



## RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Fevereiro 2021

## Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de fevereiro de 2021 com 97% de seu patrimônio líquido alocado em CRI, distribuídos em 23 diferentes operações, num total investido de R\$321,5 milhões. Os demais recursos estavam investidos em instrumentos de caixa.

Durante o mês de fevereiro, o Fundo adquiriu um total de R\$56,9 milhões em CRI, sendo R\$9,1 milhões em tranches adicionais de operações existentes e R\$47,8 milhões em novos CRI. Foram investidos (i) R\$4,2 milhões adicionais no CRI Francisco Leitão 14S; (ii) R\$4,2 milhões adicionais no CRI Francisco Leitão 15S; e (iii) R\$781 mil adicionais no CRI Carinás. Além disso, foram investidos (i) R\$33 milhões no CRI Raposo Shopping com cupom de IPCA + 6,20% ao ano; e (ii) R\$14,8 milhões no CRI Tecnisa 175S com cupom de IPCA + 5,94% ao ano e rating AA- pela S&P (ver mais detalhes das operações em Detalhamento de Ativos).

Com essas aquisições e os demais movimentos feitos no início do mês de março (ver em Eventos Subsequentes), a Gestão terminou a alocação da totalidade dos recursos provenientes da 3ª Emissão de Cotas que teve sua última tranche liquidada no início de janeiro, reforçando o trabalho da Gestão em adequar o tamanho das novas emissões do Fundo às oportunidades de investimento existentes.

A distribuição de rendimentos do Fundo referentes ao mês de fevereiro de 2021 será de R\$1,15 por cota. Desde o início do Fundo em 17 de março do ano passado, a distribuição de rendimentos acumulada é de R\$10,85 por cota (equivalente a IPCA + 7,7% 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 janeiro e dezembro de 2020. Essa defasagem é a mesma utilizada na remuneração da vasta maioria dos CRI.

Em relação ao cenário atual, a Gestão entende que o recrudescimento da pandemia da Covid-19 que levou governos de vários estados a aumentar as restrições de circulação, comércio e serviços deve trazer impacto na recuperação econômica, com reflexos em todos os setores. De qualquer forma, vemos que alguns segmentos do mercado imobiliário, principalmente residencial e logística, continuam resilientes frente a esse cenário. Mantemos o monitoramento próximo e contínuo das operações, sendo que todas se mantêm em dia com suas obrigações e, na visão da Gestão, a carteira do Fundo permanece saudável.

Por último, o número de cotistas do Fundo aumentou para 20.575 (35,4% de crescimento em relação a janeiro de 2020) no final do mês de fevereiro, com liquidez média diária de R\$2,76 milhões.

## EVENTOS SUBSEQUENTES

No início do mês de março, o Fundo adquiriu R\$23 milhões do CRI Manhattan 196S com cupom de IPCA + 12% ao ano. Para liberar recursos para essa aquisição, o Fundo vendeu a totalidade de seus CRI indexados ao CDI - CRI Nova Barueri e CRI Alfa Realty – no valor de R\$5,7 milhões, além de (i) R\$3,1 milhões do CRI Francisco Leitão 14S; (ii) R\$3,1 milhões do CRI Francisco Leitão 15S; e (iii) R\$2,8 milhões do CRI AMF Saúde.

Com esses movimentos, o Fundo encontra-se praticamente 100% alocado, zerou sua exposição a CDI e possui aproximadamente 97% de seus ativos vinculados a IPCA, em linha com a visão da Gestão de que ativos vinculados ao IGP-M podem sofrer uma eventual pressão de crédito decorrente do descolamento do índice ao longo do último semestre de 2020.

## 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 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/](http://valorainvest.com.br/contato/) para receber os relatórios

Fevereiro 2021

## Distribuição de Resultados

O Fundo distribuirá R\$1,15 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2021. O pagamento ocorrerá no dia 17 de março de 2021.

