

Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de novembro de 2022 com 78,0% de seu patrimônio líquido alocado em CRI, distribuídos em 45 diferentes operações, num total investido de R\$775,1 milhões. O patrimônio líquido do Fundo teve um aumento de R\$262,8 milhões ao longo do mês de novembro, em consequência da liquidação da Oferta referente a 6ª Emissão de Cotas. Os demais recursos estavam investidos em instrumentos de caixa.

Ao longo do mês de novembro, o Fundo adquiriu um total de R\$41,2 milhões distribuídos em cinco operações, sendo três já existentes. Foram investidos (i) R\$20,1 milhões no CRI Cemara com cupom de IPCA + 9,5% ao ano e (ii) R\$15,0 milhões no CRI VINO com cupom de CDI + 3,5% ao ano (ver mais detalhes em Detalhamento dos Ativos). Além disso, foram investidos R\$3,5 milhões adicionais no CRI AMF Saúde 2, R\$1,3 milhão adicionais no CRI Cotoxó 3S e R\$1,25 milhão adicionais no CRI RV Ipiranga 2.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de novembro de 2022 foi de R\$0,13 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de CDI + 4,17% ao ano, com base no valor da cota patrimonial do final de outubro.

Ao longo de 2022, já utilizando como base o novo número de cotas após o desdobramento, o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R\$1,37 equivalente a uma rentabilidade líquida de CDI + 3,92% ao ano sobre a cota patrimonial do Fundo. Nos últimos 12 meses, utilizando-se a mesma base, o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R\$1,46, equivalente a uma rentabilidade líquida de CDI + 3,74% ao ano sobre a cota patrimonial do Fundo.

Todos os CRI do Fundo encontram-se adimplentes e com base nos trabalhos de monitoramento e acompanhamento intensos e próximos de todos os ativos, na opinião da Gestão a carteira do Fundo continua saudável.

O Fundo encerrou o mês de novembro com 89.262 cotistas, um crescimento de 19,7% em relação ao fechamento do mês anterior. O volume médio de negociação diária no mês de novembro foi de R\$3,6 milhões.

EVENTOS SUBSEQUENTES

No início do mês de dezembro, o Fundo adquiriu um total de R\$178,9 milhões distribuídos em 4 diferentes CRIs, sendo um já existente na carteira. Com essas aquisições, o Fundo ficou com aproximadamente 95% do seu PL alocado em CRIs em meados de dezembro.

Objetivo

O Fundo tem como objetivo o investimento preponderante em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), conforme critérios de elegibilidade definidos na política de investimento.

Público Alvo

Investidores em geral.

Taxa de Gestão

0,80% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

Taxa de Performance

20% sobre o que exceder CDI (utilizando marca d'água). Provisionada diariamente e paga semestralmente nos meses de julho e janeiro.

Taxa de Administração

0,20% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, com valor mínimo mensal de R\$20.000 no 1º ano de funcionamento do Fundo, e de R\$ 25.000 mensal a partir do 2º ano do Fundo.

Taxa de Escrituração

Equivalente a R\$1,40 mensais por cotista, com valor mínimo mensal de R\$3.000, limitado a 0,06% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

Distribuição de Rendimentos

Divulgação de rendimentos: 8º dia útil

Data ex-rendimentos: 9º dia útil

Pagamento de rendimentos: 13º dia útil

Dados Adicionais

Gestão: Valora Gestão de Investimentos

Administração: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Escrutador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Auditor: Ernst & Young Auditores Independentes S.S.

Informações Operacionais

Data de início do Fundo: 27-jul-18

Prazo de duração: Indeterminado

Classificação ANBIMA: FII de Títulos de Valores Mobiliários Gestão Ativa

Classificação CVM: FII

Código de Negociação: B3:VGIR11

Código ISIN: BRVGIRCTF008

Código CVM: 0318010

RELATÓRIO DE GESTÃO

cadastre-se em valorainvest.com.br/contato/ para receber os relatórios

Novembro 2022

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$ 0,13 por cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2022. O pagamento ocorrerá no dia 19 de dezembro de 2022.

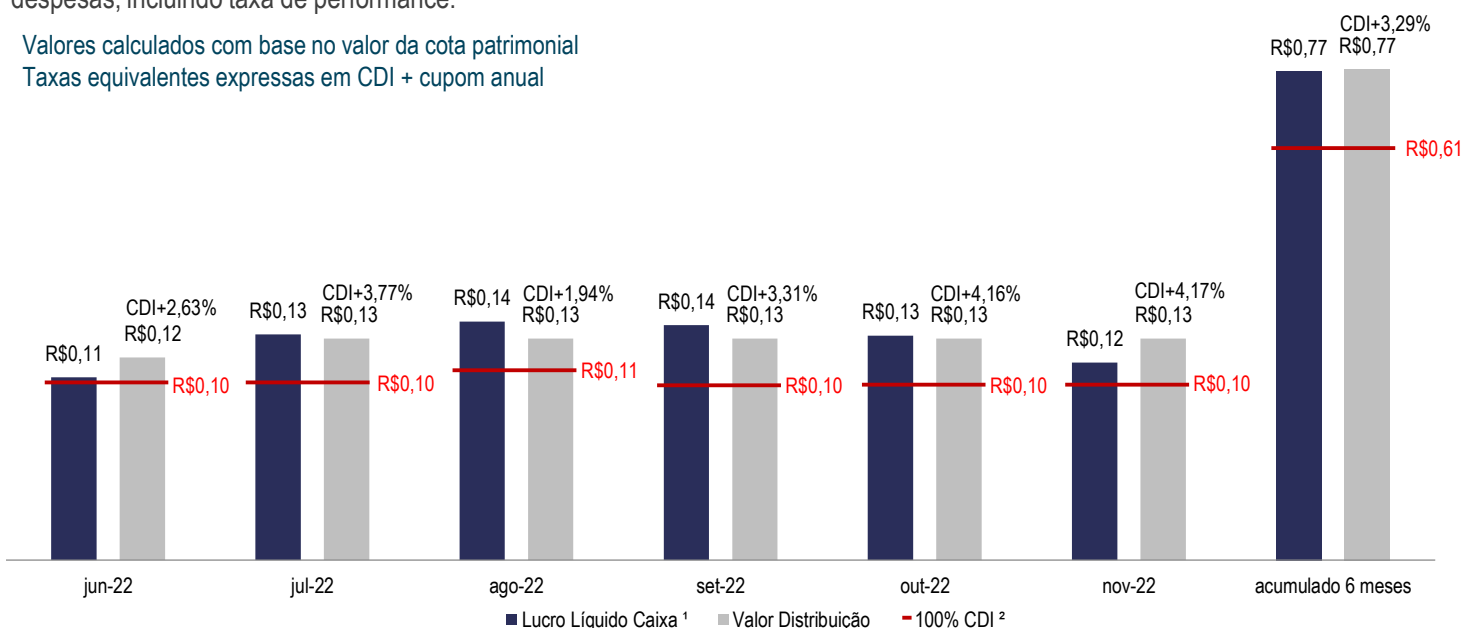
	set/22	out/22	nov/22	2022	últimos 12 meses
Receitas (Entradas de Caixa)	11.176.594,33	10.800.746,25	9.722.281,97	102.410.465,06	109.407.501,66
CRI - Juros	11.057.192,69	10.435.437,22	10.146.690,51	94.008.155,99	99.988.800,54
CRI - Correção Monetária	(33.584,34)	(14.094,01)	16.015,92	967.954,63	1.901.436,74
CRI - Negociação	38.940,74	183.482,81	(471.847,64)	4.177.252,82	4.187.956,06
Outros Ativos	114.045,24	195.920,24	31.423,18	3.257.101,62	3.329.308,32
Despesas Recorrentes (Saídas de Caixa)	(728.159,07)	(823.866,13)	(939.872,76)	(9.684.429,27)	(12.592.979,58)
Despesas Não-Recorrentes (1)	-	-	-	(2.058.632,95)	(2.058.632,95)
Resultado	10.448.435,26	9.976.880,12	8.782.409,21	90.667.402,84	94.755.889,13
Distribuição Total	9.841.995,80	9.841.995,80	9.841.995,80	90.442.606,54	94.588.507,42
Distribuição/Cota Desdobrada x 10 (2)	R\$ 0,13	R\$ 0,13	R\$ 0,13	R\$ 1,37	R\$ 1,46
Dias Úteis no Período	21	20	20	229	252
Cota Patrimonial Desdobrada x 10 (2)	9,64	9,64	9,62	9,62	9,62
Dividend Yield (anualizado)	CDI + 3,31%	CDI + 4,16%	CDI + 4,17%	CDI + 3,92%	CDI + 3,74%

