



## Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de novembro de 2024 com 97,5% de seu patrimônio líquido alocado em Ativos-Alvo, distribuídos em 67 diferentes ativos, num total de R\$414,1 milhões investidos. Os recursos líquidos estavam investidos em instrumentos de caixa.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de novembro de 2024 foi de R\$0,10 por cota, o equivalente a uma rentabilidade líquida de 15,1% ao ano (equivalente a IPCA + 8,6% ao ano) sobre o valor da cota patrimonial ao final do mês anterior. Nos últimos 12 meses, o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R\$1,20 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de 13,2% ao ano ou IPCA + 8,4% ao ano sobre a cota patrimonial.

As alocações ao longo desse mês de novembro continuaram influenciadas pelos movimentos macroeconômicos e as turbulências de mercado. A queda do IFIX pelo segundo mês consecutivo – queda no mês de 2,09% – ampliou ainda mais as oportunidades de alocações em FIIs, nesse mês com maior foco em FIIs de recebíveis. Com isso, ao longo do mês, o Fundo vendeu um total líquido de R\$7,0 milhões em CRIs e adquiriu um total líquido de R\$5,1 milhões em FIIs. Com esses movimentos, a carteira VALOR passou a representar 54,4% do total de Ativos-Alvo do Fundo (vs. 53,8% no mês anterior) e a carteira de RENDA passou a representar 45,6% do total de Ativos-Alvo do Fundo (vs. 46,2% no mês anterior).

Qualidade de Crédito da Carteira: Todos os CRIs da carteira do Fundo encontram-se adimplentes e, com base nos trabalhos de monitoramento e acompanhamento constantes e próximos de todos os ativos, na opinião da Gestão a carteira continua saudável.

Evolução do Patrimônio Líquido: Ao longo do mês, houve uma variação negativa do patrimônio líquido do Fundo ao redor de R\$0,14 por cota, derivada principalmente da marcação-a-mercado negativa da carteira de FIIs do Fundo.

O Fundo encerrou o mês de novembro de 2024 com um total de 11.593 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:** PWC

## 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:** 0323026



**RELATÓRIO DE GESTÃO**

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

**Novembro 2024**

**Carteira de Ativos**

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Cupom	Estratégia	Vencimento	Duration
CRI	VGRI Mez	24C1476175	Escritório	37.660.806,33	8,87%	CDI	3,00%	Renda	13/03/2025	0,3
CRI	Tecnisa 344S	20L0675397	Residencial	19.843.984,54	4,67%	CDI	4,00%	Renda	31/12/2025	0,5
CRI	Sanema	22G0701494	Infraestrutura	19.811.633,38	4,67%	IPCA	8,92%	Renda	31/08/2037	5,2
CRI	EAB	22F1020478	Infraestrutura	10.552.233,86	2,49%	IPCA	9,70%	Renda	15/06/2032	3,3
CRI	JL	23L0034406	Hotel	10.341.593,81	2,44%	IPCA	11,00%	Renda	30/12/2033	3,9
CRI	AXS 139E	23F0046476	Infraestrutura	9.607.919,64	2,26%	IPCA	11,00%	Renda	15/07/2037	4,8
CRI	Socicam 28S	23I1732112	Infraestrutura	9.528.392,38	2,24%	IPCA	9,00%	Renda	17/03/2036	4,7
CRI	HBR 34E	23J1928151	Escritório	8.536.790,33	2,01%	CDI	3,50%	Renda	30/10/2031	3,3
CRI	Matarazzo 451S	22C0509668	Shopping	6.546.376,43	1,54%	IPCA	9,50%	Renda	25/06/2040	5,1
CRI	Ditolvo 37E	23K1512153	Residencial	6.241.844,36	0,00%	IPCA	10,00%	Renda	30/10/2030	3,0
CRI	Matarazzo 545S	23J2162618	Shopping	5.054.554,07	1,19%	IPCA	9,50%	Renda	25/06/2040	5,2
CRI	Francisco Leitão 14S	20H0164142	Residencial	4.540.126,68	1,07%	IPCA	8,50%	Renda	28/08/2025	0,7
CRI	Francisco Leitão 15S	20H0164148	Residencial	4.540.126,68	1,07%	IPCA	8,50%	Renda	28/08/2025	0,7
CRI	Manhattan 161S	19J0327167	Residencial	4.475.386,86	1,05%	CDI	5,70%	Renda	23/12/2026	0,8
CRI	Tecnisa 397S	21G0568394	Residencial	4.428.307,08	1,04%	IPCA	7,00%	Renda	29/06/2028	2,9
CRI	Mabu 402S	21J0705142	Pulverizado	4.235.987,80	1,00%	IPCA	9,75%	Renda	06/10/2031	3,1
CRI	Planta II 13E	22G1110098	Residencial	2.206.380,72	0,52%	IPCA	8,50%	Renda	25/07/2042	6,8
CRI	Choice	22F1106105	Residencial	2.199.916,24	0,52%	IPCA	9,00%	Renda	05/08/2025	0,7
CRI	RV Ipiranga 2	22J0347078	Residencial	2.146.343,03	0,51%	IPCA	9,00%	Renda	05/12/2025	1,0
CRI	You 73E 2S	22D0847835	Residencial	2.045.642,92	0,48%	CDI	4,50%	Renda	26/04/2027	1,9
CRI	DOT 2S	23L1538152	Residencial	1.333.289,72	0,31%	IPCA	9,00%	Renda	05/08/2025	0,7
CRI	Roc Panamby	24A2073830	Residencial	447.264,67	0,11%	IPCA	12,00%	Renda	03/03/2027	2,0
CRI	Gilberto Sabino	24A2191067	Residencial	224.206,46	0,05%	CDI	4,50%	Renda	30/01/2029	3,8
<b>Total - CRI</b>				<b>176.549.107,99</b>	<b>41,58%</b>	<b>Duration médio CRIs:</b>			<b>2,6</b>	

