



## 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 112,5% de seu patrimônio líquido alocado em Ativos-Alvo, distribuídos em 75 diferentes ativos, num total de R\$482,8 milhões investidos. Ainda, ao final do mês, o Fundo possuía um total de R\$48,5 milhões (aproximadamente 11,2% do PL do Fundo) em operações de venda e recompra futura de CRIIs (compromissada reversa) ao custo médio de CDI + 1,01% 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\$0,11 por cota, o equivalente a uma rentabilidade líquida de 14,5% ao ano sobre o valor da cota patrimonial no final de novembro de 2025. Ao longo dos últimos 12 meses, o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R\$1,22 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de 14,2% ao ano ou IPCA + 9,1% ao ano sobre a cota patrimonial.

Evolução do Patrimônio Líquido: Durante o mês de dezembro, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação positiva de R\$0,09 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 27,8% ao ano sobre a cota patrimonial.

Durante o mês, na carteira VALOR, houve compras líquidas de R\$5,7 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 49,8% do total de Ativos-Alvo do Fundo (vs. 53,0% no mês anterior). Enquanto isto, na carteira RENDA, houve compras líquidas de R\$36,4 milhões, dentre CRIIs 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 CRIIs. O objetivo de investimento nesse fundo é buscar um retorno alavancado numa carteira de CRIIs 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 50,2% do total de Ativos-Alvo do Fundo em dezembro (vs. 47,0% no mês anterior).

Qualidade de Crédito da Carteira: Todos os CRIIs 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.

O Fundo encerrou o mês de dezembro de 2025 com um total de 12.487 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

