

Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de novembro de 2021 com a totalidade de seu patrimônio líquido alocado em CRI, distribuídos em 39 diferentes operações, num total investido de R\$472,1 milhões. Os demais recursos estavam investidos em instrumentos de caixa.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de novembro de 2021 foi de R\$0,80 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de CDI + 3,0% ao ano, com base no valor da cota patrimonial de R\$97,22. No ano, o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R\$6,48, equivalente a uma rentabilidade líquida de CDI + 3,49% ao ano sobre a cota patrimonial.

Ao longo do mês de novembro, foram adquiridas posições adicionais de (i) R\$2,5 milhões no CRI Tecnisa 397S com cupom de IPCA + 7% ao ano; (ii) R\$4,5 milhões no CRI RV Ipiranga com cupom de CDI + 6% ao ano e (iii) R\$1,8 milhões no CRI Ditolve 287S. Foram também vendidas posições parciais do CRI MLG Brooklin e CRI Iperoig.

O time de Gestão continua com o trabalho de gestão ativa, sempre buscando a melhoria da relação risco e retorno da carteira, com foco na geração de valor adicionado aos cotistas, através do processo de reciclagem contínua da carteira. 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 26.784 cotistas, praticamente estável em relação ao mês anterior. O volume médio de negociação diária no mês de novembro foi de R\$1,02 milhão.

EVENTOS SUBSEQUENTES

No início de dezembro, o Fundo adquiriu um total de R\$32,5 milhões em CRI, sendo (i) R\$4,4 milhões do CRI Rede D'Or 397S com cupom de IPCA + 6,1% e rating AAA pela Fitch e (ii) R\$28,1 milhões do CRI Oscar Freire 50S com cupom de CDI + 4,0% ao ano. O Fundo também vendeu R\$9,3 milhões em 4 diferentes CRIs com o objetivo de fazer caixa para as novas aquisições.

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

Escriturador: 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 2021

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuirá R\$ 0,80 por cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2021. O pagamento ocorrerá no dia 17 de dezembro de 2021.

	set/21	out/21	nov/21	2021	últimos 12 meses
Receitas (Entradas de Caixa)	3.483.574,55	3.436.510,41	4.113.684,96	35.911.442,54	39.237.501,08
CRI - Juros	3.163.579,87	3.127.012,62	3.711.687,76	31.383.181,03	34.314.215,56
CRI - Correção Monetária	287.609,98	254.531,93	363.976,61	3.286.449,83	3.654.678,22
CRI - Negociação	17.906,88	1.388,45	(3.230,72)	969.285,99	899.282,45
Outros Ativos	14.477,81	53.577,41	41.251,31	272.525,69	369.324,85
Despesas (Saídas de Caixa)	(428.596,56)	(409.169,64)	(427.159,73)	(6.439.768,88)	(8.870.343,59)
Resultado	3.054.977,99	3.027.340,77	3.686.525,23	29.471.673,66	30.367.157,49
Distribuição Total	2.929.169,10	3.064.361,52	3.605.131,20	29.201.562,72	31.460.422,66
Distribuição/Cota	R\$ 0,65	R\$ 0,68	R\$ 0,80	R\$ 6,48	R\$ 6,98
Dias Úteis no Período	21	20	20	228	250
Cota Patrimonial	96,98	97,13	97,22	97,22	97,22
Dividend Yield (anualizado)					
Cota Patrimonial	CDI + 2,76%	CDI + 2,72%	CDI + 3,00%	CDI + 3,49%	CDI + 3,54%
Cota Base R\$ 100,00 ¹	CDI + 2,51%	CDI + 2,46%	CDI + 2,70%	CDI + 3,25%	CDI + 3,31%
Cota Base R\$ 101,00 ²	CDI + 2,43%	CDI + 2,37%	CDI + 2,60%	CDI + 3,18%	CDI + 3,24%

