



## RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Dezembro 2025

## Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de dezembro de 2025 com 104,4% de seu patrimônio líquido alocado em Ativos-Alvo, distribuídos em 139 diferentes ativos, num total investido de R\$1.492,2 milhões. Ainda, ao final do mês, o Fundo possuía um total de R\$51,8 milhões (aproximadamente 3,6% do PL do Fundo) em operações de venda e recompra futura de CRIs (compromissada reversa) ao custo médio de CDI + 0,84% ao ano. Os recursos líquidos estavam investidos em instrumentos de caixa.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de dezembro de 2025 foi de R\$0,07 por cota, o equivalente a uma rentabilidade líquida de IPCA + 8,7% ao ano sobre o valor da cota patrimonial no final de novembro de 2025. Ao longo do ano de 2025, o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R\$1,02 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de 12,7% ao ano ou IPCA + 7,6% ao ano sobre a cota patrimonial. Importante salientar que a cota patrimonial do Fundo teve uma evolução positiva de R\$0,18 ao longo do ano de 2025, o que agrega valor adicional ao retorno total do Fundo.

Durante o mês de dezembro, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação positiva de R\$0,12 por cota, em função da valorização da carteira de fundos imobiliários do Fundo, acompanhando o IFIX que apresentou alta de 3,14%. Com isso, o retorno total do Fundo (evolução patrimonial + dividendos) no mês de dezembro foi equivalente a 27,7% ao ano sobre a cota patrimonial.

Durante o mês, na carteira VALOR, houve compras líquidas de R\$15,3 milhões em ativos, entre ações de equity e cotas de alguns FIIs, com destaque a aquisição do GARE11. Dessa forma, a carteira VALOR ao final de dezembro passou a representar 48,9% do total de Ativos-Alvo do Fundo (vs. 48,8% no mês anterior). Enquanto isto, na carteira RENDA, houve compras líquidas de R\$28,7 milhões, dentre CRIs e cotas da classe subordinada do Valora CRI Pré FII, um fundo com prazo de duração de 5 anos, que possui sua totalidade de investimento em CRIs. O objetivo de investimento nesse fundo é buscar um retorno alavancado numa carteira de CRIs já conhecida, buscando uma equação risco-retorno mais atraente para o Fundo. É esperado que ao longo do próximo mês seja feita uma alavancagem adicional nessa posição, permitindo a otimização do investimento (retornos maiores) e a diminuição da exposição nominal pela metade. Após esses movimentos, ao final de dezembro, a carteira RENDA passou a representar 51,1% do total de Ativos-Alvo do Fundo em dezembro (vs. 51,2% no mês anterior).

Casos de inadimplência da carteira de crédito: Os CRIs Selina continuam marcados a ZERO na carteira do Fundo. Os demais papéis da carteira de crédito do Fundo encontram-se adimplentes e, com base nos trabalhos de monitoramento e acompanhamento intensos e próximos de todos os ativos, na opinião da Gestão a carteira continua saudável.

Por fim, o número de cotistas do Fundo atingiu 386.781 cotistas no final de dezembro, com liquidez média diária de R\$2,9 milhões no mês.

## Objetivo

O Fundo tem como objetivo o investimento em Ativos-Alvo: (a) Ações Imobiliárias, (b) Debêntures Imobiliárias; (c) Participações em SPE Imobiliária; (d) cotas de FIP Imobiliário; (e) cotas de FIA Imobiliário; (f) CEPAC; (g) cotas de FII; (h) CRI; (i) cotas de FIDC Imobiliário; (j) letras hipotecárias; (k) letras de crédito imobiliário; (l) letras imobiliárias garantidas; e (m) Outros Títulos Imobiliários, em conformidade com os critérios de elegibilidade definidos na política de investimento.

## Público Alvo

Investidores em geral.

## Taxa de Administração e Gestão

0,90% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, com valor mínimo mensal de R\$10.000.

## Taxa de Performance

20% sobre o que exceder IPCA + média do *yield* anual do IMAB5 no semestre civil anterior, com o valor mínimo de IPCA + 3% ao ano. Caso essa média seja menor que 4% ao ano, a mesma será acrescida de 1% ao ano; caso a mesma seja maior ou igual a 4% ao ano e menor que 5% ao ano, será utilizado 5% ao ano. A taxa é paga semestralmente nos meses de julho e janeiro.