Dezembro 2025

### Carteira de Ativos

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Cupom	Estratégia	Vencimento	Duration
CRI	VGRI Mez	24C1476175	Escritório	43.320.693,02	10,09%	CDI	3,00%	Renda	13/03/2026	0,2
CRI	Helbor 79E 1S	24L2814870	Residencial	20.384.964,18	4,75%	CDI	3,00%	Renda	28/12/2029	2,3
CRI	Scala Datacenter 2S	25G0686794	BTS	20.147.327,46	4,69%	IPCA	9,50%	Renda	16/07/2040	5,7
CRI	Sanema	22G0701494	Infraestrutura	19.553.772,20	4,56%	IPCA	8,92%	Renda	31/08/2037	4,9
CRI	AXS 139E	23F0046476	Infraestrutura	9.479.111,76	2,21%	IPCA	11,00%	Renda	15/07/2037	4,4
CRI	Manhattan 161S	19J0327167	Residencial	7.806.978,64	1,82%	CDI	5,70%	Renda	23/12/2026	0,7
CRI	Matarazzo 451S	22C0509668	Shopping	6.561.123,64	1,53%	IPCA	9,50%	Renda	25/06/2040	4,9
CRI	Ditolvo 37E	23K1512153	Residencial	5.996.928,45	1,40%	IPCA	10,00%	Renda	30/10/2030	2,2
CRI	Projetos Residenciais SP 2S	25J2627136	Residencial	5.783.136,99	1,35%	IPCA	9,00%	Renda	30/01/2030	3,4
CRI	Matarazzo 545S	23J2162618	Shopping	5.067.003,41	1,18%	IPCA	9,50%	Renda	25/06/2040	4,9
CRI	JSTX	24A1828538	Logística	5.033.515,29	1,17%	IPCA	9,84%	Renda	03/12/2038	5,1
CRI	Mabu 402S	21J0705142	Pulverizado	3.219.989,84	0,75%	IPCA	9,75%	Renda	06/10/2031	2,8
CRI	You 73E 2S	22D0847835	Residencial	2.314.062,82	0,54%	CDI	4,50%	Renda	26/04/2027	1,0
CRI	Helbor 22E	22L1013767	Residencial	2.001.337,29	0,47%	CDI	3,00%	Renda	27/11/2026	1,6
CRI	Helbor 40E	23K1511855	Residencial	2.001.337,23	0,47%	CDI	3,00%	Renda	29/11/2028	1,3
CRI	Planta II 13E	22G1110098	Residencial	627.424,85	0,15%	IPCA	8,50%	Renda	25/07/2042	6,5
CRI	Roc Panamby	24A2073830	Residencial	460.836,28	0,11%	IPCA	12,00%	Renda	03/03/2027	1,1
<b>Total - CRI</b>				<b>159.759.543,35</b>	<b>37,22%</b>				<b>Duration médio CRIs:</b>	<b>2,8</b>
Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	D.Y. (a.a.) sobre valor mercado		Estratégia		% PL	
FII	Valora CRI Pré Subordinada	-	Recebíveis	33.138.814,45	na		Renda		7,72%	
FII	Aquisição de Unidades FII	-	Residencial	27.806.374,00	22,88%		Renda		6,48%	
FII	FII Valora FoF	-	FOF	20.617.228,05	20,97%		Valor		4,80%	
FII	Valora Renda Imobiliária FII	VGRI11	Escritório	18.847.219,20	13,91%		Valor		4,39%	
FII	Vinci Oportunidade Residencial FII	-	Desenvolvimento	14.393.536,30	na		Valor		3,35%	
FII	FII Planta Retrofit	4704222FII	Desenvolvimento	10.545.127,90	na		Valor		2,46%	
FII	TG Ativo Real	TGAR11	Desenvolvimento	9.177.612,00	12,96%		Valor		2,14%	
FII	VBI Prime Properties FII	PVBI11	Escritório	7.586.558,00	6,83%		Valor		1,77%	
FII	RBR Prime Offices FII	-	Escritório	5.642.808,00	na		Valor		1,31%	
FII	Kinea Unique HY CDI	KNUQ11	Recebíveis	5.145.988,25	14,84%		Renda		1,20%	
FII	Bresco Logística FII	BRCO11	Logística	5.117.958,57	8,96%		Valor		1,19%	
FII	Mauá Capital Logística FII	MCLO11	Logística	4.975.000,00	12,13%		Valor		1,16%	
FII	REC Recebíveis Imobiliários	RECR11	Recebíveis	4.918.990,05	12,81%		Valor		1,15%	
FII	Capitânia Shoppings FII	CPSH11	Shopping	4.862.901,20	17,51%		Valor		1,13%	
FII	Patria Recebíveis Índice de Preços	PCIP11	Recebíveis	4.789.523,68	13,85%		Renda		1,12%	
FII	Guardian Real Estate FII	GARE11	Renda Urbana	4.022.196,06	11,15%		Valor		0,94%	
FII	FII Torre Rio Claro Offices	TRCO11	Escritório	3.750.000,00	na		Valor		0,87%	
FII	Valora CRI Infra FII	4544222FII	Infraestrutura	3.697.040,99	8,31%		Valor		0,86%	
FII	BTG Pactual Corporate Office Fund	BRCR11	Escritório	3.627.936,30	11,35%		Valor		0,85%	
FII	Pátria Securities FII	PSEC11	Hedge Fund	3.036.883,85	12,78%		Valor		0,71%	
FII	Tellus Properties FII	TEPP11	Escritório	2.995.468,00	10,82%		Valor		0,70%	
FII	Kinea Oportunidades Real Estate FII	KORE11	Escritório	2.946.284,30	22,53%		Valor		0,69%	
FII	Valora CRI CDI FII	VGIR11	Recebíveis	2.900.606,91	17,08%		Renda		0,68%	
FII	JS Real Estate	JSRE11	Escritório	2.394.476,64	9,08%		Valor		0,56%	
FII	FII Mauá Real Estate	MCRE11	Recebíveis	2.206.298,00	12,54%		Valor		0,51%	
FII	RBR Log	RBRL11	Logística	2.007.957,90	10,26%		Valor		0,47%	
FII	Kinea Rend Imob	KNCR11	Recebíveis	1.808.103,18	13,29%		Renda		0,42%	
FII	TJK Renda Imobiliária FII	TJKB11	Renda Urbana	1.779.142,32	12,82%		Renda		0,41%	
FII	REC Fundo de CRI Cotas Amortizáveis FII	RECD11	Recebíveis	1.670.000,00	13,18%		Renda		0,39%	
FII	BGR Galpões Logísticos I Master FII	-	Logística	1.613.700,00	na		Valor		0,38%	
FII	Iridium Fundo de Investimento Imobiliário	IRIM11	Hedge Fund	1.472.880,00	15,87%		Valor		0,34%	
FII	Kinea High Yield CRI FII	KNHY11	Recebíveis	1.309.965,40	12,34%		Renda		0,31%	
FII	Capitania Securities II	CPTS11	Hedge Fund	1.168.715,50	14,86%		Valor		0,27%	
FII	TRX Real Estate FII	TRXF11	Recebíveis	1.151.441,41	12,14%		Renda		0,27%	
FII	FII (Outros)	-	-	3.144.509,37					0,73%	
<b>Total - FII</b>				<b>226.269.245,77</b>					<b>52,71%</b>	