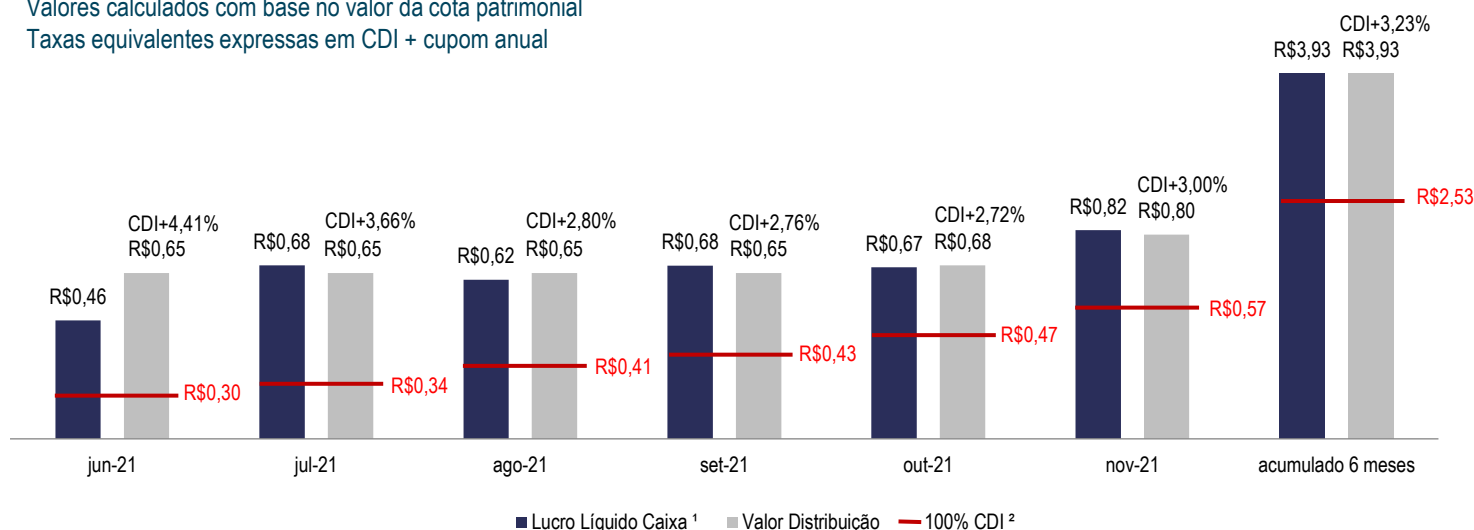
(1) Valor da Cota da 1ª, 2ª e 4ª Emissões | (2) Valor da Cota da 3ª Emissão

Histórico de Rentabilidade e Distribuição

O Fundo encerrou o mês de novembro de 2021 com uma reserva de caixa equivalente a R\$ 0,06 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