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	D.Y. (a.a.) sobre valor mercado	Estratégia	% PL
FII	Aquisição de Unidades FII	-	Residencial	28.713.788,54	19,49%	Valor	6,76%
FII	Valora Renda Imobiliária FII	VGRI11	Escritório	22.140.000,00	22,40%	Valor	5,21%
FII	Vinci Oportunidade Residencial FII	-	Desenvolvimento	14.908.657,28	na	Valor	3,51%
FII	TG Ativo Real	TGAR11	Desenvolvimento	9.635.505,76	17,04%	Valor	2,27%
FII	FII Planta Retrofit	4704222FII	Desenvolvimento	9.315.662,09	na	Valor	2,19%
FII	VBI Prime Properties FII	PVBI11	Escritório	6.847.331,19	10,91%	Valor	1,61%
FII	JS Real Estate	JSRE11	Escritório	6.643.040,30	10,50%	Valor	1,56%
FII	BTG Pactual Corporate Office Fund	BRCR11	Escritório	6.468.370,38	15,04%	Valor	1,52%
FII	RBR Prime Offices FII	-	Escritório	4.882.921,38	na	Valor	1,15%
FII	Valora CRI CDI FII	VGIR11	Recebíveis	4.791.876,16	14,91%	Renda	1,13%
FII	Valora CRI Infra FII	4544222FII	Infraestrutura	4.663.396,17	14,59%	Valor	1,10%
FII	REC Recebíveis Imobiliários	RECR11	Recebíveis	4.432.572,20	18,38%	Valor	1,04%
FII	Bresco Logística FII	BRCO11	Logística	4.354.323,90	11,02%	Valor	1,03%
FII	Capitânia Shoppings FII	CPSH11	Shopping	4.037.788,00	15,33%	Valor	0,95%
FII	RBR Log	RBRL11	Logística	3.538.602,00	13,42%	Valor	0,83%
FII	TRX Real Estate FII	TRXF11	Recebíveis	3.211.986,00	11,52%	Renda	0,76%
FII	VBI Reits Multiestratégia FI	RVBI11	Hedge Fund	3.076.873,80	14,66%	Valor	0,72%
FII	Tellus Properties FII	TEPP11	Escritório	2.857.428,00	2,28%	Valor	0,67%
FII	Vinci Logística FII	VILG11	Logística	2.446.978,72	9,98%	Valor	0,58%
FII	Valora CRI Índice de Preço	VGIP11	Recebíveis	2.356.576,56	11,81%	Valor	0,56%
FII	Fator Verita Multiestrategia FII	VRTM11	Hedge Fund	2.203.213,00	15,86%	Valor	0,52%
FII	REC Fundo de CRI Cotas Amortizáveis FII	RECD11	Recebíveis	2.180.000,00	16,15%	Renda	0,51%
FII	TJK Renda Imobiliária FII	TJKB11	Renda Urbana	2.069.601,50	11,08%	Renda	0,49%
FII	BTG Pactual Logístico FII	BTLG11	Logística	1.821.530,00	10,31%	Valor	0,43%
FII	Mauá Capital Recebíveis Imobiliários FII	MCCI11	Recebíveis	1.384.160,00	12,36%	Valor	0,33%
FII	XP Crédito Imobiliário - FII	XPCI11	Recebíveis	1.105.909,65	13,09%	Valor	0,26%
FII	Capitania Securities II	CPTS11	Recebíveis	1.039.025,78	11,35%	Valor	0,24%
FII	FII (Outros)	-	-	2.313.917,36			0,55%
<b>Total - FII</b>				<b>163.441.035,72</b>			<b>38,50%</b>
Ação	Aliansce Sonae	ALOS3	Shopping	3.681.734,65		Valor	0,87%
Ação	Multiplan	MULT3	Shopping	2.782.288,08		Valor	0,66%
<b>Total - Ações</b>				<b>6.464.022,73</b>			<b>1,52%</b>



