



Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de julho de 2023 com a totalidade de seu patrimônio líquido alocado em Ativos-Alvo, distribuídos em 94 diferentes ativos, num total investido de R\$756,9 milhões. Ao final do mês, o Fundo possuía um total de R\$88,6 milhões em operações de venda e recompra futura de CRIs (compromissada reversa) ao custo médio de CDI + 0,71% ao ano. Os recursos líquidos estavam investidos em instrumentos de caixa.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de julho de 2023 foi de R\$0,12 por cota, o equivalente a uma rentabilidade líquida de 16,4% ao ano sobre o valor da cota patrimonial no final de junho de 2023. Ao longo dos últimos 12 meses, o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R\$1,26 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de 14,6% ao ano ou IPCA + 10,2% ao ano sobre a cota patrimonial.

O retorno total apresentado pelo Fundo (lucro contábil) no mês de julho foi de 1,20% sobre o valor da cota patrimonial. O Fundo teve sua cota patrimonial basicamente estável no mês, com leve queda de 0,07%. Parte importante dessa manutenção de PL foi derivada do giro das carteiras de ações e FIIs com lucro, permitindo ao Fundo destravar parte do valor acumulado no PL para dividendos.

Em relação às alocações, a gestão manteve a estratégia de investimentos em CRIs (carteira RENDA) com taxas bastante atrativas, com investimento líquido de R\$28,2 milhões. O Fundo também fez vendas líquidas de cotas de FII no valor total de R\$15,1 milhões, dos quais R\$4,4 milhões relativos a carteira RENDA. Houve um discreto aumento da carteira de ações (VALOR) no montante de R\$3,8 milhões. Com todos esses movimentos a carteira RENDA passou a representar 77,8% do total de Ativos-Alvo e a carteira VALOR os 22,2% restantes.

Destacamos também o contínuo aumento do número de cotistas do Fundo, que chegou a 274.002 cotistas no final de julho, com liquidez média diária de R\$ 2,2 milhões.

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: Grant Thornton Auditores Independentes

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: BRVGIFCTF003

Código CVM: 0320086



Carteira de Ativos

| Tipo | Ativo | Código Ativo | Segmento | Valor (R\$) | % PL | Indexador | Cupom | Estratégia | Vencimento | Duration |
|---------------------|------------------------|--------------|----------------|-----------------------|---------------|---|--------|-----------------------------|------------|------------|
| CRI | CashMe 31E Sênior | 23F2408637 | Pulverizado | 44.368.201,50 | 6,46% | IPCA | 9,00% | Renda | 21/06/2030 | 3,1 |
| CRI | Tecnisa 11E 1S | 22D0836679 | Residencial | 39.999.998,04 | 5,82% | CDI | 3,75% | Renda | 28/04/2028 | 3,2 |
| CRI | Planta 47S | 21K0019326 | Residencial | 39.953.720,38 | 5,82% | IPCA | 8,00% | Renda | 30/10/2041 | 7,1 |
| CRI | Mabu 240S | 21J0705142 | Pulverizado | 39.292.545,16 | 5,72% | IPCA | 9,75% | Renda | 06/10/2031 | 3,5 |
| CRI | Oscar Freire 50S | 21L0002653 | Residencial | 33.382.749,83 | 4,86% | CDI | 4,00% | Renda | 27/11/2026 | 2,6 |
| CRI | Helbor 440S | 22A0788605 | Residencial | 27.289.781,19 | 3,97% | CDI | 3,00% | Renda | 29/01/2006 | 1,2 |
| CRI | EAB | 22F1020478 | Infraestrutura | 21.709.080,94 | 3,16% | IPCA | 9,70% | Renda | 15/06/2032 | 4,0 |
| CRI | Cemara | 22H1582777 | Pulverizado | 20.806.446,10 | 3,03% | IPCA | 9,50% | Renda | 16/08/2032 | 4,2 |
| CRI | Tecnisa 397S | 21G0568394 | Residencial | 18.213.810,81 | 2,65% | IPCA | 7,00% | Renda | 29/06/2028 | 3,7 |
| CRI | Rede Duque 444S | 21I0855623 | BTS | 17.815.822,05 | 2,59% | IPCA | 8,20% | Renda | 20/09/2033 | 4,9 |
| CRI | Rede Duque 443S | 21I0855537 | BTS | 17.762.920,08 | 2,59% | IPCA | 8,20% | Renda | 20/09/2033 | 4,9 |
| CRI | Patteo Mogilar | 23F1689784 | Residencial | 15.209.503,33 | 2,21% | CDI | 3,00% | Renda | 27/11/2025 | 2,0 |
| CRI | Helbor 7E1S | 22E1211649 | Residencial | 13.583.630,42 | 1,98% | CDI | 3,00% | Renda | 31/01/2026 | 2,9 |
| CRI | Planta II | 22G1110109 | Residencial | 12.630.723,52 | 1,84% | IPCA | 8,50% | Renda | 25/07/2042 | 7,2 |
| CRI | Manhattan 196S | 20L0870667 | Residencial | 12.510.778,82 | 1,82% | IPCA | 12,00% | Renda | 17/12/2024 | 1,3 |
| CRI | RV Ipiranga 2 | 22J0347078 | Residencial | 11.896.001,98 | 1,73% | IPCA | 9,00% | Renda | 05/12/2025 | 2,1 |
| CRI | Augusta 1S | 22H1318883 | Residencial | 10.021.629,34 | 1,46% | CDI | 5,50% | Renda | 26/08/2027 | 3,0 |
| CRI | Tecnisa 175S | 21B0544455 | Residencial | 9.389.466,90 | 1,37% | IPCA | 5,94% | Renda | 15/02/2026 | 1,5 |
| CRI | Alpha Lake 52S | 22C0927973 | Residencial | 8.557.218,42 | 1,25% | CDI | 5,50% | Renda | 07/04/2025 | 1,6 |
| CRI | Inter 464S | 22A0883092 | Residencial | 7.435.507,87 | 1,08% | CDI | 4,50% | Renda | 04/02/2027 | 1,4 |
| CRI | You 78E 1S | 22D0847833 | Residencial | 7.184.283,46 | 1,05% | CDI | 4,00% | Renda | 27/04/2026 | 2,0 |
| CRI | Canoas | 21B0028178 | Residencial | 6.570.516,48 | 0,96% | IPCA | 10,00% | Renda | 26/02/2026 | 2,3 |
| CRI | GFSA 2S | 22H1319855 | Residencial | 6.462.252,07 | 0,94% | CDI | 5,50% | Renda | 26/08/2027 | 1,8 |
| CRI | HM Engenharia 365S | 21F1076950 | Residencial | 5.971.315,65 | 0,87% | CDI | 4,75% | Renda | 27/06/2025 | 1,2 |
| CRI | HM Engenharia 366S | 21F1076974 | Residencial | 5.971.315,65 | 0,87% | CDI | 4,75% | Renda | 27/06/2025 | 1,2 |
| CRI | Makro | 21L0666509 | BTS | 5.675.941,22 | 0,83% | IPCA | 6,50% | Renda | 17/12/2031 | 6,4 |
| CRI | Copagril | 21F0968888 | Agronegócio | 5.187.546,02 | 0,76% | IPCA | 6,50% | Renda | 16/06/2031 | 3,6 |
| CRI | Helbor 22E | 22L1013767 | Residencial | 5.003.126,04 | 0,73% | CDI | 3,00% | Renda | 27/11/2026 | 1,9 |
| CRI | Fashion Mall 339S | 21E0611276 | Shoppings | 4.944.800,24 | 0,72% | IPCA | 7,75% | Renda | 29/05/2031 | 3,7 |
| CRI | Fashion Mall 340S | 21E0611378 | Shoppings | 4.944.800,24 | 0,72% | IPCA | 7,75% | Renda | 29/05/2031 | 3,7 |
| CRI | Cotoxó 3S | 22H1320252 | Residencial | 2.262.883,95 | 0,33% | CDI | 5,50% | Renda | 26/08/2027 | 1,3 |
| CRI | Delfim Moreira 22S | 20J0764140 | Residencial | 1.995.899,78 | 0,29% | CDI | 4,75% | Renda | 30/10/2025 | 1,9 |
| CRI | Francisco Leitão 14S | 20H0164142 | Residencial | 1.592.036,45 | 0,23% | IPCA | 8,50% | Renda | 28/08/2025 | 1,9 |
| CRI | Francisco Leitão 15S | 20H0164148 | Residencial | 1.592.036,45 | 0,23% | IPCA | 8,50% | Renda | 28/08/2025 | 1,9 |
| CRI | Monvert | 21D0779661 | Residencial | 1.387.573,19 | 0,20% | IPCA | 10,50% | Renda | 04/07/2024 | 0,9 |
| CRI | Square Bertoga | 22J0019767 | Residencial | 1.031.627,06 | 0,15% | IPCA | 9,00% | Renda | 05/12/2025 | 2,1 |
| Total - CRI | | | | 489.607.490,64 | 71,28% | | | Duration médio CRIs: | | 3,4 |
| FIDC | Valyos Subordinada | - | Residencial | 14.926.527,10 | 2,17% | Rentabilidade de 0,85% no mês de julho/23 | | Valor | na | na |
| FIDC | KeyCash II Sênior | 4033221SN1 | Home Equity | 9.894.174,74 | 1,44% | IPCA | 8,50% | Renda | na | na |
| FIDC | Valyos Sênior 1ª Série | 3204619SEN | Residencial | 4.537.535,56 | 0,66% | IPCA | 8,00% | Renda | 20/06/2024 | 1,0 |
| FIDC | Valyos Sênior 4ª Série | 3204621SN4 | Residencial | 4.443.285,99 | 0,65% | IPCA | 7,00% | Renda | 20/06/2024 | 1,3 |
| FIDC | Valyos Sênior 3ª Série | 3204621SN3 | Residencial | 2.928.699,72 | 0,43% | IPCA | 7,00% | Renda | 20/06/2024 | 1,0 |
| Total - FIDC | | | | 36.730.223,11 | 5,35% | | | | | |