- (1) Despesas de juros de operações de exercício de compromisso de recompra de CRIs, que possuíam um custo médio ao final de Março/22 de CDI + 0,8% ao ano. A Gestão manteve reserva de caixa no Fundo para fazer frente a essas despesas, porém o efeito caixa ocorreu apenas na liquidação das operações.
- (2) Cotas do Fundo sofreram desdobramento na proporção de 10 novas cotas para cada 1 cota anterior em 09/09/2022. Os valores apresentados consideram as cotas pós-desdobramento.

Histórico de Rentabilidade e Distribuição

O Fundo encerrou o mês de novembro de 2022 com uma reserva de caixa equivalente a R\$ 0,01 por cota para eventuais despesas, incluindo taxa de performance.

Valores calculados com base no valor da cota patrimonial
Taxas equivalentes expressas em CDI + cupom anual



(1) Lucro Líquido Caixa mensal antes do pagamento de taxa de performance que se dá nos meses de janeiro e julho;

(2) Remuneração mensal de 100% do CDI sobre o valor da cota patrimonial;

(3) Cotas do Fundo sofreram desdobramento na proporção de 10 novas cotas para cada 1 cota anterior em 09/09/2022. Os valores apresentados consideram as cotas pós-desdobramento.

VALORA		VALORA CRI CDI FUNDO DE INVESTIMENTO									
INVESTIMENTOS		IMOBILIÁRIO – FII (B3:VGIR11)									
		29.852.732/0001-91									
RELATÓRIO DE GESTÃO		cadastre-se em valorainvest.com.br/contato/ para receber os relatórios									Novembro 2022
Carteira de Ativos											
Ativo	Emissor	Código Ativo	Segmento	Rating	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Cupom	Vencimento	Duration (anos)	Pagamento
CRI Helbor 7E1S	Habitasec	22E1211649	Residencial	na	72.577.269,16	7,31%	CDI +	3,00%	07/06/2027	3,3	mensal
CRI Tecnisa 1S 11E	True Sec	22D0836679	Residencial	A S&P	59.999.999,80	6,04%	CDI +	3,75%	28/04/2028	3,5	mensal
CRI Oscar Freire 50S	Provincia	21L0002653	Residencial	na	48.158.937,51	4,85%	CDI +	4,00%	01/12/2021	2,9	mensal
CRI AMF Saúde 2	Provincia	22B0512752	Residencial	na	39.943.729,66	4,02%	CDI +	4,00%	03/05/2026	2,5	mensal
CRI HM Engenharia 365S	RB Sec	21F1076950	Residencial	na	39.855.566,68	4,01%	CDI +	4,75%	27/06/2025	1,3	mensal
CRI HM Engenharia 366S	RB Sec	21F1076974	Residencial	na	39.855.566,68	4,01%	CDI +	4,75%	27/06/2025	1,3	mensal
CRI Delfim Moreira 22S	Provincia	20J0764140	Residencial	na	31.816.062,45	3,20%	CDI +	3,50%	30/10/2025	2,3	mensal
CRI Delfim Moreira 23S	Provincia	20J0764341	Residencial	na	31.816.062,45	3,20%	CDI +	3,50%	30/10/2025	2,3	mensal
CRI Via Sul	True Sec	22E1313665	Residencial	na	28.704.869,66	2,89%	CDI +	4,75%	15/06/2027	1,8	mensal
CRI Augusta 1S	Provincia	22H1318883	Residencial	na	26.938.775,46	2,71%	CDI +	5,50%	26/08/2027	4,0	mensal
CRI Manhattan	Habitasec	19J0327167	Residencial	na	22.047.131,76	2,22%	CDI +	5,70%	23/06/2026	1,4	mensal
CRI HM Engenharia	True Sec	19J0714175	Residencial	BBB S&P	21.885.595,83	2,20%	CDI +	2,50%	15/12/2023	0,5	mensal
CRI You 73E 2S	Vert Sec	22D0847835	Residencial	na	21.433.807,12	2,16%	CDI +	4,50%	26/04/2027	2,9	mensal
CRI Cemara	True Sec	22H1582777	Residencial	na	20.057.745,05	2,02%	IPCA +	9,50%	16/08/2032	4,6	mensal
CRI GFSA 2S	Provincia	22H1319855	Residencial	na	18.609.344,80	1,87%	CDI +	5,50%	26/08/2027	2,2	mensal
CRI Iperoig	Provincia	21F0950399	Residencial	na	15.744.874,67	1,59%	CDI +	4,75%	03/08/2026	2,7	mensal
CRI Alfa Realty	Provincia	20D0892140	Residencial	na	15.014.473,45	1,51%	CDI +	5,00%	29/04/2025	2,0	mensal
CRI Vïno	Opea Sec	22K1377349	Escritório	na	15.009.667,11	1,51%	CDI +	3,50%	29/11/2030	2,9	mensal
CRI Helbor 440S	Virgo	22A0788605	Residencial	na	15.009.378,66	1,51%	CDI +	3,00%	29/01/2026	1,6	mensal