**Carteira de Ativos**

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	D.Y. (a.a.) sobre valor mercado	Estratégia	% PL
Imóvel	Patteo São Bernardo		Residencial	17.515.081,12		Valor	4,13%
Imóvel	New Patteo Osasco		Residencial	6.856.209,11		Valor	1,61%
<b>Total - Imóveis</b>				<b>24.371.290,23</b>			<b>5,74%</b>
SPE	You		Residencial	23.158.488,03		Valor	5,45%
SPE	Itatupã		Residencial	11.883.690,66		Valor	2,80%
SPE	MNF		Residencial	3.908.970,57		Valor	0,92%
SPE	CV 408		Residencial	2.652.536,33		Valor	0,62%
SPE	AS 955		Residencial	937.449,73		Valor	0,22%
SPE	Gaivota		Residencial	746.551,90		Valor	0,18%
<b>Total - Cotas SPE</b>				<b>43.287.687,22</b>			<b>10,20%</b>
<b>Total de Ativos-Alvo</b>				<b>414.113.143,89</b>			<b>97,54%</b>
Caixa Bruto				13.057.077,81			3,08%
Rendimentos à Distribuir + Provisões (1)				(2.601.317,41)			
Caixa Líquido				10.455.760,40			2,46%
<b>Patrimônio Líquido</b>				<b>424.568.904,29</b>			<b>100,00%</b>

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

**Rentabilidade Bruta da Carteira vs. Rating**

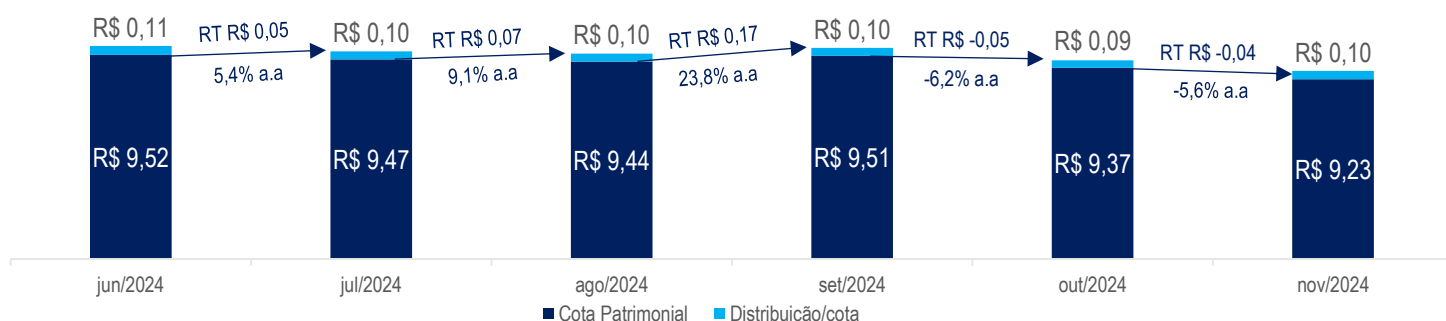
Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.) <sup>1</sup>	Cupom Médio Ponderado (a.a.)	Taxa Média Ponderada de MTM (a.a.)	% da Carteira
<b>IPCA +</b>	<b>9,52%</b>	<b>9,46%</b>	<b>10,70%</b>	<b>58,77%</b>
Rating Intl.	7,00%	7,00%	8,44%	2,51%
Sem Rating	9,63%	9,57%	10,80%	56,26%
<b>CDI +</b>	<b>3,66%</b>	<b>3,54%</b>	<b>3,54%</b>	<b>41,23%</b>
Rating Intl.	4,00%	4,00%	4,00%	11,24%
Sem Rating	3,54%	3,37%	3,37%	29,99%

(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 novembro de 2024. O pagamento ocorreu no dia 6 de dezembro de 2024.