Carteira de Ativos

| Tipo | Ativo | Código Ativo | Segmento | Valor (R\$) | D.Y. (a.a.) sobre valor mercado | Estratégia | % PL |
|--|-------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------------|---------------------------------|------------|----------------|
| FII | FII Planta Retrofit | 4704222FII | Desenvolvimento | 25.489.294,58 | na | Valor | 3,71% |
| FII | VBI CRI | CVBI11 | Recebíveis | 20.664.572,88 | 14,56% | Renda | 3,01% |
| FII | Valora CRI CDI FII | VGIR11 | Recebíveis | 14.310.019,62 | 17,56% | Renda | 2,08% |
| FII | Kinea Índices de Preços | KNIP11 | Recebíveis | 11.992.021,29 | 10,92% | Valor | 1,75% |
| FII | Cyrela Crédito | CYCR11 | Recebíveis | 11.268.489,60 | 15,47% | Renda | 1,64% |
| FII | VBI Prime Properties FII | PVBI11 | Properties | 9.537.675,66 | 7,36% | Valor | 1,39% |
| FII | RBR Private Credito Imobiliário | RBRY11 | Recebíveis | 9.217.534,80 | 15,83% | Renda | 1,34% |
| FII | RBR Log | RBRL11 | Logística | 6.650.285,40 | 8,68% | Valor | 0,97% |
| FII | Capitania Securities II | CPTS11 | Recebíveis | 5.461.375,01 | 13,10% | Renda | 0,80% |
| FII | Mogno de Recebíveis Imobiliários | MGCR11 | Recebíveis | 5.240.937,76 | 15,26% | Valor | 0,76% |
| FII | Kinea Rend Imob | KNCR11 | Recebíveis | 5.004.334,93 | 14,88% | Renda | 0,73% |
| FII | JS Real Estate | JSRE11 | Properties | 4.850.435,10 | 7,12% | Valor | 0,71% |
| FII | Valora CRI Índice de Preço | VGIP11 | Recebíveis | 4.579.114,80 | 14,59% | Valor | 0,67% |
| FII | Barigui Rendimento Imobiliários I | BARI11 | Recebíveis | 4.509.060,00 | 13,33% | Renda | 0,66% |
| FII | Vinci Credit Securities | VCRI11 | Recebíveis | 4.385.000,00 | 15,35% | Renda | 0,64% |
| FII | Tellus Properties FII | TEPP11 | Properties | 4.188.549,75 | 11,56% | Valor | 0,61% |
| FII | BTG Pactual Corporate Office Fund | BRCR11 | Properties | 3.718.268,82 | 8,27% | Valor | 0,54% |
| FII | Rec Renda Imobiliária | RECT11 | Properties | 3.441.129,79 | 9,73% | Valor | 0,50% |
| FII | BRPR Corporate Offices FII | BROF11 | Properties | 3.073.324,50 | 13,11% | Valor | 0,45% |
| FII | Bresco Logística FII | BRCO11 | Logística | 3.047.487,04 | 10,73% | Valor | 0,44% |
| FII | BTG Pactual Fundo CRI | BTCI11 | Recebíveis | 2.883.168,00 | 13,68% | Valor | 0,42% |
| FII | HSI Ativos Financeiros | HSAF11 | Recebíveis | 2.875.963,84 | 15,89% | Valor | 0,42% |
| FII | Athena I | FATN11 | Properties | 2.841.223,06 | 10,34% | Renda | 0,41% |
| FII | BRC II FII | BRC II FII | Desenvolvimento | 2.750.626,95 | na | Valor | 0,40% |
| FII | XP Exeter Desenvolvimento Logístico | XPEX11 | Desenvolvimento | 2.716.376,81 | na | Valor | 0,40% |
| FII | Vinci Fulwood Desenvolv. Logístico | VFDL11 | Desenvolvimento | 2.590.050,57 | na | Valor | 0,38% |
| FII | Hedge Office Income FII | HOFC11 | Properties | 1.758.885,44 | 28,44% | Valor | 0,26% |
| FII | FII (Outros) | - | - | 869.695,85 | | | 0,13% |
| Total - FII | | | | 179.914.901,85 | | | 26,19% |
| Ação | Multiplan | MULT3 | Shoppings | 14.504.372,00 | | Valor | 2,11% |
| Ação | Aliansce Sonae | ALSO3 | Shoppings | 3.476.767,58 | | Valor | 0,51% |
| Ação | São Carlos | SCAR3 | Properties | 302.080,00 | | Valor | 0,04% |
| Ação | Syn Prop & Tech | SYNE3 | Properties | 80.340,00 | | Valor | 0,01% |
| Total - Ações | | | | 18.363.559,58 | | | 2,67% |
| SPE | MNF | | Residencial | 11.919.040,00 | | Valor | 1,74% |
| SPE | AS 955 | | Residencial | 8.555.400,00 | | Valor | 1,25% |
| SPE | Gaivota | | Residencial | 4.515.100,00 | | Valor | 0,66% |
| SPE | Itatupã | | Residencial | 7.329.301,00 | | Valor | 1,07% |
| Total - Cotas SPE | | | | 32.318.841,00 | | | 4,71% |
| Total de Ativos-Alvo | | | | 756.935.016,18 | | | 110,20% |
| Caixa Bruto | | | | 26.486.947,63 | | | 3,86% |
| Rendimentos à Distribuir + Provisões (1) | | | | (96.573.697,49) | | | |
| Caixa Líquido | | | | (70.086.749,86) | | | -10,20% |
| Patrimônio Líquido | | | | 686.848.266,32 | | | 100,00% |