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Novembro 2021

Carteira de Ativos

Ativo	Emissor	Código Ativo	Segmento	Rating	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Coupon	Vencimento	Duration (anos)	Pagamento
CRI HM Engenharia	True Sec	19J0714175	Residencial	BBB S&P	32.671.689,55	7,46%	CDI +	2,50%	15/12/2023	0,9	mensal
CRI Delfim Moreira 22S	Provincia	20J0764140	Residencial	na	31.855.932,33	7,27%	CDI +	3,50%	30/10/2025	3,2	mensal
CRI Delfim Moreira 23S	Provincia	20J0764341	Residencial	na	31.847.587,31	7,27%	CDI +	3,50%	30/10/2025	3,2	mensal
CRI Manhattan	Habitasec	19J0327167	Residencial	na	30.671.054,00	7,00%	CDI +	5,70%	23/06/2026	1,8	mensal
CRI HM Engenharia 365S	RB Sec	21F1076950	Residencial	na	26.485.621,86	6,05%	CDI +	4,75%	27/06/2025	2,2	mensal
CRI HM Engenharia 366S	RB Sec	21F1076974	Residencial	na	26.485.621,86	6,05%	CDI +	4,75%	27/06/2025	2,2	mensal
CRI Direcional	True Sec	19G0269138	Residencial	AAA S&P	24.083.090,36	5,50%	% CDI	104,00%	04/07/2025	2,2	semestral
CRI Tecnisa 397S	True Sec	21G0568394	Residencial	A S&P	23.330.051,30	5,33%	IPCA +	7,00%	29/06/2028	4,6	mensal
CRI São José 231S	RB Sec	19J0280616	Residencial	na	19.159.896,74	4,37%	CDI +	5,50%	29/09/2027	3,1	mensal
CRI You 38 - 2S	Vert Sec	21D0696194	Residencial	na	16.089.951,83	3,67%	CDI +	4,50%	22/04/2026	2,1	mensal
CRI Iperoig	Provincia	21F0950399	Residencial	na	15.682.247,40	3,58%	CDI +	4,75%	03/08/2026	3,5	mensal
CRI Alfa Realty	Provincia	20D0892140	Residencial	na	15.012.588,98	3,43%	CDI +	5,00%	29/04/2025	2,8	mensal
CRI You 38 - 1S	Vert Sec	21D0695718	Residencial	na	14.279.587,43	3,26%	CDI +	4,00%	23/04/2025	1,9	mensal
CRI São José 214S	RB Sec	19E0207046	Residencial	na	11.324.998,26	2,58%	CDI +	6,00%	29/04/2024	2,1	mensal
CRI MLG Brooklin	Provincia	21F0950239	Residencial	na	11.244.826,91	2,57%	CDI +	4,75%	03/08/2026	3,5	mensal
CRI GTLG	True Sec	21J0043571	BTS	na	10.574.122,94	2,41%	IPCA +	5,93%	15/03/2040	8,5	mensal
CRI You 11S	Provincia	20D0774348	Residencial	na	10.059.884,41	2,30%	CDI +	3,75%	28/03/2025	3,1	mensal
CRI Helbor 255S	RB Sec	20C1008009	Residencial	na	9.853.984,60	2,25%	CDI +	2,45%	20/03/2023	1,2	mensal
CRI Praias 175S	Habitasec	19J0231267	Residencial	na	9.201.484,83	2,10%	CDI +	6,00%	30/10/2023	1,1	mensal
CRI Tecnisa 344S	True Sec	20L0675397	Residencial	A S&P	8.657.047,35	1,98%	IPCA +	6,85%	31/12/2025	3,1	mensal
CRI Mabu 240S	Opea Sec	21J0705142	Pulverizado	na	8.274.492,89	1,89%	IPCA +	9,75%	06/10/2031	4,6	mensal
CRI Altos de Trancoso	Provincia	20J0566786	Residencial	na	7.523.286,41	1,72%	CDI +	6,00%	30/12/2025	3,0	mensal
CRI RV Ipiranga	Provincia	21B0132138	Residencial	na	7.002.517,89	1,60%	CDI +	6,00%	28/01/2027	3,8	mensal
CRI Ditolve 287S	Habitasec	21J0703978	Residencial	na	6.503.405,23	1,48%	CDI +	6,00%	29/10/2026	3,6	mensal
CRI Gafisa 27S	Provincia	20L0710506	Residencial	na	6.230.082,19	1,42%	IPCA +	7,85%	27/11/2025	3,5	mensal
CRI Gafisa 28S	Provincia	20L0710832	Residencial	na	6.227.681,77	1,42%	IPCA +	7,85%	27/11/2025	3,5	mensal
CRI General Shopping	True Sec	20G0800227	Shopping	AA S&P	6.024.235,20	1,38%	IPCA +	5,00%	19/07/2032	5,9	mensal
CRI Aliansce 145S	RB Sec	17C0000201	Shopping	AAA Fitch	6.020.600,27	1,37%	% CDI	99,00%	01/06/2022	0,5	mensal
CRI Helbor 146S	Habitasec	19F0260959	Residencial	na	5.131.001,41	1,17%	CDI +	2,15%	27/06/2023	1,0	trimestral
CRI Setin	Habitasec	19E0281174	Residencial	na	4.438.223,88	1,01%	CDI +	3,50%	30/05/2023	2,0	mensal
CRI RNI 27S	Nova Sec	18D0698877	Residencial	A- Fitch	4.346.894,87	0,99%	CDI +	2,00%	17/04/2028	3,2	mensal
CRI Raposo Shopping	True Sec	21A0859622	Shopping	na	4.337.366,47	0,99%	IPCA +	6,20%	24/01/2033	5,0	mensal
CRI Longitude	Habitasec	19K1145467	Residencial	na	4.035.450,48	0,92%	CDI +	5,00%	29/11/2023	1,4	mensal
CRI Almeida Junior	True Sec	19L0909950	Shopping	na	3.847.455,78	0,88%	CDI +	1,25%	19/12/2029	3,7	mensal
CRI Rovic 173S	Habitasec	19I0307536	Residencial	na	3.527.644,08	0,81%	CDI +	5,50%	30/03/2026	1,9	mensal
CRI Tecnisa 175S	Isec Sec	21B0544455	Residencial	A S&P	3.248.358,80	0,74%	IPCA +	5,70%	18/02/2026	2,9	mensal
CRI AR Terrenos	Provincia	20I0747905	Residencial	na	2.942.125,48	0,67%	IPCA +	9,00%	29/09/2026	3,9	mensal
CRI Ditolve 144S	Habitasec	19D0671987	Residencial	na	2.404.290,53	0,55%	CDI +	5,00%	29/04/2024	1,4	mensal
CRI BRF	RB Sec	11K0025322	Escritório	A Fitch	1.423.506,81	0,32%	IPCA +	6,51%	05/09/2022	0,5	mensal
Total de CRIs					472.059.890,68	107,75%					
Caixa Bruto					26.670.802,85						
Rendimentos à Distribuir + Provisões¹					(60.623.844,81)						
Caixa Líquido					(33.953.041,96)	(7,75%)					
Patrimônio Líquido					438.106.848,72	100,00%	Duration médio da carteira			3,0	

(1) Inclui um total de R\$54,8 milhões em compromissos de recompra de CRI vendidos, a serem exercidos ao longo dos próximos 6 meses, com custo médio de CDI + 0,72% ao ano.

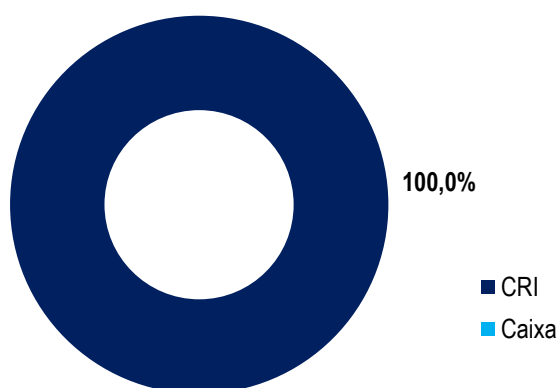
RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Novembro 2021

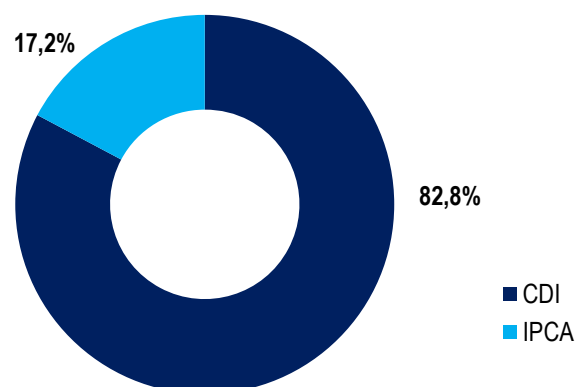
Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)

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.