	set/24	out/24	nov/24	2024	últimos 12 meses
<b>Receitas (ex-MTM)</b>	<b>4.677.099,71</b>	<b>4.404.064,20</b>	<b>4.402.594,78</b>	<b>56.216.193,52</b>	<b>60.954.245,51</b>
Proventos + Juros + Correção Monetária	4.726.068,80	4.374.751,63	4.574.313,05	54.385.202,66	58.869.806,52
CRI	2.329.708,57	1.895.634,27	2.106.626,97	29.496.945,41	31.964.063,72
Imóveis	398.144,50	392.570,14	312.119,89	8.101.118,72	9.333.540,57
FII	1.503.169,90	1.525.967,73	1.763.648,49	11.938.779,70	12.275.297,15
Ações	161.361,47	186.908,40	12.966,98	487.454,49	487.454,49
SPE	333.684,36	373.671,08	378.950,72	4.360.904,34	4.809.450,59
<b>Negociações</b>	<b>(81.847,97)</b>	<b>(32.990,98)</b>	<b>(227.409,81)</b>	<b>1.362.366,45</b>	<b>1.551.705,09</b>
CRI	(81.847,97)	(32.990,98)	(239.166,40)	(284.321,20)	(94.982,56)
Imóveis	-	-	-	-	-
FII - (após IR)	-	-	11.756,59	116.947,21	116.947,21
Ações - (após IR)	-	-	-	1.529.740,44	1.529.740,44
SPE	-	-	-	-	-
<b>Ativos de Liquidez</b>	<b>32.878,88</b>	<b>62.303,55</b>	<b>55.691,54</b>	<b>468.624,41</b>	<b>532.733,89</b>
<b>Despesas</b>	<b>(457.894,63)</b>	<b>(492.253,96)</b>	<b>(403.833,76)</b>	<b>(7.272.053,12)</b>	<b>(9.426.727,13)</b>
<b>Resultado Passível de Distribuição</b>	<b>4.219.205,08</b>	<b>3.911.810,24</b>	<b>3.998.761,02</b>	<b>48.944.140,40</b>	<b>51.527.518,37</b>
<b>Distribuição Total</b>	<b>4.602.204,70</b>	<b>4.141.984,23</b>	<b>4.602.204,70</b>	<b>50.624.251,70</b>	<b>55.226.456,40</b>
<b>Distribuição/Cota</b>	<b>R\$0,10</b>	<b>R\$0,09</b>	<b>R\$0,10</b>	<b>R\$1,10</b>	<b>R\$1,20</b>
Dias Úteis no Período	21	23	19	232	252
Dividend Yield (anualizado) - Nominal	13,48%	10,87%	15,13%	13,13%	13,15%
<b>Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial</b>					
Taxa equivalente acima do IPCA <sup>1</sup>	IPCA + 8,43%	IPCA + 11,11%	IPCA + 8,61%	IPCA + 8,22%	IPCA + 8,36%
Taxa equivalente acima do Benchmark <sup>2</sup>	Benchmark + 1,94%	Benchmark + 4,47%	Benchmark + 2,12%	Benchmark + 2,00%	Benchmark + 2,14%
<b>Resultado Acumulado a Distribuir</b>	<b>1.947.007,85</b>	<b>1.716.833,86</b>	<b>1.113.390,18</b>		
<b>Resultado Acumulado a Distribuir por Cota</b>	<b>R\$0,04</b>	<b>R\$0,04</b>	<b>R\$0,02</b>		
<b>Ajuste de Marcação a Mercado (MTM)</b>	<b>3.586.517,90</b>	<b>(6.474.326,12)</b>	<b>(5.873.511,17)</b>	<b>(32.090.073,51)</b>	<b>(30.161.570,94)</b>
<b>Resultado Contábil</b>	<b>7.805.722,98</b>	<b>(2.562.515,88)</b>	<b>(1.874.750,15)</b>	<b>16.854.066,89</b>	<b>21.365.947,43</b>

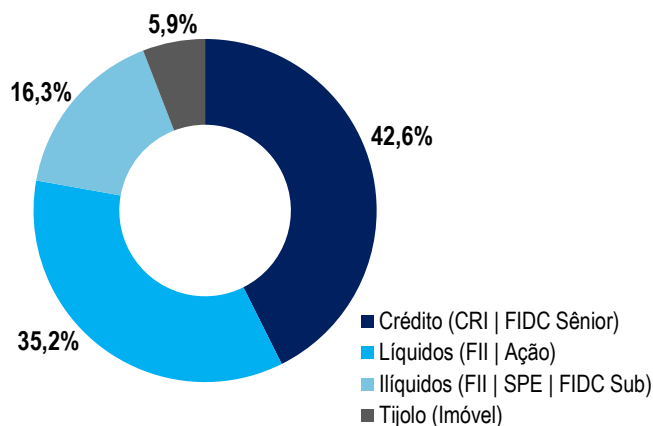
(1) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para nov/2024 utiliza-se a variação do IPCA de set/2024.