## Distribuição de Rendimentos

**Divulgação de rendimentos:** Último dia útil

**Data ex-rendimentos:** 1º dia útil

**Pagamento de rendimentos:** 5º dia útil

## Dados Adicionais

**Gestão:** Valora Gestão de Investimentos

**Administração:** Banco Daycoval S.A.

**Escriturador:** Banco Daycoval S.A.

**Auditor:** PWC

## Informações Operacionais

**Data de início do Fundo:** 26/02/2021

**Prazo de duração:** Indeterminado

**Classificação ANBIMA:** FII de Títulos de Valores Mobiliários Gestão Ativa

**Classificação CVM:** FII

**Código de Negociação:** B3:VGHF11

**Código ISIN:** BRVGHFCTF005

**Código CVM:** 0320086



## RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Dezembro 2025

## Carteira de Ativos

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Cupom	Estratégia	Vencimento	Duration
CRI	Mabu 402S	21J0705142	Pulverizado	42.124.861,06	2,95%	IPCA	9,75%	Renda	06/10/2031	2,8
CRI	Scala Datacenter 2S	25G0686794	BTS	33.243.090,31	2,33%	IPCA	9,50%	Renda	16/07/2040	5,7
CRI	Matarazzo 451S	22C0509668	Shopping	27.395.741,75	1,92%	IPCA	9,50%	Renda	25/06/2040	4,9
CRI	Manhattan 161S	19J0327167	Residencial	22.808.623,89	1,60%	CDI	5,70%	Renda	23/12/2026	0,7
CRI	CashMe 31E Sênior	23F2408637	Pulverizado	21.268.693,95	1,49%	IPCA	9,00%	Renda	21/06/2030	2,0
CRI	Realiza	25C5641737	Residencial	20.179.027,44	1,41%	IPCA	10,50%	Renda	26/03/2037	4,6
CRI	Matarazzo 545S	23J2162618	Shopping	16.430.294,48	1,15%	IPCA	9,50%	Renda	25/06/2040	4,9
CRI	Tecnisa 397S	21G0568394	Residencial	16.341.431,21	1,14%	IPCA	7,00%	Renda	29/06/2028	2,1
CRI	Helbor 79E 1S	24L2814870	Residencial	13.792.254,67	0,96%	CDI	3,00%	Renda	28/12/2029	2,3
CRI	Helbor 7E1S	22E1211649	Residencial	13.585.164,09	0,95%	CDI	3,00%	Renda	07/06/2027	1,3
CRI	Manhattan 196S	20L0870667	Residencial	12.706.831,46	0,89%	IPCA	4,00%	Renda	16/02/2029	2,5
CRI	Projetos Residenciais SP 2S	25J2627136	Residencial	10.497.196,55	0,73%	IPCA	9,00%	Renda	30/01/2030	3,4
CRI	Rede Duque 444S	21I0855623	BTS	10.359.581,33	0,72%	IPCA	8,20%	Renda	20/09/2033	3,7
CRI	Rede Duque 443S	21I0855537	BTS	10.315.645,13	0,72%	IPCA	8,20%	Renda	20/09/2033	3,7
CRI	Cemara	22H1582777	Pulverizado	9.919.578,07	0,69%	IPCA	9,50%	Renda	16/08/2032	3,0
CRI	Oscar Freire 50S	21L0002653	Residencial	9.459.565,93	0,66%	CDI	4,00%	Renda	27/11/2026	0,8
CRI	You 73E 1S	22D0847833	Residencial	8.098.574,82	0,57%	CDI	4,00%	Renda	27/04/2026	0,3
CRI	EAB	22F1020478	Infraestrutura	8.061.118,46	0,56%	IPCA	9,70%	Renda	15/06/2032	2,9
CRI	Ditolvo 37E	23K1512153	Residencial	7.881.677,39	0,55%	IPCA	10,00%	Renda	30/10/2030	2,2
CRI	Roc Panamby 3S	25J5480731	Residencial	7.715.714,82	0,54%	IPCA	12,24%	Renda	03/03/2027	1,1
CRI	Roc Panamby	24A2073830	Residencial	7.624.010,79	0,53%	IPCA	12,00%	Renda	03/03/2027	1,1
CRI	Rede D'or 214S	19H0235501	BTS	7.099.817,41	0,50%	IPCA	3,88%	Renda	30/06/2031	1,9
CRI	Helbor 440S	22A0788605	Residencial	5.567.358,60	0,39%	CDI	3,00%	Renda	29/01/2026	1,3
CRI	Helbor 111E	25F2931000	Residencial	5.523.259,18	0,39%	CDI	3,00%	Renda	27/06/2030	2,6
CRI	JSTX	24A1828538	BTS	5.033.515,29	0,35%	IPCA	9,84%	Renda	03/12/2038	5,1
CRI	Helbor 22E	22L1013767	Residencial	5.003.343,23	0,35%	CDI	3,00%	Renda	27/11/2026	1,6
CRI	You 73E 2S	22D0847835	Residencial	4.483.071,76	0,31%	CDI	4,50%	Renda	26/04/2027	1,0
CRI	Athon Energia	21G0864339	Infraestrutura	4.477.798,88	0,31%	IPCA	6,50%	Renda	15/08/2033	3,4
CRI	Makro	21L0666509	Logística	4.351.886,70	0,30%	IPCA	6,50%	Renda	17/12/2031	2,8
CRI	VFDL	25B2167192	Residencial	4.157.525,13	0,29%	IPCA	9,98%	Renda	18/01/2029	2,6
CRI	OBA 315S	21F0950228	BTS	4.091.846,53	0,29%	IPCA	7,40%	Renda	27/06/2033	3,5
CRI	Scala Datacenter 1S	25G0675225	BTS	4.018.564,60	0,28%	CDI	3,00%	Renda	16/07/2040	4,7
CRI	Copagril	21F0968888	Logística	3.988.248,73	0,28%	IPCA	6,50%	Renda	16/06/2031	2,6
CRI	Fashion Mall 339S	21E0611276	Shopping	3.985.522,76	0,28%	IPCA	7,75%	Renda	29/05/2031	2,4
CRI	Fashion Mall 340S	21E0611378	Shopping	3.985.522,76	0,28%	IPCA	7,75%	Renda	29/05/2031	2,4
CRI	Ceratti e Magna Jr.	22E0120569	Logística	3.740.674,78	0,26%	IPCA	9,50%	Renda	21/05/2027	1,2
CRI	GPA 85S	20H0695880	BTS	3.668.863,03	0,26%	IPCA	5,00%	Renda	10/08/2035	6,4
CRI	OBA 279S	21F0950009	BTS	3.093.127,01	0,22%	IPCA	6,40%	Renda	27/06/2033	3,5
CRI	JSL Ribeira 261S	20A0977906	BTS	2.699.592,57	0,19%	IPCA	6,00%	Renda	25/01/2035	4,2
CRI	JSL Ribeira 268S	20A0978038	BTS	2.699.592,57	0,19%	IPCA	6,00%	Renda	25/01/2035	4,2
CRI	Tecnisa 175S	21B0544455	Residencial	2.082.003,66	0,15%	IPCA	5,94%	Renda	15/02/2026	0,1
CRI	São Gonçalo	19L0928585	Shopping	2.040.468,76	0,14%	IPCA	5,06%	Renda	15/12/2034	4,2
CRI	GPA 296S	20K0010253	BTS	1.915.098,03	0,13%	IPCA	5,00%	Renda	19/10/2035	4,6



VALORA

INVESTIMENTOS

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (B3:VGHF11)

36.771.692/0001-19

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Dezembro 2025

Carteira de Ativos

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	D.Y. (a.a.) sobre valor mercado	Estratégia	% PL
FII	VBI Prime Properties FII	PVBI11	Escritório	7.859.700,00	7,28%	Valor	0,55%
FII	Cyrela Crédito FII	CYCR11	Recebíveis	7.847.675,55	6,83%	Renda	0,55%
FII	TJK Renda Imobiliaria FII	TJKB11	Renda Urbana	7.110.068,76	14,00%	Renda	0,50%
FII	Baltimore FII - Subordinada	BALT SUB	Escritório	6.851.809,77	17,73%	Valor	0,48%
FII	Tellus Properties FII	TEPP11	Escritório	6.834.458,40	11,84%	Valor	0,48%
FII	Mauá Capital Real Estate FII	MCRE11	Recebíveis	6.618.323,60	10,82%	Valor	0,46%
FII	BGR Galpões Logísticos I Master FII	-	Logística	6.386.300,00	na	Valor	0,45%
FII	Kinea Oportunidades Real Estate FII	KORE11	Escritório	6.219.329,65	20,53%	Valor	0,44%
FII	FII Daycoval Real Estate	DAYM11	Hedge Fund	6.118.015,20	22,53%	Valor	0,43%
FII	Vinci Fulwood Desenvolv. Logístico	VFDL11	Desenvolvimento	5.785.602,80	na	Valor	0,40%
FII	RBR Premium Recebíveis Imobiliários FII	RPRI11	Recebíveis	5.554.790,28	14,37%	Renda	0,39%
FII	FII BTG Hedge Fund	BTHF11	Hedge Fund	5.343.701,16	12,67%	Valor	0,37%
FII	REC Recebíveis Imobiliários FII	RECR11	Recebíveis	4.918.990,05	13,10%	Valor	0,34%
FII	Torre Almirante FII	ALMI11	Escritório	4.779.081,00	12,81%	Valor	0,33%
FII	Fator Verita Multiestrategia FII	VRTM11	Hedge Fund	4.670.103,11	10,33%	Valor	0,33%
FII	FII REC Fundo de CRI Cotas Amortizáveis	RECD11	Recebíveis	4.173.355,05	14,69%	Renda	0,29%
FII	Navi Residencial FII	APTO11	Residencial	3.723.954,08	13,18%	Valor	0,26%
FII	Kinea Rend Imob	KNCR11	Recebíveis	3.629.860,13	13,68%	Renda	0,25%
FII	EQI Recebíveis Imobiliários FII	EQIR11	Recebíveis	3.582.249,00	13,29%	Valor	0,25%
FII	RBR Desenvolvimento IV FII	RDIV11	Desenvolvimento	3.223.280,00	15,56%	Valor	0,23%
FII	TRX Real Estate FII	TRXF11	Recebíveis	3.104.081,48	12,27%	Renda	0,22%
FII	Iridium Fundo de Investimento Imobiliário	IRIM11	Hedge Fund	2.945.012,00	12,14%	Valor	0,21%
FII	Rec Renda Imobiliária FII	RECT11	Escritório	2.896.267,64	15,87%	Valor	0,20%
FII	Vectis Juros Real FII	VCJR11	Recebíveis	2.730.460,50	15,19%	Valor	0,19%
FII	Kinea High Yield CRI FII	KNHY11	Recebíveis	2.618.322,00	14,21%	Renda	0,18%
FII	Athena I FII	FATN11	Escritório	2.507.530,23	12,34%	Renda	0,18%
FII	Capitania Securities II	CPTS11	Hedge Fund	2.009.947,00	13,23%	Valor	0,14%
FII	CSHG Prime Offices FII	HGPO11	Escritório	1.789.668,00	14,86%	Valor	0,13%
FII	XP Exeter Desenvolvimento Logístico	XPEX11	Desenvolvimento	1.560.133,32	na	Valor	0,11%
FII	BRC-IV Desenvolvimento - FII	-	Desenvolvimento	1.540.967,64	na	Valor	0,11%
FII	FII (Outros)			4.483.702,83			0,31%
Total - FII				840.542.732,85			58,80%