O Fundo encerrou o mês de fevereiro com uma reserva de caixa equivalente a R\$ 0,09 por cota para eventuais despesas.

|                                                                       | dez/20              | jan/21              | fev/21              | 2021                | últimos 12 meses      |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Receitas (Entradas de Caixa)</b>                                   | <b>2.689.229,42</b> | <b>3.923.679,92</b> | <b>4.678.186,42</b> | <b>8.601.866,34</b> | <b>22.436.322,97</b>  |
| CRI - Juros                                                           | 1.372.783,28        | 1.864.316,25        | 1.829.110,64        | 3.693.426,89        | 11.596.076,40         |
| CRI - Correção Monetária                                              | 1.328.899,06        | 1.789.051,65        | 2.804.781,14        | 4.593.832,79        | 9.565.403,72          |
| CRI - Negociação                                                      | 3.182,43            | 176.834,22          | 0,00                | 176.834,22          | 915.814,67            |
| Outros Ativos                                                         | (15.635,35)         | 93.477,80           | 44.294,64           | 137.772,44          | 359.028,18            |
| <b>Despesas (Saídas de Caixa)</b>                                     | <b>(144.044,32)</b> | <b>(341.717,31)</b> | <b>(355.992,33)</b> | <b>(697.709,64)</b> | <b>(1.953.159,43)</b> |
| <b>Resultado</b>                                                      | <b>2.545.185,10</b> | <b>3.581.962,61</b> | <b>4.322.194,09</b> | <b>7.904.156,70</b> | <b>20.483.163,54</b>  |
| <b>Distribuição Total</b>                                             | <b>2.555.283,50</b> | <b>4.053.311,44</b> | <b>4.018.369,10</b> | <b>8.071.680,54</b> | <b>19.239.599,52</b>  |
| <b>Distribuição/Cota</b>                                              | <b>R\$ 1,54</b>     | <b>R\$ 1,16</b>     | <b>R\$ 1,15</b>     | <b>R\$ 2,31</b>     | <b>R\$ 10,85</b>      |
| Dias Úteis no Período                                                 | 22                  | 20                  | 18                  | 38                  | 237                   |
| <b>Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial</b>                 |                     |                     |                     |                     |                       |
| Dividend Yield (IPCA + a.a.)                                          | IPCA + 8,9%         | IPCA + 4,2%         | IPCA - 1,9%         | IPCA + 1,3%         | IPCA + 7,7%           |
| Dividend Yield (Benchmark+ a.a.)                                      | Benchmark + 5,8%    | Benchmark + 2,8%    | Benchmark - 3,2%    | Benchmark - 0,1%    | Benchmark + 4,9%      |
| Cota Patrimonial                                                      | 95,56               | 94,91               | 94,81               | 94,81               | 94,81                 |
| <b>Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 100,00<sup>1</sup></b> |                     |                     |                     |                     |                       |
| Taxa equivalente acima do IPCA <sup>4</sup>                           | IPCA + 8,0%         | IPCA + 3,4%         | IPCA - 2,7%         | IPCA + 0,5%         | IPCA + 7,1%           |
| Taxa equivalente acima do Benchmark <sup>5</sup>                      | Benchmark + 5,0%    | Benchmark + 2,0%    | Benchmark - 4,0%    | Benchmark - 0,9%    | Benchmark + 4,4%      |
| <b>Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 99,15<sup>2</sup></b>  |                     |                     |                     |                     |                       |
| Taxa equivalente acima do IPCA <sup>4</sup>                           | IPCA + 8,2%         | IPCA + 3,6%         | IPCA - 2,6%         | IPCA + 0,6%         | IPCA + 7,2%           |
| Taxa equivalente acima do Benchmark <sup>5</sup>                      | Benchmark + 5,1%    | Benchmark + 2,1%    | Benchmark - 3,9%    | Benchmark - 0,8%    | Benchmark + 4,5%      |
| <b>Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 97,49<sup>3</sup></b>  |                     |                     |                     |                     |                       |
| Taxa equivalente acima do IPCA <sup>4</sup>                           | IPCA + 8,5%         | IPCA + 3,8%         | IPCA - 2,3%         | IPCA + 0,9%         | IPCA + 7,5%           |
| Taxa equivalente acima do Benchmark <sup>5</sup>                      | Benchmark + 5,4%    | Benchmark + 2,4%    | Benchmark - 3,7%    | Benchmark - 0,5%    | Benchmark + 4,7%      |