(2) Benchmark utilizado como base de cálculo para a Taxa de Performance. (atualmente IPCA + 6,36% ao ano – yield médio do IMAB5 do 1º semestre de 2024 é maior que 5% ao ano).

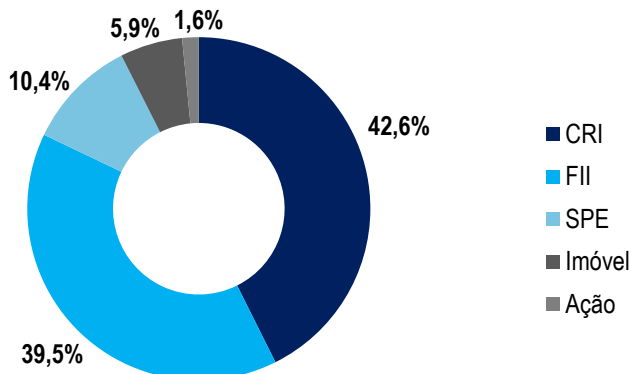




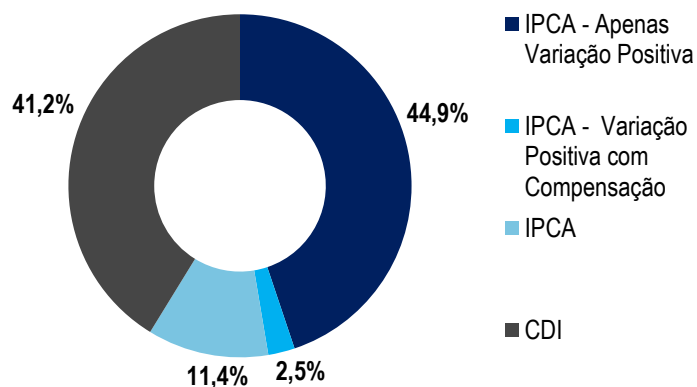
**Alocação por Estratégia (% PL de Ativos-Alvo)**



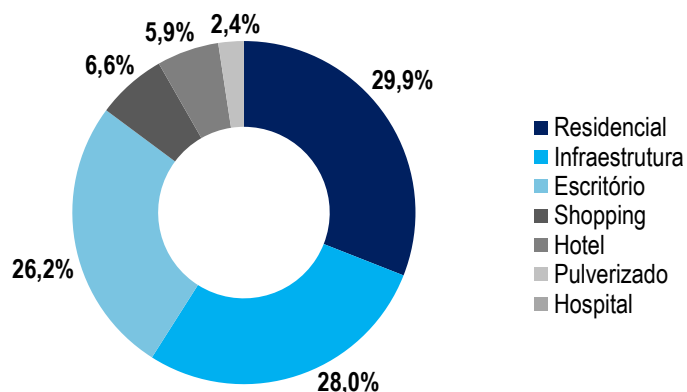
**Alocação por Ativo-Alvo (% de Ativos-Alvo)**



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



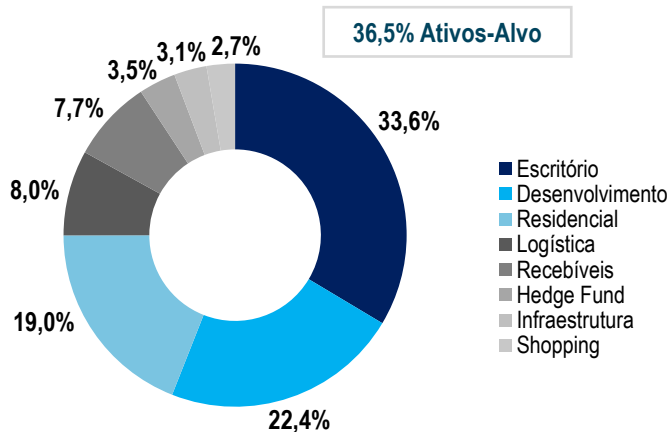
**Alocação por Segmento CRI (% de PL de CRIs)**



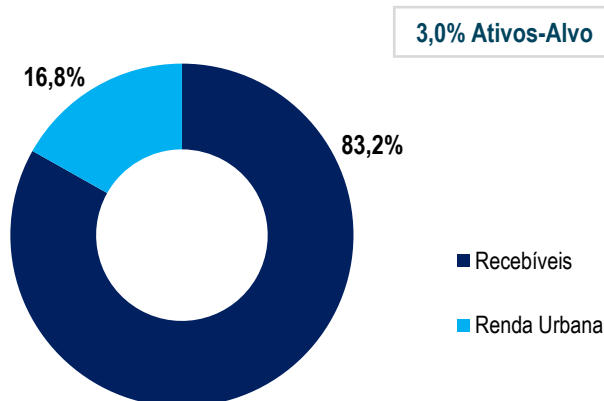
Os CRIs indexados ao IPCA possuem três formas distintas na adoção do IPCA:

- 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.