## 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
Ação	You Inc		Residencial	4.999.995,70		Valor	1,16%
Ação	Allos	ALOS3	Shopping	491.680,47		Valor	0,11%
Ação	Multiplan	MULT3	Shopping	146.768,50		Valor	0,03%
Ação	Iguatemi	IGTI11	Shopping	56.254,00		Renda	0,01%
<b>Total - Ações</b>				<b>5.694.698,67</b>			<b>1,33%</b>
Imóvel	Patteo São Bernardo		Residencial	5.678.433,72		Valor	1,32%
Imóvel	New Patteo Osasco		Residencial	2.961.999,61		Valor	0,69%
<b>Total - Imóveis</b>				<b>8.640.433,33</b>			<b>2,01%</b>
SPE	You		Residencial	35.429.016,90		Valor	8,25%
SPE	Itatupã		Residencial	20.653.619,39		Valor	4,81%
SPE	BM Varejo S.A		Shopping	10.759.307,30		Valor	2,51%
SPE	Retail Cidade Matarazzo		Shopping	5.005.020,00		Valor	1,17%
SPE	MNF		Residencial	4.665.899,43		Valor	1,09%
SPE	Gamaro Maracatins		Residencial	3.025.250,00		Valor	0,70%
SPE	CV 408		Residencial	2.858.235,28		Valor	0,67%
<b>Total - Cotas SPE</b>				<b>82.401.368,30</b>			<b>19,20%</b>
<b>Total de Ativos-Alvo</b>				<b>482.765.289,42</b>			<b>112,47%</b>
Caixa Bruto				553.396,67			0,13%
Rendimentos à Distribuir + Provisões <sup>1</sup>				(54.071.914,14)			
Caixa Líquido				(53.518.517,47)			(12,47%)
<b>Patrimônio Líquido</b>				<b>429.246.771,95</b>			<b>100,00%</b>

(1) Inclui um total de R\$ 48,5 milhões em compromissos de recompra de CRI vendidos, a serem exercidos ao longo dos próximos 12 meses, com custo médio de CDI + 1,01% 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.) <sup>1</sup>	Cupom Médio Ponderado (a.a.)	Taxa Média Ponderada de MTM (a.a.)	% da Carteira
IPCA +	9,76%	9,57%	10,73%	51,28%
Rating Intl.	-	-	-	-
Sem Rating	9,76%	9,57%	10,73%	51,28%
CDI +	3,42%	3,32%	3,32%	48,72%
Rating Intl.	-	-	-	-
Sem Rating	3,42%	3,32%	3,32%	48,72%

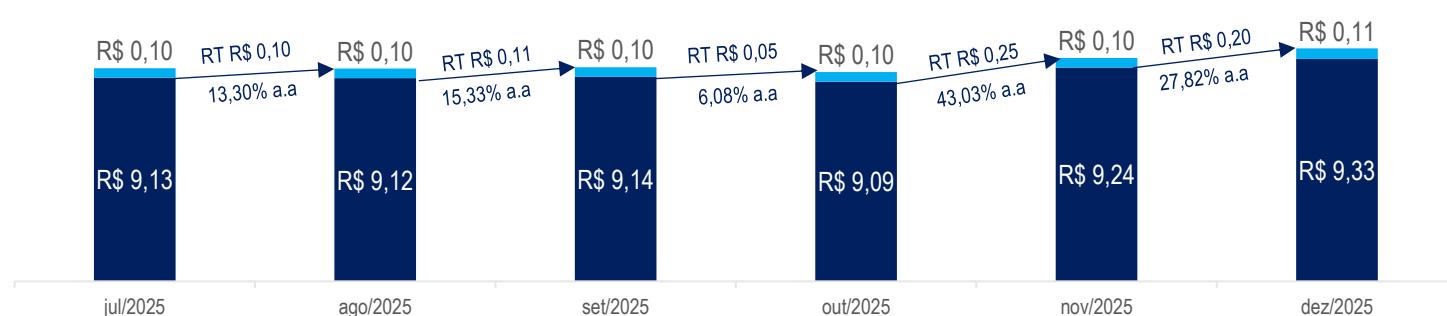
(1) A taxa de juros total dos CRI no momento de aquisição, inclui além do cupom da operação, eventuais (i) ágio ou deságio na aquisição, (ii) prêmios adicionais e/ou (iii) prêmios mensais para garantia de remuneração mínima, sendo ponderada pelo saldo dos CRI na data de fechamento. A taxa de juros não 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)