CRI São José 231S	RB Sec	19J0280616	Residencial	na	14.702.170,49	1,48%	CDI +	5,50%	29/09/2027	2,1	mensal
CRI CH	Provincia	22J0264219	Residencial	na	13.294.232,60	1,34%	CDI +	6,00%	05/05/2028	3,4	mensal
CRI Cotoxó 3S	Provincia	22H1320252	Residencial	na	12.750.352,75	1,28%	CDI +	5,50%	26/08/2027	1,8	mensal
CRI Enplan 1S	Provincia	22J0070436	Residencial	na	12.174.439,37	1,23%	CDI +	6,00%	28/10/2027	2,3	mensal
CRI You 73E 1S	Vert Sec	22D0847833	Residencial	na	11.902.975,23	1,20%	CDI +	4,00%	27/04/2026	2,4	mensal
CRI Helbor 255S	RB Sec	20C1008009	Residencial	na	9.870.908,12	0,99%	CDI +	2,45%	20/03/2023	0,3	mensal
CRI MLG Brooklin	Provincia	21F0950239	Residencial	na	9.624.117,92	0,97%	CDI +	4,75%	03/08/2026	2,7	mensal
CRI Alpha Lake 52s	Provincia	22C0927973	Residencial	na	8.594.469,35	0,87%	CDI +	5,50%	07/04/2025	2,2	mensal
CRI Gafisa 306S	Habitasec	21L0729728	Residencial	na	8.297.982,24	0,84%	CDI +	4,50%	26/11/2027	2,0	mensal
CRI Gafisa 307S	Habitasec	21L0729731	Residencial	na	8.297.982,24	0,84%	CDI +	4,50%	26/11/2027	2,0	mensal
CRI MF7	Provincia	22J1021044	Residencial	na	8.011.229,70	0,81%	CDI +	5,00%	28/10/2027	3,3	mensal
CRI RNI 31S	Nova Sec	19B0177968	Residencial	A- Fitch	7.648.591,89	0,77%	CDI +	1,70%	15/02/2029	2,4	mensal
CRI São José 214S	RB Sec	19E0207046	Residencial	na	7.415.389,73	0,75%	CDI +	6,00%	29/04/2024	1,3	mensal
CRI You 11S	Provincia	20D0774348	Residencial	na	6.791.774,90	0,68%	CDI +	3,75%	28/03/2025	2,2	mensal
CRI Enplan 2S	Provincia	22J0123615	Residencial	na	5.987.322,54	0,60%	CDI +	6,00%	28/10/2027	3,2	mensal
CRI General Shopping	True Sec	20G0800227	Shopping	AA S&P	5.300.016,96	0,53%	IPCA +	5,00%	19/07/2032	5,4	mensal
CRI RV Ipiranga 2	Provincia	22J0347078	Residencial	na	5.107.377,02	0,51%	IPCA +	9,00%	05/12/2025	2,7	mensal
CRI Ditólvo 287S	Habitasec	21J0703978	Residencial	na	4.751.569,30	0,48%	CDI +	6,00%	29/10/2026	2,9	mensal
CRI Inter 464S	Opea Sec	22A0883092	Residencial	na	4.557.929,44	0,46%	CDI +	4,50%	04/02/2027	1,8	mensal
CRI RNI 27S	Nova Sec	18D0698877	Residencial	A- Fitch	4.518.619,57	0,45%	CDI +	2,00%	17/04/2028	2,2	mensal
CRI Rede D'Or 397S	RB Sec	21K0001807	Hospital	AAA Fitch	4.441.001,21	0,45%	IPCA +	6,10%	15/12/2036	9,0	mensal
CRI Setin	Habitasec	19E0281174	Residencial	na	4.081.989,70	0,41%	CDI +	3,50%	30/05/2023	1,1	mensal
CRI Almeida Junior	True Sec	19L0909950	Shopping	na	3.687.856,04	0,37%	CDI +	1,25%	19/12/2029	2,8	mensal
CRI Praias 175S	Habitasec	19J0231267	Residencial	na	2.976.999,64	0,30%	CDI +	6,00%	30/10/2023	0,6	mensal
CRI Helbor 146S	Habitasec	19F0260959	Residencial	na	2.968.155,99	0,30%	CDI +	2,15%	27/06/2023	0,3	trimestral
CRI Bait	Habitasec	21E0823280	Pulverizado	na	2.831.507,74	0,29%	CDI +	4,00%	18/06/2024	0,7	mensal
Total de CRIs					775.065.819,64	78,03%					
Caixa Bruto					232.664.546,73						
Rendimentos à Distribuir + Provisões (1)					(14.458.171,17)						
Caixa Líquido					218.206.375,56	21,97%					
Patrimônio Líquido					993.272.195,20	100,00%	Duration médio da carteira		2,0	anos	

3

www.valorainvest.com.br

+55 11 3016.0900

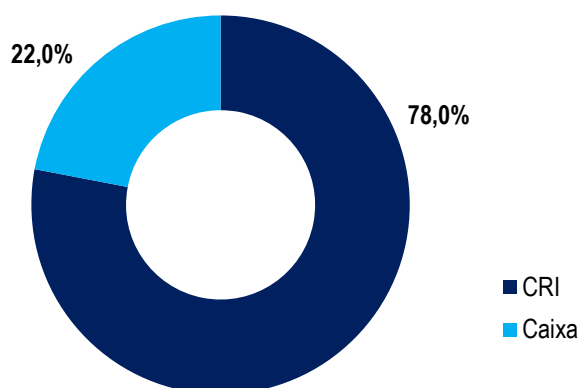
RELATÓRIO DE GESTÃO

cadastre-se em valorainvest.com.br/contato/ para receber os relatórios

Novembro 2022

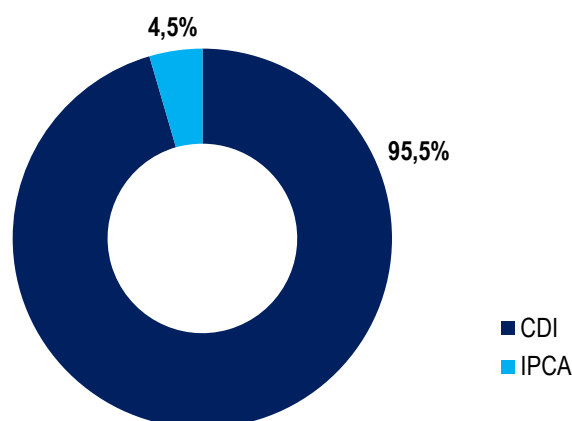
Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)

O foco da Gestão é trabalhar com a maior alocação possível em CRI. A minimização da posição de caixa aumenta a eficiência do Fundo, com o objetivo de entregar rendimentos superiores aos cotistas. Ao mesmo tempo, mantemos posições em CRI com boa liquidez, o que nos permite aproveitar eventuais oportunidades de mercado.



