



Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de novembro de 2022 com a totalidade de seu patrimônio líquido alocado em CRI, distribuídos em 45 diferentes operações, num total investido de R\$1.076,8 milhões. Os demais recursos estavam investidos em instrumentos de caixa.

Ao longo do mês de novembro, o Fundo adquiriu um total de R\$24,4 milhões distribuídos em três operações distintas, sendo duas já existentes. Foram adquiridas posições adicionais de (i) R\$3,9 milhões do CRI Planta 47S e (ii) R\$385 mil do CRI Monvert. O Fundo também adquiriu R\$20,1 milhões do CRI Sanema com cupom de IPCA + 8,92% ao ano (ver mais detalhes em Detalhamento dos Ativos).

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de novembro de 2022 foi de R\$0,45 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de IPCA + 10,3% ao ano com base no valor patrimonial da cota de outubro de 2022 e IPCA de setembro de 2022 de 0,29% negativo. Nos últimos 12 meses, a distribuição de rendimentos acumulada do Fundo foi de R\$13,55 por cota (equivalente a IPCA + 7,6% ao ano com base no valor da cota patrimonial). Essa rentabilidade equivalente foi calculada com base na variação acumulada do IPCA com defasagem de 2 meses, ou seja, no período entre outubro de 2021 e setembro de 2022. Essa defasagem é a mesma utilizada na remuneração da vasta maioria dos CRI da carteira do Fundo (IPCA M-2).

Evolução do Patrimônio Líquido: Durante o mês de novembro de 2022, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação negativa de R\$1,64 por cota. Essa variação deveu-se basicamente pelo ajuste de marcação a mercado da carteira de CRI como consequência da forte abertura das taxas de juros das NTN-B.

Em relação a qualidade creditícia da carteira do Fundo, todos os CRIs encontram-se adimplentes e com base nos trabalhos de monitoramento e acompanhamento intensos e próximos de todos os ativos. Na opinião da Gestão a carteira continua saudável.

O Fundo encerrou o mês de novembro com 85.275 cotistas. O volume médio de negociação diária no mês de novembro foi de R\$2,6 milhões.

NOVAS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO RELATÓRIO GERENCIAL

A partir do mês setembro, passamos a incluir a informação de *yield* de todos os CRIs da carteira com base em sua marcação-a-mercado (MTM). É apresentado também o *yield* médio ponderado da carteira como um todo. Essa informação é apresentada junto a Carteira de Ativos constante na página 3 desse relatório.

EVENTOS SUBSEQUENTES

No início do mês de dezembro de 2022, o Fundo fez aquisições de CRI no valor total de R\$5,3 milhões, sendo todos os CRI indexados a IPCA.

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 Administração e Gestão

1,00% 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

0,05% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, com valor mínimo mensal de R\$3.500 no 1º ano de funcionamento do Fundo, e de R\$ 5.000 mensal a partir do 2º ano do Fundo.

Taxa de Performance

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

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

Escriturador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Auditor: Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes