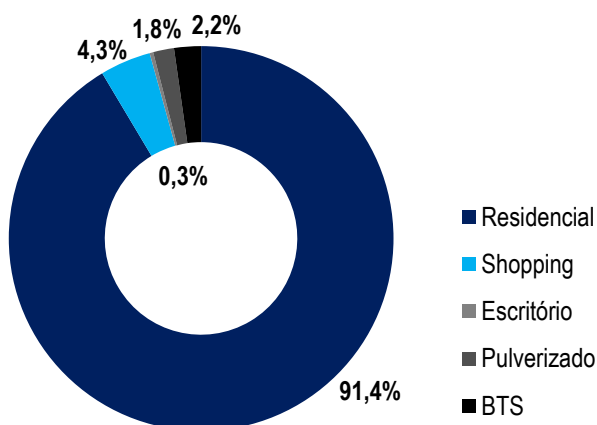
Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)

O objetivo do Fundo é entregar rentabilidade tendo como referência 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.



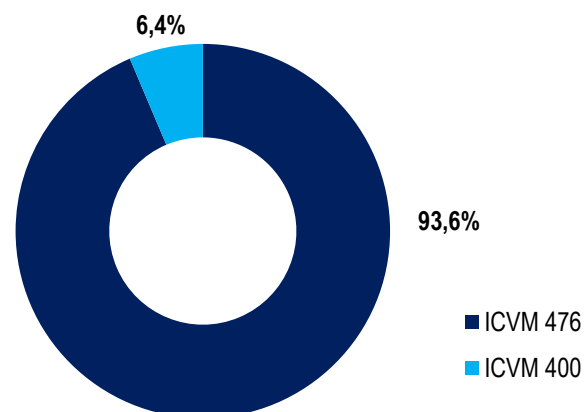
Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)

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.



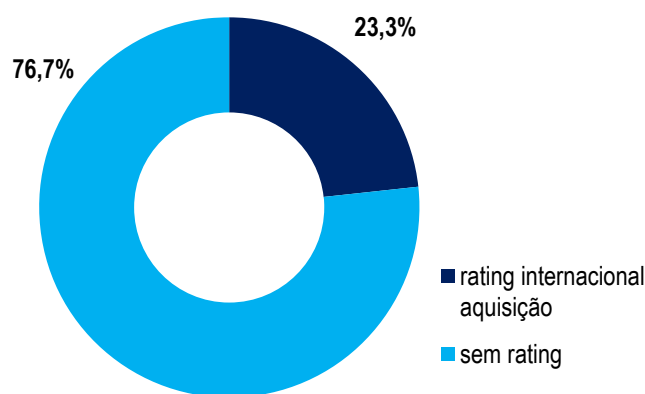
RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Novembro 2021

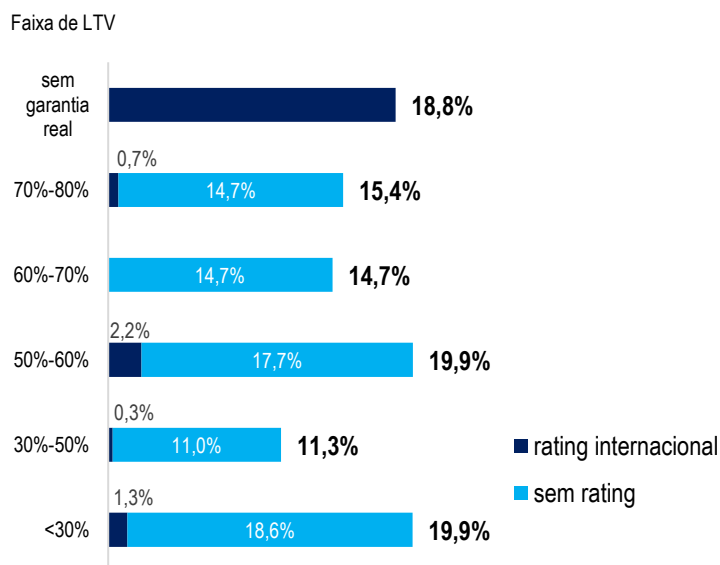
Alocação por rating agência internacional (% PL da Carteira)

O regulamento do Fundo especifica que no mínimo 20% da carteira de CRI deve ser composta por CRI que possuam, no momento de sua aquisição, classificação, de risco local superior a A- emitido pelas agências Standard and Poors, Fitch ou Moody's. O Fundo conta atualmente com 23,3% da carteira de CRI com essas características.