■ Cota Patrimonial ■ Distribuição/cota



## RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Dezembro 2025

### Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$0,11 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>3.976.341,34</b>	<b>11.317.078,50</b>	<b>4.671.502,45</b>	<b>65.650.886,17</b>	<b>65.650.886,17</b>
Proventos + Juros + Correção Monetária	3.700.302,85	11.009.242,58	3.510.101,89	58.961.673,17	58.961.673,17
CRI	1.837.670,36	1.967.400,24	1.644.430,60	25.368.456,35	25.368.456,35
Imóveis	172.426,14	138.568,18	159.590,24	2.549.521,96	2.549.521,96
FII	1.559.275,03	1.621.660,70	1.540.023,35	21.149.135,31	21.149.135,31
Ações	2.142,17	1.505,03	52.833,09	201.873,13	201.873,13
SPE	128.789,15	7.280.108,43	113.224,60	9.692.686,42	9.692.686,42
Negociações	231.386,29	-	1.012.229,11	5.632.049,39	5.632.049,39
CRI	231.386,29	-	(104.003,63)	500.856,87	500.856,87
Imóveis	-	-	-	-	-
FII - (após IR)	-	-	1.116.232,74	4.927.569,32	4.927.569,32
Ações - (após IR)	-	-	-	237.041,46	237.041,46
SPE	-	-	-	(33.418,26)	(33.418,26)
<b>Ativos de Liquidez</b>	<b>44.652,21</b>	<b>307.835,92</b>	<b>149.171,45</b>	<b>1.057.163,61</b>	<b>1.057.163,61</b>
Despesas	(744.881,70)	(900.300,18)	(1.187.338,01)	(6.739.980,70)	(6.739.980,70)
<b>Resultado Passível de Distribuição</b>	<b>3.231.459,64</b>	<b>10.416.778,32</b>	<b>3.484.164,44</b>	<b>58.910.905,47</b>	<b>58.910.905,47</b>
<b>Distribuição Total</b>	<b>4.602.204,70</b>	<b>4.602.204,70</b>	<b>5.062.425,17</b>	<b>56.146.897,34</b>	<b>56.146.897,34</b>
<b>Distribuição/Cota</b>	<b>R\$0,10</b>	<b>R\$0,10</b>	<b>R\$0,11</b>	<b>R\$1,22</b>	<b>R\$1,22</b>
Dias Úteis no Período	23	19	22	252	252
Dividend Yield (anualizado) - Nominal	12,66%	15,62%	14,52%	14,22%	14,22%
<b>Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial</b>					
Taxa equivalente acima do IPCA <sup>1</sup>	IPCA + 14,03%	IPCA + 8,51%	IPCA + 13,35%	IPCA + 9,11%	IPCA + 9,11%
Taxa equivalente acima do Benchmark <sup>2</sup>	Benchmark + 5,82%	Benchmark + 0,69%	Benchmark + 5,19%	Benchmark + 1,77%	Benchmark + 1,77%
Resultado Acumulado a Distribuir	2.378.303,20	8.192.876,82	6.624.037,01		
Resultado Acumulado a Distribuir por Cota	R\$0,05	R\$0,18	R\$0,14		
Ajuste de Marcação a Mercado (MTM)	(960.252,75)	1.022.269,02	5.723.908,58	9.606.702,58	9.606.702,58
<b>Resultado Contábil</b>	<b>2.271.206,89</b>	<b>11.439.047,34</b>	<b>9.208.073,02</b>	<b>68.517.608,05</b>	<b>68.517.608,05</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).