Informações Operacionais

Data de início do Fundo: 17/março/2020

Prazo de duração: Indeterminado

Classificação ANBIMA: FII de Títulos de Valores Mobiliários Gestão Ativa

Classificação CVM: FII

Código de Negociação: B3:VGIP11

Código ISIN: BRVGIPCTF002

Código CVM: 0320001

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Novembro 2022

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$0,45 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)	7.823.640,29	6.518.010,24	6.529.175,55	137.561.248,80	152.048.969,91
CRI - Juros	6.588.735,76	6.256.787,79	6.584.334,28	66.865.091,99	72.497.174,73
CRI - Correção Monetária	535.503,29	(272.530,93)	(307.749,34)	38.449.844,99	44.415.093,15
CRI - Negociação	0,00	257.677,02	0,00	24.456.485,57	27.163.254,85
Outros Ativos	699.401,24	276.076,36	252.590,61	7.789.826,25	7.973.447,18
Despesas (Saídas de Caixa)	(955.492,77)	(963.483,82)	(1.082.074,94)	(14.244.250,14)	(16.876.078,66)
Resultado	6.868.147,52	5.554.526,42	5.447.100,61	123.316.998,66	135.172.891,25
Distribuição Total	5.304.261,15	5.304.261,15	5.304.261,15	123.220.456,08	135.350.058,18
Distribuição/Cota	R\$ 0,45	R\$ 0,45	R\$ 0,45	R\$ 11,90	R\$ 13,55
Dias Úteis no Período	21	20	20	229	252
IPCA Referência (M-2)	-0,68%	-0,36%	-0,29%	5,85%	7,17%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial					
Dividend Yield (IPCA + a.a.)	IPCA + 15,1%	IPCA + 11,3%	IPCA + 10,3%	IPCA + 7,9%	IPCA + 7,6%
Dividend Yield (Benchmark + a.a.)	Benchmark + 8,7%	Benchmark + 5,1%	Benchmark + 4,1%	Benchmark + 2,4%	Benchmark + 2,4%
Cota Patrimonial	91,76	92,31	90,67	90,67	90,67
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 100,00¹					
Taxa equivalente acima do IPCA ⁷	IPCA + 14,5%	IPCA + 10,7%	IPCA + 9,8%	IPCA + 7,0%	IPCA + 6,8%
Taxa equivalente acima do Benchmark ⁸	Benchmark + 8,1%	Benchmark + 4,6%	Benchmark + 3,6%	Benchmark + 1,5%	Benchmark + 1,5%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 99,15²					
Taxa equivalente acima do IPCA ⁷	IPCA + 14,6%	IPCA + 10,8%	IPCA + 9,8%	IPCA + 7,1%	IPCA + 6,9%
Taxa equivalente acima do Benchmark ⁸	Benchmark + 8,2%	Benchmark + 4,6%	Benchmark + 3,7%	Benchmark + 1,6%	Benchmark + 1,6%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 97,49³					
Taxa equivalente acima do IPCA ⁷	IPCA + 14,7%	IPCA + 10,9%	IPCA + 9,9%	IPCA + 7,4%	IPCA + 7,1%
Taxa equivalente acima do Benchmark ⁸	Benchmark + 8,3%	Benchmark + 4,7%	Benchmark + 3,8%	Benchmark + 1,8%	Benchmark + 1,9%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 98,96⁴					
Taxa equivalente acima do IPCA ⁷	IPCA + 14,6%	IPCA + 10,8%	IPCA + 9,8%	IPCA + 7,1%	IPCA + 6,9%
Taxa equivalente acima do Benchmark ⁸	Benchmark + 8,2%	Benchmark + 4,6%	Benchmark + 3,7%	Benchmark + 1,6%	Benchmark + 1,7%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 99,30⁵					
Taxa equivalente acima do IPCA ⁷	IPCA + 14,6%	IPCA + 10,8%	IPCA + 9,8%	IPCA + 7,1%	IPCA + 6,9%
Taxa equivalente acima do Benchmark ⁸	Benchmark + 8,2%	Benchmark + 4,6%	Benchmark + 3,7%	Benchmark + 1,6%	Benchmark + 1,6%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 96,41⁶					
Taxa equivalente acima do IPCA ⁷	IPCA + 14,8%	IPCA + 11,0%	IPCA + 10,0%	IPCA + 7,5%	IPCA + 7,3%
Taxa equivalente acima do Benchmark ⁸	Benchmark + 8,4%	Benchmark + 4,8%	Benchmark + 3,9%	Benchmark + 2,0%	Benchmark + 2,0%

(1) Valor da Cota da 1ª Emissão

(2) Valor da Cota da 2ª Emissão

(3) Valor da Cota da 3ª Emissão

(4) Valor da Cota da 4ª e 5ª Emissão

(5) Valor da Cota da 6ª Emissão

(6) Valor da Cota da 7ª Emissão

(7) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para nov/2022 utiliza-se a variação do IPCA de set/2022

(8) Benchmark utilizado como base de cálculo para a Taxa de Performance (atualmente IPCA + 5,91% ao ano)

Novembre 2022

Total de CRIs	1.076.760.227,27	100,75%			
Caixa Bruto	24.601.584,74				
Rendimentos à Distribuir + Provisões (1)	(32.604.453,42)		Cupom médio da carteira	7,69%	
Caixa Líquido	(8.002.868,68)	-0,75%	Yield médio da carteira	8,48%	
Patrimônio Líquido	1.068.757.358,59	100,00%	Duration médio da carteira	4,3	anos

(1) Inclui um total de R\$ 20,7 milhões em compromissos de recompra de CRI vendidos, a serem exercidos ao longo dos próximos 3 meses, com custo médio de CDI + 0,90% ao ano.