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	D.Y. (a.a.) sobre valor mercado	Estratégia	% PL
Ação	You Inc	-	Residencial	9.999.995,72		Valor	0,70%
Ação	Allos	ALOS3	Shoppings	1.031.816,90		Valor	0,07%
Ação	Multiplan	MULT3	Shoppings	351.906,50		Valor	0,02%
Ação	São Carlos	SCAR3	Escritórios	168.762,00		Valor	0,01%
Ação	Iguatemi	IGTI11	Shoppings	164.374,00		Valor	0,01%
Ação	Syn Prop & Tech	SYNE3	Escritórios	98.475,00		Valor	0,01%
Total - Ações				11.815.330,12			0,83%

4

[www.valorainvest.com.br](https://valorainvest.com.br)

+55 11 3016.0900



Carteira de Ativos

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	D.Y. (a.a.) sobre valor mercado	Estratégia	% PL
SPE	You		Residencial	53.112.171,13		Valor	3,72%
SPE	Oscar Freire		Residencial	40.523.020,00		Valor	2,83%
SPE	BM Varejo S.A		Shoppings	32.277.921,89		Valor	2,26%
SPE	Retail Cidade Matarazzo		Shoppings	20.015.020,00		Valor	1,40%
SPE	MNF		Residencial	14.295.840,57		Valor	1,00%
SPE	Guaicurus		Residencial	11.496.287,74		Valor	0,80%
SPE	CV 408		Residencial	9.291.241,68		Valor	0,65%
SPE	Gamaro Maracatins		Residencial	9.075.750,00		Valor	0,63%
SPE	SF 506		Logística	9.012.046,00		Valor	0,63%
SPE	Itatupã		Residencial	5.981.782,45		Valor	0,42%
Total - Cotas SPE				205.081.081,46			14,35%
Total de Ativos-Alvo				1.492.171.761,42			104,39%
Caixa Bruto				1.061.110,72			0,07%
Rendimentos à Distribuir + Provisões¹				(63.750.541,38)			
Caixa Líquido				(62.689.430,66)			(4,39%)
Patrimônio Líquido				1.429.482.330,76			100,00%

(1) Inclui um total de R\$ 51,8 milhões em compromissos de recompra de CRI vendidos, a serem exercidos ao longo dos próximos 12 meses, com custo médio de CDI + 0,84% 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 +	9,13%	8,74%	10,84%	77,99%
Rating Intl.	7,37%	7,16%	11,14%	12,92%
Sem Rating	9,48%	9,06%	10,78%	65,07%
CDI +	4,25%	3,93%	3,93%	22,01%
Rating Intl.	-	-	-	-
Sem Rating	4,25%	3,93%	3,93%	22,01%

Análise de Sensibilidade

Deságio cota patrimonial	Cota Mercado	Yield Bruto IPCA +	Yield Bruto CDI +
(19,34%)	7,00	13,44%	4,87%
(17,03%)	7,20	13,06%	4,74%
(14,73%)	7,40	12,71%	4,61%
(12,42%)	7,60	12,38%	4,49%
(10,12%)	7,80	12,06%	4,37%
(7,81%)	8,00	11,76%	4,26%
(5,51%)	8,20	11,47%	4,16%
(3,21%)	8,40	11,20%	4,06%
0,00%	8,68²	10,84%	3,93%

(1) A taxa de juros total dos CRI no momento de aquisição, inclui além do cupom da operação, eventuais (i) ágio ou deságio na aquisição, (ii) prêmios adicionais e/ou (iii) prêmios mensais para garantia de remuneração mínima, sendo ponderada pelo saldo dos CRI na data de fechamento. A taxa de juros não inclui eventuais multas, juros de mora ou quaisquer outras remunerações adicionais provenientes de alterações nas condições inicialmente pactuadas nos CRI.

(2) Cota patrimonial do fundo no fechamento de dezembro/2025.

## RELATÓRIO DE GESTÃO

cadastre-se em [valorainvest.com.br/contato/](https://valorainvest.com.br/contato/) para receber os relatórios

Dezembro 2025

## Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$0,07 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2025. O pagamento ocorreu no dia 08 de janeiro de 2026.

	out/25	nov/25	dez/25	2025	últimos 12 meses
<b>Receitas (ex-MTM)</b>	<b>12.141.074,40</b>	<b>14.829.100,82</b>	<b>13.215.329,31</b>	<b>188.772.303,40</b>	<b>188.772.303,40</b>
Proventos + Juros + Correção Monetária	11.866.689,73	14.577.948,32	10.285.249,99	176.096.695,91	176.096.695,91
CRI	5.151.510,04	5.825.363,52	3.737.727,32	89.036.572,36	89.036.572,36
Debêntures	-	-	-	-	-
FIDCs - (após IR)	48.297,82	(2.614,25)	(160.660,97)	77.547,18	77.547,18
FII	6.271.440,62	6.392.502,09	6.138.253,45	78.032.166,42	78.032.166,42
Ações	4.830,40	3.158,39	226.901,80	680.099,69	680.099,69
SPE	390.610,85	2.359.538,57	343.028,40	8.270.310,26	8.270.310,26
<b>Negociações</b>	<b>178.724,21</b>	<b>(16.467,83)</b>	<b>2.781.280,00</b>	<b>10.406.182,53</b>	<b>10.406.182,53</b>
CRI	178.724,21	(3.234,59)	(429.424,94)	4.196.703,88	4.196.703,88
Debêntures - (após IR)	-	-	-	-	-
FIDCs	-	-	-	-	-
FII - (após IR)	-	-	-	2.709.959,66	2.709.959,66
Ações - (após IR)	-	(13.233,24)	3.210.704,94	3.589.156,58	3.589.156,58
SPE	-	-	-	(89.637,59)	(89.637,59)
<b>Ativos de Liquidez</b>	<b>95.660,46</b>	<b>267.620,33</b>	<b>148.799,32</b>	<b>2.269.424,96</b>	<b>2.269.424,96</b>
Despesas	(1.733.823,86)	(1.881.333,52)	(1.625.588,52)	(22.153.194,71)	(22.153.194,71)
<b>Resultado Passível de Distribuição</b>	<b>10.407.250,55</b>	<b>12.947.767,30</b>	<b>11.589.740,79</b>	<b>166.619.108,69</b>	<b>166.619.108,69</b>
<b>Distribuição Total</b>	<b>11.530.517,81</b>	<b>11.530.517,81</b>	<b>11.530.517,81</b>	<b>168.016.116,66</b>	<b>168.016.116,66</b>
<b>Distribuição/Cota</b>	<b>R\$0,07</b>	<b>R\$0,07</b>	<b>R\$0,07</b>	<b>R\$1,02</b>	<b>R\$1,02</b>
Dias Úteis no Período	23	19	22	252	252
Dividend Yield (anualizado) - Nominal	9,32%	11,44%	9,77%	12,68%	12,68%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial					
Taxa equivalente acima do IPCA <sup>1</sup>	IPCA + 10,65%	IPCA + 4,58%	IPCA + 8,65%	IPCA + 7,64%	IPCA + 7,64%
Taxa equivalente acima do Benchmark <sup>2</sup>	Benchmark + 2,7%	Benchmark - 2,9%	Benchmark + 0,82%	Benchmark +0,40%	Benchmark +0,40%
Resultado Acumulado a Distribuir	522.394,82	1.981.491,92	2.011.242,74		
Resultado Acumulado a Distribuir por Cota	R\$0,00	R\$0,01	R\$0,01		
Ajuste de Marcação a Mercado (MTM)	(4.462.567,67)	2.729.812,87	18.856.967,90	31.036.401,70	31.036.401,70
<b>Resultado Contábil</b>	<b>5.944.682,88</b>	<b>15.677.580,16</b>	<b>30.446.708,69</b>	<b>197.655.510,38</b>	<b>197.655.510,38</b>

(1) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para dez/2025 utiliza-se a variação do IPCA de out/2025.