(1) Valor da Cota da 1ª Emissão

(2) Valor da Cota da 2ª Emissão

(3) Valor da Cota da 3ª Emissão

(4) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para jan/2021 utiliza-se a variação do IPCA de nov/2020

(5) Benchmark utilizado como base de cálculo para a Taxa de Performance (atualmente IPCA + 1,4% ao ano – yield médio do IMAB5 do 2º semestre de 2020 acrescido de 1% ao ano)

VALORA

INVESTIMENTOS

VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (B3:VGIP11)

34.197.811/0001-46

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Fevereiro 2021

Carteira de Ativos

| Ativo                                | Emissor   | Código Ativo | Segmento    | Rating    | Valor (R\$)    | % PL    | Indexador                  | Coupon | Vencimento | Duration (anos) | Pagamento |
|--------------------------------------|-----------|--------------|-------------|-----------|----------------|---------|----------------------------|--------|------------|-----------------|-----------|
| CRI Raposo Shopping                  | True Sec  | 21A0859622   | Shopping    | na        | 33.023.640,54  | 9,97%   | IPCA +                     | 6,20%  | 24/01/2033 | 6,6             | mensal    |
| CRI Tecnisa 344S                     | True Sec  | 20L0675397   | Residencial | AA- S&P   | 31.526.057,94  | 9,52%   | IPCA +                     | 6,85%  | 31/12/2025 | 3,6             | mensal    |
| CRI Gafisa 27S                       | Provincia | 20L0710506   | Residencial | na        | 25.010.212,85  | 7,55%   | IPCA +                     | 7,85%  | 27/11/2025 | 4,0             | mensal    |
| CRI Gafisa 28S                       | Provincia | 20L0710832   | Residencial | na        | 25.010.212,85  | 7,55%   | IPCA +                     | 7,85%  | 27/11/2025 | 4,0             | mensal    |
| CRI São Gonçalo                      | Isec Sec  | 19L0928585   | Shopping    | A- Fitch  | 19.416.039,48  | 5,86%   | IPCA +                     | 5,06%  | 15/12/2034 | 6,6             | mensal    |
| CRI AMF Saúde                        | Provincia | 20J0459371   | Residencial | na        | 17.607.286,95  | 5,31%   | IPCA +                     | 8,00%  | 30/10/2025 | 3,9             | mensal    |
| CRI Francisco Leitão 14S             | Provincia | 20H0164142   | Residencial | na        | 16.612.450,03  | 5,01%   | IPCA +                     | 8,50%  | 28/08/2025 | 3,8             | mensal    |
| CRI Francisco Leitão 15S             | Provincia | 20H0164148   | Residencial | na        | 16.612.450,03  | 5,01%   | IPCA +                     | 8,50%  | 28/08/2025 | 3,8             | mensal    |
| CRI AR Terrenos                      | Provincia | 20I0747905   | Residencial | na        | 15.506.984,61  | 4,68%   | IPCA +                     | 9,00%  | 29/09/2026 | 4,5             | mensal    |
| CRI Tecnisa 175S                     | Isec Sec  | 21B0544455   | Residencial | AA- S&P   | 14.801.571,77  | 4,47%   | IPCA +                     | 5,70%  | 15/02/2026 | 3,6             | mensal    |
| CRI General Shopping                 | True Sec  | 20G0800227   | Shopping    | na        | 14.345.900,80  | 4,33%   | IPCA +                     | 5,00%  | 19/07/2032 | 6,4             | mensal    |
| CRI JSL Ribeira 261S                 | RB Sec    | 20A0977906   | BTS         | AA- Fitch | 12.025.631,96  | 3,63%   | IPCA +                     | 6,00%  | 25/01/2035 | 6,1             | mensal    |
| CRI JSL Ribeira 268S                 | RB Sec    | 20A0978038   | BTS         | AA- Fitch | 12.025.631,96  | 3,63%   | IPCA +                     | 6,00%  | 25/01/2035 | 6,1             | mensal    |
| CRI SER Educacional 284S             | True Sec  | 19L0932719   | BTS         | na        | 9.939.711,49   | 3,00%   | IGPM +                     | 8,00%  | 08/01/2031 | 4,3             | mensal    |
| CRI Eusébio Matoso                   | Provincia | 20H0049939   | Residencial | na        | 9.470.636,92   | 2,86%   | IPCA +                     | 8,50%  | 26/08/2025 | 3,8             | mensal    |
| CRI Tenente Negrão                   | Provincia | 20I0696446   | Residencial | na        | 9.304.679,50   | 2,81%   | IPCA +                     | 10,00% | 29/09/2025 | 3,7             | mensal    |
| CRI GPA 79S                          | Provincia | 20E0031084   | BTS         | AA Fitch  | 9.349.237,12   | 2,82%   | IPCA +                     | 5,75%  | 10/05/2035 | 6,3             | mensal    |
| CRI PG Rodrigues Alves               | Provincia | 20E0945619   | Residencial | na        | 7.003.408,15   | 2,11%   | IPCA +                     | 10,00% | 29/05/2025 | 3,4             | mensal    |
| CRI Carinás                          | Provincia | 20H0164476   | Residencial | na        | 6.092.843,51   | 1,84%   | IPCA +                     | 9,00%  | 28/08/2025 | 3,8             | mensal    |
| CRI AL Cambuí                        | Provincia | 20J0763944   | Residencial | na        | 6.252.702,30   | 1,89%   | IPCA +                     | 8,50%  | 30/10/2025 | 3,8             | mensal    |
| CRI GPA 83S                          | Bari sec  | 20G0703083   | BTS         | AA Fitch  | 4.873.307,75   | 1,47%   | IPCA +                     | 5,00%  | 28/08/2025 | 6,6             | mensal    |
| CRI Alfa Realty                      | Provincia | 20D0892140   | Residencial | na        | 4.001.073,34   | 1,21%   | CDI +                      | 5,00%  | 29/04/2025 | 3,5             | mensal    |
| CRI Nova Barueri                     | Habitasec | 20E0822500   | Residencial | na        | 1.668.971,26   | 0,50%   | CDI +                      | 5,00%  | 29/04/2024 | 6,1             | mensal    |
| Total de CRIs                        |           |              |             |           | 321.480.643,11 | 97,04%  |                            |        |            |                 |           |
| Caixa Bruto                          |           |              |             |           | 14.515.671,11  |         |                            |        |            |                 |           |
| Rendimentos à Distribuir + Provisões |           |              |             |           | (4.696.939,22) |         |                            |        |            |                 |           |
| Caixa Líquido                        |           |              |             |           | 9.818.731,89   | 2,96%   |                            |        |            |                 |           |
| Patrimônio Líquido                   |           |              |             |           | 331.299.375,00 | 100,00% | Duration médio da carteira |        | 4,6        |                 |           |