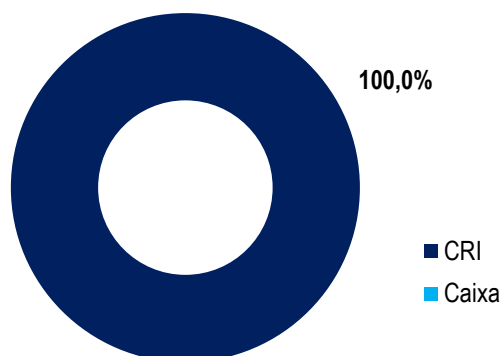
RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Novembro 2022

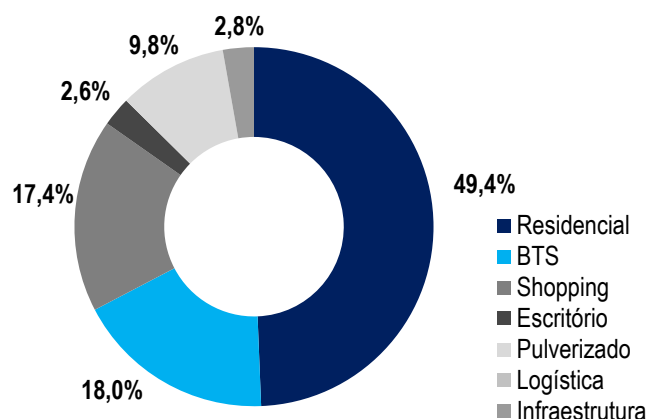
Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)

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.



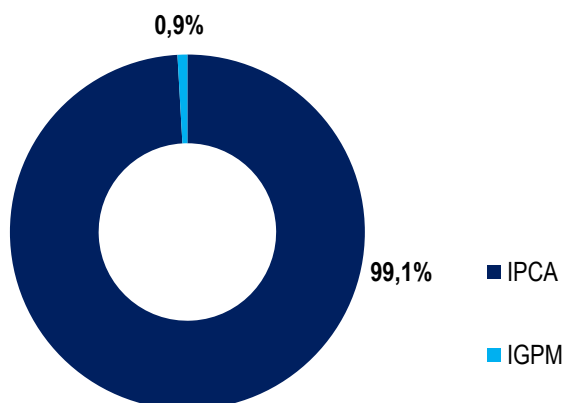
Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)

O Fundo atualmente possui exposição a diversos segmentos do mercado imobiliário, embora tenha uma concentração maior 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 indexador (% PL da Carteira de CRI)

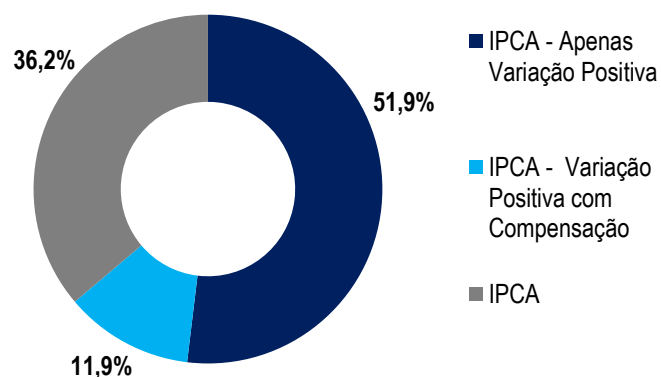
O objetivo do Fundo é entregar rentabilidade tendo como referência títulos do Governo indexados a índices de preço, principalmente IPCA. Dessa forma, a Gestão busca concentrar os ativos do Fundo em CRIs que sejam indexados a índices de inflação. De qualquer forma, a Gestão sempre está aberta a oportunidades de investimento que possuam outro indexador



Forma de Aplicação da Variação do IPCA (% PL da Carteira em IPCA)

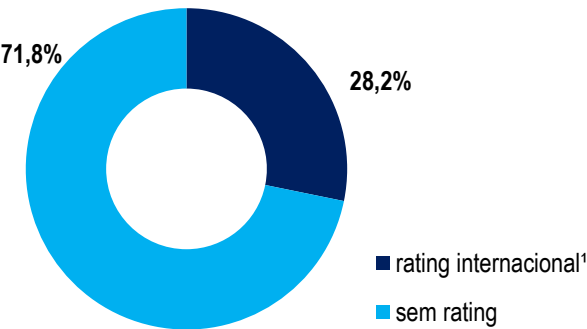
Os CRIs indexados a IPCA possuem três formas distintas na adoção do IPCA:

- 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 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 28,8% da carteira de CRI com essas características.