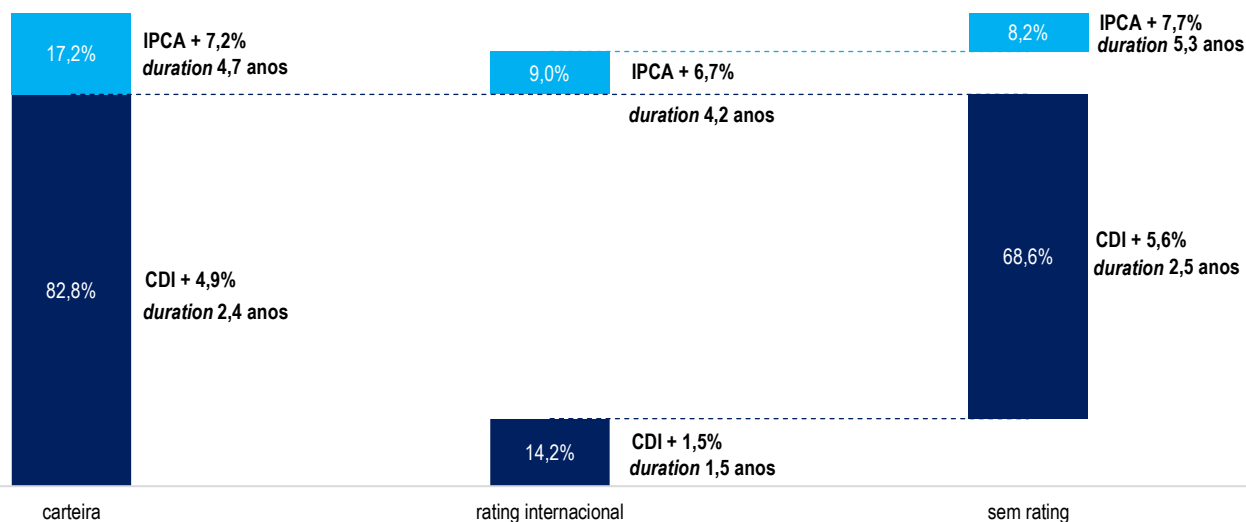
Alocação por LTV vs. rating internacional (% PL da Carteira)

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.



RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Novembro 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	RM Gross-up %CDI	RT Líquido	RT Gross-up	RT Gross-up %CDI
1a. Emissão de Cotas: R\$100,00								
nov/21	0,80	95,10	0,80%	0,94%	160,20%	22,47%	28,08%	168,32%
out/21	0,68	97,78	0,68%	0,80%	164,46%	24,53%	30,00%	185,81%
set/21	0,65	95,51	0,65%	0,76%	172,84%	21,13%	26,35%	171,54%
ago/21	0,65	94,28	0,65%	0,76%	178,50%	18,94%	23,95%	162,78%
jul/21	0,65	92,51	0,65%	0,76%	214,74%	16,16%	20,95%	149,02%
jun/21	0,65	89,59	0,65%	0,76%	248,06%	12,10%	16,65%	124,11%
2a. Emissão de Cotas: R\$100,00								
nov/21	0,80	95,10	0,80%	0,94%	160,24%	16,12%	20,28%	166,59%
out/21	0,68	97,78	0,68%	0,80%	164,46%	18,14%	22,17%	190,66%
set/21	0,65	95,51	0,65%	0,76%	172,84%	14,85%	18,66%	170,84%
ago/21	0,65	94,28	0,65%	0,76%	178,50%	12,75%	16,38%	158,39%
jul/21	0,65	92,51	0,65%	0,76%	214,74%	10,06%	13,50%	138,44%
jun/21	0,65	89,59	0,65%	0,76%	248,06%	6,13%	9,37%	101,84%
3a. Emissão de Cotas: R\$101,00								
nov/21	0,80	95,10	0,79%	0,93%	158,66%	9,53%	12,47%	148,21%
out/21	0,68	97,78	0,67%	0,79%	162,84%	11,50%	14,30%	181,96%
set/21	0,65	95,51	0,64%	0,76%	171,13%	8,34%	10,97%	151,72%
ago/21	0,65	94,28	0,64%	0,76%	176,74%	6,34%	8,81%	131,45%
jul/21	0,65	92,51	0,64%	0,76%	212,62%	3,77%	6,08%	98,45%
jun/21	0,65	89,59	0,64%	0,76%	245,61%	0,00%	2,14%	37,62%
4a. Emissão de Cotas: R\$100,00								
nov/21	0,80	95,10	0,80%	0,94%	160,24%	8,51%	11,05%	163,26%
out/21	0,68	97,78	0,68%	0,80%	164,46%	10,48%	12,88%	207,67%
set/21	0,65	95,51	0,65%	0,76%	172,84%	7,33%	9,56%	170,63%
ago/21	0,65	94,28	0,65%	0,76%	178,50%	5,32%	7,40%	145,44%
jul/21	0,65	92,51	0,65%	0,76%	214,74%	2,76%	4,68%	102,05%
jun/21	0,65	89,59	0,65%	0,76%	248,06%	-1,01%	0,75%	18,22%

(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 no 1o. dia de captação da 1a., 2a. e 4a emissão de cotas (R\$100,00) e da 3a. emissão de cotas (R\$101,00).