(1) Inclui um total de R\$ 88,6 milhões em compromissos de recompra de CRI vendidos, a serem exercidos ao longo dos próximos 12 meses, com custo médio de CDI + 0,71% ao ano.



Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$0,12 por cota como rendimento referente ao mês de julho de 2023. O pagamento ocorreu no dia 7 de agosto de 2023.

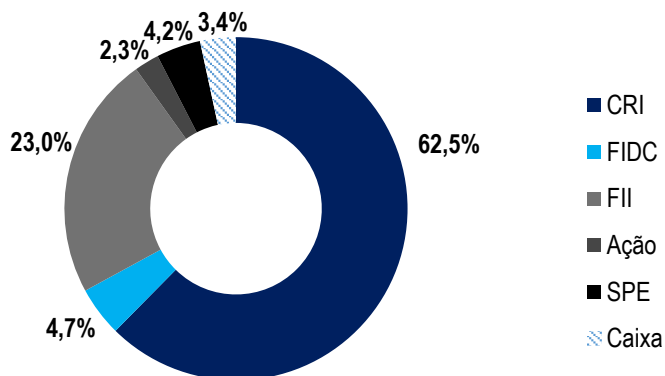
| | mai/23 | jun/23 | jul/23 | 2023 | últimos 12 meses |
|---|-----------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Receitas (ex-MTM) | 9.830.073,44 | 9.920.221,46 | 9.934.220,28 | 67.005.274,12 | 107.350.417,70 |
| Proventos + Juros + Correção Monetária | 9.000.374,51 | 8.765.371,12 | 8.067.863,06 | 59.638.006,38 | 96.119.256,80 |
| CRI | 6.032.239,94 | 6.023.743,35 | 5.805.722,16 | 41.698.590,08 | 67.986.851,86 |
| Debêntures | - | - | - | - | - |
| FIDCs - (após IR) | 392.085,38 | 365.763,89 | 273.649,59 | 2.810.061,66 | 4.748.130,20 |
| FII | 2.030.014,77 | 1.965.037,89 | 1.537.952,89 | 12.899.042,81 | 20.064.357,66 |
| Ações | 207.091,42 | 129.241,99 | 207.091,42 | 543.424,83 | 612.647,08 |
| SPE | 338.943,00 | 281.584,00 | 243.447,00 | 1.686.887,00 | 2.707.270,00 |
| Negociações | 680.134,51 | 989.641,83 | 1.612.978,38 | 6.489.610,53 | 9.720.086,40 |
| CRI | 154.265,67 | 4.020,70 | 5.728,57 | 164.014,94 | 305.410,70 |
| Debêntures - (após IR) | - | - | - | - | - |
| FIDCs | - | - | - | 40.189,73 | 40.642,12 |
| FII - (após IR) | 281.862,28 | 689.247,35 | 658.895,50 | 3.563.790,00 | 4.514.899,97 |
| Ações - (após IR) | 244.006,56 | 296.373,78 | 948.354,30 | 2.721.615,85 | 4.831.831,42 |
| SPE | - | - | - | - | 27.302,18 |
| Ativos de Liquidez | 149.564,42 | 165.208,51 | 253.378,84 | 877.657,21 | 1.511.074,50 |
| Despesas | (1.907.892,68) | (974.028,11) | (1.486.547,42) | (11.516.027,76) | (15.856.187,05) |
| Resultado Passível de Distribuição | 7.922.180,76 | 8.946.193,35 | 8.447.672,86 | 55.489.246,36 | 91.494.230,65 |
| Distribuição Total | 8.017.817,17 | 8.746.709,64 | 8.746.709,64 | 56.124.720,19 | 91.840.451,22 |
| Distribuição/Cota | R\$0,11 | R\$0,12 | R\$0,12 | R\$0,77 | R\$1,26 |
| Dias Úteis no Período | 22 | 21 | 21 | 145 | 251 |
| Dividend Yield (anualizado) - Nominal | 14,66% | 16,65% | 16,39% | 15,55% | 14,58% |
| Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial | | | | | |
| Taxa equivalente acima do IPCA ¹ | IPCA + 5,7% | IPCA + 8,4% | IPCA + 13,22% | IPCA + 7,9% | IPCA + 10,2% |
| Taxa equivalente acima do Benchmark ² | Benchmark - 1,5% | Benchmark +1,0% | Benchmark +6,77% | Benchmark + 0,7% | Benchmark + 3,4% |
| Resultado Acumulado a Distribuir | 347.269,60 | 546.753,31 | 247.716,52 | | |
| Resultado Acumulado a Distribuir por Cota | R\$0,01 | R\$0,01 | R\$0,01 | | |
| Ajuste de Marcação a Mercado (MTM) | 9.627.514,58 | 10.109.991,70 | (186.149,48) | 20.006.979,51 | 15.028.695,78 |
| Resultado Contábil | 17.549.695,34 | 19.056.185,05 | 8.261.523,38 | 75.496.225,87 | 106.522.926,43 |

(1) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para jul/2023 utiliza-se a variação do IPCA de mai/2023.