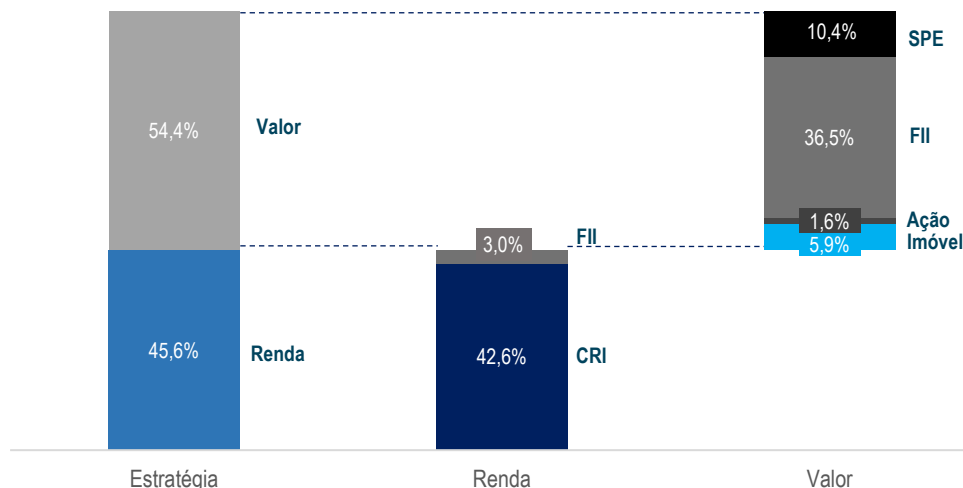
**Alocação por Segmento FII Carteira Valor (% de PL de FIIs Valor)**



**Alocação por Segmento FII Carteira Renda (% de PL de FIIs Renda)**



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



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.)
dez/23	46.022.047	459.039.547	4.602.205	1,00%	(0,02%) <sup>1</sup>	0,98%	12,87%	9,82%
jan/24	46.022.047	453.589.350	4.602.205	1,00%	(1,19%) <sup>1</sup>	(0,18%)	9,39%	6,33%
fev/24	46.022.047	449.826.022	4.602.205	1,01%	(0,83%) <sup>1</sup>	0,18%	8,26%	4,46%
mar/24	46.022.047	451.144.818	4.602.205	1,02%	0,29% <sup>1</sup>	1,32%	9,60%	4,93%
abr/24	46.022.047	445.189.730	4.602.205	1,02%	(1,32%) <sup>1</sup>	(0,30%)	7,73%	2,89%
mai/24	46.022.047	442.339.569	4.602.205	1,03%	(0,64%) <sup>1</sup>	0,39%	7,39%	2,89%
jun/24	46.022.047	438.341.042	5.062.425	1,14%	(0,90%) <sup>1</sup>	0,24%	6,95%	2,42%
jul/24	46.022.047	435.832.365	4.602.205	1,05%	(0,57%) <sup>1</sup>	0,48%	6,79%	1,82%
ago/24	46.022.047	434.546.841	4.602.205	1,06%	(0,29%)	0,76%	6,99%	1,78%
set/24	46.022.047	437.750.359	4.602.205	1,06%	0,74%	1,80%	8,22%	2,51%
out/24	46.022.047	431.045.859	4.141.984	0,95%	(1,53%)	(0,59%)	7,05%	1,45%
nov/24	46.022.047	424.568.904	4.602.205	1,07%	(1,50%)	(0,43%)	6,18%	0,07%

(1) Inclui o montante de -0,43% referentes ao diferimento dos custos de oferta no mês.