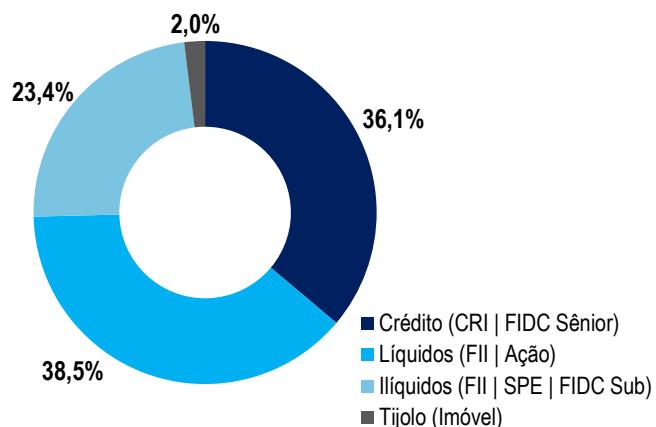


## RELATÓRIO DE GESTÃO

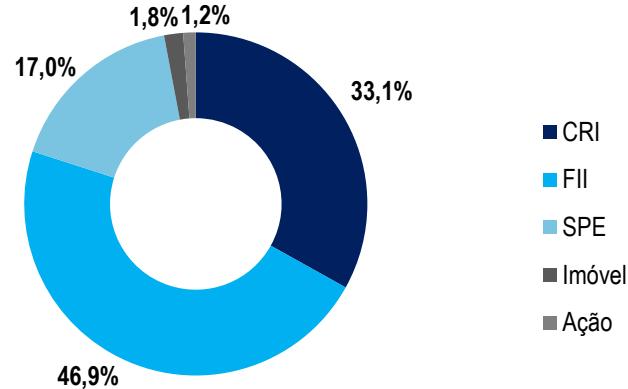
cadastre-se em <https://valorainvest.com.br/contato> para receber os relatórios

Dezembro 2025

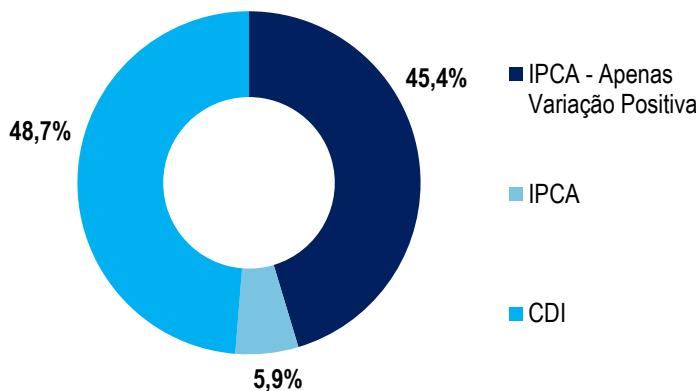
### Alocação por Estratégia (% PL de Ativos-Alvo)



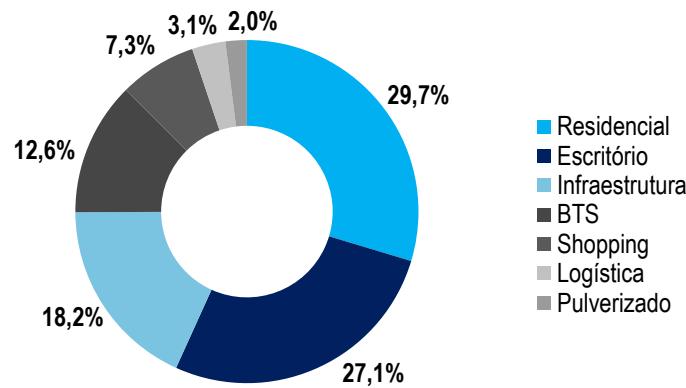
### Alocação por Ativo-Alvo (% de Ativos-Alvo)



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



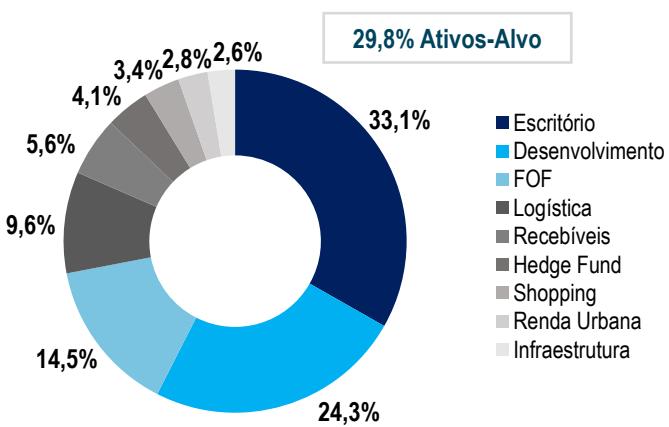
### Alocação por Segmento CRI (% de PL de CRIs)