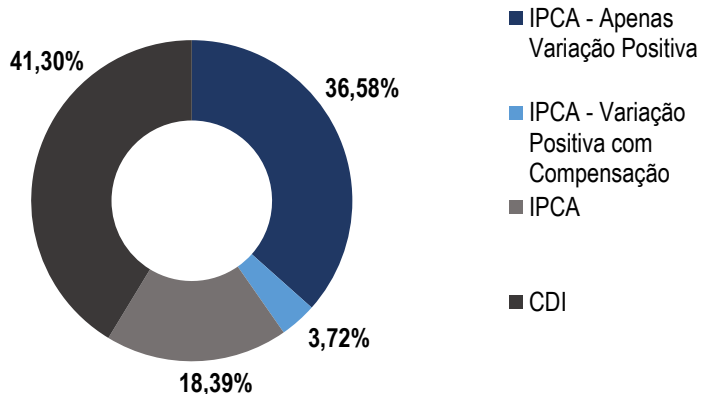
(2) Benchmark utilizado como base de cálculo para a Taxa de Performance. (atualmente IPCA + 6,04% ao ano – yield médio do IMAB5 do 1º semestre de 2023 é maior que 5% ao ano)



Alocação por ativo alvo (% Carteira de Ativos)



Alocação por Indexador dos CRIs (% PL de CRIs)

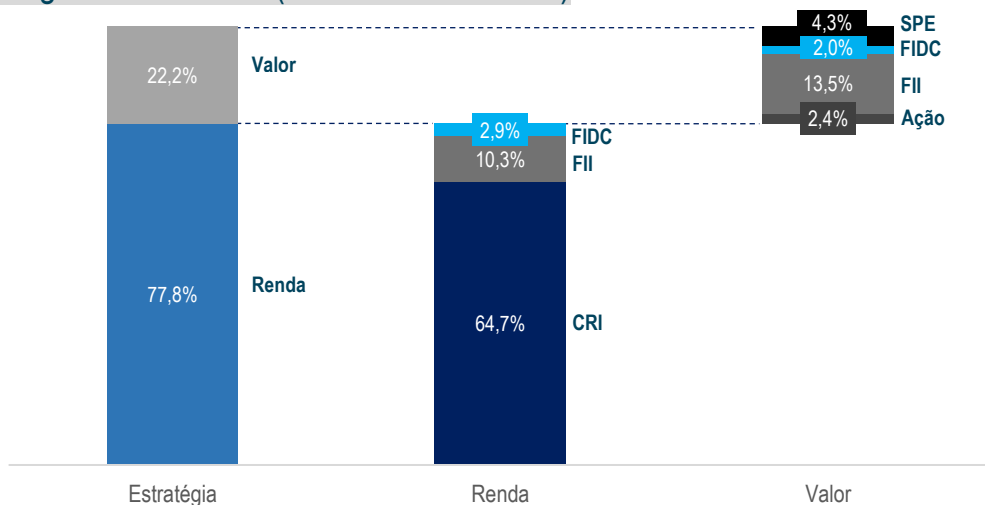


O Fundo possui um total de R\$ 88,6 milhões em compromissos de recompra de CRI vendidos, a serem exercidos ao longo dos próximos 12 meses, com custo médio de CDI + 0,71% ao ano.

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

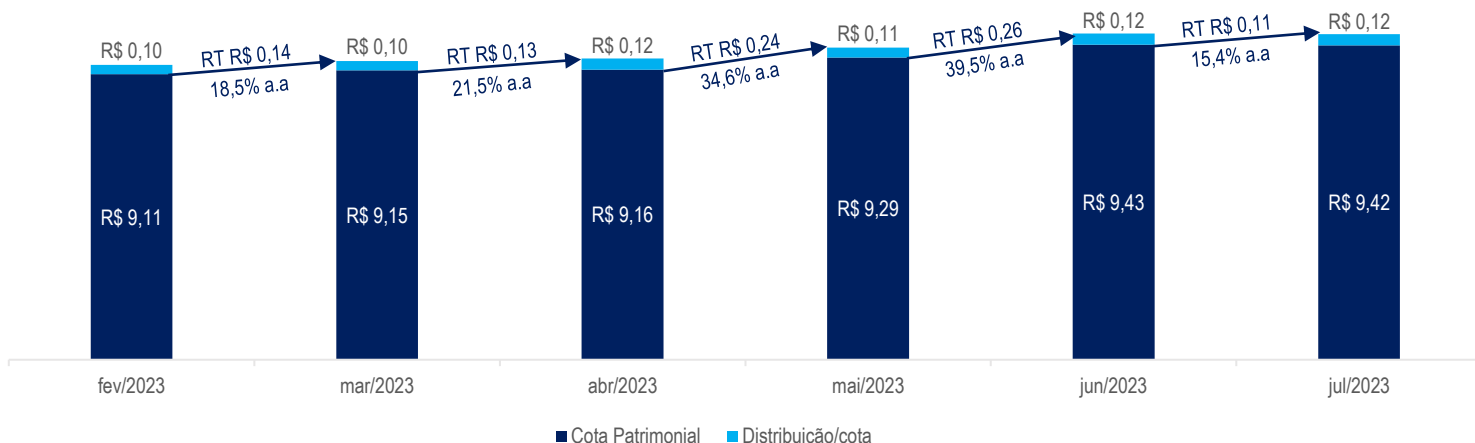
- IPCA – Apenas Positivo: considera apenas a variação positiva do IPCA, portanto quando o IPCA é negativo, adota-se o valor de zero para o índice
- IPCA – Variação Positiva com Compensação: caso o IPCA seja negativo, adota-se zero, porém é compensado com índices positivos nos meses subsequentes
- IPCA: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