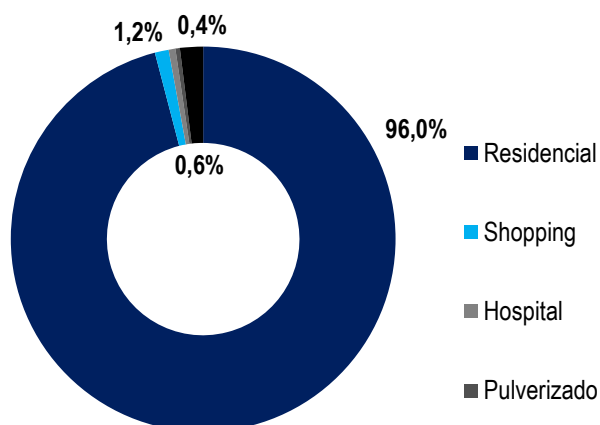
Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)

O objetivo do Fundo é entregar rentabilidade tendo como referência CDI + prêmio. Dessa forma, a Gestão busca concentrar os ativos do Fundo em CRIs que possuam indexador de CDI + prêmio. De qualquer forma, a Gestão sempre está aberta a oportunidades de investimento que possuam indexador ligados a inflação.



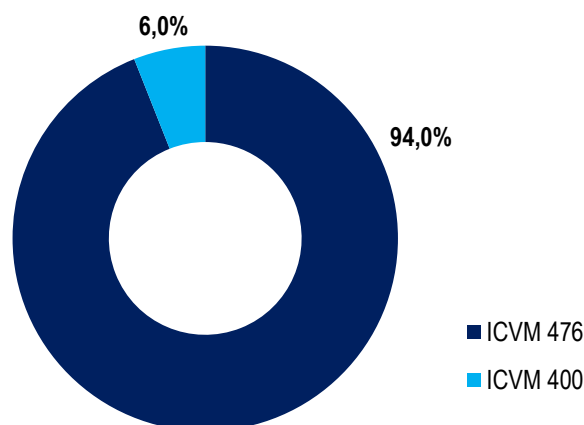
Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)

O Fundo atualmente possui exposição a praticamente todos os segmentos do mercado imobiliário, embora seja mais concentrado no segmento residencial. A Gestão entende que os fatores micro (localização, produto, inserção de mercado etc.) são os de maior influência para o mercado imobiliário, embora sempre tendo como pano de fundo fatores macroeconômicos.



Alocação por tipo de emissão (% PL da Carteira de CRI)

A Gestão tem como foco de investimento operações exclusivas, em sua maioria estruturadas pela Gestora, o que permite uma participação ativa em todo o processo, desde a estruturação e precificação, até o acompanhamento dos CRI. Essas operações são distribuídas via esforços restritos (ICVM 476) e possuem maior retorno ajustado pelo risco, em benefício aos cotistas.



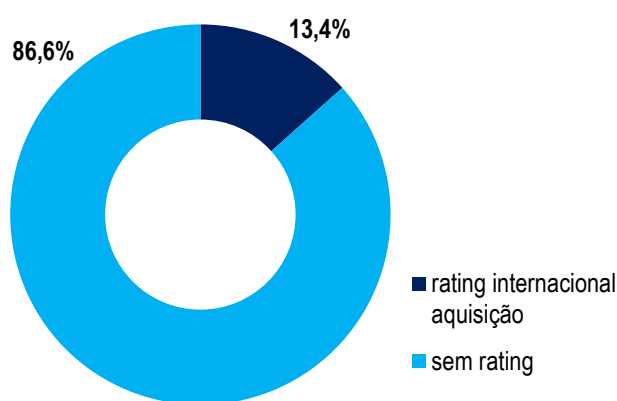
RELATÓRIO DE GESTÃO

cadastre-se em valorainvest.com.br/contato/ para receber os relatórios

Novembro 2022

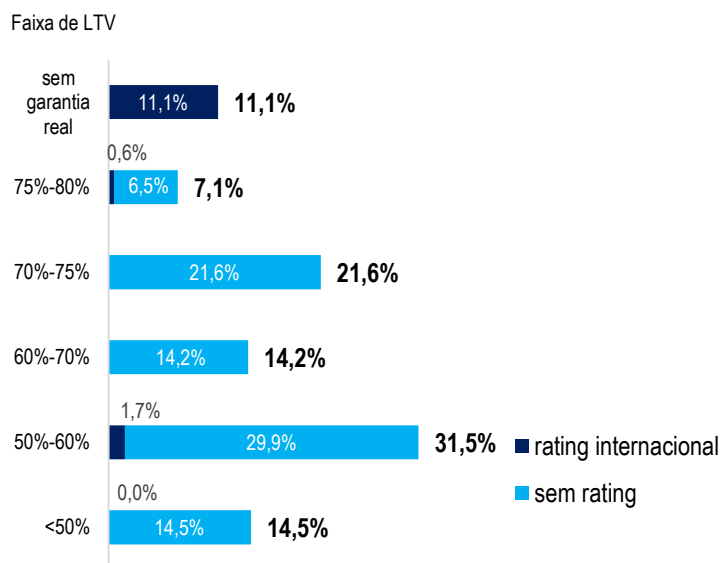
Alocação por rating agência internacional (% PL da Carteira)

São considerados ativos com “rating internacional” aqueles cuja emissão e/ou devedor/locatário possuem classificação de risco local superior a A- emitido pelas agências Standard and Poors, Fitch ou Moody's. O Fundo conta atualmente com 13,4% da carteira de CRI com essas características.