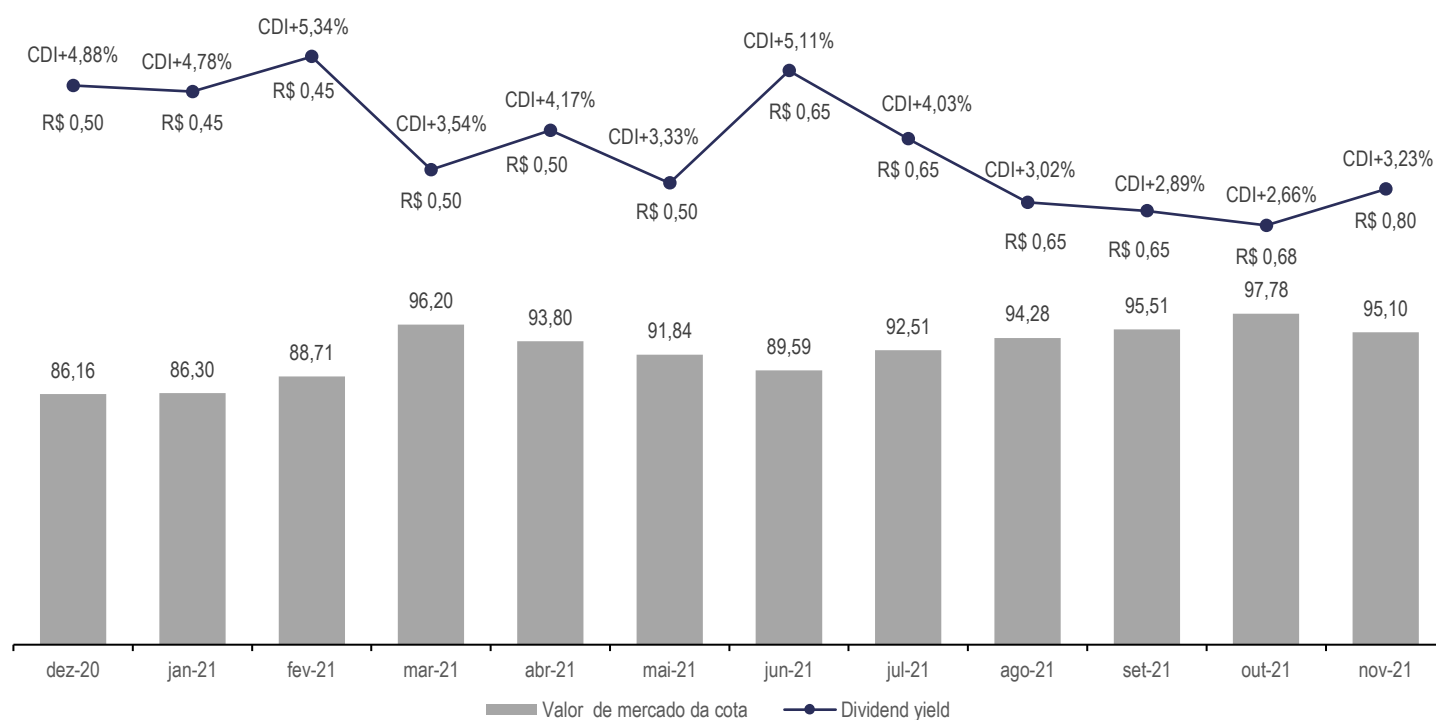
(3) O eventual ganho de capital proveniente da negociação das cotas é tributado pelo Imposto de Renda pela alíquota de 20%.

(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.

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.



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 144%.

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



CRI Aliansce 145S

Rating	AAA Fitch
Cupom	99% CDI
Vencimento	01/06/2022
Tipo de oferta	ICVM 400

Operação lastreada em debêntures emitidas pela Aliansce Shopping Centers S.A. (B3:ALSC3), empresa de capital aberto com foco no desenvolvimento, participação e administração de shopping centers. A emissão possui como garantias (i) alienação fiduciária de 37,93% do Bangu Shopping e (ii) cessão fiduciária do mesmo percentual de recebíveis de locação do Bangu Shopping, incluindo estacionamento, mas excluindo expansões futuras.

Detalhamento dos Ativos



CRI Almeida Júnior

Rating	na	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 462%.
Cupom	CDI + 1,25%	
Vencimento	19/12/2029	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Altos de Trancoso

Rating	na	Operação com a RFM, incorporadora com mais de 38 anos de atuação e foco em imóveis de médio-alto e alto padrão. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terrenos localizados em Trancoso, estado da Bahia, com relação atual de garantia de 674%. (1) O CRI conta com remuneração de CDI + 6,0% ao ano, com mínimo de 10,0% ao ano.
Cupom	CDI + 6,00% (1)	
Vencimento	30/12/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



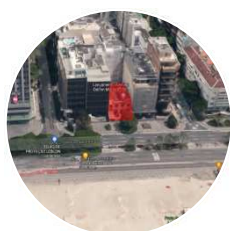
CRI AR Terrenos

Rating	na	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%.
Cupom	IPCA + 9,0%	
Vencimento	29/09/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