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



Evolução do Patrimônio Líquido e Distribuição de Rendimentos

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





Movimentações de jul/23

| Tipo | Ativo | Indexador | Código Ativo | Estratégia | Compra (R\$) | Venda (R\$) | Movimentação Líquida (R\$) |
|----------------------|------------------------------------|-----------|--------------|------------|----------------------|----------------------|----------------------------|
| Ação | Aliansce Sonae | | ALSO3 | Valor | 0,00 | 6.654.817,44 | (6.654.817,44) |
| Ação | Multiplan | | MULT3 | Valor | 10.457.389,06 | 0,00 | 10.457.389,06 |
| Total - Ação | | | | | 10.457.389,06 | 6.654.817,44 | 3.802.571,62 |
| CRI | Delfim Moreira 22S | CDI | 20J0764140 | Renda | 2.000.097,01 | 0,00 | 2.000.097,01 |
| CRI | CH | CDI | 22J0264219 | Renda | 0,00 | 17.750.300,64 | (17.750.300,64) |
| CRI | CashMe 31E Sênior | IPCA | 23F2408637 | Renda | 44.000.000,00 | 0,00 | 44.000.000,00 |
| Total - CRI | | | | | 46.000.097,01 | 17.750.300,64 | 28.249.796,37 |
| FIDC | Valora AzQuest Subordinada | | 30414191AZS | Valor | 0,00 | 1.275.901,23 | (1.275.901,23) |
| Total - FIDC | | | | | 0,00 | 1.275.901,23 | (1.275.901,23) |
| FII | FII Planta Retrofit | | 4704222FII | Valor | 1.402.000,00 | 0,00 | 1.402.000,00 |
| FII | Valora CRI Infra Fundo Imobiliário | | 4544222FII | Valor | 0,00 | 12.422.418,16 | (12.422.418,16) |
| FII | XP Crédito Imobiliário - FII | | XPCI11 | Valor | 26.195,78 | 2.001.194,49 | (1.974.998,71) |
| FII | Tellus Properties FII | | TEPP11 | Valor | 263.904,21 | 480.896,15 | (216.991,94) |
| FII | REC Recebíveis Imobiliários | | RECR11 | Valor | 0,00 | 998.718,42 | (998.718,42) |
| FII | VBI Prime Properties FII | | PVBI11 | Valor | 0,00 | 221.587,87 | (221.587,87) |
| FII | Manatí Capital Hedge Fund | | MANA11 | Renda | 0,00 | 4.375.597,28 | (4.375.597,28) |
| FII | Malls Brasil Plural FII | | MALL11 | Valor | 0,00 | 918.853,16 | (918.853,16) |
| FII | JS Real Estate | | JSRE11 | Valor | 1.881.658,92 | 0,00 | 1.881.658,92 |
| FII | BRPR Corporate Offices FII | | BROF11 | Valor | 2.501.826,63 | 0,00 | 2.501.826,63 |
| FII | FII (Outros) | | | Valor | 700.198,32 | 406.619,05 | 293.579,27 |
| Total - FII | | | | | 6.775.783,86 | 21.825.884,58 | (15.050.100,72) |
| TOTAL GERAL | | | | | 63.233.269,93 | 47.506.903,89 | 15.726.366,04 |
| Total - Renda | | | | | 46.000.097,01 | 22.125.897,92 | 23.874.199,09 |
| Total - Valor | | | | | 17.233.172,92 | 25.381.005,97 | (8.147.833,05) |

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 + | 8,83% | 8,73% | 8,15% | 61,13% |
| Rating Intl. | 8,37% | 8,09% | 7,57% | 14,70% |
| Sem Rating | 8,98% | 8,94% | 8,33% | 46,43% |
| CDI + | 4,58% | 3,92% | 3,92% | 38,87% |
| Rating Intl. | 4,02% | 3,75% | 3,75% | 8,17% |
| Sem Rating | 4,73% | 3,96% | 3,96% | 30,70% |

Análise de Sensibilidade

| Deságio cota patrimonial | Cota Mercado | Yield Bruto IPCA + | Yield Bruto CDI + |
|--------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|
| -2,37% | 9,20 | 8,34% | 4,01% |
| -1,31% | 9,30 | 8,25% | 3,97% |
| -0,25% | 9,40 | 8,17% | 3,93% |
| 0,00% | 9,42² | 8,15% | 3,92% |
| 0,82% | 9,50 | 8,08% | 3,88% |
| 1,88% | 9,60 | 8,00% | 3,84% |
| 2,94% | 9,70 | 7,91% | 3,80% |

(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 julho/2023.



Detalhamento dos Ativos



CRI Alpha Lake 52S

| | |
|-----------------------|------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 5,5% |
| Vencimento | 07/04/2025 |
| Tipo de oferta | ICVM 476 |

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 garantia (i) alienação fiduciária do terreno e benfeitorias; (ii) alienação fiduciária de cotas da SPE; (iii) cessão fiduciária dos recebíveis.



CRI Augusta 1S

| | |
|-----------------------|-------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 5,50% |
| Vencimento | 26/08/2027 |
| Tipo de oferta | ICVM 476 |

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária de terreno localizado no bairro Bela Vista, São Paulo, com relação atual de garantia de 184%;(ii) Cessão fiduciária dos recebíveis;(iii) Alienação fiduciária da SPE detentora do terreno;(iv) Aval da Gafisa.



CRI Canoas

| | |
|-----------------------|--------------|
| Rating | na |
| Cupom | IPCA + 10,0% |
| Vencimento | 26/02/2026 |
| Tipo de oferta | ICVM 476 |

Operação com a Praias Incorporadora e Construtora, com mais de 59 anos de mercado e 73 empreendimentos entregues. A Praias Construtora entrou no mercado hoteleiro em 1999 com seu primeiro lançamento: o Ibis Congonhas. A operação possui, como garantias, alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária de cotas da SPE, com relação de garantia de 223%.



CRI CashMe 31E Sênior

| | |
|-----------------------|--------------|
| Rating | AA+ 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.



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 182%;(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 Copagril

| | |
|-----------------------|-------------|
| Rating | na |
| Cupom | IPCA + 6,5% |
| Vencimento | 16/06/2031 |
| Tipo de oferta | ICVM 476 |

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 fiança 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.



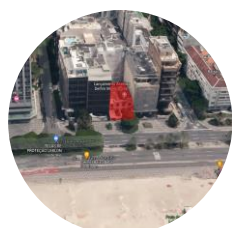
Detalhamento dos Ativos



CRI Cotoxó 3S

| | |
|-----------------------|-------------|
| Rating | na |
| Cupom | CD/I + 5,5% |
| Vencimento | 26/08/2027 |
| Tipo de oferta | ICVM 476 |

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária de terreno localizado no bairro Perdizes, São Paulo, com relação atual de garantia de 160%;(ii) Cessão fiduciária dos recebíveis;(iii) Alienação fiduciária da SPE detentora da construção;(iv) Aval da Gafisa.