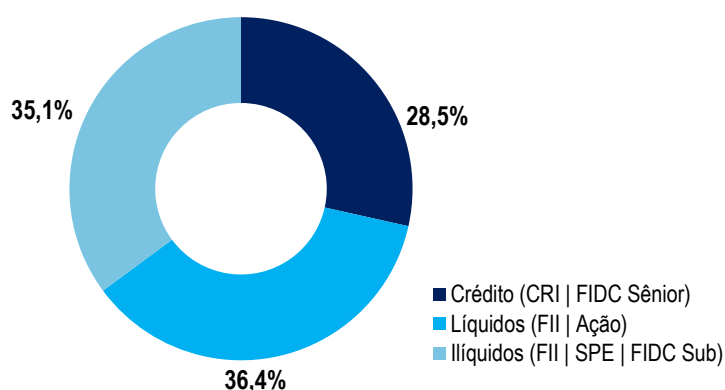
(2) Benchmark utilizado como base de cálculo para a Taxa de Performance. (atualmente IPCA + 7,76% ao ano – yield médio do IMAB5 do 1º semestre de 2025 é maior que 5% ao ano)

### RELATÓRIO DE GESTÃO

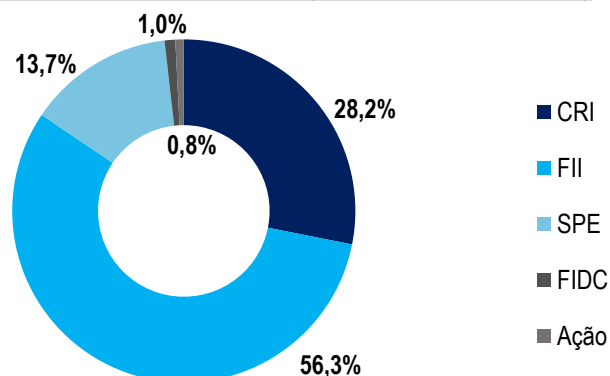
cadastre-se em <https://valorainvest.com.br/contato> para receber os relatórios

Dezembro 2025

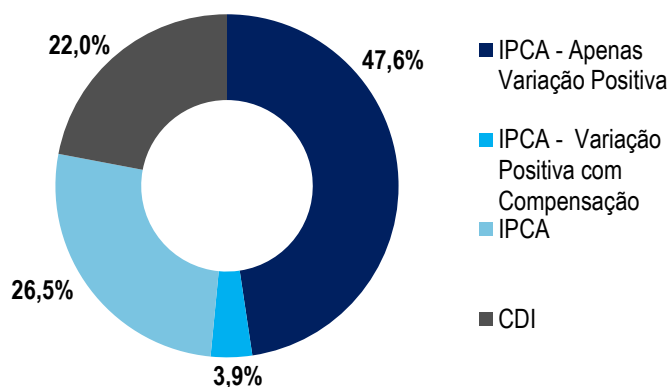
#### Alocação por Estratégia (% PL de Ativos-Alvo)



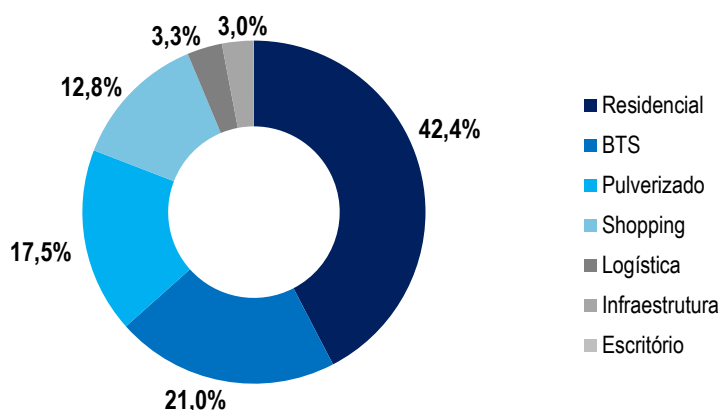
#### Alocação por ativo alvo (%PL de Ativos-Alvo)



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



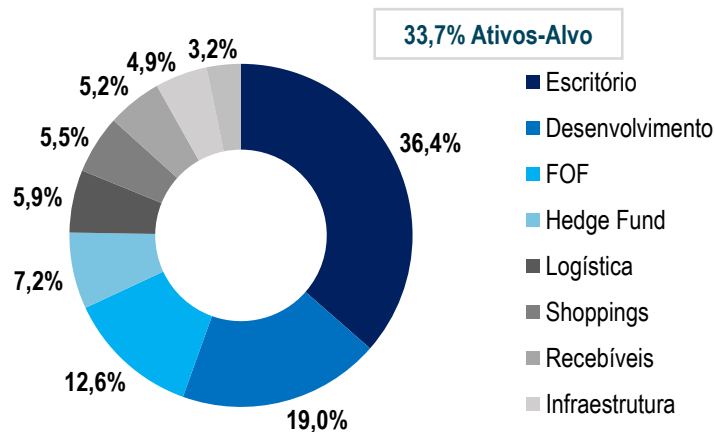
#### Alocação por Segmento CRI (% de PL de CRIs)



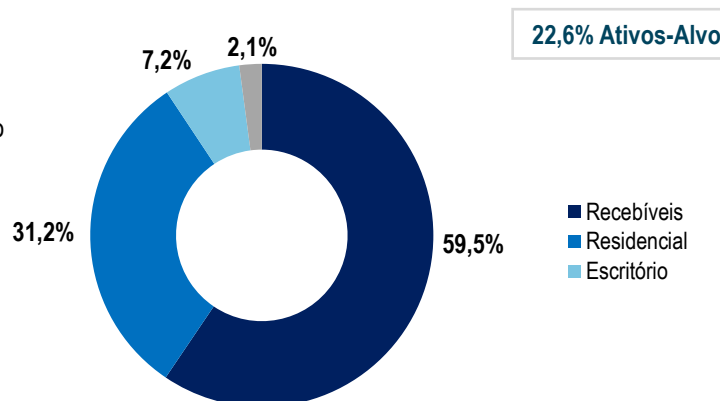
Os CRIs indexados ao IPCA possuem três formas distintas na adoção do IPCA:

- 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)