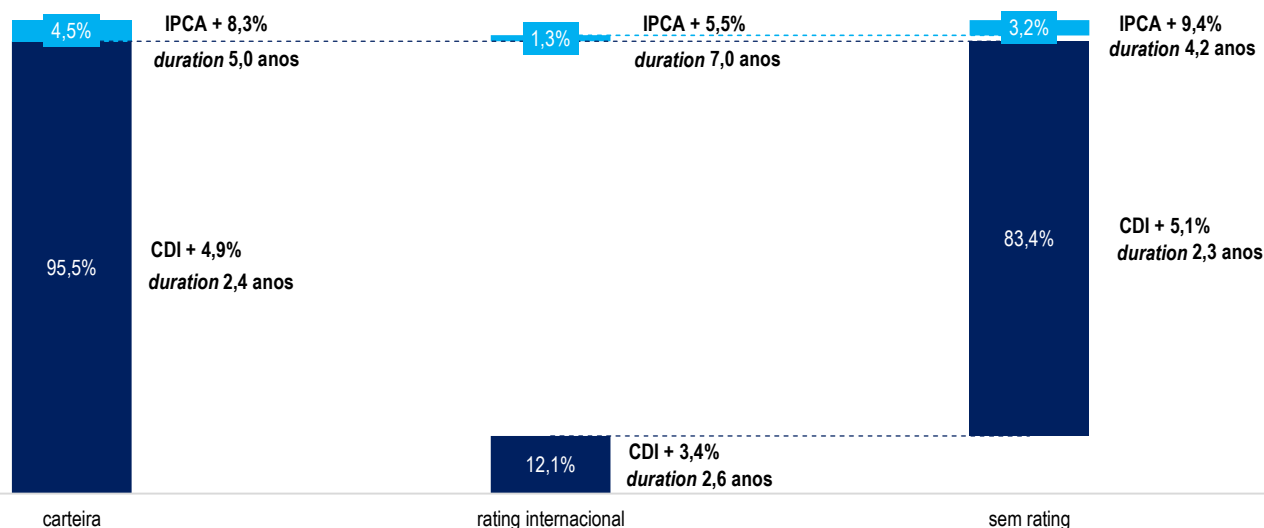
Alocação por LTV vs. rating internacional (% PL da Carteira)

O índice LTV (*loan-to-value*) compreende o saldo devedor do CRI em relação ao valor do imóvel em garantia. Importante destacarmos o fato de que todas as operações (com exceção de uma) do Fundo que não possuem imóveis em garantia ou tem LTV maior que 80% e possuem rating no mínimo A- emitido por agência internacional. CRI HM Engenharia tem rating BBB S&P.



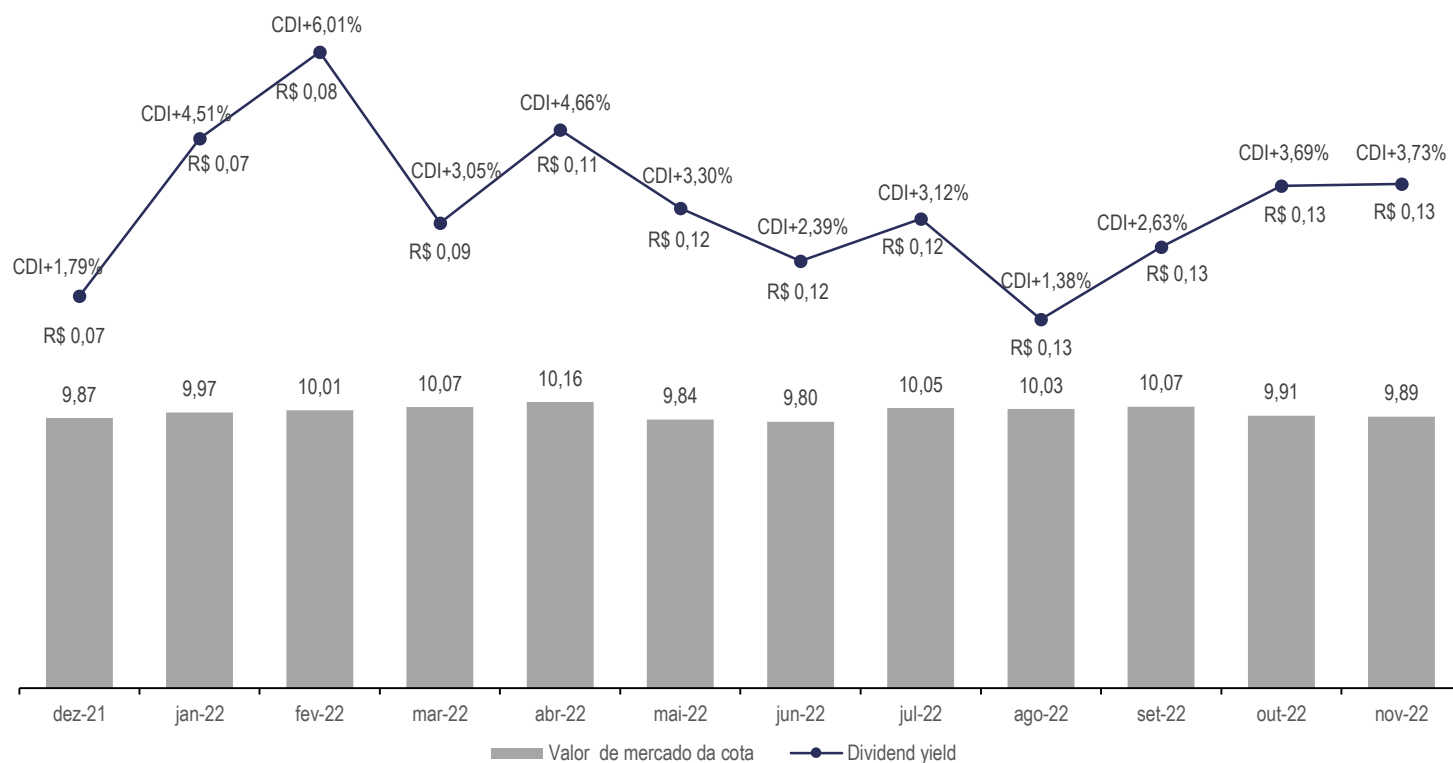
Taxa de juros de aquisição – média ponderada por indexador vs. rating internacional (% PL da Carteira de CRI)

O gráfico abaixo apresenta a taxa de juros total dos CRI no momento de aquisição, o que 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.



Histórico de Rentabilidade sobre a Cota a Valor de Mercado

O gráfico abaixo apresenta a rentabilidade equivalente em CDI + cupom anual das distribuições mensais, calculada sobre o valor de mercado da cota no último dia do mês.



(1) As Cotas do Fundo sofreram desdobramento na proporção de 10 novas cotas para cada 1 cota anterior em 09/09/2022. Os valores apresentados no gráfico consideram as cotas pós-desdobramento.