CRI Delfim Moreira 22S

| | |
|-----------------------|-----------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 4,75% (1) |
| Vencimento | 30/10/2025 |
| Tipo de oferta | ICVM 476 |

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro do Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, com relação atual de garantia de 136%.
(1) O CRI conta com remuneração de CDI + 4,75% ao ano, com mínimo de 7,25% ao ano



CRI EAB

| | |
|-----------------------|--------------|
| Rating | na |
| Cupom | IPCA + 9,70% |
| Vencimento | 15/06/2032 |
| Tipo de oferta | ICVM 476 |

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



CRI Fashion Mall 339S

| | |
|-----------------------|--------------|
| Rating | na |
| Cupom | IPCA + 7,75% |
| Vencimento | 29/05/2031 |
| Tipo de oferta | ICVM 476 |

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 garantia a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis de vendas de unidades, com relação atual de garantia de 219%.



CRI Fashion Mall 340S

| | |
|-----------------------|--------------|
| Rating | na |
| Cupom | IPCA + 7,75% |
| Vencimento | 29/05/2031 |
| Tipo de oferta | ICVM 476 |

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 garantia a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis de vendas de unidades, com relação atual de garantia de 219%.



CRI Francisco Leitão 14S

| | |
|-----------------------|-------------|
| Rating | na |
| Cupom | IPCA + 8,5% |
| Vencimento | 28/08/2025 |
| Tipo de oferta | ICVM 476 |

Operação com a Setin, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais, escritórios e hotéis na região metropolitana e interior paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro de Pinheiros, na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 174%.



Detalhamento dos Ativos



CRI Francisco Leitão 15S

| | |
|-----------------------|-------------|
| Rating | na |
| Cupom | IPCA + 8,5% |
| Vencimento | 28/08/2025 |
| Tipo de oferta | ICVM 476 |

Operação com a Setin, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais, escritórios e hotéis na região metropolitana e interior paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro de Pinheiros, na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 174%.



CRI GFSA 2S

| | |
|-----------------------|------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 5,5% |
| Vencimento | 26/08/2027 |
| Tipo de oferta | ICVM 476 |

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária de das unidades residenciais prontas em 11 empreendimentos, com relação atual de garantia de 143%;(ii)Alienação fiduciária das SPEs detentoras dos estoques;(iii) Aval da Gafisa.



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 a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor.



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 garantias a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor.



CRI Helbor 7E15

| | |
|-----------------------|------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 3,0% |
| Vencimento | 31/01/2026 |
| 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 garantias a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor.



CRI HM Engenharia 365S

| | |
|-----------------------|-------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 4,75% |
| Vencimento | 27/06/2025 |
| Tipo de oferta | ICVM 476 |

Operação com a HM Engenharia e Construções S.A., incorporadora e construtora especializada em empreendimentos destinados ao programa Minha Casa Minha Vida, atuando principalmente no interior do Estado de São Paulo. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela incorporadora, com relação atual de garantia de 189%.



Detalhamento dos Ativos



CRI HM Engenharia 366S

| | | |
|-----------------------|-------------|---|
| Rating | na | Operação com a HM Engenharia e Construções S.A., incorporadora e construtora especializada em empreendimentos destinados ao programa Minha Casa Minha Vida, atuando principalmente no interior do Estado de São Paulo. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela incorporadora, com relação atual de garantia de 189%. |
| Cupom | CDI + 4,75% | |
| Vencimento | 27/06/2025 | |
| Tipo de oferta | ICVM 476 | |



CRI Inter 464S

| | | |
|-----------------------|------------|--|
| Rating | na | Operação com a Inter Construtora e Incorporadora S.A, empresa que atua no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de médio e grande porte com foco em habitação popular. Segmento coberto pelo programa Minha Casa, Minha vida 1, 5; 2 e 3. A operação possui como garantia i) cessão dos contratos pro-soluto; ii) alienação fiduciária ou cotas de SPE com valor igual ou maior que o valor a ser integralizado e iii) fiança dos sócios da Inter. |
| Cupom | CDI + 4,5% | |
| Vencimento | 04/02/2027 | |
| Tipo de oferta | ICVM 476 | |



CRI Mabu 240S

| | | |
|-----------------------|--------------|--|
| Rating | 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 139%. |
| Cupom | IPCA + 9,75% | |
| Vencimento | 06/10/2031 | |
| Tipo de oferta | ICVM 476 | |



CRI Makro

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



CRI Manhattan 196S

| | | |
|-----------------------|--------------|--|
| Rating | na | 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 atual de garantia de 246%. |
| Cupom | IPCA + 12,0% | |
| Vencimento | 17/12/2024 | |
| Tipo de oferta | ICVM 476 | |



CRI Monvert

| | | |
|-----------------------|--------------|--|
| Rating | na | Empreendimento residencial de 140 unidades de quatro suítes de 230 e 285m² com quatro vagas de garagem por unidade, situado à Rua Estácio Gonzaga, 640 no Horto Florestal, em Salvador - BA. Lançado em outubro de 2018, teve suas obras iniciadas no mesmo mês daquele ano e atualmente conta com 98% das unidades vendidas. Incorporação e construção OR. A OR traz um histórico bastante relevante de empreendimentos bem sucedidos entregues em São Paulo, Rio de Janeiro, Salvador e outros locais do país. |
| Cupom | IPCA + 10,5% | |
| Vencimento | 04/07/2024 | |
| Tipo de oferta | ICVM 476 | |



Detalhamento dos Ativos



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 nos bairros de Perdizes e Jardins, em São Paulo, com relação atual de garantia de 176%.



CRI Patteo Mogilar

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

Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3), incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal em parceria com a MPD, incorporadora fundada em 1982. A operação possui como garantia a (i) Alienação fiduciária do terreno + benfeitorias; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das cotas da SPE; (iv) Fiança da SP e da Helbor. Razão de garantia da operação é de 130%.



CRI Planta 47S - Sênior

| | |
|-----------------------|-------------|
| Rating | na |
| Cupom | IPCA + 8,0% |
| Vencimento | 30/10/2041 |
| Tipo de oferta | ICVM 476 |

Operação com a Planta Inc., incorporadora paulista, focada em projetos de retrofit em imóveis com grande potencial para locação e venda, propiciando o acesso a investidores ESG, através do reuso de regiões centrais da cidade de São Paulo. A operação possui como garantias a (i) alienação fiduciária de quatro prédios localizados no bairro de Vila Buarque, na cidade de São Paulo, (ii) alienação fiduciária de cotas das SPE's, (iii) cessão fiduciária dos recebíveis, com relação atual de garantia de 121%.



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 atual de garantia de 210%.



CRI Rede Duque 443S

| | |
|-----------------------|-------------|
| Rating | na |
| Cupom | IPCA + 8,2% |
| Vencimento | 19/09/2033 |
| 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) aval dos controladores.



CRI Rede Duque 444S

| | |
|-----------------------|-------------|
| Rating | na |
| Cupom | IPCA + 8,2% |
| Vencimento | 19/09/2033 |
| 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) aval dos controladores.