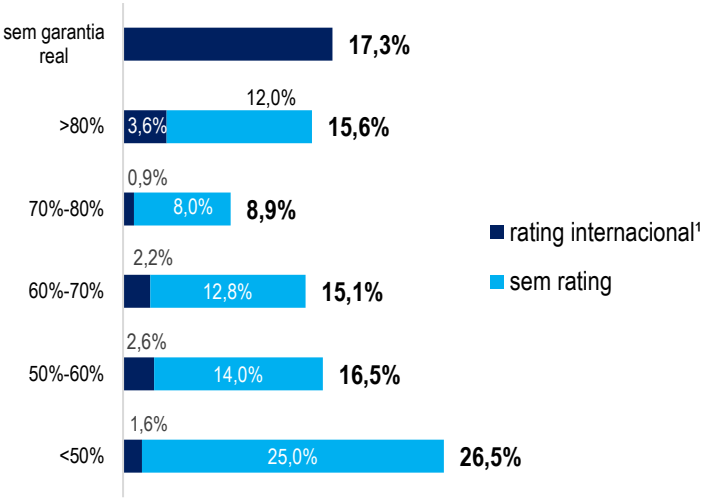


(1) Rating da emissão e/ou do devedor/locatário

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. Todas as operações do Fundo que não possuem imóveis em garantia ou tem LTV maior que 75%, possuem rating no mínimo A- emitido por agência internacional.

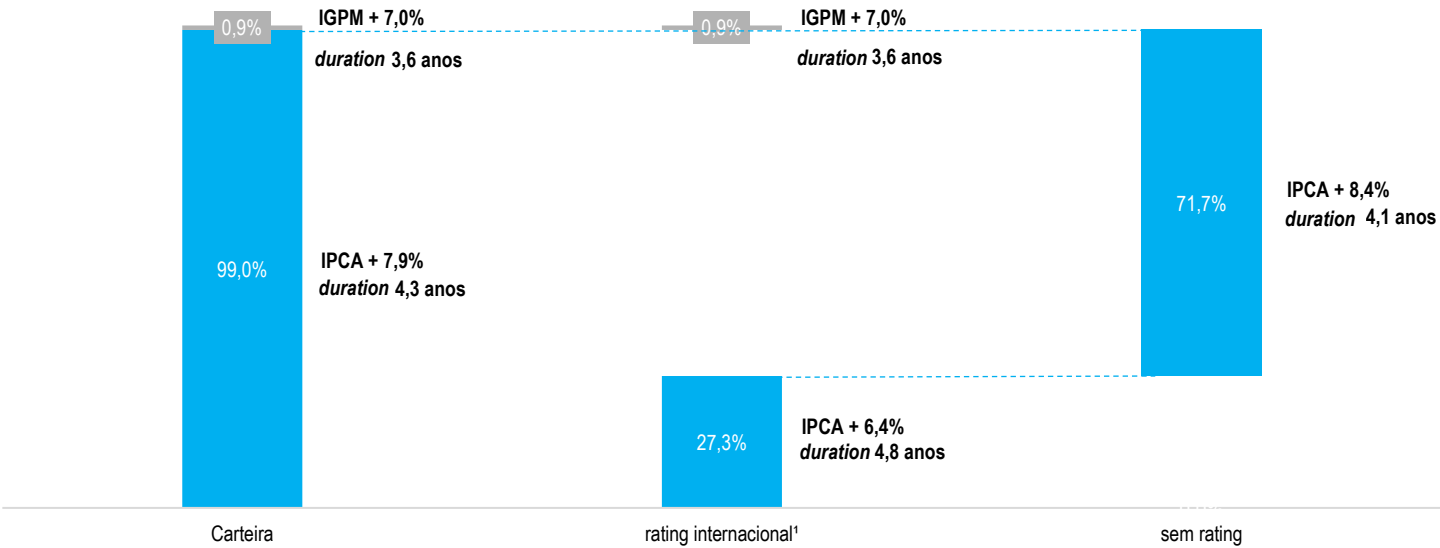
Faixa de LTV



(1) Rating da emissão e/ou do devedor/locatário

Taxa de juros de aquisição e *duration* – 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.



(1) Rating da emissão e/ou do devedor/locatário

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Novembro 2022

Rendimentos Mensais e Retorno Total do Fundo

O Rendimento Mensal do Fundo é calculado considerando a distribuição de dividendos (1) com base no valor de emissão das cotas (2), equivalente ao conceito de *dividend yield* mensal. O Retorno Total do Fundo considera tanto os dividendos (1) recebidos pelos investidores quanto o ganho de valorização de mercado da cota (3), com base no valor de emissão das cotas (2).