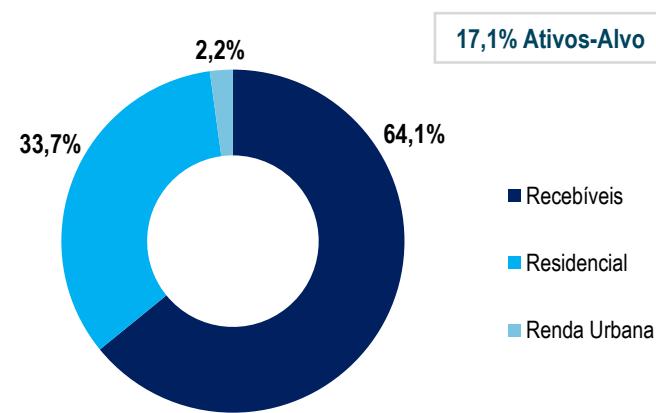
Os CRIs indexados ao IPCA possuem três formas distintas na adoção do IPCA:

- 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)



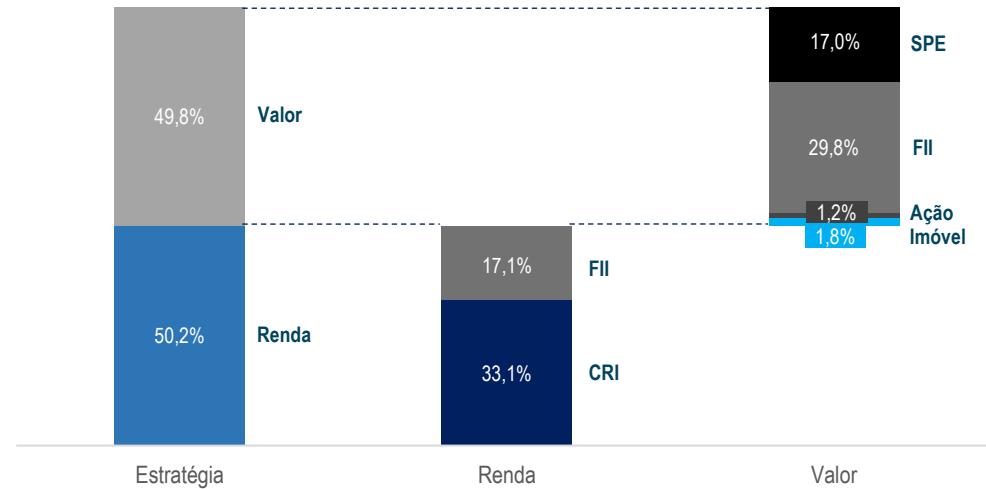


## RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Dezembro 2025

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



### 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	46.022.047	413.054.697	4.602.205	1,10%	(0,92%)	0,19%	5,00%	0,68%
fev/25	46.022.047	413.391.581	4.602.205	1,11%	0,08%	1,20%	5,57%	1,10%
mar/25	46.022.047	420.019.097	4.602.205	1,11%	1,60%	2,72%	7,12%	2,50%
abr/25	46.022.047	423.812.240	4.602.205	1,10%	0,90%	2,00%	8,07%	2,49%
mai/25	46.022.047	424.438.349	4.602.205	1,09%	0,15%	1,23%	8,43%	2,46%
jun/25	46.022.047	424.200.197	5.062.425	1,19%	(0,06%)	1,14%	8,73%	2,45%
jul/25	46.022.047	420.142.316	4.602.205	1,08%	(0,96%)	0,13%	8,36%	1,94%
ago/25	46.022.047	419.935.711	4.602.205	1,10%	(0,05%)	1,05%	8,57%	2,00%
set/25	46.022.047	420.595.279	4.602.205	1,10%	0,16%	1,25%	8,84%	2,12%
out/25	46.022.047	418.264.281	4.602.205	1,09%	(0,55%)	0,54%	8,73%	2,10%
nov/25	46.022.047	425.101.124	4.602.205	1,10%	1,63%	2,73%	9,74%	2,69%
dez/25	46.022.047	429.246.772	5.062.425	1,19%	0,98%	2,17%	10,37%	3,26%



## RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Dezembro 2025

### Movimentações de dez/25

Tipo	Ativo	Indexador	Código Ativo	Estratégia	Compra (R\$)	Venda (R\$)	Movimentação Líquida (R\$)
Ação	You Inc			Valor	316.050,24	-	316.050,24
	<b>Total - Ação</b>				<b>316.050,24</b>	<b>-</b>	<b>316.050,24</b>
CRI	Helbor 79E 1S	CDI	24L2814870	Renda	32.110.632,45	11.766.334,49	20.344.297,96
CRI	Helbor 22E	CDI	22L1013767	Renda	2.026.967,74	-	2.026.967,74
CRI	Helbor 40E	CDI	23K1511855	Renda	2.026.967,74	-	2.026.967,74
CRI	Tecnisa 397S	IPCA	21G0568394	Renda	-	4.580.212,92	(4.580.212,92)
CRI	Tecnisa 344S	CDI	20L0675397	Renda	-	6.489.355,21	(6.489.355,21)
CRI	JL	IPCA	23L0034406	Renda	7.012.537,89	17.047.372,41	(10.034.834,52)
	<b>Total - CRI</b>				<b>43.177.105,82</b>	<b>39.883.275,02</b>	<b>3.293.830,80</b>
FII	Valora CRI Pré Subordinada		-	Renda	33.125.000,00	-	33.125.000,00
FII	Guardian Real Estate FII		GARE11	Valor	3.999.998,51	-	3.999.998,51
FII	Iridium Fundo de Investimento Imobiliário		IRIM11	Valor	1.806.381,23	-	1.806.381,23
FII	Iridium Recebíveis Imobiliários		IRDM11	Valor	-	1.806.381,23	(1.806.381,23)
FII	Outros			Valor	388.900,00	-	388.900,00
	<b>Total - FII</b>				<b>39.320.279,74</b>	<b>1.806.381,23</b>	<b>37.513.898,51</b>
SPE	Itatupã			Valor	991.999,98	-	991.999,98
SPE	Gamaro Maracatins			Valor	44.250,00	-	44.250,00
	<b>Total - SPE</b>				<b>1.036.249,98</b>	<b>-</b>	<b>1.036.249,98</b>
	<b>TOTAL GERAL</b>				<b>83.849.685,78</b>	<b>41.689.656,26</b>	<b>42.160.029,53</b>
			<b>Total - Renda</b>		<b>76.302.105,82</b>	<b>39.883.275,02</b>	<b>36.418.830,80</b>
			<b>Total - Valor</b>		<b>7.547.579,96</b>	<b>1.806.381,23</b>	<b>5.741.198,73</b>

(1) O FII IRDM11 foi convertido a IRIM11.

## RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Dezembro 2025

### 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. Com relação de garantia de 162%.



#### 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 138%.



#### CRI Helbor 22E

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 3,00%
<b>Vencimento</b>	27/11/2026
<b>Tipo de oferta</b>	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. Com relação de garantia de 109%.



#### CRI Helbor 40E

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 3%
<b>Vencimento</b>	29/11/2028
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

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



#### CRI Helbor 79E 1S

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 3,0%
<b>Vencimento</b>	28/12/2029
<b>Tipo de oferta</b>	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 123%.



#### CRI JSTX

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 9,837%
<b>Vencimento</b>	03/12/2038
<b>Tipo de oferta</b>	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%.

## RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Dezembro 2025

### Detalhamento dos Ativos



#### CRI Mabu 402S

<b>Rating</b>	na	Operação com a Rede Mabu de Hotéis & Resorts, rede hoteleira fundada em 1973, com forte atuação na região sul do país. A operação possui como garantia cessão fiduciária de recebíveis de time sharing e alienação fiduciária de unidades hoteleiras, com relação atual de garantia de 268%.
<b>Cupom</b>	IPCA + 9,75%	
<b>Vencimento</b>	06/10/2031	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



#### CRI Manhattan 161S

<b>Rating</b>	na	Operação com a Construtora Manhattan, uma das maiores incorporadoras de Fortaleza – CE, com mais de 15 anos de atuação. A operação possui como garantias reais: (i) Alienação fiduciária de imóveis prontos residenciais; (ii) Cessão fiduciária de recebíveis de direito de uso de dois projetos residenciais, todos localizados na Região Metropolitana de Fortaleza. Com relação de garantia atual de 174%.
<b>Cupom</b>	CDI + 5,7%	
<b>Vencimento</b>	23/12/2026	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



#### 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 351%.
<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 351%.
<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 145%.
<b>Cupom</b>	IPCA + 8,5%	
<b>Vencimento</b>	25/07/2042	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