Detalhamento dos Ativos



CRI RV Ipiranga 2

| | |
|-----------------------|-------------|
| Rating | na |
| Cupom | IPCA + 9,0% |
| Vencimento | 05/12/2025 |
| Tipo de oferta | ICVM 476 |

Operação com a ROVIC, fundada na década de 70, a construtora tem foco no desenvolvimento de empreendimentos bem localizados, em bairros valorizados, prioritariamente em São Paulo. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária de terreno no bairro Ipiranga e de loja no bairro Ibirapuera, ambos em SP; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das SPEs; (iv) Fiança da ROVIC e dos sócios;



CRI Square Bertoga

| | |
|-----------------------|-------------|
| Rating | na |
| Cupom | IPCA + 9,0% |
| Vencimento | 05/12/2025 |
| Tipo de oferta | ICVM 476 |

Operação com a Costa Hirota, incorporadora com foco na capital e no litoral paulista, com mais de 40 anos de história. A operação possui como garantia: (i) alienação fiduciária de terreno, (ii) alienação fiduciária das cotas da SPE, (iii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iv) fiança da Costa Hirota e dos seus sócios; com relação atual de garantia de 334%.



CRI Tecnisa 11E 1S

| | |
|-----------------------|-------------|
| Rating | A S&P |
| Cupom | CDI + 3,75% |
| Vencimento | 28/04/2028 |
| Tipo de oferta | ICVM 476 |

Operação lastreada em debêntures emitidas pela Tecnisa S.A. (B3:TCSA3), incorporadora de capital aberto com foco em alta e média renda na região metropolitana de São Paulo. O CRI não conta com garantias reais e possui rating br.A-(sf) pela S&P.



CRI Tecnisa 175S

| | |
|-----------------------|--------------|
| Rating | A S&P |
| Cupom | IPCA + 5,94% |
| Vencimento | 15/02/2026 |
| Tipo de oferta | ICVM 476 |

Operação lastreada em debêntures emitidas pela Tecnisa S.A. (B3:TCSA3), incorporadora de capital aberto com foco em alta e média renda na região metropolitana de São Paulo. O CRI não conta com garantias reais e possui rating br.A (sf) pela S&P.



CRI Tecnisa 397S

| | |
|-----------------------|-------------|
| Rating | A S&P |
| Cupom | IPCA + 7,0% |
| Vencimento | 29/06/2028 |
| Tipo de oferta | ICVM 476 |

Operação lastreada em debêntures emitidas pela Tecnisa S.A. (B3:TCSA3), incorporadora de capital aberto com foco em alta e média renda na região metropolitana de São Paulo. O CRI não conta com garantias reais e possui rating br.A (sf) pela S&P.



CRI 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.



Detalhamento dos Ativos



FIDC Valyos – Cota Sênior 1ª Série & Cota Subordinada

| | |
|---------------------------|-------------|
| Rating Cota Sênior | BB Liberum |
| Cupom Sênior | IPCA + 8,0% |
| 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.



FIDC Valyos – Cota Sênior 3ª Série

| | |
|-----------------------|-------------|
| Rating | BB Liberum |
| Cupom | IPCA + 7,0% |
| 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.



FIDC Valyos – Cota Sênior 4ª Série

| | |
|-----------------------|-------------|
| Rating | BB Liberum |
| Cupom | IPCA + 7,0% |
| Vencimento | 04/11/2024 |
| 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.



FIDC CRI Valora AzQuest – Cota Subordinada

| | |
|-----------------------|----------|
| Rating | na |
| Cupom | na |
| Vencimento | na |
| Tipo de oferta | ICVM 476 |

O FIDC CRI Valora AzQuest investe em CRIs com garantia real imobiliária, principalmente originados e estruturados pela Valora, tendo como parceiro a gestora AzQuest. O Fundo possui cotas seniores e subordinadas.



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 AS 955

| | |
|-----------------------|----|
| Rating | na |
| Cupom | na |
| Vencimento | na |
| Tipo de oferta | na |

Operação de equity preferencial, com investimento indireto na AS 955 SPE S.A., que tem por objeto específico a aquisição dos imóveis localizados na cidade de São Paulo, para desenvolvimento de: (i) empreendimento imobiliário residencial com 159 studios não residenciais de 23 a 28m², 93 unidades residenciais de 32 a 39m² e 1 loja de 800m²; e (ii) empreendimento imobiliário residencial com 239 studios não residenciais de 24m², 49 unidades residenciais de 33m² e 5 lojas de 138m². Os empreendimentos serão incorporados pela You inc.



Detalhamento dos Ativos



SPE Gaivota

| | |
|-----------------------|----|
| Rating | na |
| Cupom | na |
| Vencimento | na |
| Tipo de oferta | na |

Operação de equity preferencial, com investimento indireto na Gaivota 501 SPE S.A., que tem por objeto específico a aquisição de imóvel localizado no bairro Moema, na cidade de São Paulo, para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário residencial, 30 unidades residenciais de 140m², 30 studios residenciais de 25m², 34 studios não residenciais de 25m² e 2 lojas com área média de 61m². O empreendimento é incorporado pela You inc.



SPE Itatupã

| | |
|-----------------------|----|
| Rating | na |
| Cupom | na |
| Vencimento | na |
| Tipo de oferta | na |

