Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de setembro de 2026 com 103,6% de seu patrimônio líquido alocado em Ativos-Alvo, distribuídos em 74 diferentes ativos, num total de R$401,4 milhões investidos. Os recursos líquidos estavam investidos em instrumentos de caixa.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de setembro de 2026 foi de R$0,06 por cota, o equivalente a uma rentabilidade líquida de 8,7% ao ano sobre o valor da cota patrimonial no final de agosto de 2026. Ao longo dos últimos 12 meses, o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R$1,01 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de 11,8% ao ano ou IPCA + 7,0% ao ano sobre a cota patrimonial.

Evolução do Patrimônio Líquido: Durante o mês de setembro, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação negativa de R$0,14 por cota, fruto da desvalorização da carteira de FIIs do Fundo.

Durante o mês, na carteira de VALOR, houve compras líquidas de R$276 mil em cotas de SPE já existentes na carteira. A carteira VALOR ao final de setembro passou a representar 54,1% do total de Ativos-Alvo do Fundo (vs. 55,7% no mês anterior). Enquanto isso, na carteira de RENDA, houve compras líquidas de R$9,5 milhões, com destaque para a carteira de CRIs CDI e cotas do Aquisição de Unidade FII, visando aumentar o carrego do Fundo. A carteira de RENDA passou a representar 45,9% do total de Ativos-Alvo do Fundo (vs. 44,3% no mês anterior).

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

O Fundo encerrou o mês de setembro de 2026 com um total de 12.468 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

Carteira de Ativos

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R$)	% PL	Indexador	Cupom	Estratégia	Vencimento	Duration
CRI	João Dias	26C4342294	Residencial	23.014.380,57	5,94%	CDI	3,00%	Renda	30/03/2027	0,5
CRI	Sanema	22G0701494	Infraestrutura	19.557.796,54	5,05%	IPCA	8,92%	Renda	31/08/2037	4,6
CRI	Scala Datacenter 2S	25G0686794	BTS	11.888.625,93	3,07%	IPCA	9,50%	Renda	16/07/2040	5,5
CRI	Helbor 86E	25C3846858	Residencial	9.986.537,97	2,58%	CDI	3,00%	Renda	27/02/2030	2,0
CRI	Manhattan 161S	19J0327167	Residencial	7.988.071,03	2,06%	CDI	5,70%	Renda	23/12/2026	0,2
CRI	Ditolvo 37E	23K1512153	Residencial	6.240.226,79	1,61%	IPCA	10,00%	Renda	30/10/2030	1,8
CRI	JSTX	24A1828538	Logística	5.056.592,61	1,31%	IPCA	9,84%	Renda	03/12/2038	5,0
CRI	You Ações	26B2040759	Residencial	3.752.944,69	0,97%	CDI	4,00%	Renda	28/01/2033	3,3
CRI	Helbor 22E	22L1013767	Residencial	3.502.188,27	0,90%	CDI	3,00%	Renda	29/11/2028	1,0
CRI	You 73E 2S	22D0847835	Residencial	2.545.989,33	0,66%	CDI	4,50%	Renda	26/04/2027	1,0
CRI	Projetos Residenciais SP 2S	25J2627136	Residencial	2.498.613,61	0,65%	IPCA	9,00%	Renda	30/01/2030	2,9
CRI	Roc Panamby	24A2073830	Residencial	524.091,91	0,14%	IPCA	12,00%	Renda	03/03/2027	0,6
CRI	Raízes Campo Belo 2S	26I6874621	Residencial	129.000,00	0,03%	CDI	4,00%	Renda	30/05/2030	2,8
	Total - CRI			**96.685.059,24**	**24,96%**				***Duration* médio CRIs:**	**2,6**