#### CRI Projetos Residenciais SP 2S

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

## RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Dezembro 2025

### Detalhamento dos Ativos



#### 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 fiduciária das Cotas das SPEs, (iii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iv) aval da Ditolvo e de seus sócios, com relação de garantia atual de 190%.
<b>Cupom</b>	IPCA + 12,0%	
<b>Vencimento</b>	03/03/2027	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 160	



#### CRI Sanema

<b>Rating</b>	na	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	



#### CRI Scala Datacenter 2S

<b>Rating</b>	na	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 de garantia atual de 194%.
<b>Cupom</b>	IPCA + 9,50%	
<b>Vencimento</b>	16/07/2040	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 160	



#### CRI VGRI Mez

<b>Rating</b>	na	Operação com o Valora Renda Imobiliária FII (VGRI11), fundo de tijolo sob gestão da Valora Investimentos. A operação possui como garantia: (i) a alienação fiduciária dos imóveis corporativos e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis (presentes e futuros) provenientes dos aluguéis dos imóveis.
<b>Cupom</b>	CDI + 3,0%	
<b>Vencimento</b>	13/03/2026	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 160	



#### CRI You 73E 2S

<b>Rating</b>	na	Operação com a You inc, incorporadora paulistana com mais de 10 anos de atuação e foco no segmento de imóveis residenciais compactos. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs de projetos incorporados pela companhia.
<b>Cupom</b>	CDI + 4,5%	
<b>Vencimento</b>	26/04/2027	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



#### Aquisição de Unidades FII

<b>Rating</b>	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.
<b>Cupom</b>	na	
<b>Vencimento</b>	na	
<b>Tipo de oferta</b>	na	



#### Valora CRI Pré FII - Cota Subordinada

<b>Rating</b>	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.
<b>Cupom</b>	na	
<b>Vencimento</b>	31/12/2030	
<b>Tipo de oferta</b>	na	

## RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Dezembro 2025

### Detalhamento dos Ativos



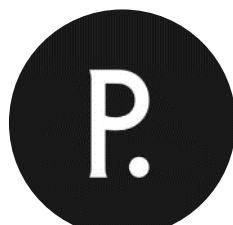
#### Valorata CRI Infra FII

<b>Rating</b>	na	
<b>Cupom</b>	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.
<b>Vencimento</b>	na	
<b>Tipo de oferta</b>	na	



#### Valorata FOF FII

<b>Rating</b>	na	
<b>Cupom</b>	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.
<b>Vencimento</b>	na	
<b>Tipo de oferta</b>	na	



#### Planta FII

<b>Rating</b>	na	
<b>Cupom</b>	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.
<b>Vencimento</b>	na	
<b>Tipo de oferta</b>	na	



#### Imóvel – New Patteo Osasco

<b>Rating</b>	na	
<b>Cupom</b>	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.
<b>Vencimento</b>	na	
<b>Tipo de oferta</b>	na	



#### Imóvel – Patteo São Bernardo

<b>Rating</b>	na	
<b>Cupom</b>	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.
<b>Vencimento</b>	na	
<b>Tipo de oferta</b>	na	



#### SPE BM Varejo S.A.

<b>Rating</b>	na	
<b>Cupom</b>	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.
<b>Vencimento</b>	na	
<b>Tipo de oferta</b>	na	



#### SPE CV 408

<b>Rating</b>	na	
<b>Cupom</b>	na	Operação de <i>equity</i> 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.
<b>Vencimento</b>	na	
<b>Tipo de oferta</b>	na	

## RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Dezembro 2025

### Detalhamento dos Ativos



#### SPE Gamaro Maracatins

<b>Rating</b>	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.
<b>Cupom</b>	na	
<b>Vencimento</b>	na	
<b>Tipo de oferta</b>	na	



#### SPE Itatupá

<b>Rating</b>	na	Investimento indireto na SW20 Itatupá 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.
<b>Cupom</b>	na	
<b>Vencimento</b>	na	
<b>Tipo de oferta</b>	na	



#### SPE MNF

<b>Rating</b>	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.
<b>Cupom</b>	na	
<b>Vencimento</b>	na	
<b>Tipo de oferta</b>	na	



#### SPE You

<b>Rating</b>	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.
<b>Cupom</b>	na	
<b>Vencimento</b>	na	
<b>Tipo de oferta</b>	na	

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).