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

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.) |
|--------|---------------------|--------------------------|--------------------------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| ago/21 | 16.470.910 | 156.619.473 | 1.976.509 | 1,24% | -1,59% | -0,35% | 10,61% | 2,90% |
| set/21 | 16.470.910 | 155.268.516 | 2.141.218 | 1,37% | -0,86% | 0,50% | 9,98% | 1,71% |
| out/21 | 16.470.910 | 155.080.248 | 2.470.637 | 1,59% | -0,76% | 0,83% | 10,10% | 1,45% |
| nov/21 | 16.470.910 | 155.400.691 | 2.470.637 | 1,59% | 1,24% | 2,84% | 13,10% | 3,53% |
| dez/21 | 33.361.255 | 315.713.680 | 6.005.026 | 1,91% | 0,30% | 2,21% | 14,54% | 4,30% |
| jan/22 | 33.361.255 | 313.403.576 | 5.337.801 | 1,69% | -0,73% | 0,96% | 14,32% | 3,92% |
| fev/22 | 33.361.255 | 309.976.917 | 5.337.801 | 1,70% | -1,09% | 0,61% | 13,86% | 3,49% |
| mar/22 | 33.361.255 | 496.676.271 | 5.093.732 | 1,64% | 1,34% | 2,98% | 15,76% | 5,50% |
| abr/22 | 65.073.729 | 611.933.987 | 8.459.585 | 1,70% | -0,13% | 1,58% | 16,22% | 5,64% |
| mai/22 | 65.073.729 | 608.979.159 | 9.110.322 | 1,49% | -0,48% | 1,01% | 15,93% | 4,73% |
| jun/22 | 65.073.729 | 672.647.072 | 9.110.322 | 1,50% | -1,39% | 0,11% | 14,96% | 3,69% |
| jul/22 | 72.889.247 | 674.715.085 | 8.746.710 | 1,30% | 0,31% | 1,61% | 15,31% | 4,30% |
| ago/22 | 72.889.247 | 676.524.382 | 8.746.710 | 1,30% | 0,27% | 1,56% | 15,50% | 4,64% |
| set/22 | 72.889.247 | 680.699.095 | 6.560.032 | 0,97% | 0,62% | 1,59% | 15,77% | 5,88% |
| out/22 | 72.889.247 | 683.697.061 | 6.560.032 | 0,96% | 0,44% | 1,40% | 15,93% | 6,71% |
| nov/22 | 72.889.247 | 671.782.013 | 7.288.925 | 1,07% | -1,74% | -0,67% | 14,72% | 6,16% |
| dez/22 | 72.889.247 | 667.476.761 | 6.560.032 | 0,98% | -0,64% | 0,34% | 14,18% | 5,71% |
| jan/23 | 72.889.247 | 664.534.711 | 7.288.925 | 1,09% | -0,44% | 0,65% | 13,88% | 5,58% |
| fev/23 | 72.889.247 | 663.841.170 | 7.288.925 | 1,10% | -0,10% | 0,99% | 13,91% | 5,57% |
| mar/23 | 72.889.247 | 666.911.755 | 7.288.925 | 1,10% | 0,46% | 1,56% | 14,11% | 5,84% |
| abr/23 | 72.889.247 | 667.492.099 | 8.746.710 | 1,31% | 0,09% | 1,40% | 14,34% | 5,91% |
| mai/23 | 72.889.247 | 677.023.977 | 8.017.817 | 1,20% | 1,43% | 2,63% | 15,07% | 6,56% |
| jun/23 | 72.889.247 | 687.333.453 | 8.746.710 | 1,29% | 1,52% | 2,81% | 15,86% | 7,31% |
| jul/23 | 72.889.247 | 686.848.266 | 8.746.710 | 1,27% | -0,07% | 1,20% | 15,85% | 7,48% |



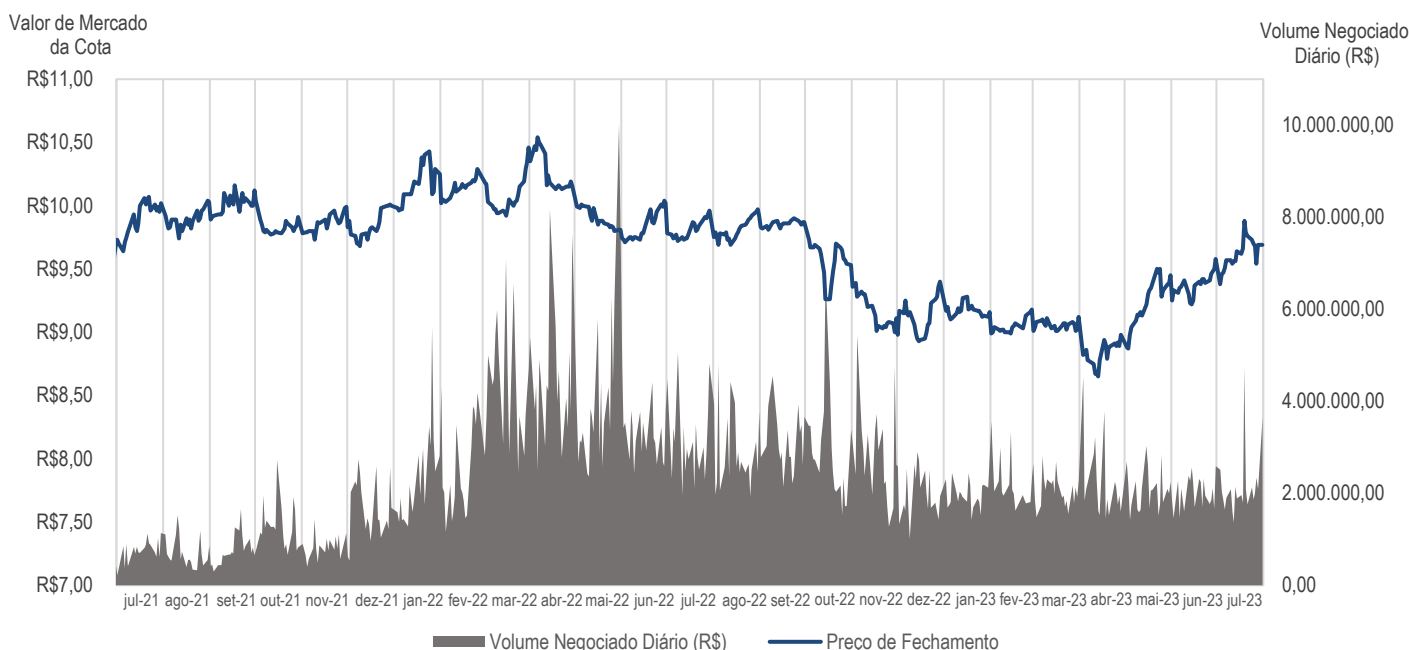
Desempenho no Mercado Secundário

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 31 de julho de 2023, o valor da cota fechou em R\$ 9,69.

| Informações complementares: | julho-23 | |
|---|---------------|------|
| Número de cotistas | 274.002 | |
| Volume (em R\$) | 45.400.203,62 | |
| Quantidade de cotas negociadas | 4.716.616 | |
| Volume Médio Diário (R\$/dia) | 2.161.914,46 | |
| Valor médio de negociação por cota | 9,63 | |
| Faixa de valor de negociação (por cota) | Mínimo | 9,38 |
| | Máximo | 9,90 |

Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários IFIX

Fundo integrante do IFIX – Índice Fundos de Investimentos Imobiliários - para a carteira válida para o quadrimestre entre maio e agosto de 2023.



Este material foi elaborado pela Valora Gestão de Investimentos. Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. É recomendada uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. A RENTABILIDADE AJUSTADA CONSIDERA O REINVESTIMENTO DOS DIVIDENDOS, JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO OU OUTROS RENDIMENTOS ADVINDOS DE ATIVOS FINANCEIROS QUE INTEGREM A CARTEIRA DO FUNDO REPASSADOS DIRETAMENTE AO COTISTA. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a ICVM472, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. A Valora não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Valora. O Objetivo do Fundo não representa nem deve ser considerado, a qualquer momento, e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ao investidor. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail: valorainvest@valorainvest.com.br.



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

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