3

[www.valorainvest.com.br](https://www.valorainvest.com.br)

+55 11 3016.0900

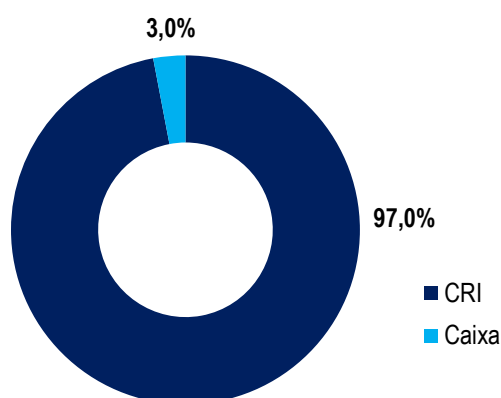
### RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Fevereiro 2021

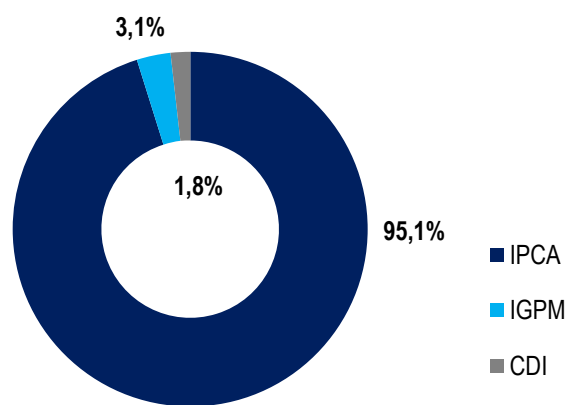
#### Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)

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.