Movimentações de nov/24

Tipo	Ativo	Indexador	Código Ativo	Estratégia	Compra (R\$)	Venda (R\$)	Movimentação Líquida (R\$)
Ação	Multiplan		MULT3	Valor	275.699,62	-	275.699,62
Ação	Allos		ALOS3	Valor	250.032,79	-	250.032,79
<b>Total - Ação</b>					<b>525.732,41</b>	<b>-</b>	<b>525.732,41</b>
CRI	TJKB 2S	CDI	2411475522	Renda	-	6.544.251,92	(6.544.251,92)
CRI	Patteo Mogilar	CDI	23F1689784	Renda	-	409.779,87	(409.779,87)
<b>Total - CRI</b>					<b>-</b>	<b>6.954.031,79</b>	<b>(6.954.031,79)</b>
FII	Mauá Capital Recebíveis Imobiliários FII		MCC11	Valor	1.420.974,92	-	1.412.313,04
FII	XP Crédito Imobiliário - FII		XPC11	Valor	1.040.306,06	-	1.040.306,06
FII	REC Recebíveis Imobiliários		RECR11	Valor	992.244,52	-	992.244,52
FII	Kinea Oportunidades Real Estate FII		KORE11	Valor	742.622,70	161.960,12	580.662,58
FII	BTG Pactual Fundo CRI		BTC11	Valor	555.043,30	-	555.043,30
FII	Green Towers FII		GTWR11	Valor	222.668,00	-	222.668,00
FII	BTG Pactual Logístico FII		BTLG11	Valor	145.025,76	-	145.025,76
FII	TRX Real Estate FII		TRXF11	Renda	144.974,22	-	144.974,22
FII	TJK Renda Imobiliária FII		TJKB11	Renda	0,00	2.558,81	(2.558,81)
<b>Total - FII</b>					<b>5.263.859,48</b>	<b>173.180,81</b>	<b>5.090.678,67</b>
<b>TOTAL GERAL</b>					<b>5.789.591,89</b>	<b>7.127.212,60</b>	<b>(1.337.620,71)</b>
<b>Total - Renda</b>					<b>144.974,22</b>	<b>6.956.590,60</b>	<b>(6.811.616,38)</b>
<b>Total - Valor</b>					<b>5.644.617,67</b>	<b>170.622,00</b>	<b>5.473.995,67</b>



Detalhamento dos Ativos



**CRI AXS 139E**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 11,0%
<b>Vencimento</b>	15/06/2037
<b>Tipo de oferta</b>	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 Choice**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 9,0%
<b>Vencimento</b>	05/08/2025
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

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 27m<sup>2</sup> a 49m<sup>2</sup>, de 1 e 2 dormitórios, localizado no bairro do Morumbi, na cidade de São Paulo.



**CRI Ditolvo 37E**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 10,0%
<b>Vencimento</b>	30/10/2030
<b>Tipo de oferta</b>	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 126%.



**CRI DOT 2S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 9,0%
<b>Vencimento</b>	05/08/2025
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

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 42m<sup>2</sup>, 2 dormitórios, localizado no bairro Vila das Belezas, na cidade de São Paulo.



**CRI EAB**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 9,70%
<b>Vencimento</b>	15/06/2032
<b>Tipo de oferta</b>	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**

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

Operação com a Setin, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais, escritórios e hotéis na região metropolitana e interior paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro de Pinheiros, na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 216%.



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 216%.



**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 200%.



**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 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 166%.



**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 210%.





Detalhamento dos Ativos



**CRI Matarazzo 451S**

<b>Rating</b>	na	Operação com objetivo de financiar a conclusão da obra do empreendimento Campus Matarazzo, localizado no bairro Bela Vista, na cidade de São Paulo – SP. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária do imóvel correspondente a fração do “Retail”; (ii) Cessão fiduciária do resultado líquido das receitas provenientes dos aluguéis; (iii) Aval do FIP Matarazzo e (iv) Fundos de Despesas, Reserva de Parcelas e Liquidez; com relação atual de garantia de 352%.
<b>Cupom</b>	IPCA + 9,5%	
<b>Vencimento</b>	25/06/2040	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI Matarazzo 545S**

<b>Rating</b>	na	Operação com objetivo de financiar a conclusão da obra do empreendimento Campus Matarazzo, localizado no bairro Bela Vista, na cidade de São Paulo – SP. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária do imóvel correspondente a fração do “Retail”; (ii) Cessão fiduciária do resultado líquido das receitas provenientes dos aluguéis; (iii) Aval do FIP Matarazzo e (iv) Fundos de Despesas, Reserva de Parcelas e Liquidez; com relação atual de garantia de 352%.
<b>Cupom</b>	IPCA + 9,5%	
<b>Vencimento</b>	25/06/2040	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 160	



**CRI Planta II 13E**

<b>Rating</b>	na	Operação com a Planta Inc., incorporadora paulista, focada em projetos de retrofit em imóveis da cidade de São Paulo. A operação possui como garantias a (i) Alienação fiduciária de quatro prédios localizados no bairro de Vila Buarque e do Jardim Paulista, na cidade de São Paulo, (ii) Alienação fiduciária de cotas das SPE's; (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis. Com relação de garantia atual de 177%.
<b>Cupom</b>	IPCA + 8,5%	
<b>Vencimento</b>	25/07/2042	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI Roc Panamby**