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R$)	D.Y. (a.a.) sobre valor mercado	Estratégia	% PL
FII	Aquisição de Unidades FII	-	Residencial	29.026.878,22	15,28%	Renda	7,49%
FII	Edifícios Corporativos FII	-	Escritório	24.318.116,04	CDI + 2,0%	Renda	6,28%
FII	Valora CRI Pré Subordinada	-	Recebíveis	19.811.594,52	na	Renda	5,11%
FII	FII Valora FoF	-	FOF	17.436.885,77	13,50%	Valor	4,50%
FII	Vinci Oportunidade Residencial FII	-	Desenvolvimento	14.035.261,35	na	Valor	3,62%
FII	Valora Renda Imobiliária FII	VGRI11	Escritório	12.617.479,68	20,38%	Valor	3,26%
FII	BGR Cidade Jardim FII	BGRJ11	Escritório	11.000.000,00	na	Valor	2,84%
FII	FII Planta Retrofit	4704222FII	Desenvolvimento	10.413.293,01	na	Valor	2,69%
FII	Aquisição de Unidades FII II	-	Residencial	6.912.167,97	na	Renda	1,78%
FII	VBI Prime Properties FII	PVBI11	Escritório	6.109.029,57	7,51%	Valor	1,58%
FII	RBR Prime Offices FII	RBRK11	Escritório	5.983.868,00	na	Valor	1,54%
FII	Mauá Capital Logística FII	MCLO11	Logística	5.220.000,00	9,19%	Valor	1,35%
FII	Bresco Logística FII	BRCO11	Logística	4.861.821,87	9,72%	Valor	1,26%
FII	REC Multiestrategia FII	-	Hedge Fund	4.794.874,18	17,44%	Valor	1,24%
FII	REC Recebíveis Imobiliários	RECR11	Recebíveis	4.460.628,25	11,97%	Valor	1,15%
FII	TG Ativo Real	TGAR11	Desenvolvimento	4.312.490,80	13,48%	Valor	1,11%
FII	FII Torre Rio Claro Offices	TRCO11	Escritório	3.825.000,00	na	Valor	0,99%
FII	Valora CRI Infra FII	4544222FII	Infraestrutura	3.742.294,26	11,65%	Valor	0,97%
FII	Guardian Real Estate FII	GARE11	Renda Urbana	3.733.627,91	12,83%	Valor	0,96%
FII	BTG Pactual Corporate Office Fund	BRCR11	Escritório	3.300.277,20	11,48%	Valor	0,85%
FII	Kinea High Yield CRI FII	KNHY11	Recebíveis	2.586.485,50	11,99%	Renda	0,67%
FII	Pátria Securities FII	PSEC11	Hedge Fund	2.405.042,64	13,92%	Valor	0,62%
FII	JS Real Estate	JSRE11	Escritório	2.216.907,90	9,21%	Valor	0,57%
FII	TJK Renda Imobiliaria FII	TJKB11	Renda Urbana	1.792.520,40	12,47%	Renda	0,46%
FII	Kinea Oportunidades Real Estate FII	KORE11	Escritório	1.716.864,94	10,77%	Valor	0,44%
FII	BGR Galpões Logísticos I Master FII	-	Logística	1.680.690,67	na	Valor	0,43%
FII	Valora CRI Índice de Preço	VGIP11	Recebíveis	1.487.875,52	12,27%	Valor	0,38%
FII	Iridium Fundo de Investimento Imobiliário	IRIM11	Hedge Fund	1.439.439,60	16,89%	Valor	0,37%
FII	Capitania Securities II	CPTS11	Hedge Fund	1.400.000,00	13,01%	Valor	0,36%
FII	REC Fundo de CRI Cotas Amortizáveis FII	RECD11	Recebíveis	1.135.539,06	14,95%	Renda	0,29%
FII	FII (Outros)	-	-	5.029.995,41			1,30%
	Total - FII			**218.806.950,24**			**56,49%**
Ação	You Inc		Residencial	4.999.995,70		Valor	1,29%
Ação	Iguatemi	IGTI11	Shopping	2.702,00		Renda	0,00%
Ação	Multiplan	MULT3	Shopping	2.727,92		Valor	0,00%
Ação	Allos	ALOS3	Shopping	914,19		Valor	0,00%
	Total - Ações			**5.006.339,81**			**1,29%**