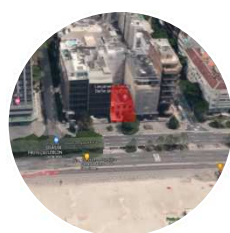
CRI BRF

Rating	A Fitch	Operação lastreada em contrato de locação atípico, tipo BTS (<i>built to suit</i>), de um edifício de escritórios monousuário utilizado como centro administrativo da BRF S.A. (B3: BRFS3) localizado em Curitiba-PR. O risco primário da operação é o risco de crédito da BRF, tendo como garantia adicional a alienação fiduciária do imóvel locado.
Cupom	IPCA + 6,51%	
Vencimento	05/09/2022	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Delfim Moreira 22S

Rating	na	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 189%. (1) O CRI conta com remuneração de CDI + 3,5% ao ano, com mínimo de 7,25% ao ano
Cupom	CDI + 3,5% (1)	
Vencimento	30/10/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Delfim Moreira 23S

Rating	na	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 189%. (1) O CRI conta com remuneração de CDI + 3,5% ao ano, com mínimo de 7,25% ao ano
Cupom	CDI + 3,5% (1)	
Vencimento	30/10/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	

Detalhamento dos Ativos



CRI Direcional

Rating	AAA S&P
Cupom	104% CDI
Vencimento	04/07/2025
Tipo de oferta	ICVM 400

Operação lastreada em debêntures emitidas pela Direcional Engenharia S.A. (B3:DIRE3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais de baixa renda, com foco na região Sudeste. O CRI não conta com garantias reais e possui rating br.AAA(sf) pela S&P.



CRI Ditolvo 144S

Rating	na
Cupom	CDI + 5,0%
Vencimento	29/04/2024
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 imóveis residenciais de classe média-baixa prontos, localizados na Região Metropolitana de São Paulo, com relação atual de garantia de 316%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



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 140%.



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 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: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 193%.



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 199%.

Detalhamento dos Ativos



CRI GTLG

Rating	na
Cupom	IPCA + 5,93%
Vencimento	15/03/2040
Tipo de oferta	ICVM 476

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 208%



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 144%. 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 142%.



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 127%

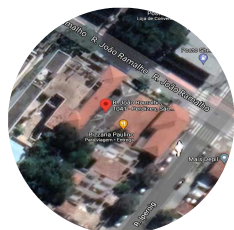


CRI HM Engenharia 366S

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 127%

Detalhamento dos Ativos



CRI Iperoig

Rating	na	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 145%
Cupom	CDI + 4,75%	
Vencimento	03/08/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Longitude

Rating	na	Operação com a Longitude Desenvolvimento Imobiliário, incorporadora com foco no interior paulista. A operação possui como garantia real (i) alienação fiduciária de imóveis prontos residenciais, localizados nas cidades de São José do Rio Preto-SP e Salto-SP e (ii) cessão fiduciária de recebíveis de venda dos mesmos empreendimentos, com relação atual de garantia de 172%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia e dos recebíveis de venda são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.
Cupom	CDI + 5,0%	
Vencimento	29/11/2023	
Tipo de oferta	ICVM 476	



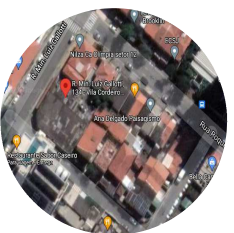
CRI Mabu 240S

Rating	na	Operação com a Rede Mabu de Hotéis & Resorts, rede hoteleira fundada em 1973, com forte atuação na região sul do país. A operação possui como garantia cessão fiduciária de recebíveis de time sharing e alienação fiduciária de unidades hoteleiras, com relação atual de garantia de 320%.
Cupom	IPCA + 9,75%	
Vencimento	06/10/2031	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Manhattan

Rating	na	Operação com a Construtora Manhattan, uma das maiores incorporadoras de Fortaleza-CE, com mais de 15 anos de atuação. A operação possui como garantia real (i) alienação fiduciária de imóveis prontos residenciais e (ii) cessão fiduciária de recebíveis de direito de uso de dois projetos residenciais; todos localizados na Região Metropolitana de Fortaleza, com relação atual de garantia de 249%.
Cupom	CDI + 5,7%	
Vencimento	23/06/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI MLG Brooklin

Rating	na	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 145%
Cupom	CDI + 4,75%	
Vencimento	03/08/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Praias 175S

Rating	na	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 146%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.
Cupom	CDI + 6,0%	
Vencimento	30/10/2023	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Raposo Shopping

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

Detalhamento dos Ativos



CRI RNI 27S

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

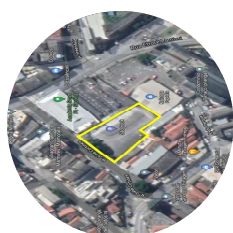
Operação lastreada em dívida corporativa da RNI Negócios Imobiliários S.A. (B3:RDNI3), incorporadora de capital aberto com foco em projetos residenciais, que faz parte do grupo Rodobens. A operação possui como garantias (i) aval da holding do grupo Rodobens e (ii) cessão fiduciária de recebíveis de 2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



CRI Rovic 173S

Rating	na
Cupom	CDI + 5,5%
Vencimento	30/03/2026
Tipo de oferta	ICVM 476

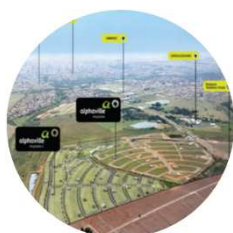
Operação com a Rovic, incorporadora com atuação em São Paulo e Bahia, com 40 anos de história, e foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de unidades comerciais, localizado no bairro de Moema, São Paulo, com relação atual de garantia de 191%.