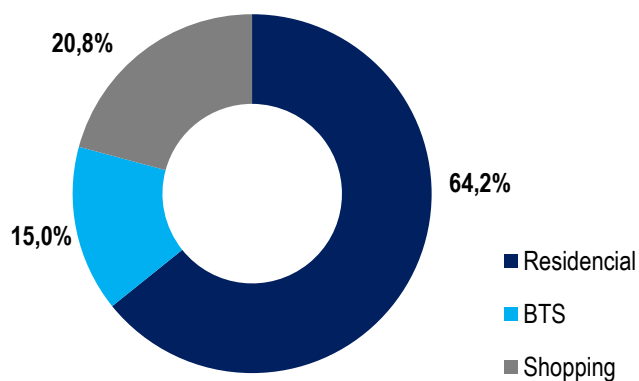
#### Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)

O objetivo do Fundo é entregar rentabilidade tendo como referência 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 à índices de inflação. De qualquer forma, a Gestão sempre está aberta a oportunidades de investimento que possuam outro indexador



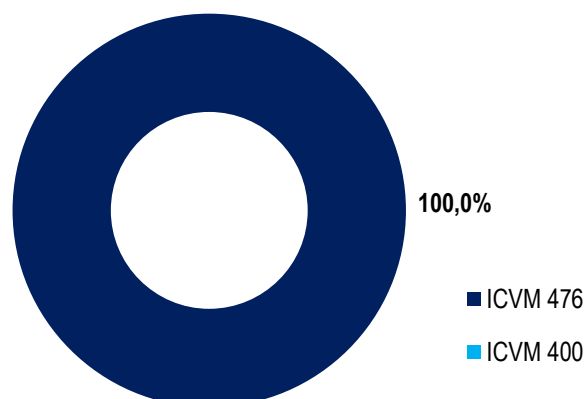
#### Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)

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 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.



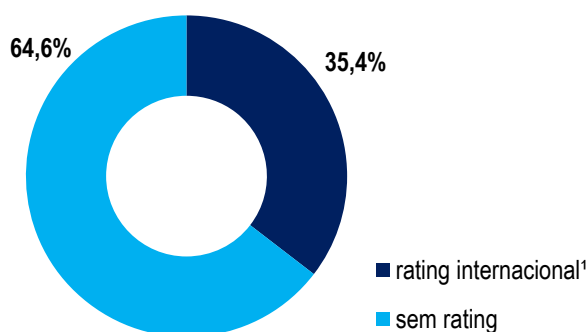
### RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Fevereiro 2021

#### 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 35,4% da carteira de CRI com essas características.

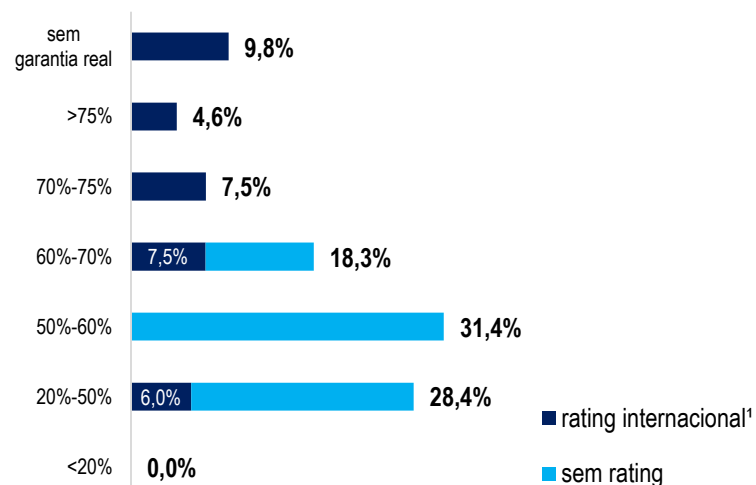


(1) Rating da emissão e/ou do devedor/locatário

#### 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 os CRI da carteira contam com imóveis em garantia e possuem LTV menor que 75%.