Período	Dividendo (R\$)	Valor de mercado da cota no fechamento (R\$)	RM Líquida	RM Gross-Up (4)	RM Gross-up IPCA+ (4)	RT Líquido	RT Gross-up (5)	RT Gross-up IPCA+ (5)
1a. Emissão de Cotas: R\$100,00								
nov/22	0,45	86,80	0,45%	0,53%	10,87%	23,89%	31,76%	3,66%
out/22	0,45	89,35	0,45%	0,53%	11,85%	26,19%	33,94%	4,31%
set/22	0,45	90,05	0,45%	0,53%	15,63%	26,32%	33,90%	4,29%
ago/22	1,00	90,90	1,00%	1,18%	5,66%	27,65%	35,40%	4,62%
2a. Emissão de Cotas: R\$99,15								
nov/22	0,45	86,80	0,45%	0,53%	10,93%	21,24%	28,35%	3,00%
out/22	0,45	89,35	0,45%	0,53%	11,91%	23,57%	30,57%	3,77%
set/22	0,45	90,05	0,45%	0,53%	15,70%	23,71%	30,55%	3,73%
ago/22	1,00	90,90	1,01%	1,19%	5,78%	24,01%	30,68%	3,59%
3a. Emissão de Cotas: R\$97,49								
nov/22	0,45	86,80	0,46%	0,54%	11,06%	17,17%	23,04%	2,91%
out/22	0,45	89,35	0,46%	0,54%	12,04%	19,60%	25,38%	3,94%
set/22	0,45	90,05	0,46%	0,54%	15,82%	19,80%	25,43%	3,93%
ago/22	1,00	90,90	1,03%	1,21%	6,01%	20,17%	25,65%	3,81%
4a. Emissão de Cotas: R\$ 98,96								
nov/22	0,45	86,80	0,45%	0,53%	10,94%	9,83%	14,28%	0,84%
out/22	0,45	89,35	0,45%	0,53%	11,93%	12,13%	16,49%	2,02%
set/22	0,45	90,05	0,45%	0,53%	15,71%	12,34%	16,56%	1,92%
ago/22	1,00	90,90	1,01%	1,19%	5,80%	12,70%	16,79%	1,66%
5a. Emissão de Cotas: R\$ 98,96								
nov/22	0,45	86,80	0,45%	0,53%	10,94%	6,14%	9,79%	-0,59%
out/22	0,45	89,35	0,45%	0,53%	11,93%	8,43%	12,00%	0,80%
set/22	0,45	90,05	0,45%	0,53%	15,71%	8,66%	12,11%	0,62%
ago/22	1,00	90,90	1,01%	1,19%	5,80%	9,04%	12,37%	0,23%
6a. Emissão de Cotas: R\$99,30								
nov/22	0,45	86,80	0,45%	0,53%	10,92%	-0,65%	1,65%	-4,05%
out/22	0,45	89,35	0,45%	0,53%	11,90%	1,62%	3,85%	-2,18%
set/22	0,45	90,05	0,45%	0,53%	15,69%	1,88%	4,02%	-2,70%
ago/22	1,00	90,90	1,01%	1,18%	5,76%	2,30%	4,33%	-3,64%
7a. Emissão de Cotas: R\$96,41								
nov/22	0,45	86,80	0,47%	0,55%	11,14%	-6,32%	-5,26%	-11,76%
out/22	0,45	89,35	0,47%	0,55%	12,13%	-3,75%	-2,73%	-8,49%
set/22	0,45	90,05	0,47%	0,55%	15,91%	-3,68%	-2,69%	-11,63%
ago/22	1,00	90,90	1,04%	1,22%	6,17%	-3,63%	-2,60%	-18,18%

(1) O investidor pessoa física recebe rendimentos isentos do Imposto de Renda, caso sejam observadas as seguintes condições, cumulativamente: (i) o cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas do Fundo; (ii) as respectivas cotas não possuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (iv) as cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

(2) Valor da cota na 1a. emissão de cotas (R\$100,00), da 2a. emissão de cotas (R\$99,15), da 3a. emissão de cotas (R\$97,49), da 4a e 5a. emissão de cotas (R\$98,96), da 6a. emissão de cotas (R\$ 99,30) e da 7a. emissão de cotas (R\$ 96,41)

(3) O eventual ganho de capital proveniente da negociação das cotas é tributado pelo Imposto de Renda pela alíquota de 20%.

(4) Rendimento Mensal do Fundo considerando isenção da alíquota de IR de 15%.

(5) Retorno Total do Fundo considerando a isenção de alíquota de IR de 15% apenas no recebimento de dividendos mensais.

Detalhamento dos Ativos



CRI AL Cambuí

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,5%
Vencimento	30/10/2025
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 do Cambuí, na cidade de Campinas, com relação atual de garantia de 180%.



CRI Altino Arantes

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,0%
Vencimento	29/04/2026
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Tarjab, incorporadora e construtora paulistana com mais de 37 anos de atuação e foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado na Vila Clementino na cidade de São Paulo, cessão fiduciária dos recebíveis e fiança dos sócios, com relação atual de garantia de 200%.



CRI AR Terrenos

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,0%
Vencimento	29/09/2026
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 quatro terrenos localizado nos bairros do Alto da Lapa, Bom Retiro, Mooca e Vila Madalena, todos na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 200%.