Carteira de Ativos

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R$)	D.Y. (a.a.) sobre valor mercado	Estratégia	% PL
Imóvel	Patteo São Bernardo		Residencial	1.839.361,86		Valor	0,47%
	Total - Imóveis			**1.839.361,86**			**0,47%**
SPE	VLR01		Residencial	32.940.957,98		Valor	8,50%
SPE	BM Varejo S.A		Shopping	17.271.000,00		Valor	4,46%
SPE	Itatupã		Residencial	9.647.209,92		Valor	2,49%
SPE	Retail Cidade Matarazzo		Shopping	3.702.370,94		Valor	1,37%
SPE	MNF		Residencial	5.303.280,80		Valor	1,05%
SPE	Gamaro Maracatins		Residencial	4.078.441,94		Valor	0,96%
SPE	CV 408		Residencial	3.512.100,66		Valor	0,91%
SPE	SF 506		Residencial	2.568.101,87		Valor	0,66%
	Total - Cotas SPE			**79.023.464,11**			**20,40%**
		Total de Ativos-Alvo		**401.361.175,26**			**103,62%**
		Caixa Bruto		1.466.782,90			0,38%
		Rendimentos a Distribuir + Provisões[1]		(15.487.822,82)			
		Caixa Líquido		(14.021.039,92)			(3,62%)
		Patrimônio Líquido		**387.340.135,34**			**100,00%**

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

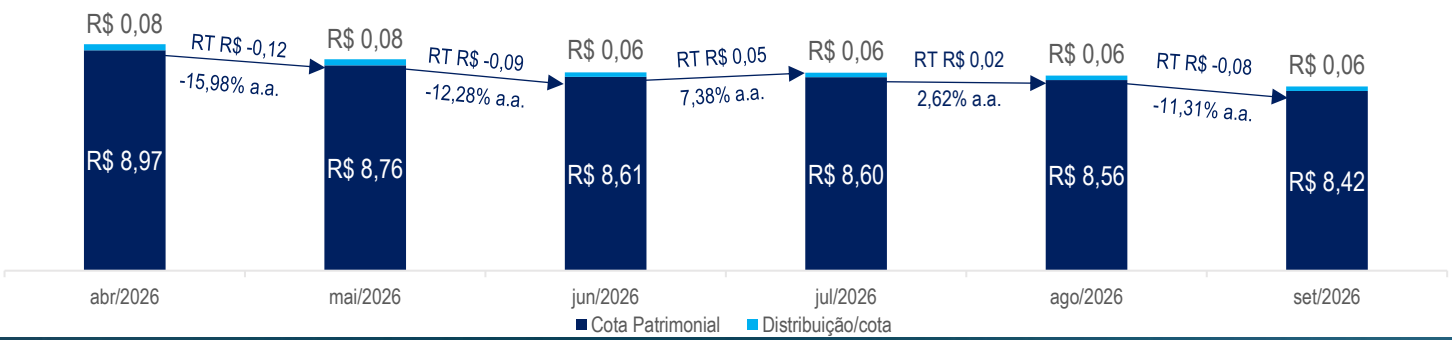
Rentabilidade Bruta da Carteira vs. Rating

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)[1]	Cupom Médio Ponderado (a.a.)	Taxa Média Ponderada de MTM (a.a.)	% da Carteira
IPCA +	**9,56%**	**9,36%**	**9,56%**	**47,34%**
Rating Intl.	-	-	-	-
Sem Rating	9,56%	9,36%	9,56%	47,34%
CDI +	**3,96%**	**3,57%**	**3,75%**	**52,66%**
Rating Intl.	-	-	-	-
Sem Rating	3,96%	3,57%	3,75%	52,66%

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

Evolução do Patrimônio Líquido e Distribuição de Rendimentos

Os valores estão arredondados na segunda casa decimal.
RT = Retorno total (lucro contábil do Fundo)