CRI RV Ipiranga

Rating	na
Cupom	CDI + 6,0%
Vencimento	28/01/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Rovic, incorporadora com atuação em São Paulo e Bahia, com 40 anos de história, e foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantias a (i) a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro do Ipiranga, com relação atual de garantia de 455%. O CRI conta com remuneração de CDI + 6,0% ao ano, com mínimo de 9,5% ao ano.



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 490%.



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 383%.



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 422%. Os recursos provenientes das vendas dos imóveis residenciais em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.

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 não conta com garantias reais e possui rating br.A (sf) pela S&P



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 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 160%.

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



CRI You 38 - 1S

Rating na

Cupom CDI + 4,0%

Vencimento 23/04/2025

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 cotas de SPEs de projetos incorporados pela companhia.



CRI You 38 - 2S

Rating na

Cupom CDI + 4,5%

Vencimento 22/04/2026

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. No dia 30 de novembro de 2021, o valor da cota fechou em R\$ 95,10.

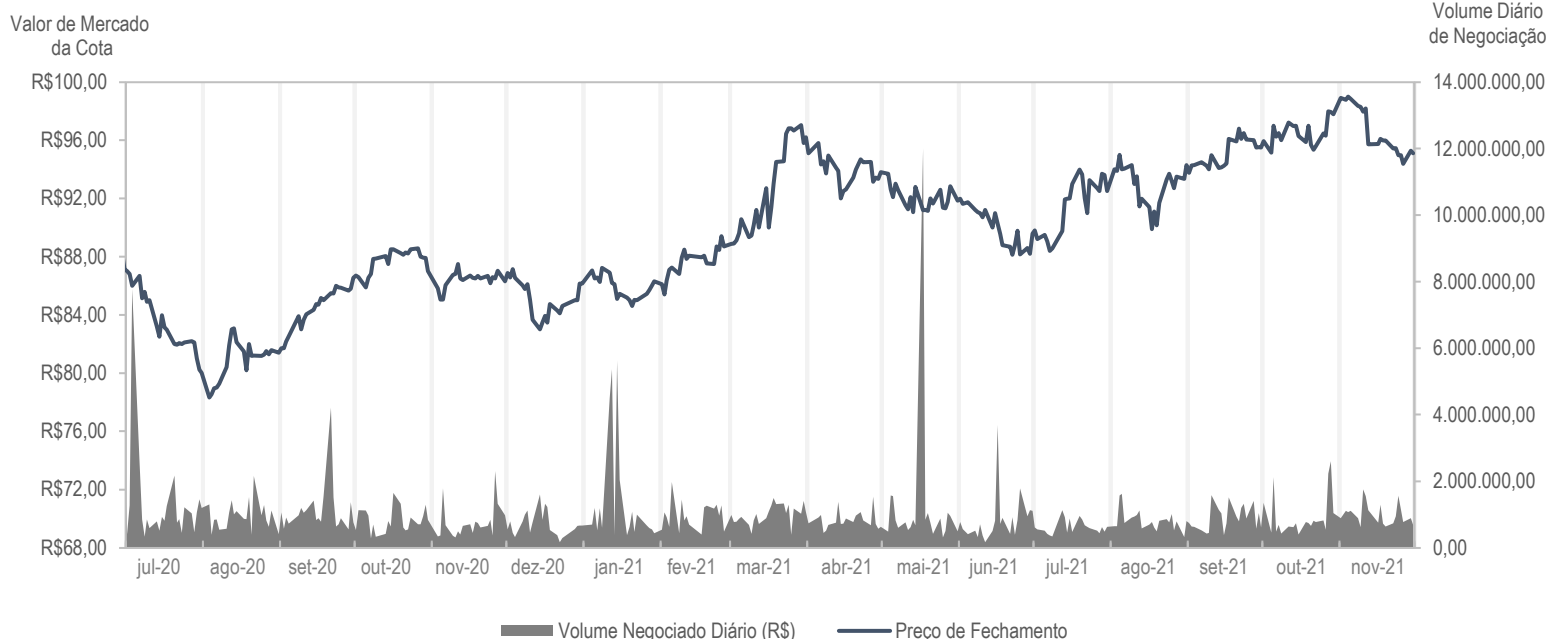
Informações complementares:

novembro-21

Número de cotistas		26.784
Volume (em R\$)		20.437.065,78
Quantidade de cotas negociadas		211.180
Volume Médio Diário (R\$/dia)		1.021.853,29
Valor médio de negociação por cota		96,78
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	93,52
	Máximo	99,47

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 2021.



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@valorainvest.com.br