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 garantia alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária de cotas da SPE, com relação de garantia de 224%.



CRI Carinás II

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,0%
Vencimento	30/08/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Tarjab, incorporadora e construtora paulistana com mais de 37 anos de atuação e foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantias (i) alienação fiduciária de terreno localizado no bairro de Moema, cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 140%; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das cotas da SPE; (iv) Aval da empresa e dos sócios.



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 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.

Detalhamento dos Ativos



CRI Eusébio Matoso

Rating na

Cupom IPCA + 8,5%

Vencimento 28/08/2025

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 248%.



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 158%.



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 158%.



CRI Gafisa 27S

Rating na

Cupom IPCA + 7,85%

Vencimento 27/11/2025

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 três terrenos localizados nos bairros de Vila Madalena, Jabaquara e Consolação, com relação de garantia de 189%.



CRI Gafisa 28S

Rating na

Cupom IPCA + 7,85%

Vencimento 27/11/2025

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 três terrenos localizados nos bairros de Vila Madalena, Jabaquara e Consolação, com relação de garantia de 189%.

Detalhamento dos Ativos



CRI General Shopping

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



CRI GJA

Rating	AA S&P	Operação com a GJA Indústrias S.A. Grupo fundado nos anos 60 e atualmente formado por 10 empresas nos setores de bebidas, embalagens, ensino, imobiliário, farmacêutico, rastreamento e locação de veículos. Dentre as mais conhecidas está a Coca Cola Bandeirantes. A operação não possui garantia real e possui rating AA pela S&P.
Cupom	IPCA + 7,0%	
Vencimento	15/06/2032	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI GPA 79S

Rating	AA Fitch	Operação lastreada em contratos atípicos de locação com prazo de 15 anos junto a empresas do Grupo GPA (B3: PCAR3), um dos principais grupos de varejo alimentício do país. A operação possui como garantia adicional alienação fiduciária dos 5 imóveis locados e relação atual de garantia de 123%.
Cupom	IPCA + 5,75%	
Vencimento	10/05/2035	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI GPA 83S

Rating	AA Fitch	Operação lastreada em contratos atípicos de locação com prazo de 15 anos junto a empresas do Grupo GPA (B3: PCAR3), um dos principais grupos de varejo alimentício do país. A operação possui como garantia adicional alienação fiduciária dos 9 imóveis locados e relação atual de garantia de 122%.
Cupom	IPCA + 5,0%	
Vencimento	10/07/2035	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI GTLG

Rating	na	Operação realizada junto a GTIS Partners, empresa líder em investimentos imobiliários e em infraestrutura nas Américas, com sede em Nova York e escritórios em São Paulo, São Francisco, Los Angeles, Atlanta, Paris e Munique. A operação possui como garantias a (i) alienação fiduciária de galpões logísticos; (ii) cessão fiduciária dos direitos creditórios, com relação atual de garantia de 243%.
Cupom	IPCA + 5,93%	
Vencimento	15/03/2040	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Helbor 113S

Rating	na	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 3 empreendimentos avaliados em R\$ 228 milhões, cessão fiduciária de contratos de locação e relação atual de garantia de 118%.
Cupom	IPCA + 5,50%	
Vencimento	06/09/2035	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI HGLG Electrolux

Rating	na	Operação com o fundo de logística HGLG11, gerido pelo Credit Suisse Hedging Griffo. A operação possui como garantias a (i) alienação fiduciária sobre o condomínio logístico, objeto desse CRI; (ii) cessão fiduciária da totalidade dos contratos de locação do condomínio logístico. O imóvel tem como principal locatário a Electrolux S.A, com relação atual de garantia de 116%.
Cupom	IPCA + 5,25%	
Vencimento	22/09/2031	
Tipo de oferta	ICVM 476	

Detalhamento dos Ativos



CRI Hub Pinheiros

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,5%
Vencimento	06/04/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a GIP grupo de Investimento Patrimonial, para financiar o terreno para a construção do empreendimento Hub Pinheiros, localizado na cidade de São Paulo. A operação possui como garantias (i) alienação fiduciária de fração mais benfeitorias referentes aos imóveis comerciais localizados na cidade de São Paulo (ii) cessão fiduciária dos recebíveis de vendas ou locação de unidades indicadas; (iii) alienação fiduciária de cotas da SPE.



CRI JSL Ribeira 261S

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

Operação lastreada em contratos atípicos de locação de 15 anos com empresas do Grupo JSL S.A. (B3: JSLG3), uma das principais empresas de logística do país. A operação possui como garantia adicional a alienação fiduciária dos imóveis locados e fiança da holding controladora da JSL, além de seus sócios pessoas físicas e relação atual de garantia de 145%.



