e distribuição de água para a região. A operação possui como garantias (i) cessão fiduciária dos recebíveis do consórcio; (ii) alienação fiduciária dos direitos de superfícies do empreendimento; (iii) alienação fiduciária de ações; e (iv) aval da holding.
Cupom	IPCA + 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 + 9,00%	
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 VGRI Mez

Rating	na	Operação com o Valora Renda Imobiliária FII (VGRI11), fundo de tijolo sob gestão da Valora Investimentos. A operação possui como garantia: (i) a alienação fiduciária dos imóveis corporativos e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis (presentes e futuros) provenientes dos aluguéis dos imóveis.
Cupom	CDI + 3,0%	
Vencimento	13/03/2025	
Tipo de oferta	ICVM 160	



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	



Detalhamento dos Ativos



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	



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 – 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 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 28m², 93 unidades residenciais de 32 a 39m² e 1 loja de 800m²; e (ii) Empreendimento imobiliário residencial com 239 studios não residenciais de 24m², 49 unidades residenciais de 33m² e 5 lojas de 138m² . 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 24m² e 25m² , dormitórios de 36m², 70m² e 91m² e (ii) 2 Lojas (140m² e 220 m²) . Os empreendimentos serão incorporados pela You inc.
Cupom	na	
Vencimento	na	
Tipo de oferta	na	



Detalhamento dos Ativos



SPE Gaivota

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	na
Tipo de oferta	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 140m², 30 studios residenciais de 25m², 34 studios não residenciais de 25m² e 2 lojas com área média de 61m². O empreendimento é incorporado pela You inc.



SPE Itatupã

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	na
Tipo de oferta	na

Investimento indireto na SW20 Itatupã Empreendimento Imobiliário SPE LTDA., que tem por objeto específico a aquisição de imóvel localizado no bairro Panamby, na cidade de São Paulo, para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário residencial, 198 unidades residenciais de 54m² a 95m². O empreendimento é incorporado pela Ditolve e pela Vaster DI.



SPE MNF

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	na
Tipo de oferta	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 61m² a 90m², 21 studios não residenciais de 29m² a 38m² e 1 loja de 435m². O empreendimento é incorporado pela Paes & Gregori.



SPE You

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	na
Tipo de oferta	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 m², contemplando unidades residenciais, lojas, studios e coberturas. Os empreendimentos serão incorporados pela You inc.

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