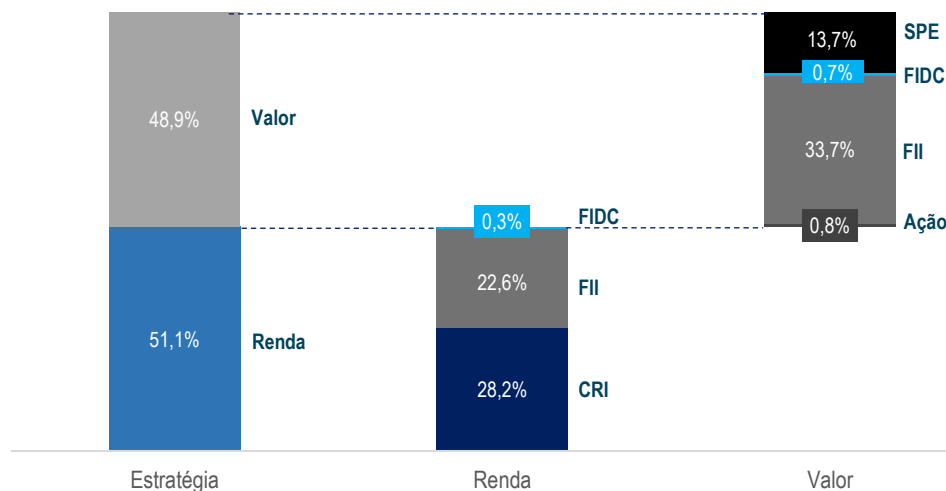


## RELATÓRIO DE GESTÃO

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

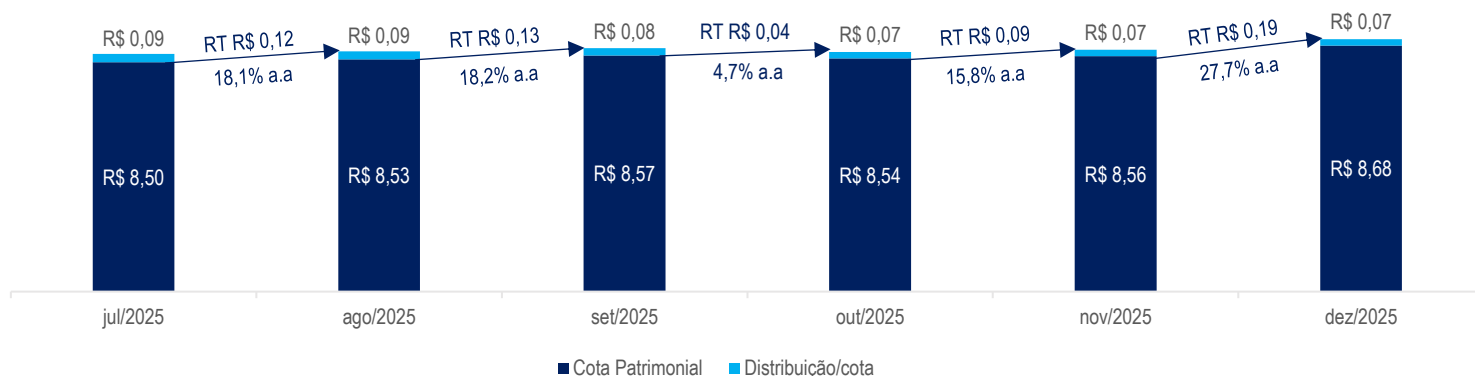
Dezembro 2025

### 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)



### 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.)
jan/25	164.721.683	1.381.252.687	14.824.951	1,06%	(1,33%)	(0,27%)	11,55%	4,95%
fev/25	164.721.683	1.380.932.631	14.824.951	1,07%	(0,02%)	1,05%	11,60%	4,99%
mar/25	164.721.683	1.390.902.704	14.824.951	1,07%	0,72%	1,80%	11,86%	5,31%
abr/25	164.721.683	1.407.310.809	14.824.951	1,07%	1,18%	2,25%	12,22%	5,44%
mai/25	164.721.683	1.408.483.660	14.824.951	1,05%	0,08%	1,14%	12,27%	5,47%
jun/25	164.721.683	1.411.535.079	16.472.168	1,17%	0,22%	1,39%	12,39%	5,60%
jul/25	164.721.683	1.399.879.391	14.824.951	1,05%	(0,83%)	0,22%	12,17%	5,47%
ago/25	164.721.683	1.404.572.874	14.824.951	1,06%	0,34%	1,39%	12,28%	5,64%
set/25	164.721.683	1.412.004.912	14.824.951	1,06%	0,53%	1,58%	12,42%	5,83%
out/25	164.721.683	1.406.419.078	14.824.951	1,05%	(0,40%)	0,65%	12,32%	5,88%
nov/25	164.721.683	1.410.566.140	14.824.951	1,05%	0,29%	1,35%	12,43%	5,98%
dez/25	164.721.683	1.429.482.331	14.824.951	1,05%	1,34%	2,39%	12,74%	6,37%



## Movimentações de Dez/25

Tipo	Ativo	Indexador	Código Ativo	Estratégia	Compra (R\$)	Venda (R\$)	Movimentação Líquida (R\$)
Ação	You Inc		YOU INCOR	Valor	632.104,76	-	632.104,76
Total – CRI					632.104,76	-	632.104,76
CRI	Helbor 111E	CDI	25J2627136	Renda	5.500.340,97	-	5.500.340,97
CRI	Scala Datacenter 1S	CDI	25J2626646	Renda	4.002.529,90	-	4.002.529,90
CRI	Helbor 440S	CDI	25J2626646	Renda	-	3.304.366,03	(3.304.366,03)
CRI	Tecnisa 344S	CDI	25J2626646	Renda	-	9.504.543,93	(9.504.543,93)
CRI	Helbor 79E 1S	CDI	21F1076974	Renda	13.767.163,33	27.030.409,44	(13.263.246,12)
CRI	Helbor 86E	CDI	22F1020478	Renda	-	14.715.664,62	(14.715.664,62)
CRI	JL	IPCA	25C3846858	Renda	-	39.420.448,90	(39.420.448,90)
Total – CRI					23.270.034,20	93.975.432,93	(70.705.398,73)
FII	Valora CRI Pré Subordinada		-	Renda	99.375.000,00	-	99.375.000,00
FII	Guardian Real Estate FII		GARE11	Valor	16.000.003,05	-	16.000.003,05
FII	Iridium Fundo de Investimento Imobiliário		IRIM11	Valor	3.611.803,23	-	3.611.803,23
FII	FII BTG Hedge Fund		BTHF11	Valor	3.005.815,87	-	3.005.815,87
FII	Capitânia Shoppings FII		CPSH11	Valor	-	2.844.820,18	(2.844.820,18)
FII	Iridium Recebíveis Imobiliários FII		IRDM11	Valor	-	3.611.803,23	(3.611.803,23)
FII	RB Capital Desenv Resid III FII		RSPD11	Valor	-	4.091.667,40	(4.091.667,40)
FII	Outros			Valor	2.073.300,00	-	2.073.300,00
Total – FII'					124.065.922,15	10.548.290,81	113.517.631,34
SPE	Itatupã			Valor	288.000,32	-	288.000,32
SPE	Gamaro Maracatins			Valor	132.750,00	-	132.750,00
SPE	SF 506			Valor	70.000,00	-	70.000,00
Total - SPE					490.750,32	-	490.750,32
TOTAL GERAL					148.458.811,43	104.523.723,75	43.935.087,69
Total – Renda					122.645.034,20	93.975.432,93	28.669.601,27
Total – Valor					25.813.777,23	10.548.290,81	15.265.486,42

(1) O FII IRDM11 foi convertido a IRIM11.

## Detalhamento dos Ativos



## CRI Athon Energia

Rating	na
Cupom	IPCA + 6,50%
Vencimento	15/08/2033
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em contratos de locação com a Águas do Brasil e Extrafarma para financiamento de duas usinas de geração de energia solar, localizadas em Marabá/PA e Campos dos Goytacazes/RJ. A operação possui como garantia (i) Alienação fiduciária de equipamentos; (ii) Cessão fiduciária dos contratos atípicos; (iii) Alienação fiduciária das cotas das SPEs; (iv) Fiança da Athon Participações S.A.



## CRI Braspark

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

Operação para o financiamento de dois galpões industriais em Garuva (SC) que serão utilizados como terminais retroportuários. Os galpões estão estrategicamente localizados próximos ao Porto de Itapoá, um dos principais portos do país. A operação possui como garantia (i) Alienação fiduciária de terrenos; (ii) Cessão fiduciária dos contratos; (iii) Aval do sócio controlador; e, (iv) Fiança das subsidiárias Ascensus. Com relação de garantia atual de 299%.



## CRI Brookfield 2S

Rating	na
Cupom	CDI + 1,7%
Vencimento	19/07/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Brookfield Properties, que através de 10 fundos imobiliários indiretamente controlados pelo BSREP IV Chrysocolla Pooling LLC, assumiu o compromisso de adquirir um portfólio de 10 imóveis da BR Properties. A operação possui como garantia (i) Alienação fiduciária dos imóveis e das cotas dos FIIs proprietários; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis dos imóveis; (iii) *Equity commitment letter* da BSREP IV; e, (iv) Carta de garantia equivalente a aproximadamente 2 PMTs. A operação conta com relação de garantia de 187%.



## CRI CashMe 31E Sênior

Rating	na S&P
Cupom	IPCA + 9,00%
Vencimento	21/06/2030
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação lastreada por contratos de empréstimos de *home equity* originados pela CashMe Soluções Financeiras S.A.. A entidade foi fundada em 2017, fazendo parte do Grupo Cyrela, sendo uma das maiores empresas de empréstimos com garantia imobiliária do país. A operação possui como garantia a (i) Alienação fiduciária do imóvel, com LTV máxima de 60% para todos os créditos imobiliários cedidos, e (II) Fiança da Cyrela Brazil Realty S.A. em caso de má formalização de créditos. Com relação de garantia atual de 223%.