CRI JSL Ribeira 268S

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

Operação lastreada em contratos atípicos de locação de 15 anos com empresas do Grupo JSL S.A. (B3: JSLG3), uma das principais empresas de logística do país. A operação possui como garantia adicional a alienação fiduciária dos imóveis locados e fiança da holding controladora da JSL, além de seus sócios pessoas físicas e relação atual de garantia de 145%.



CRI Mabu 240S

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,75%
Vencimento	06/10/2031
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Rede Mabu de Hotéis & Resorts, rede hoteleira fundada em 1973, com forte atuação na região sul do país. A operação possui como garantia cessão fiduciária de recebíveis de time sharing e alienação fiduciária de unidades hoteleiras, com relação atual de garantia de 133%.



CRI Makro

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

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



CRI Manhattan 196S

Rating	na
Cupom	IPCA + 12,0%
Vencimento	17/12/2024
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 251%.

Detalhamento dos Ativos



CRI Monvert

Rating	na
Cupom	IPCA + 10,5%
Vencimento	04/07/2024
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a OR, incorporadora com atuação nacional. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no no Horto Florestal, em Salvador-BA e alienação fiduciária de cotas com relação de garantia de 201%.



CRI PG Rodrigues Alves

Rating	na
Cupom	IPCA + 10,0%
Vencimento	29/05/2025
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Paes e Gregori, incorporadora paulistana com mais de 23 anos de atuação e foco em empreendimentos residenciais de alto padrão. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro Vila Mariana, cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 211%.



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 4 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 4 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 Raposo Shopping

Rating	na
Cupom	IPCA + 6,2%
Vencimento	24/01/2033
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação de refinanciamento de aquisição de participação no Shopping Raposo. Fundado em 1996, o shopping conta com 27,7 mil m² de ABL. A emissão possui como garantias (i) alienação fiduciária do shopping; (ii) cessão fiduciária de recebíveis de locação do mesmo shopping, com relação atual de garantia de 445%.



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.

Detalhamento dos Ativos



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.



CRI Sanema

Rating	Mínimo BBB
Cupom	IPCA + 8,75%
Vencimento	31/08/2037
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Sanema, parceria público-privada (PPP) da Companhia de Saneamento de Alagoas (Casal), responsável pela construção e locação de ativos de tratamento de esgoto para bairros localizados na Zona Alto de Maceió. Após a conclusão da obra, o sistema será operado pela BRK, que será responsável por todo o processo de gestão e distribuição de água para a região. A operação possui como garantias (i) cessão fiduciária dos recebíveis do consórcio; (ii) alienação fiduciária dos direitos de superfícies do empreendimento; (iii) alienação fiduciária de ações; e (iv) aval da holding.



CRI São Gonçalo

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

Operação lastreada em recebíveis de contratos de locação do São Gonçalo Shopping localizado na cidade de São Gonçalo-RJ. A emissão possui como garantias adicionais (i) alienação fiduciária do shopping; (ii) cessão fiduciária de novos recebíveis de locação do mesmo shopping; (iii) coobrigação da GSR Shopping, cedente dos contratos de locação e (iv) fiança da holding controladora, com relação atual de garantia de 284%.



CRI Ser Educacional 284S

Rating (locatário)	AA- Fitch
Cupom	IGPM + 7,0%
Vencimento	11/03/2031
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em contrato de locação atípico "built to suit" com prazo de 10 anos, em imóvel localizado em Recife-PE, tendo como locatária Ser Educacional S.A. (B3: SEER3), empresa com rating corporativo AA- pela Fitch. O CRI tem cupom de IGPM + 7,0% ao ano e conta com garantia real do imóvel.



CRI SGGC

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,85%
Vencimento	23/06/2032
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a 3S Pouso Alegre S.A, empresa que atua e investe há mais de 30 anos na indústria de Shopping Centers. A operação possui como garantias (i) alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias do Shopping SerraSul; (ii) alienação fiduciária das cotas da 3S Pouso Alegre; (iii) cessão fiduciária dos recebíveis proveniente dos aluguéis; (iv) Aval da empresa e dos sócios.



CRI Socicam Chapecó

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,0%
Vencimento	17/03/2036
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Socicam, líder na gestão de terminais de passageiros rodoviários e urbanos, administrando mais de 150 empreendimentos, entre contratos de concessão e de prestação de serviços, nas cinco regiões do Brasil. A operação possui como garantia o contrato de locação, assim como a cessão fiduciária das tarifas aeroportuárias do terminal de Chapecó-SC.

Detalhamento dos Ativos



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 possui rating br.A (sf) pela S&P e relação atual de garantia de 50%.