Detalhamento dos Ativos



CRI Alfa Realty

Rating	na
Cupom	CDI + 5,0% (1)
Vencimento	29/04/2025
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Alfa Realty, incorporadora paulistana com mais de 17 anos de atuação e foco em empreendimentos residenciais diferenciados. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro do Ipiranga, cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 200%.

(1) O CRI conta com remuneração de CDI + 5,0% ao ano, com mínimo de 9,5% ao ano.



CRI Almeida Júnior

Rating	na
Cupom	CDI + 1,25%
Vencimento	19/12/2029
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em debêntures emitidas pela Blumenal Norte Shopping Participações S.A. A emissão possui como garantias (i) alienação fiduciária de 85% do Norte Shopping localizado em Blumenau-SC, (ii) cessão fiduciária do mesmo percentual de recebíveis de locação do shopping, incluindo estacionamento, (iii) alienação fiduciária de 85% das cotas da SPE proprietária do shopping e (iv) fiança do controlador pessoa física da Almeida Junior Shopping Centers S.A, com relação atual de garantia de 498%.

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 AMF Saúde 2

Rating	na
Cupom	CDI + 4,00%
Vencimento	05/03/2026
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 se destina à construção de empreendimento no bairro da Saúde em São Paulo, SP e conta com garantia de AF do terreno mais benfeitorias, cotas da SPE e devidos avais.



CRI Bait

Rating	na
Cupom	CDI + 4,00%
Vencimento	18/06/2024
Tipo de oferta	ICVM 476

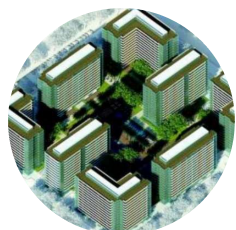
Operação com a Bait Inc., Incorporadora carioca fundada em 2017, especializada em empreendimentos de alto padrão. A operação possui como garantia a (i) Cessão fiduciária dos recebíveis;(ii) Alienação fiduciária da SPE detentora do projeto.



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 103%;(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 CH

Rating	na
Cupom	CDI + 6,0%
Vencimento	05/05/2028
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Carvalho Hosken S.A Engenharia e Construções, construtora carioca fundada nos anos 50, uma das maiores desenvolvedoras urbanas do Rio de Janeiro . A operação possui como garantia a (i) Cessão fiduciária de permutas ;(ii) Alienação fiduciária dos imóveis localizados na Barra da Tijuca/RJ com relação de garantia 286%; (iii) Fiança dos sócios;



CRI Cotoxó 3S

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 terreno localizado no bairro Perdizes, São Paulo, com relação atual de garantia de 178%;(ii) Cessão fiduciária dos recebíveis;(iii) Alienação fiduciária da SPE detentora da construção;(iv) Aval da Gafisa.

Detalhamento dos Ativos



CRI Delfim Moreira 22S

Rating	na
Cupom	CDI + 3,5% (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 141%.

(1) O CRI conta com remuneração de CDI + 3,5% ao ano, com mínimo de 7,25% ao ano



CRI Delfim Moreira 23S

Rating	na
Cupom	CDI + 3,5% (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 141%.

(1) O CRI conta com remuneração de CDI + 3,5% ao ano, com mínimo de 7,25% ao ano



CRI Ditolvo 287S

Rating	na
Cupom	CDI + 6,0%
Vencimento	29/10/2026
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Construtora Ditolvo, construtora e incorporadora com foco de atuação em São Paulo, com mais de 35 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de unidades residenciais na região metropolitana de São Paulo - SP e alienação fiduciária de dois terrenos na cidade de São José dos Campos-SP, com relação atual de garantia de 131%.



CRI Enplan 1S

Rating	na
Cupom	CDI + 6,0%
Vencimento	28/10/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Cayne Enplan Desenvolvimento Residencial 1 LTDA, joint venture formada por duas sólidas empresas do setor imobiliário, Cayne, incorporadora com foco no segmento de baixa renda e a Enplan, construtora com mais de 40 anos de mercado. A operação possui como garantias: (i) aval das SPEs; (ii) alienação de cotas das SPEs; (iii) alienação fiduciária dos das unidades em estoque; (iv) aval das empresas e dos sócios.



CRI Enplan 2S

Rating	na
Cupom	CDI + 6,0%
Vencimento	28/10/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Cayne Enplan Desenvolvimento Residencial 1 LTDA, joint venture formada por duas sólidas empresas do setor imobiliário, Cayne, incorporadora com foco no segmento de baixa renda e a Enplan, construtora com mais de 40 anos de mercado. A operação possui como garantias: (i) aval das SPEs; (ii) alienação fiduciária dos terrenos; (iii) cessão fiduciária de recebíveis (iv) aval das empresas e dos sócios.



CRI Gafisa 306S

Rating	na
Cupom	CDI + 4,5%
Vencimento	26/11/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação tem como garantia a alienação fiduciária de unidades prontas de 12 empreendimentos entregues (9 na cidade de São Paulo, 1 em Guarulhos, 1 em São Caetano e 1 na cidade do Rio de Janeiro), com relação atual de garantia de 140%.



Detalhamento dos Ativos



CRI Gafisa 307S

Rating	na
Cupom	CDI + 4,5%
Vencimento	26/11/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação tem como garantia a alienação fiduciária de unidades prontas de 12 empreendimentos entregues (9 na cidade de São Paulo, 1 em Guarulhos, 1 em São Caetano e 1 na cidade do Rio de Janeiro), com relação atual de garantia de 140%.



CRI General Shopping

Rating	AA S&P
Cupom	IPCA + 5,0%
Vencimento	19/07/2032
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação de financiamento para aquisição de um portfólio de shoppings feito pelo General Shopping e Outlets do Brasil FII (B3:GSFI11). Portfólio composto pelos ativos (i) Shopping Bonsucesso, (ii) Shopping Unimart, (iii) Parque Shopping Barueri, (iv) Parque Shopping Sulacap, (v) Outlet Premium Rio de Janeiro, (vi) Outlet Premium Salvador, (vii) Outlet Premium São Paulo e (viii) Outlet Premium Brasília. A operação possui como garantia a alienação fiduciária das frações ideais dos imóveis com índice de garantia de 196%.



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 194%;(ii)Alienação fiduciária das SPEs detentoras dos estoques;(iii) Aval da Gafisa.