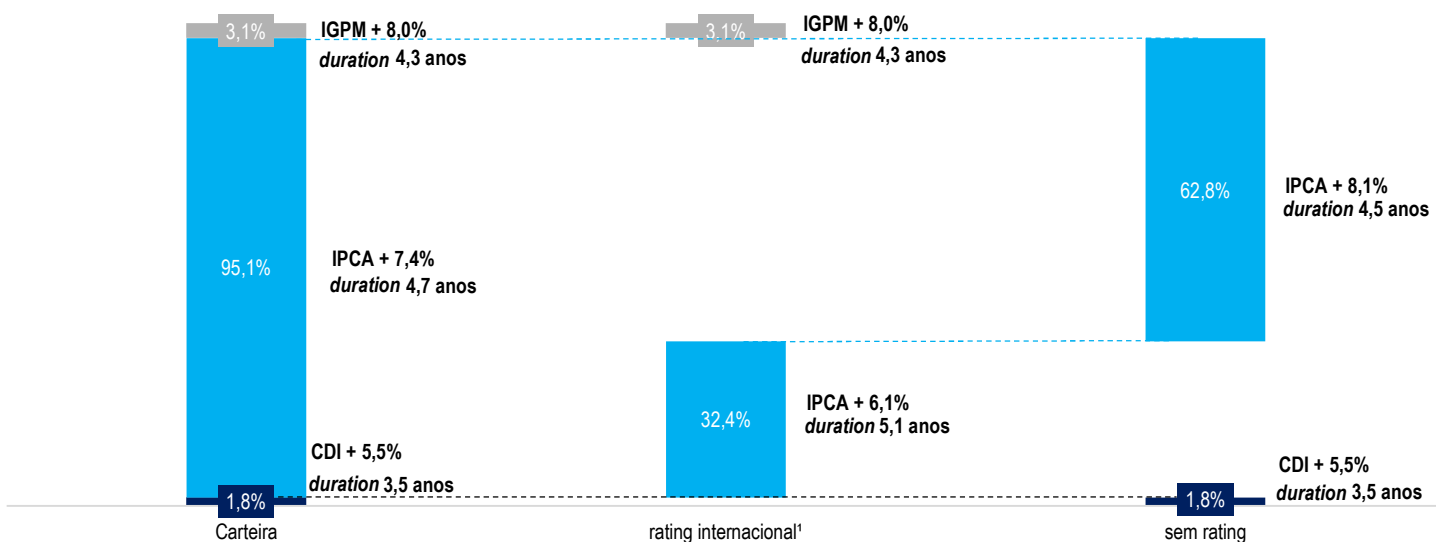
Faixa de LTV



(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/](http://valorainvest.com.br/contato/) para receber os relatórios