<b>Rating</b>	na	Operação com a Construtora Ditolvo Ltda., empresa que há 50 anos atua no mercado de construção e incorporação imobiliária, sendo responsável pelo lançamento de mais de 100 empreendimentos em todo o país. A operação possui como garantia (i) alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias, (ii) alienação fiduciárias das Cotas das SPEs, (iii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iv) aval da Ditolvo e de seus sócios, com relação de garantia atual de 187%.
<b>Cupom</b>	IPCA + 12,0%	
<b>Vencimento</b>	03/03/2027	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 160	



**CRI RV Ipiranga 2**

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



**CRI Sanema**

<b>Rating</b>	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.
<b>Cupom</b>	IPCA + 9,0%	
<b>Vencimento</b>	31/08/2037	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



Detalhamento dos Ativos



**CRI Socicam 28S**

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,00%
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 344S**

Rating	A S&P
Cupom	CDI + 4,0%
Vencimento	31/12/2025
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 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 VGRI Mez**

Rating	na
Cupom	CDI + 3,0%
Vencimento	13/03/2025
Tipo de oferta	ICVM 160

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 alugueis dos imóveis.



**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.



**Aquisição de Unidades FII**

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	na
Tipo de oferta	na

Fundo imobiliário de tijolo que tem por objetivo adquirir estoques de unidades preferencialmente residenciais, em construção ou prontas, com desconto em relação ao valor de mercado e preferência de recompra pelo desenvolvedor com estrutura que permite gerar renda mensal recorrente. O Fundo teve seu início em Abril de 2024.



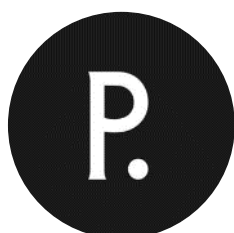
Detalhamento dos Ativos



**Valora CRI Infra FII**

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	na
Tipo de oferta	na

Fundo fechado de papel que tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas no médio e longo prazo, preponderantemente mediante o recebimento de rendimentos mensais decorrentes de seus investimentos em dívidas de projetos de infraestrutura operacionais e/ou pré-operacionais. O Fundo teve seu início em Junho de 2022.



**Planta FII**

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	na
Tipo de oferta	na

Fundo imobiliário de desenvolvimento que tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas mediante a aquisição e retrofit dos ativos alvo em São Paulo, visando a valorização em sua venda no médio e longo prazo. O Fundo teve seu início em Setembro de 2022.



**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.



**Imóvel – Patteo São Bernardo**

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.



**SPE AS 955**

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	na
Tipo de oferta	na

Operação de equity preferencial, com investimento indireto na AS 955 SPE S.A., com objeto específico a aquisição dos imóveis localizados na cidade de São Paulo, para desenvolvimento de: (i) Empreendimento imobiliário residencial com 159 studios não residenciais de 23 a 28m<sup>2</sup>, 93 unidades residenciais de 32 a 39m<sup>2</sup> e 1 loja de 800m<sup>2</sup>; e (ii) Empreendimento imobiliário residencial com 239 studios não residenciais de 24m<sup>2</sup>, 49 unidades residenciais de 33m<sup>2</sup> e 5 lojas de 138m<sup>2</sup>. Os empreendimentos serão incorporados pela You inc.



**SPE CV 408**

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	na
Tipo de oferta	na

Operação de equity preferencial, com investimento indireto na SPE CV 408., com objeto específico a aquisição dos imóveis localizados na cidade de São Paulo, para desenvolvimento de (i) 346 unidades residenciais, studios de 24m<sup>2</sup> e 25m<sup>2</sup>, dormitórios de 36m<sup>2</sup>, 70m<sup>2</sup> e 91m<sup>2</sup> e (ii) 2 Lojas (140m<sup>2</sup> e 220 m<sup>2</sup>). Os empreendimentos serão incorporados pela You inc.





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 140m<sup>2</sup>, 30 studios residenciais de 25m<sup>2</sup>, 34 studios não residenciais de 25m<sup>2</sup> e 2 lojas com área média de 61m<sup>2</sup>. O empreendimento é incorporado pela You inc.



**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 Panambý, na cidade de São Paulo, para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário residencial, 198 unidades residenciais de 54m<sup>2</sup> a 95m<sup>2</sup>. O empreendimento é incorporado pela Ditolve e pela Vaster DI.



**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 61m<sup>2</sup> a 90m<sup>2</sup>, 21 studios não residenciais de 29m<sup>2</sup> a 38m<sup>2</sup> e 1 loja de 435m<sup>2</sup>. O empreendimento é incorporado pela Paes & Gregori.



**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 m<sup>2</sup>, 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](mailto:valorainvest@valorainvest.com.br).



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

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