## CRI Cemara

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,50%
Vencimento	16/08/2032
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Cemara Negócios Imobiliários Ltda, fundada na década de 70, uma das maiores empresas de loteamento do Estado de São Paulo. A operação possui como garantia a (i) Alienação fiduciária de estoque, com relação atual de garantia de 157%; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das SPEs detentora de cada projeto; (iv) Conta de reserva para cobertura dos custos das obras; (v) Reserva de despesas para cobertura de seis meses de operação e reserva de amortização.



## CRI Ceratti e Magna Jr.

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,50%
Vencimento	21/05/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com o fundo Suno Logística FII (B3: SNLG11) para a aquisição de dois galpões logísticos (localizados em Campinas/SP) com os inquilinos Magna e Ceratti. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária do imóvel; (ii) Cessão fiduciária dos direitos creditórios; (iii) Fundo de reserva, e (iv) Fundo de despesas. Com relação atual de garantia de 470%.

## Detalhamento dos Ativos



## CRI Copagril

Rating	na	Operação com Cooperativa Agroindustrial Copagril, Cooperativa Agroindustrial está situada na região oeste do Paraná. Sua atuação está centrada no atendimento de seus cooperados, comercializando sua produção agrícola ou pecuária. A operação possui como garantias (i) Aval da diretoria; (ii) Alienação fiduciária de fundo de reserva; (iii) Alienação fiduciária de quatro imóveis, inclusive a sede da cia; (iv) Alienação fiduciária do fundo de despesas. Com relação de garantia atual de 247%.
Cupom	IPCA + 6,5%	
Vencimento	16/06/2031	
Tipo de oferta	ICVM 476	



## CRI Ditolve 37E

Rating	na	Operação com a Construtora Ditolve 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 138%.
Cupom	IPCA + 10%	
Vencimento	30/10/2030	
Tipo de oferta	ICVM 160	



## CRI EAB

Rating	na	Operação com Potenza Energias, atua no segmento de geração distribuída e possui sede em MG. A empresa detém ativos de geração distribuída com foco em energia fotovoltaica. A operação possui como garantias (i) Fiança da empresa e sócios; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis dos consórcios; (iii) Alienação fiduciária das ações da Potenza e SPEs; (iv) Alienação fiduciária dos bens e equipamentos; e, (v) Alienação dos direitos de superfícies das UFVs. Com relação de garantia atual de 118%.
Cupom	IPCA + 9,70%	
Vencimento	15/06/2032	
Tipo de oferta	ICVM 476	



## CRI Fashion Mall 339S

Rating	na	Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos comerciais e residenciais de médio e alto padrão. A operação possui como garantias (ii) Alienação fiduciária do imóvel; e, (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis de vendas de unidades. Com relação atual de garantia de 258%.
Cupom	IPCA + 7,75%	
Vencimento	29/05/2031	
Tipo de oferta	ICVM 476	



## CRI Fashion Mall 340S

Rating	na	Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos comerciais e residenciais de médio e alto padrão. A operação possui como garantias (ii) Alienação fiduciária do imóvel; e, (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis de vendas de unidades. Com relação atual de garantia de 258%.
Cupom	IPCA + 7,75%	
Vencimento	29/05/2031	
Tipo de oferta	ICVM 476	



## CRI GPA 85S

Rating	na	Operação com o Grupo Pão de Açúcar, um dos maiores varejistas do país, com mais de 75 anos de atuação. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária de lojas locadas pelo Pão de Açúcar e Extra; (ii) Alienação fiduciária de cotas da SPE, e, (iii) Promessa de cessão fiduciária de contratos de locação futura; Com relação atual de garantia de 181%.
Cupom	IPCA + 5,0%	
Vencimento	10/08/2035	
Tipo de oferta	ICVM 476	



## Detalhamento dos Ativos



## CRI GPA 296S

Rating na

Cupom IPCA + 5,0%

Vencimento 19/10/2035

Tipo de oferta ICVM 476

Operação com o Grupo Pão de Açúcar, um dos maiores varejistas do país, com mais de 75 anos de atuação. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de uma loja do grupo localizada no bairro de Vila Romana em São Paulo com relação atual de garantia de 158%.



## CRI Helbor 22E

Rating na

Cupom CDI + 3,00%

Vencimento 27/11/2026

Tipo de oferta ICVM 476

Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3), incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal. Operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor. Com relação de garantia de 109%.



## CRI Helbor 111E

Rating na

Cupom CDI + 3,0%

Vencimento 27/06/2030

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 garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor, com relação de garantia de 100%.



## CRI Helbor 440S

Rating na

Cupom CDI + 3,0%

Vencimento 29/01/2026

Tipo de oferta ICVM 476

Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3), incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal. Operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor. Com relação de garantia atual de 137%.



## CRI Helbor 79E 1S

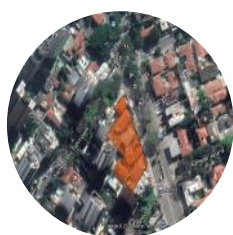
Rating na

Cupom CDI + 3,00%

Vencimento 28/12/2029

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. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor, com relação de garantia de 123%.



## CRI Helbor 7E1S

Rating na

Cupom CDI + 3,0%

Vencimento 07/06/2027

Tipo de oferta ICVM 476

Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3), incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal. Operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor. (ii) Alienação fiduciária de 4 imóveis localizados no Estado de São Paulo; (iii) Cessão fiduciária; (iv) Fiança da Helbor, e (v) Fundo de reserva. Com relação de garantia atual de 140%.



## Detalhamento dos Ativos



## CRI JSL Ribeira 261S

Rating	AA Fitch
Cupom	IPCA + 6,0%
Vencimento	25/01/2035
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em contratos atípicos de locação de 15 anos com empresas do Grupo JSL S.A. (B3: JSLG3), uma das principais empresas de logística do país. A operação possui como garantia adicional (i) Alienação fiduciária dos imóveis locados; e, (ii) Fiança do controlador da JSL, além de seus sócios pessoas físicas. Com relação atual de garantia de 153%.



## CRI JSL Ribeira 268S

Rating	AA Fitch
Cupom	IPCA + 6,0%
Vencimento	25/01/2035
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em contratos atípicos de locação de 15 anos com empresas do Grupo JSL S.A. (B3: JSLG3), uma das principais empresas de logística do país. A operação possui como garantia adicional (i) Alienação fiduciária dos imóveis locados; e, (ii) Fiança do controlador da JSL, além de seus sócios pessoas físicas. Com relação atual de garantia de 153%.



## CRI JSTX

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,837%
Vencimento	03/12/2038
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com o Grupo Vamos (B3: VAMO3), uma das empresas líderes no setor de locação de caminhões e equipamentos pesados no Brasil. A operação possui como garantia: (i) alienação fiduciária dos imóveis locados; (ii) aval da empresa patrimonial (JSTX) e do sócio, com relação atual de garantia de 111%.



## 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 168%.



## CRI Makro

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

Operação com o fundo HGRU11, gerido pelo Credit Suisse Hedging Griffo. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária de oito imóveis; e, (ii) 100% dos fluxos de aluguéis. Os imóveis tem como principal locatário o Grupo Makro. Com relação atual de garantia de 210%.



## 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 atual de garantia de 174%.

## Detalhamento dos Ativos



## CRI Manhattan 196S

Rating	na
Cupom	IPCA + 4,0%
Vencimento	16/02/2029
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 garantia real (i) Alienação fiduciária de imóveis prontos residenciais; e, (ii) Cessão fiduciária de recebíveis de direito de uso de dois projetos residenciais, todos localizados na Região Metropolitana de Fortaleza. Com relação de garantia atual de 140%.



## 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 351%.



## 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 351%.



## CRI Oba 279S

Rating	na
Cupom	IPCA + 6,4%
Vencimento	27/06/2033
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com o Grupo Fartura de Hortifruti S.A., um dos maiores varejistas do país, com mais de 50 lojas. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária dos imóveis, (ii) Cessão fiduciária dos contratos atípicos; e, (iii) Fiança dos sócios e das holdings CABEF, CRAL e MOCA. Com relação de garantia atual de 105%.