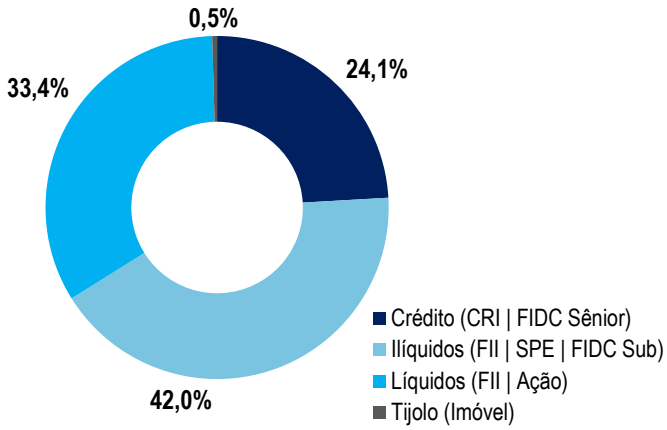
Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R$0,06 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2026. O pagamento ocorreu no dia 7 de outubro de 2026.

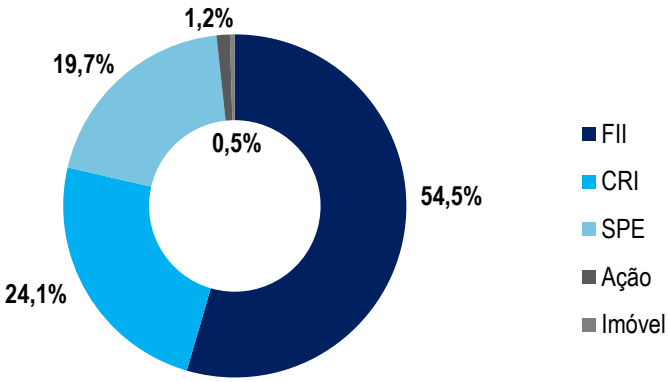
	jul/26	ago/26	set/26	2026	últimos 12 meses
Receitas (ex-MTM)	**3.359.589,91**	**3.472.919,31**	**2.942.433,56**	**32.427.276,51**	**52.401.619,73**
Proventos + Juros + Correção Monetária	2.716.096,32	2.951.705,32	2.865.186,58	28.509.183,38	46.728.830,70
CRI	1.113.875,08	932.294,48	1.090.885,19	14.466.593,12	19.916.094,33
Imóveis	53.487,52	32.726,33	90.115,45	700.015,51	1.170.600,07
FII	1.315.599,00	1.926.769,64	1.621.792,63	11.973.298,49	16.694.257,57
Ações	25,92	9,05	1.133,42	55.261,66	111.741,95
SPE	233.108,79	59.905,82	61.259,89	1.314.014,60	8.836.136,78
Negociações	610.983,15	470.536,32	42.707,84	3.393.828,21	4.646.864,52
CRI	479.104,53	470.536,32	42.707,84	941.389,16	1.068.771,82
Imóveis	-	-	-	-	-
FII - (após IR)	131.878,62	-	-	2.263.931,86	3.389.585,52
Ações - (após IR)	-	-	-	188.507,19	188.507,19
SPE	-	-	-	-	-
Ativos de Liquidez	**32.510,44**	**50.677,68**	**34.539,14**	**524.264,92**	**1.025.924,50**
Despesas	(558.411,49)	(401.216,82)	(447.770,16)	(6.736.219,57)	(9.568.739,46)
Resultado Passível de Distribuição	**2.801.178,42**	**3.071.702,49**	**2.494.663,40**	**25.691.056,95**	**42.832.880,27**
Distribuição Total	2.761.322,82	2.761.322,82	2.761.322,82	32.215.432,90	46.482.267,47
Distribuição/Cota	**R$0,06**	**R$0,06**	**R$0,06**	**R$0,70**	**R$1,01**
Dias Úteis no Período	23	21	21	187	251
Dividend Yield (anualizado) - Nominal	7,91%	8,70%	8,74%	10,99%	11,80%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial					
Taxa equivalente acima do IPCA[1]	IPCA + 1,28%	IPCA + 6,63%	IPCA + 7,83%	IPCA + 5,33%	IPCA + 7,02%
Taxa equivalente acima do *Benchmark*[2]	Benchmark -6,72%	Benchmark -1,79%	Benchmark - 0,69%	Benchmark – 3,06%	Benchmark - 1,30%
Resultado Acumulado a Distribuir	55.940,80	366.320,47	99.661,05		
Resultado Acumulado a Distribuir por Cota	R$0,00	R$0,01	R$0,00		
Ajuste de Marcação a Mercado (MTM)	(220.193,83)	(2.218.185,61)	(7.619.685,37)	(36.587.062,53)	(29.605.756,73)
Resultado Contábil	**2.580.984,59**	**853.516,88**	**(5.125.021,97)**	**(10.896.005,58)**	**13.227.123,54**

