

Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de setembro de 2023 com 99,7% de seu patrimônio líquido alocado em CRI, distribuídos em 50 diferentes operações, num total investido de R\$991,9 milhões. Os demais recursos estavam investidos em instrumentos de caixa.

Ao longo do mês de setembro, o Fundo adquiriu R\$ 30,3 milhões distribuídos em cinco operações distintas, das quais três já existentes na carteira e todas indexadas em CDI. O Fundo também vendeu R\$40,3 milhões em CRI e recebeu amortizações no valor total de R\$15,8 milhões com destaque à quitação final de R\$4,0 milhões do CRI Praias 175S.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de setembro de 2023 será de R\$0,12 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de CDI + 3,5% ao ano, com base no valor da cota patrimonial do final de agosto.

Nos últimos 12 meses, já utilizando como base o novo número de cotas após o desdobramento, o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R\$1,48 equivalente a uma rentabilidade líquida de CDI + 2,7% ao ano sobre a cota patrimonial do Fundo.

Qualidade de Crédito da Carteira: A equipe de Gestão gostaria de reforçar que todos os CRIs da carteira do Fundo encontram-se adimplentes. 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 setembro com crescimento da base de cotistas para um total de 226.183 investidores. O volume médio de negociação diária no mês de setembro subiu para R\$5,2 milhões.

EVENTOS SUBSEQUENTES

No início do mês de outubro, o Fundo adquiriu duas operações de CRI no valor total de R\$1,0 milhão com cupom médio ponderado de CDI + 4,3% ao ano.

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

Setembro 2023

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$ 0,12 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2023. O pagamento ocorrerá no dia 19 de outubro de 2023.

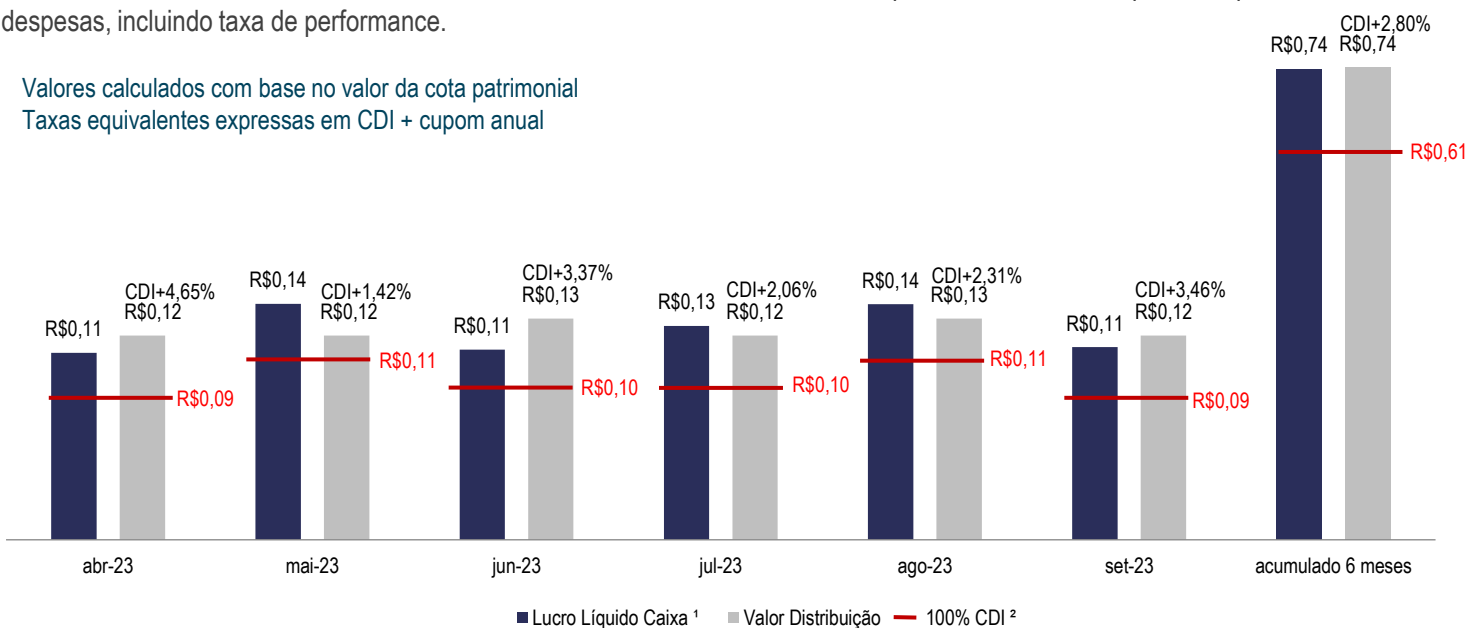
	jul/23	ago/23	set/23	2023	últimos 12 meses
Receitas (Entradas de Caixa)	14.514.595,21	15.923.440,30	13.224.432,54	129.305.280,43	165.396.486,41
CRI - Juros	14.230.419,03	15.698.047,95	12.472.205,54	121.266.481,81	155.986.824,60
CRI - Correção Monetária	108.010,02	12.379,31	21.811,18	1.148.520,84	1.314.249,12
CRI - Negociação	81.666,41	0,00	304.236,46	2.972.236,40	2.756.407,77
Outros Ativos	94.499,75	213.013,04	426.179,36	3.918.041,37	5.339.004,91
Despesas Recorrentes (Saídas de Caixa)	(1.545.629,99)	(1.645.309,53)	(1.530.389,53)	(14.512.563,38)	(20.538.973,59)
Resultado	12.968.965,22	14.278.130,77	11.694.043,01	114.792.717,06	144.857.512,82
Distribuição Total	12.386.484,84	13.418.691,91	12.386.484,84	114.574.984,77	145.613.254,14
Distribuição/Cota Desdobrada x 10 (1)	R\$ 0,12	R\$ 0,13	R\$ 0,12	R\$ 1,11	R\$ 1,48
Dias Úteis no Período	21	23	20	188	250
Cota Patrimonial Desdobrada x 10 (1)	9,64	9,63	9,64	9,64	9,64
Dividend Yield (anualizado)	CDI + 2,06%	CDI + 2,31%	CDI + 3,46%	CDI + 2,70%	CDI + 2,72%