CRI Tecnisa 344S

Rating	A S&P
Cupom	IPCA + 6,85%
Vencimento	31/12/2025
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 Tenda

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,5%
Vencimento	08/07/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Construtora Tenda (B3: TEND3) segunda maior construtora brasileira com foco em apartamentos populares. A operação possui como garantias (i) alienação fiduciária de 9 terrenos em São Paulo; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis, com relação atual de garantia de 157%.



CRI Tenente Negrão

Rating	na
Cupom	IPCA + 10,0%
Vencimento	29/09/2025
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Paes e Gregori, incorporadora paulistana com mais de 23 anos de atuação e foco em empreendimentos residenciais de alto padrão. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro Itaim Bibi, cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 206%.



CRI Villa XP

Rating	AA Fitch
Cupom	IPCA + 5,0%
Vencimento	15/04/2036
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a XP Investimentos S.A, uma das maiores corretoras de valores do país, fundada em 2001, atualmente com R\$ 436 bilhões sob custódia, atuação nacional e internacional com escritórios em Miami e New York. A operação possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel objeto do empreendimento "Villa XP" que será construído na cidade de São Roque-SP.

Desempenho no Mercado Secundário

A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 19 de março de 2020, com o preço de abertura correspondente a R\$100,00. No dia 30 de novembro de 2022, o valor da cota fechou em R\$86,80.

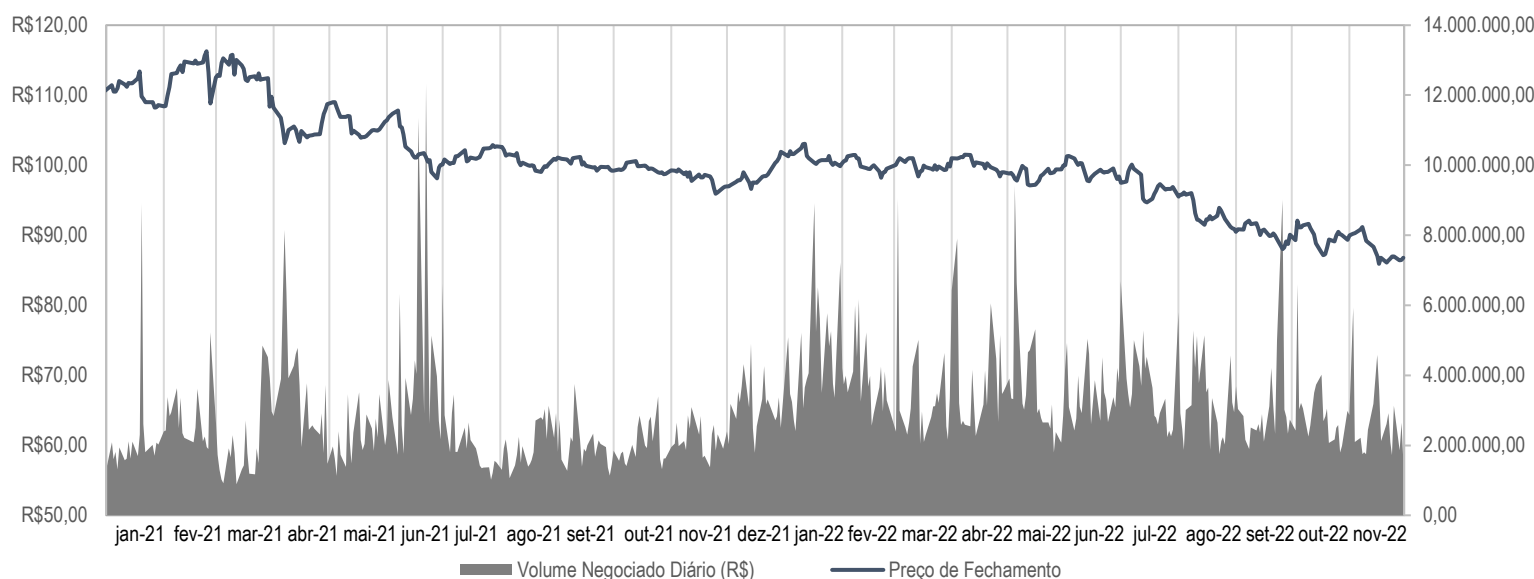
Informações complementares:

novembro-22

Número de cotistas		85.275
Volume (em R\$)		52.901.002,20
Quantidade de cotas negociadas		601.313
Volume Médio Diário (em R\$)		2.645.050,11
Valor médio de negociação por cota		87,98
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	84,99
	Máximo	91,56

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



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.btgpactual.com | ri.fundolistados@btgpactual.com