(1) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para set/2026 utiliza-se a variação do IPCA de jul/2026.
(2) *Benchmark* utilizado como base de cálculo para a Taxa de Performance (atualmente IPCA + 8,58% ao ano – *yield* médio do IMAB5 do 1º semestre de 2026 é maior que 5% ao ano).

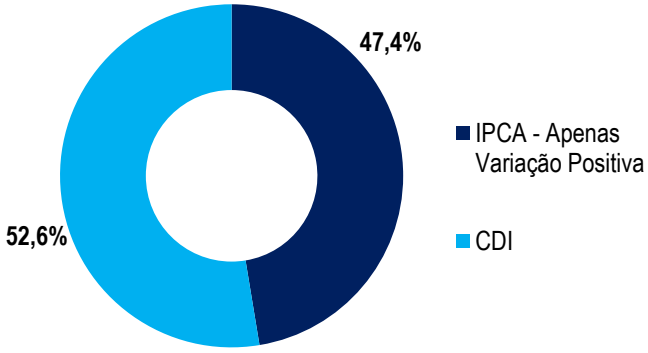
Alocação por Estratégia (% PL de Ativos-Alvo)



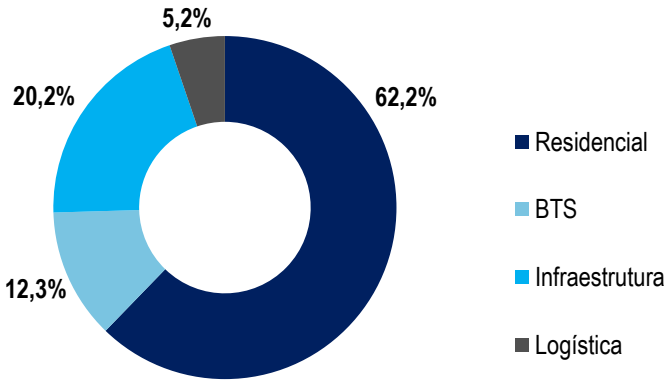
Alocação por Ativo-Alvo (% de Ativos-Alvo)



Alocação por Indexador dos CRIs (% PL de CRIs)



Alocação por Segmento CRI (% de PL de CRIs)

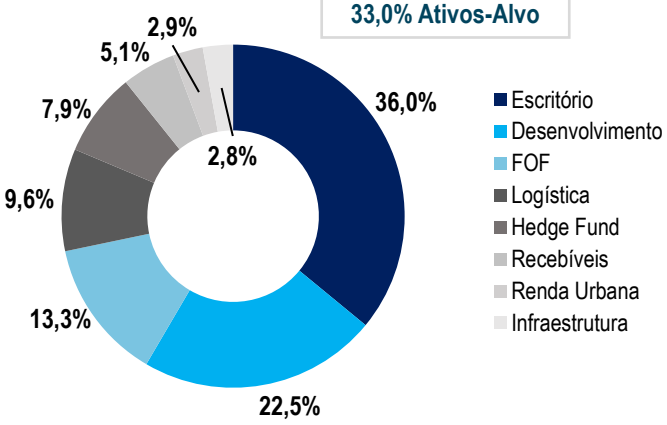


Os CRIs indexados ao IPCA possuem três formas distintas na adoção do IPCA:

- IPCA – Apenas Positivo: considera apenas a variação positiva do IPCA, portanto quando o IPCA é negativo, adota-se o valor de zero para o índice
- IPCA – Variação Positiva com Compensação: caso o IPCA seja negativo, adota-se zero, porém é compensado com índices positivos nos meses subsequentes
- IPCA: segue a variação do índice independente de ser positivo ou negativo.