CRI Helbor 146S

Rating	Na
Cupom	CDI + 2,15%
Vencimento	27/06/2023
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Helbor Empreendimentos S.A. (B3: HBOR3), uma das principais incorporadoras imobiliárias de capital aberto. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis prontos, residenciais, localizados nas cidades de São Paulo, São Bernardo do Campo, Mogi das Cruzes, Curitiba, Campo Grande e Fortaleza, com relação atual de garantia de 172%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



CRI Helbor 255S

Rating	na
Cupom	CDI + 2,45%
Vencimento	20/03/2023
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Helbor Empreendimentos S.A. (B3: HBOR3), uma das principais incorporadoras imobiliárias de capital aberto, e Toledo Ferrari, construtora e incorporadora paulistana. A operação conta com a garantia de alienação fiduciária de dois terrenos localizados na região do Ibirapuera e no bairro da Aclimação, ambos na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 167%.



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 (HESA 105 e HESA148).

Detalhamento dos Ativos



CRI Helbor 7E1S

Rating	na
Cupom	CDI + 3,0%
Vencimento	07/06/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3), incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal. Operação possui como garantias; (i) alienação fiduciária de 4 terrenos localizados na cidade de São Paulo até o registro de incorporação; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis referente às frações indicadas; (iii) alienação fiduciária de cotas da SPE; (iv) alienação fiduciária de fração dos terrenos + benfeitorias (após registro da incorporação)



CRI HM Engenharia

Rating	BBB S&P
Cupom	CDI + 2,5%
Vencimento	15/12/2023
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em debêntures emitidas pela 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. O CRI não conta com garantias reais e possui rating br.BBB(sf) pela S&P.



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 141%.



CRI HM Engenharia 366S

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

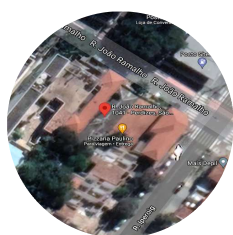
Operação com a HM Engenharia e Construções S.A., incorporadora e construtora especializada em empreendimentos destinados ao programa Minha Casa Minha Vida, atuando principalmente no interior do Estado de São Paulo. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela incorporadora, com relação atual de garantia de 141%.



CRI Inter 464S

Rating	na
Cupom	CDI + 4,5%
Vencimento	04/02/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

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.



CRI Iperoig

Rating	na
Cupom	CDI + 4,75%
Vencimento	03/08/2026
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a One Innovation, incorporadora paulista com mais de 60 anos de mercado com mais de 65 mil unidades entregues. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro de Perdizes, cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 128%.

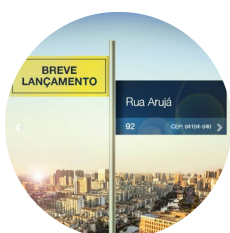
Detalhamento dos Ativos



CRI Manhattan

Rating	na
Cupom	CDI + 5,7%
Vencimento	23/06/2026
Tipo de oferta	ICVM 476

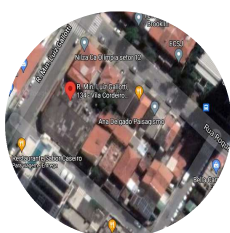
Operação com a Construtora Manhattan, uma das maiores incorporadoras de Fortaleza – CE, com mais de 15 anos de atuação. A operação possui como garantia real (i) alienação fiduciária de imóveis prontos residenciais e (ii) cessão fiduciária de recebíveis de direito de uso de dois projetos residenciais; todos localizados na Região Metropolitana de Fortaleza, com relação atual de garantia de 266%.



CRI MF7

Rating	na
Cupom	CDI + 5,0%
Vencimento	28/10/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a MF7 Construtora e Incorporadora LTDA, empresa localizada em São Paulo focada em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária de terrenos localizados em São Paulo, com relação atual de garantia de 212%;(ii) cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) alienação fiduciária da SPE detentora do terreno;(iv) fiança da MF7 e dos sócios



CRI MLG Brooklin

Rating	na
Cupom	CDI + 4,75%
Vencimento	03/08/2026
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a One Innovation, incorporadora paulista com mais de 60 anos de mercado com mais de 65 mil unidades entregues. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro do Brooklin, cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 128%.



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 175%.



CRI Praias 175S

Rating	na
Cupom	CDI + 6,0%
Vencimento	30/10/2023
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Praias Construtora, incorporadora com foco no litoral paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis prontos, residenciais, localizados no Guarujá, litoral paulista, com relação atual de garantia de 164%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



CRI Rede D'Or 397S

Rating	AAA Fitch
Cupom	IPCA + 6,10%
Vencimento	15/12/2036
Tipo de oferta	ICVM 400

CRI com a Rede D'or São Luiz S.A., maior rede privada de assistência médica integrada do país, 43 anos de existência e presente em nove estados. Os recursos captados serão utilizados para obras de expansão e infraestrutura dos empreendimentos. A operação não possui garantia real, foi avaliada com rating AAA pela Fitch.



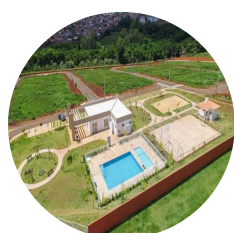
Detalhamento dos Ativos



CRI RNI 27S

Rating	A- Fitch
Cupom	CDI + 2,0%
Vencimento	17/04/2028
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em dívida corporativa da RNI Negócios Imobiliários S.A. (B3:RDNI3), incorporadora de capital aberto com foco em projetos residenciais, que faz parte do grupo Rodobens. A operação possui como garantias (i) aval da holding do grupo Rodobens e (ii) cessão fiduciária de recebíveis de 2 loteamentos residenciais entregues, desenvolvidos pela RNI.



CRI RNI 31S

Rating	A- Fitch
Cupom	CDI + 1,7%
Vencimento	15/02/2029
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em dívida corporativa da RNI Negócios Imobiliários S.A. (B3:RDNI3), incorporadora de capital aberto com foco em projetos residenciais, que faz parte do grupo Rodobens. A operação possui como garantias (i) aval da holding do grupo Rodobens e (ii) cessão fiduciária de recebíveis de 4 loteamentos residenciais entregues, desenvolvidos pela RNI.



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 São José 214S

Rating	na
Cupom	CDI + 6,0%
Vencimento	29/04/2024
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Construtora São José, construtora e incorporadora especializada em empreendimentos de alto padrão e loteamentos, com mais de 37 anos de história. A operação possui como garantia real a alienação fiduciária de terreno. Adicionalmente o CRI conta com cessão fiduciária dos recebíveis atuais de futuros das vendas de lotes residenciais de classe média-alta em empreendimento localizado em Araçatuba-SP, com relação atual de garantia de 139%.