## CRI Oba 315S

Rating	na
Cupom	IPCA + 7,4%
Vencimento	27/06/2033
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com o Grupo Fartura de Hortifruti S.A., um dos maiores varejistas do país, com mais de 50 lojas. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária dos imóveis, (ii) Cessão fiduciária dos contratos atípicos; e, (iii) Fiança dos sócios e das holdings CABEF, CRAL e MOCA. Com relação de garantia atual de 105%.



## 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 124%.

## Detalhamento dos Ativos



## 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 145%.



## CRI Projetos Residenciais SP 2S

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,00%
Vencimento	30/01/2030
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com objetivo de financiar a conclusão das obras dos seguintes empreendimentos: Eleva Harmonia, Moma Moema, Comendador e Oscar Freire Unlimited; localizados na cidade de São Paulo – SP. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas das SPEs detentoras dos projetos.



## CRI Realiza

Rating	na
Cupom	IPCA + 10,5%
Vencimento	26/03/2037
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Realiza Construtora Ltda., incorporadora com mais de 40 anos de duração, sendo uma das maiores atuantes na região sudeste e centro-oeste. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária dos terrenos, dos imóveis em estoque e das cotas das SPEs; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) fundo de reserva; (iv) fundo de despesa e (v) aval da Realiza e dos sócios Pessoa Física, com relação atual de garantia de 218%.



## CRI Rede D'or 214S

Rating	AAA Fitch
Cupom	IPCA + 3,88%
Vencimento	02/07/2031
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Rede D'or São Luiz S.A., maior rede privada de assistência médica integrada do país, com 43 anos de existência e presente em nove estados. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária de 3 hospitais do grupo; (ii) Seguro patrimonial e seguro de perda de receita de locação. Com relação de garantia atual de 170%



## CRI Rede Duque 443S

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,2%
Vencimento	20/09/2033
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Rede Duque, grupo familiar fundado há 60 anos e gerida pela 2ª geração da Família Duque. Atualmente maior rede de postos de combustíveis da cidade de São Paulo, e uma das maiores do país. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária de imóveis localizados na cidade de São Paulo; (ii) Cash colateral; (iii) Fundo de despesas; e, (iv) Fiança dos controladores. Com relação de garantia atual de 177%.



## CRI Rede Duque 444S

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,2%
Vencimento	20/09/2033
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Rede Duque, grupo familiar fundado há 60 anos e gerida pela 2ª geração da Família Duque. Atualmente maior rede de postos de combustíveis da cidade de São Paulo, e uma das maiores do país. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária de imóveis localizados na cidade de São Paulo; (ii) Cash colateral; (iii) Fundo de despesas; e, (iv) Fiança dos controladores. Com relação de garantia atual de 177%.



## Detalhamento dos Ativos



## 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 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 190%.



## CRI Roc Panamby 3S

Rating	na
Cupom	IPCA + 12,24%
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 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 177%.



## CRI Scala Data Center 1S

Rating	na
Cupom	CDI + 3,0%
Vencimento	28/05/2026
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Scala Data Centers que é uma plataforma de data centers sustentáveis, fundada pela Digital Bridge com sede no Brasil. A operação possui como garantias: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) alienação fiduciária das cotas do FII Data Centers e (iii) cessão fiduciária dos recebíveis do imóvel, com relação atual de garantia de 194%.



## CRI Scala Datacenter 2S

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,50%
Vencimento	16/07/2040
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Scala Data Centers que é uma plataforma de data centers sustentáveis, fundada pela Digital Bridge com sede no Brasil. A operação possui como garantias: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) alienação fiduciária das cotas do FII Data Centers e (iii) cessão fiduciária dos recebíveis do imóvel, com relação atual de garantia de 194%.



## CRI São Gonçalo

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

Operação lastreada em recebíveis de contratos de locação do São Gonçalo Shopping localizado na cidade de São Gonçalo-RJ. A emissão possui como garantias adicionais (i) Alienação Fiduciária do shopping; (ii) Cessão fiduciária de novos recebíveis de locação do mesmo shopping; (iii) Coobrigação da GSR Shopping, cedente dos contratos de locação; e, (iv) Fiança da holding controladora, com relação de garantia atual de 372%.



## CRI Selina 128S

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

Operação com a Selina, umas das startups de hospitalidade que mais crescem no mundo, presente em 25 países com mais de 150 hotéis em operação. Através de um modelo focado na experiência dos hóspedes e integração com atividades nos hotéis. A operação possui, como garantias: (i) Garantia corporativa; e, (ii) Fundo de reserva.



## Detalhamento dos Ativos



## CRI Selina 162S

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

Operação com a Selina, umas das startups de hospitalidade que mais crescem no mundo, presente em 25 países com mais de 150 hotéis em operação. Através de um modelo focado na experiência dos hóspedes e integração com atividades nos hotéis. A operação possui, como garantias: (i) Garantia corporativa; e, (ii) Fundo de reserva.



## CRI Selina 163S

Rating	na
Cupom	IPCA + 7,95%
Vencimento	29/05/2041
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Selina, umas das startups de hospitalidade que mais crescem no mundo, presente em 25 países com mais de 150 hotéis em operação. Através de um modelo focado na experiência dos hóspedes e integração com atividades nos hotéis. A operação possui, como garantias: (i) Garantia corporativa; e, (ii) Fundo de reserva.



## CRI Selina 164S

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,69%
Vencimento	27/02/2042
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Selina, umas das startups de hospitalidade que mais crescem no mundo, presente em 25 países com mais de 150 hotéis em operação. Através de um modelo focado na experiência dos hóspedes e integração com atividades nos hotéis. A operação possui, como garantias: (i) Garantia corporativa; e, (ii) Fundo de reserva.



## CRI Tecnisa 175S

Rating	na
Cupom	IPCA + 5,94%
Vencimento	15/02/2026
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Tecnisa S.A. (B3:TCSA3), incorporadora de capital aberto com foco em alta e média renda na região metropolitana de São Paulo. A operação possui como garantia: (i) alienação fiduciária de imóveis e (ii) alienação fiduciárias das Cotas das SPEs, com relação de garantia atual de 50%.



## CRI Tecnisa 397S

Rating	na
Cupom	IPCA + 7,0%
Vencimento	29/06/2028
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Tecnisa S.A. (B3:TCSA3), incorporadora de capital aberto com foco em alta e média renda na região metropolitana de São Paulo. A operação possui como garantia: (i) alienação fiduciária de imóveis e (ii) alienação fiduciárias das Cotas das SPEs, com relação de garantia atual de 124%.



## CRI VFDL

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,98%
Vencimento	16/01/2029
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com o fundo de logística VFDL11, gerido pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. A operação possui como garantias a (i) alienação fiduciária sobre o condomínio logístico, objeto desse CRI e (ii) cessão fiduciária dos contratos de locação do condomínio logístico; com relação atual de garantia de 205%.

## Detalhamento dos Ativos



## CRI You 73E 1S

Rating na

Cupom CDI + 4,0%

Vencimento 27/04/2026

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 possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs de projetos incorporados pela companhia.



## 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.



## FIDC Valyos – Cota Subordinada

Rating B Liberum

Cupom -

Vencimento 20/06/2024

Tipo de oferta ICVM 476

O FIDC Valyos tem por objetivo a valorização das Cotas, através da aplicação dos recursos em operações de financiamento para o desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários, preponderantemente residenciais. O Fundo foi iniciado em meados de 2019, e possui estrutura com cotas subordinadas, mezanino e seniores.



## 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.



## Baltimore FII – Cota Sênior

Rating na

Cupom na

Vencimento na

Tipo de oferta na

Fundo imobiliário de tijolo que investe no Centro Empresarial do Barra Shopping no Rio de Janeiro. Ele possui como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas no médio e longo prazo, preponderantemente mediante o recebimento de rendimentos mensais decorrentes de seus alugueis e valorização dos ativos alvos. O Fundo teve seu início em Agosto de 2024 e possui estrutura com cotas subordinadas e seniores.