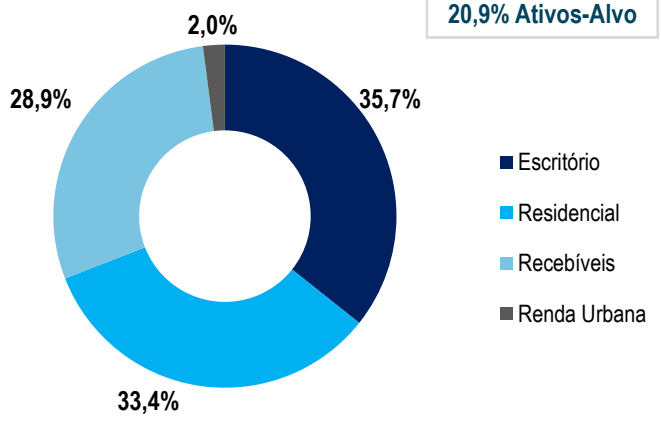
Alocação por Segmento FII Carteira Valor (% de PL de FIIs Valor)

33,0% Ativos-Alvo

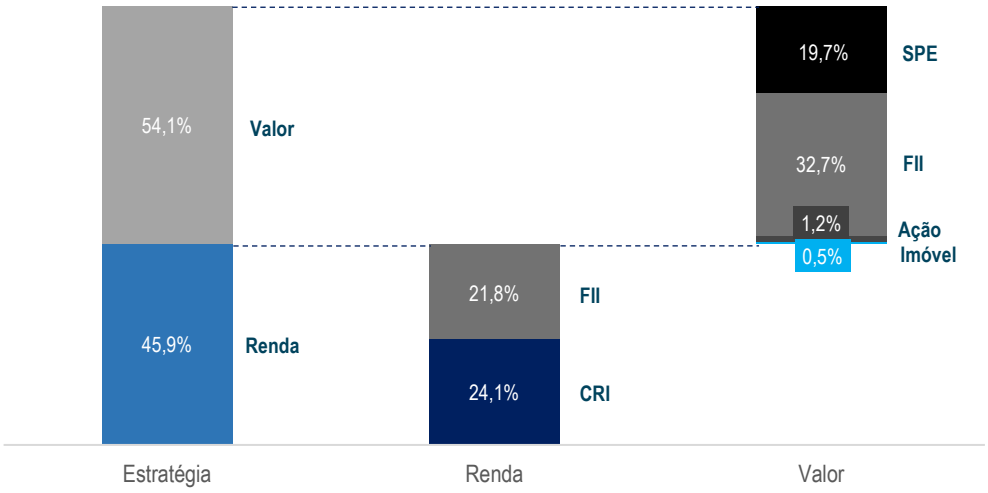


Alocação por Segmento FII Carteira Renda (% de PL de FIIs Renda)

20,9% Ativos-Alvo



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.)
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%
jan/26	46.022.047	428.622.421	5.062.425	1,18%	(0,15%)	1,03%	10,47%	3,19%
fev/26	46.022.047	426.141.783	4.602.205	1,07%	(0,58%)	0,49%	10,37%	2,80%
mar/26	46.022.047	420.108.113	4.141.984	0,97%	(1,42%)	(0,44%)	9,81%	2,07%
abr/26	46.022.047	412.595.422	3.681.764	0,88%	(1,79%)	(0,91%)	9,12%	0,89%
mai/26	46.022.047	403.250.302	3.681.764	0,89%	(2,26%)	(1,37%)	8,29%	(0,45%)
jun/26	46.022.047	396.109.822	2.761.323	0,68%	(1,77%)	(1,09%)	7,62%	(1,53%)
jul/26	46.022.047	395.929.484	2.761.323	0,70%	(0,05%)	0,65%	7,60%	(1,88%)
ago/26	46.022.047	394.021.678	2.761.323	0,70%	(0,48%)	0,22%	7,46%	(2,09%)
set/26	46.022.047	387.340.135	2.761.323	0,70%	(1,70%)	(0,99%)	6,90%	-2,60%