CRI São José 231S

Rating	na
Cupom	CDI + 5,5%
Vencimento	29/09/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Construtora São José, construtora e incorporadora especializada em empreendimentos de alto padrão e loteamentos, com mais de 37 anos de história. A operação possui como garantia carteira de recebíveis imobiliários (atuais e futuros) de vendas e alienação fiduciária de lotes residenciais, prontos, em dois loteamentos de classe média-alta, localizados em Araçatuba-SP e Campos dos Goytacazes-RJ, com relação atual de garantia de 186%.



CRI Setin

Rating	na
Cupom	CDI + 3,5%
Vencimento	30/05/2023
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 imóveis residenciais, escritórios e hotéis, prontos, localizados na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 428%. Os recursos provenientes das vendas dos imóveis residenciais em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.

Detalhamento dos Ativos



CRI Tecnisa 1S 11E

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 Via Sul

Rating na

Cupom CDI + 4,75%

Vencimento 15/06/2027

Tipo de oferta ICVM 476

Operação com a Via Sul Engenharia Ltda. Construtora mineira que atua há mais de 16 anos no mercado nacional com presença em 10 estados brasileiros. O recurso será destinado para reperfilamento do passivo e capital de giro da empresa. A operação possui como garantias (i) Aval dos Sócios; (ii) alienação fiduciária de participação das SPEs; (iii) cessão fiduciária dos recebíveis das SPEs;



CRI Vino

Rating na

Cupom CDI + 3,5%

Vencimento 29/11/2030

Tipo de oferta ICVM 476

Operação com o Vinci Offices FII (VINO11), fundo de tijolo voltado para edifícios corporativos, sob gestão da Vinci Partners. A operação possui como garantias a cessão fiduciária dos recebíveis provenientes dos aluguéis de dois imóveis localizados no Rio de Janeiro e um imóvel em São Paulo;



CRI You 11S

Rating na

Cupom CDI + 3,75% (1)

Vencimento 28/03/2025

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 terreno localizado no bairro de Pinheiros, na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 211%.

(1) O CRI conta com remuneração de CDI + 3,75% ao ano, com mínimo de 7,5% ao ano.



CRI You 73E - 1S

Rating na

Cupom CDI + 4,0%

Vencimento 27/04/2026

Tipo de oferta ICVM 476

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



CRI You 73E - 2S

Rating na

Cupom CDI + 4,5%

Vencimento 26/04/2026

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.

Desempenho no Mercado Secundário

A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 3 de agosto de 2018, com o preço de abertura correspondente a R\$100,00. As cotas do Fundo sofreram desdobramento na proporção de 10 novas cotas para cada 1 cota anterior em 09/09/2022. No dia 30 de novembro de 2022, o valor da cota fechou em R\$ 9,89.

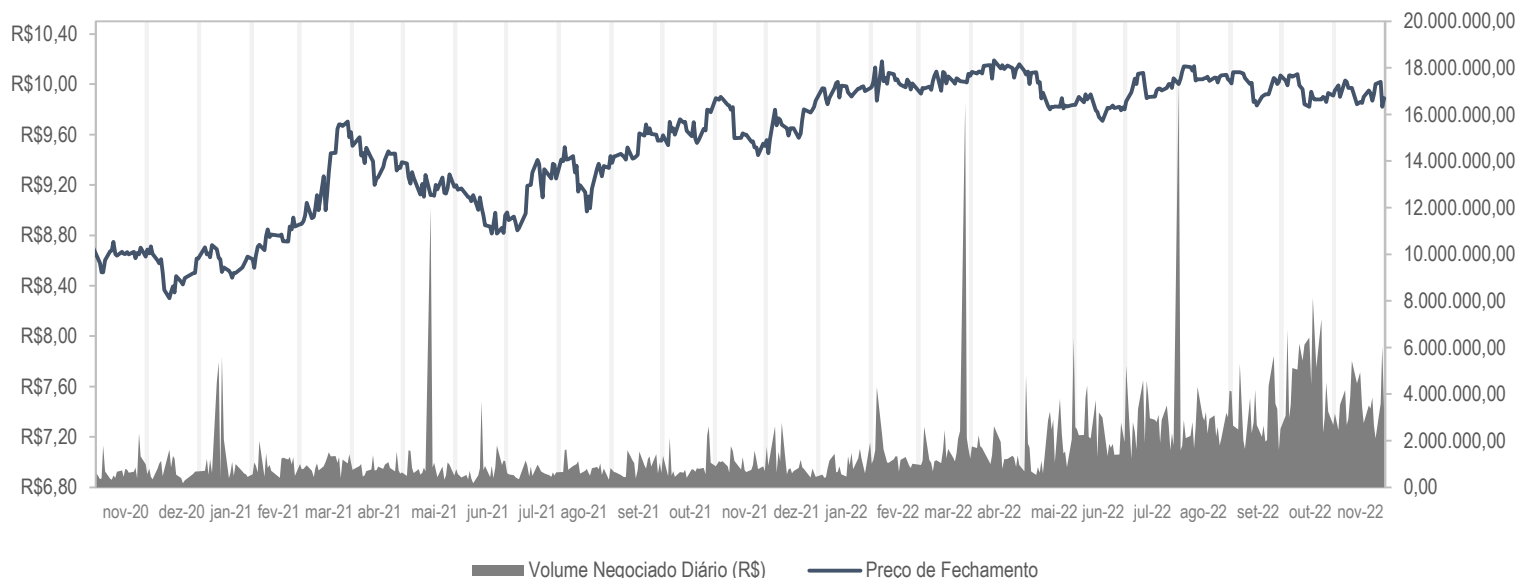
Informações complementares:

novembro-22

Número de cotistas	89.262
Volume (em R\$)	71.974.093,15
Quantidade de cotas negociadas	7.246.075
Volume Médio Diário (R\$/dia)	3.598.704,66
Valor médio de negociação por cota (1)	9,93
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo 9,80
	Máximo (1) 10,05

Índice de
Fundos de Investimentos
Imobiliários **IFIX**

Fundo integrante do IFIX – Índice Fundos de Investimentos Imobiliários - para a carteira válida para o quadrimestre entre setembro e dezembro de 2022.

Valor de Mercado
da Cota (1)

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 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.

Gestor

VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA

CNPJ: 07.559.989/0001-17

Rua Iguatemi nº 448 - Conjunto 1301

Itaim Bibi | São Paulo-SP | CEP: 01451-010

Tel: +55 (11) 3016 0900 | Fax: +55 (11) 3016 0900

www.valorainvest.com.br | ri@valorainvest.com.br

Administrador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte)

Botafogo | Rio de Janeiro - RJ | CEP 22250-040

Tel: +55 (11) 3383 2513 |

www.btgactual.com.br | fundolistados@btgpactual.com