## Baltimore FII – Cota Subordinada

Rating na

Cupom na

Vencimento na

Tipo de oferta na

Fundo imobiliário de tijolo que investe no Centro Empresarial do Barra Shopping no Rio de Janeiro. Ele possui como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas no médio e longo prazo, preponderantemente mediante o recebimento de rendimentos mensais decorrentes de seus alugueis e valorização dos ativos alvos. O Fundo teve seu início em Agosto de 2024 e possui estrutura com cotas subordinadas e seniores.



## 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.

## 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.



## Valora FOF 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 cotas de outros fundos imobiliários. O Fundo teve seu início em Julho de 2025.



## Valora CRI Pré FII - Cota Subordinada

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	31/12/2030
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 decorrentes de seus investimentos em dívidas de projetos imobiliários, com prazo de duração de 5 anos, sendo 4 anos de investimento e 1 ano de amortização de cotas. O Fundo teve seu início em Dezembro de 2025.



## KeyCash II (FIDC KeyCash Home Equity) – Cota Sênior

Rating	BBB Liberum
Cupom	IPCA + 8,5%
Vencimento	na
Tipo de oferta	ICVM 476

O KCCR FIDC tem por objetivo a valorização das cotas, por meio da aplicação dos recursos em Direitos Creditórios, provenientes principalmente de operações de *home equity*, cedidos pela KeyCash, plataforma digital de crédito imobiliário para pessoas físicas. O Fundo possui subordinação mínima de 20%, tendo como cotista subordinada a própria KeyCash e partes relacionadas.



## SPE BM Varejo S.A.

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	na
Tipo de oferta	na

A BM Varejo Empreendimentos S.A. é uma empresa que possui como atividade principal a incorporação de empreendimentos imobiliários, visando o desenvolvimento e a valorização destes empreendimentos.



## 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 24m² e 25m², dormitórios de 36m², 70m² e 91m² e (ii) 2 Lojas (140m² e 220 m²). Os empreendimentos serão incorporados pela You inc.



## SPE Gamaro Maracatins

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	na
Tipo de oferta	na

Operação de equity preferencial que tem por objeto específico a aquisição de imóvel localizado no bairro Indianópolis, na cidade de São Paulo, para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, sendo eles: 151 unidades residenciais de 46m² a 82m², 107 studios de 28 a 39m² e 3 lojas de 100m². O empreendimento é incorporado pela Gamaro Desenvolvimento Imobiliário.



## Detalhamento dos Ativos



## SPE Guaicurus

Rating na

Cupom na

Vencimento na

Tipo de oferta na

Operação tem como objetivo gerar retorno aos cotistas, através a venda de dois terrenos localizados na cidade de São Paulo, sendo o primeiro localizado na Rua Guaicurus e o segundo na Rua Benedito Guedes de Oliveira.



## 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 Ditolvo 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 Oscar Freire

Rating na

Cupom na

Vencimento na

Tipo de oferta na

Operação que tem por objeto específico o investimento indireto em um empreendimento imobiliário residencial localizado no bairro Jardins na cidade de São Paulo. O empreendimento possui uma área privativa total de 23.374 m², contemplando unidades residenciais, studios e lojas. Os empreendimentos serão incorporados pela Vaster DI.



## SPE Retail Cidade Matarazzo

Rating na

Cupom na

Vencimento na

Tipo de oferta na

Operação com objetivo de aquisição de ações da BM Varejo Empreendimentos S.A., com atividade principal de incorporação de empreendimentos imobiliários, visando o desenvolvimento e a valorização destes empreendimentos.



## SPE SF 506

Rating na

Cupom na

Vencimento na

Tipo de oferta na

Operação tem como objetivo investimento direto na aquisição de imóvel localizado na margem da Rodovia Castelo Branco, na cidade de Araçatuba, para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário de galpões logísticos.



## 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.



RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Dezembro 2025

Desempenho no Mercado Secundário

A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 9 de março de 2021, com o preço de abertura correspondente a R\$10,00. No dia 30 de dezembro de 2025, o valor da cota fechou em R\$ 7,23.

Informações complementares:

Dezembro-25

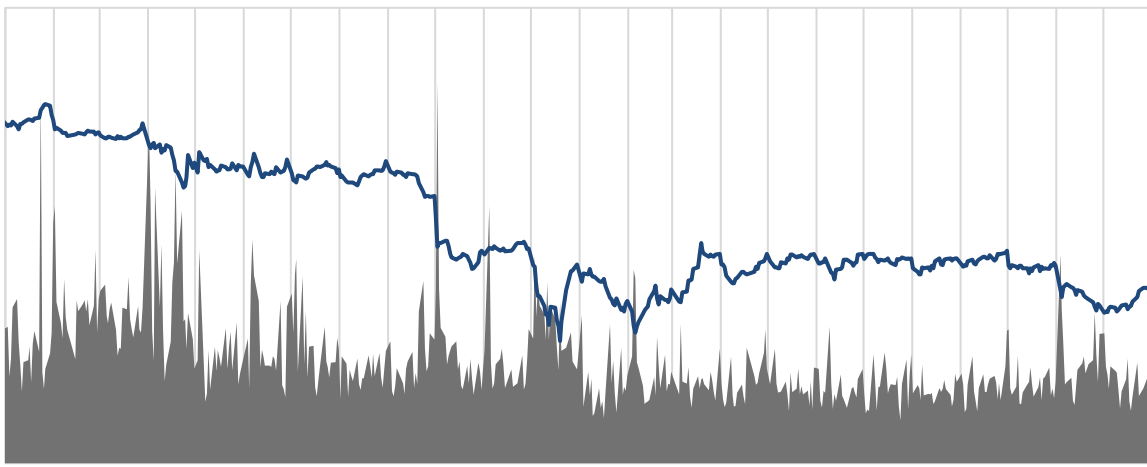
Número de cotistas		386.781
Volume (em R\$)		58.865.045,58
Quantidade de cotas negociadas		8.300.474
Volume Médio Diário (R\$/dia)		2.943.252,28
Valor médio de negociação por cota		7,09
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	6,96
	Máximo	7,37

Índice de  
Fundos de Investimentos  
Imobiliários **IFIX**

Fundo integrante do IFIX – Índice Fundos de Investimentos Imobiliários - para a carteira válida para o quadrimestre entre setembro e dezembro de 2025.

Valor de Mercado  
da Cota

R\$11,00  
R\$10,00  
R\$9,00  
R\$8,00  
R\$7,00  
R\$6,00  
R\$5,00



Volume Negociado  
Diário (R\$)

16.000.000,00  
14.000.000,00  
12.000.000,00  
10.000.000,00  
8.000.000,00  
6.000.000,00  
4.000.000,00  
2.000.000,00  
-

Volume Negociado Diário (R\$) Preço de Fechamento

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 ICVM175, 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 exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Valora. O Objetivo do Fundo não representa nem deve ser considerado, a qualquer momento, e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ao investidor. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail: [ri@valorainvest.com.br](mailto:ri@valorainvest.com.br).

Gestor

VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA

CNPJ: 07.559.989/0001-17

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830, Torre 2, Conj.32

Itaim Bibi | São Paulo-SP | CEP: 04543-900

Tel: +55 (11) 3016 0900 |

[www.valorainvest.com.br](http://www.valorainvest.com.br) | [ri@valorainvest.com.br](mailto:ri@valorainvest.com.br)

Administrador

BANCO DAYCOVAL S.A

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Av. Paulista, nº 1793

Bela Vista | São Paulo - SP | CEP 01.311-200

Tel: +55 (11) 3138-0500 |

[www.daycoval.com.br/Asset?lang=ptbr](http://www.daycoval.com.br/Asset?lang=ptbr)  
[passivo.fundos@bancodaycoval.com.br](mailto:passivo.fundos@bancodaycoval.com.br)