Movimentações de Set/26

Tipo	Ativo	Indexador	Código Ativo	Estratégia	Compra (R$)	Venda (R$)	Movimentação Líquida (R$)
CRI	Helbor 86E	CDI	25C3846858	Renda	7.515.725,93	-	7.515.725,93
CRI	João Dias	CDI	26C4342294	Renda	2.001.300,49	-	2.001.300,49
CRI	Helbor 22E	CDI	22L1013767	Renda	1.504.810,76	-	1.504.810,76
CRI	Raízes Campo Belo 2S	CDI	26I6874621	Renda	129.000,00	-	129.000,00
CRI	Scala Datacenter 2S	IPCA	25G0686794	Renda	-	8.500.437,86	(8.500.437,86)
	Total - CRI				**11.150.837,18**	**8.500.437,86**	**2.650.399,33**
FII	Aquisição de Unidades FII II		-	Renda	5.966.615,23	-	5.966.615,23
FII	Outros		-	Renda	857.804,54	-	857.804,54
	Total - FII				**6.824.419,77**	**-**	**6.824.419,77**
SPE	MNF			Valor	201.250,00	-	201.250,00
SPE	Gamaro Maracatins			Valor	75.000,00	-	75.000,00
	Total - SPE				**276.250,00**	**-**	**276.250,00**
	TOTAL GERAL				**18.251.506,95**	**8.500.437,86**	**9.751.069,10**
		Total - Renda			**17.975.256,95**	**8.500.437,86**	**9.474.819,10**
		Total - Valor			**276.250,00**	**-**	**276.250,00**

Detalhamento dos Ativos



CRI Ditolvo 37E

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

Operação com a Construtora Ditolvo Ltda., empresa que há 50 anos atua no mercado de construção e incorporação imobiliária, sendo responsável pelo lançamento de mais de 100 empreendimentos em todo o país. A operação possui como garantia (i) alienação fiduciária das unidades em estoque, (ii) fiança da holding e de seus sócios e (iii) alienação fiduciária de dois terrenos em São José dos Campos,com relação de garantia de 132%.



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 garantias: (i) Alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor. Com relação de garantia de 118%.



CRI Helbor 86E

Rating	na
Cupom	CDI + 3,0%
Vencimento	27/02/2030
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. Operação possui como garantias a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor (HESA 101, HESA 137, HESA 141 e HESA 160), com relação atual de garantia de 120%.



CRI João Dias

Rating	na
Cupom	CDI + 3,0%
Vencimento	30/03/2027
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 garantias: (i) a alienação fiduciária de 100% do imóvel, (ii) cessão fiduciária de 100% dos CEPACs não vinculados e (iii) aval da Helbor, com relação de garantia de 146%.



CRI JSTX

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,84%
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 110%.



CRI Manhattan 161S

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

Operação com a Construtora Manhattan, uma das maiores incorporadoras de Fortaleza – CE, com mais de 15 anos de atuação. A operação possui como garantias reais: (i) Alienação fiduciária de imóveis prontos residenciais; (ii) Cessão fiduciária de recebíveis de direito de uso de dois projetos residenciais, todos localizados na Região Metropolitana de Fortaleza. Com relação de garantia atual de 167%.

Detalhamento dos Ativos



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 Raízes Campo Belo 2S

Rating	na
Cupom	CDI + 4,00%
Vencimento	30/05/2030
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Mitre que possui mais de 50 anos de atuação no mercado de incorporação e construção civil. A empresa atua em todas as regiões da cidade de São Paulo com foco no público de média-alta renda. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias; (ii) alienação fiduciária das cotas da SPE; (iii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iv) aval da Mitre, com relação atual de garantia de 179%.