Fevereiro 2021

## 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) |
|----------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------|------------|-----------------|-----------------------|------------|-----------------|-----------------------|
| <b>1a. Emissão de Cotas: R\$100,00</b> |                 |                                              |            |                 |                       |            |                 |                       |
| fev/21                                 | 1,15            | 108,79                                       | 1,15%      | 1,35%           | 0,06%                 | 22,50%     | 24,89%          | 20,99%                |
| jan/21                                 | 1,16            | 108,60                                       | 1,16%      | 1,36%           | 6,11%                 | 21,02%     | 23,15%          | 22,81%                |
| dez/20                                 | 1,54            | 110,52                                       | 1,54%      | 1,81%           | 11,39%                | 22,03%     | 23,91%          | 27,78%                |
| nov/20                                 | 1,25            | 98,78                                        | 1,25%      | 1,47%           | 10,93%                | 6,69%      | 8,16%           | 9,89%                 |
| out/20                                 | 1,00            | 99,88                                        | 1,00%      | 1,18%           | 11,82%                | 5,80%      | 6,87%           | 10,22%                |
| set/20                                 | 0,85            | 98,26                                        | 0,85%      | 1,00%           | 7,94%                 | 3,09%      | 3,96%           | 6,79%                 |
| ago/20                                 | 0,75            | 99,00                                        | 0,75%      | 0,88%           | 7,72%                 | 2,97%      | 3,69%           | 8,29%                 |
| jul/20                                 | 0,70            | 98,85                                        | 0,70%      | 0,82%           | 14,07%                | 2,04%      | 2,62%           | 7,97%                 |
| jun/20                                 | 0,66            | 98,65                                        | 0,66%      | 0,77%           | 13,86%                | 1,12%      | 1,32%           | 5,28%                 |
| mai/20                                 | 0,75            | 99,00                                        | 0,75%      | 0,88%           | 10,73%                | 0,76%      | 0,89%           | 3,35%                 |
| abr/20                                 | 1,04            | 87,00                                        | 1,04%      | 1,22%           | 12,96%                | -12,35%    | -14,52%         | -67,30%               |
| mar/20                                 | 0,00            | 88,50                                        | 0,00%      | 0,00%           | -2,37%                | -12,69%    | -14,93%         | -96,81%               |
| <b>2a. Emissão de Cotas: R\$99,15</b>  |                 |                                              |            |                 |                       |            |                 |                       |
| fev/21                                 | 1,15            | 108,79                                       | 1,16%      | 1,36%           | 0,22%                 | 18,15%     | 19,67%          | 27,32%                |
| jan/21                                 | 1,16            | 108,60                                       | 1,17%      | 1,38%           | 6,27%                 | 16,68%     | 17,96%          | 31,65%                |
| dez/20                                 | 1,54            | 110,52                                       | 1,55%      | 1,83%           | 11,58%                | 21,80%     | 23,13%          | 57,91%                |
| nov/20                                 | 1,25            | 98,78                                        | 1,26%      | 1,48%           | 11,11%                | 4,75%      | 5,69%           | 13,70%                |
| out/20                                 | 1,00            | 99,88                                        | 1,01%      | 1,19%           | 11,95%                | 3,45%      | 3,93%           | 13,57%                |
| set/20                                 | 0,85            | 98,26                                        | 0,86%      | 1,01%           | 8,05%                 | 0,74%      | 1,03%           | 2,92%                 |
| ago/20                                 | 0,75            | 99,00                                        | 0,76%      | 0,89%           | 9,74%                 | 0,64%      | 0,78%           | 8,10%                 |
| <b>3a. Emissão de Cotas: R\$97,49</b>  |                 |                                              |            |                 |                       |            |                 |                       |
| fev/21                                 | 1,15            | 108,79                                       | 1,19%      | 1,40%           | 0,71%                 | 21,52%     | 22,22%          | 282,93%               |
| jan/21                                 | 1,16            | 108,60                                       | 1,19%      | 1,40%           | 7,56%                 | 37,96%     | 38,66%          | 7180,17%              |

(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) e da 3a. emissão de cotas (R\$97,49).

(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 220%.



## 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 144%.

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



## CRI AMF Saúde

|                |             |
|----------------|-------------|
| Rating         | na          |
| Cupom          | IPCA + 8,0% |
| Vencimento     | 30/10/2025  |
| 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 da Saúde, cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 167%.



## 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 147%.



## CRI Carinás

|                |             |
|----------------|-------------|
| Rating         | na          |
| Cupom          | IPCA + 9,0% |
| Vencimento     | 28/08/2025  |
| 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 no bairro de Moema, cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 151%.



## 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 175%.



## Detalhamento dos Ativos



## 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 192%.



## 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 192%.



## 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:GFS3), 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 193%.



## 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:GFS3), 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 193%.



## CRI General Shopping

|                |             |
|----------------|-------------|
| Rating         | na          |
| Cupom          | IPCA + 5,0% |
| Vencimento     | 19/07/2032  |
| Tipo de oferta | ICVM 476    |

Operação de financiamento para aquisição de um portfolio de shoppings feito pelo General Shopping e Outlets do Brasil FII (B3:GSFI11). Portfolio 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 209%.