CRI Roc Panamby

Rating	na
Cupom	IPCA + 12,0%
Vencimento	03/03/2027
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a Construtora Ditolvo Ltda., empresa que há 50 anos atua no mercado de construção e incorporação imobiliária, sendo responsável pelo lançamento de mais de 100 empreendimentos em todo o país. A operação possui como garantia (i) alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias, (ii) alienação fiduciária das Cotas das SPEs, (iii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iv) aval da Ditolvo e de seus sócios, com relação de garantia atual de 126%.



CRI Sanema

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,92%
Vencimento	31/08/2037
Tipo de oferta	ICVM 476

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.



CRI Scala Datacenter 2S

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,50%
Vencimento	16/07/2040
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 162%.



CRI You Ações

Rating	na
Cupom	CDI + 4,0%
Vencimento	28/01/2033
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a You inc, incorporadora paulistana com mais de 10 anos de atuação e foco no segmento de imóveis residenciais compactos. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas da You Inc.

Detalhamento dos Ativos



CRI You 73E 2S

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

Operação com a You inc, incorporadora paulistana com mais de 10 anos de atuação e foco no segmento de imóveis residenciais compactos. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs de projetos incorporados pela companhia.

Aquisição de Unidades FII

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	na
Tipo de oferta	na

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



Edifícios Corporativos FII

Rating	na
Cupom	CDI + 2,0%
Vencimento-Sênior	31/07/2035
Tipo de oferta	na

Fundo imobiliário de tijolo que investe em quatro imóveis *Triple A*, localizados nos grandes centros de São Paulo e 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 aluguéis e valorização dos ativos alvos. O Fundo teve seu início em julho de 2026.

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.

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.

Detalhamento dos Ativos

Planta FII

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	na
Tipo de oferta	na

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



Imóvel – Patteo São Bernardo

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	na
Tipo de oferta	na

Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3) - incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais e presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal - para aquisição de unidades na planta com desconto em relação ao valor de avaliação. Existe a opção de recompra por parte da Helbor das unidades até um prazo de um ano após o Habite-se pelo valor de aquisição mais um prêmio adicional. A operação possui recebimento de prêmio mensal de CDI + 4,2% ao ano sobre o valor de aquisição.



SPE 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, com investimento indireto na SPE CV 408, com objeto específico de desenvolvimento de 2 projetos localizados na cidade de São Paulo, sendo (i) um na Vila Madalena em parceria com a Munnir Abud e Toledo Ferrari, com 50 unidades residenciais de 205m², 175 studios de 24m² a 29m² e 3 Lojas (152m², 150m² e 70m²) em fase de obras e (ii) um terreno na Barra Funda para desenvolver um empreendimento MCMV.



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: 74 unidades residenciais de 87m² a 153m², Studios HMP de 28 a 39m² e 3 lojas de 100m². O empreendimento é incorporado pela Gamaro Desenvolvimento Imobiliário. Teve o seu projeto aprovado e o lançamento previsto é em setembro.



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 99m². O empreendimento é incorporado pela Ditolvo e pela Vaster DI. Projeto se encontra em fase de entrega.

Detalhamento dos Ativos



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, 110 unidades residenciais de 62m² a 90m², 42 studios não residenciais de 33m² a 37m² e 3 lojas. O empreendimento é incorporado pela Paes & Gregori. A obra foi concluída e estamos em fase de entrega.



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 VLR01 – Comendador Harmonia e Moma

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	na
Tipo de oferta	na

Operação de equity, com investimento indireto na SPE VLR01, com objeto específico de desenvolvimento de 3 projetos localizados na cidade de São Paulo, sendo (i) um na Vila Madalena em parceria com a Munnir Abud e Toledo Ferrari, com 50 unidades residenciais de 205m², 175 studios de 24m² a 29m² e 3 Lojas (152m², 150m² e 70m²) em fase de obras, (ii) um terreno na Barra Funda para desenvolver empreendimento MCMV e projeto em Moema 82 unidades residenciais de 147m² a 194m², 252 studios de 23m² a 29m².

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 ICVM 175, 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: valorainvest@valorainvest.com.br.