## CRI GPA 79S

|                |              |
|----------------|--------------|
| Rating         | AA Fitch     |
| Cupom          | IPCA + 5,75% |
| Vencimento     | 10/05/2035   |
| Tipo de oferta | ICVM 476     |

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 140%.



#### Detalhamento dos Ativos



##### CRI GPA 83S

|                |             |
|----------------|-------------|
| Rating         | AA Fitch    |
| Cupom          | IPCA + 5,0% |
| Vencimento     | 10/07/2035  |
| Tipo de oferta | ICVM 476    |

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 142%.



##### 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 148%.



##### 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 148%.



##### CRI Nova Barueri

|                |                |
|----------------|----------------|
| Rating         | na             |
| Cupom          | CDI + 5,0% (1) |
| Vencimento     | 29/04/2024     |
| Tipo de oferta | ICVM 476       |

Operação junto às incorporadoras Deplan, incorporadora paulistana com mais de 25 anos, e Panamera, incorporadora com foco nas regiões de Alphaville e Barueri-SP. A operação conta com garantia de alienação fiduciária de imóveis residenciais prontos localizados na cidade de Barueri-SP, com relação de garantia atual de 210%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.  
(1) O CRI conta com remuneração de CDI + 5,0% ao ano, com mínimo de 9,0% ao ano.



##### 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 300%.



##### 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 357%.

## Detalhamento dos Ativos



## 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 282%.



## CRI Ser Educacional 284S

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Rating (locatário) | AA- Fitch   |
| Cupom              | IGPM + 8,0% |
| Vencimento         | 08/01/2031  |
| 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 + 8,0% ao ano e conta com garantia real do imóvel.



## CRI Tecnisa 175S

|                |              |
|----------------|--------------|
| Rating         | AA- 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.AA-(sf) pela S&P.



## CRI Tecnisa 344S

|                |              |
|----------------|--------------|
| Rating         | AA- 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.AA-(sf) pela S&P.



## 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 163%.



## RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Fevereiro 2021

## 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 26 de fevereiro de 2021, o valor da cota fechou em R\$ 108,79.

## Informações complementares:

fevereiro-21

|                                         |        |               |
|-----------------------------------------|--------|---------------|
| Número de cotistas                      |        | 20.575        |
| Volume (em R\$)                         |        | 49.664.560,53 |
| Quantidade de cotas negociadas          |        | 439.287,00    |
| Volume Médio Diário (em R\$)            |        | 2.759.142,26  |
| Valor médio de negociação por cota      |        | 113,06        |
| Faixa de valor de negociação (por cota) | Mínimo | 108,02        |
|                                         | Máximo | 117,77        |

**Índice de**  
**Fundos de Investimentos**  
**Imobiliários** **IFIX**

Fundo integrante do IFIX – Índice Fundos de Investimentos Imobiliários - para a carteira válida para o quadrimestre entre janeiro e abril de 2021

Valor de Mercado  
da Cota

R\$120,00

R\$115,00

R\$110,00

R\$105,00

R\$100,00

R\$95,00

R\$90,00

jun-20

jul-20

ago-20

set-20

out-20

nov-20

dez-20

jan-21

fev-21

Volume Diário  
de Negociação

R\$ 10.000.000

R\$ 9.000.000

R\$ 8.000.000

R\$ 7.000.000

R\$ 6.000.000

R\$ 5.000.000

R\$ 4.000.000

R\$ 3.000.000

R\$ 2.000.000

R\$ 1.000.000

R\$ 0

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](mailto:valorainvest@valorainvest.com.br). Esse fundo tem menos de 12 meses de existência; para a avaliação da performance de um fundo de investimento é recomendável a análise de no mínimo 12 (doze) meses de histórico.

## Gestor

VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA

CNPJ: 07.559.989/0001-17

Rua Igatemi 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](http://www.valorainvest.com.br) | [ri@valorainvest.com.br](mailto: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](http://www.btgactual.com.br) | [fundolistados@btgpactual.com](mailto:fundolistados@btgpactual.com)