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

Histórico de Rentabilidade e Distribuição

O Fundo encerrou o mês de setembro de 2023 com uma reserva de caixa equivalente a R\$ 0,01 por cota para eventuais despesas, incluindo taxa de performance.

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



(1) Lucro Líquido Caixa mensal antes do pagamento de taxa de performance que se dá nos meses de janeiro e julho, com competência referente aos meses de dezembro e junho, dos quais o resultado apresentado está líquido de performance;

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

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

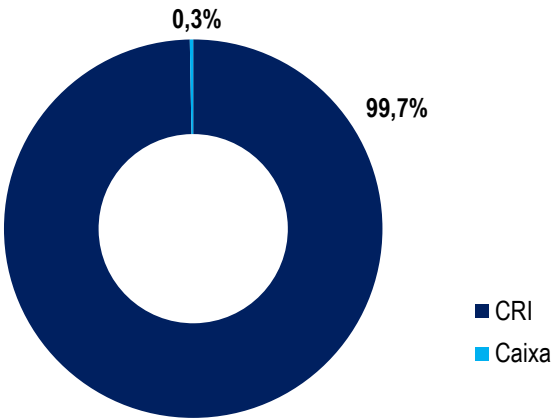
Setembro 2023

anos

3

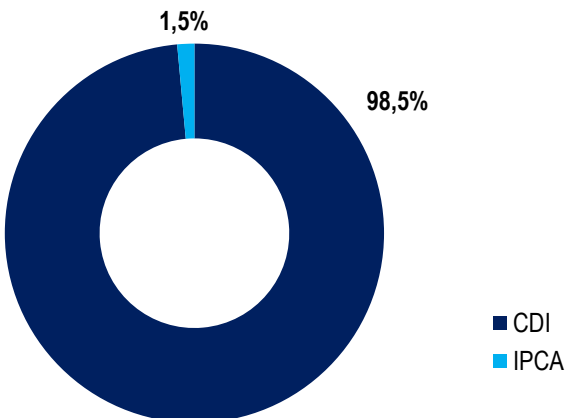
Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)

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.



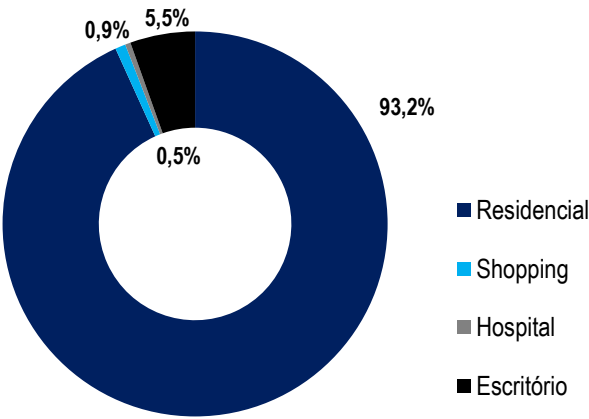
Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)

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.



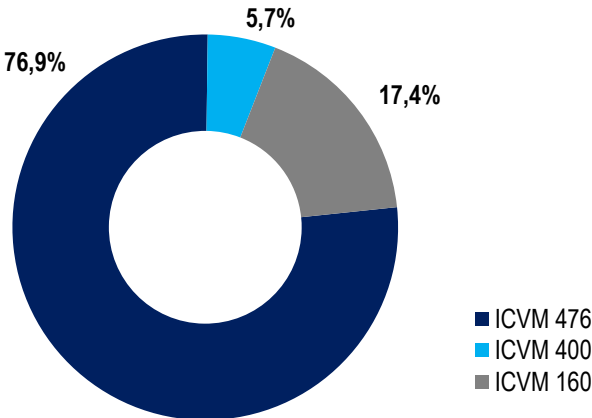
Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)

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 RCVM 160 - inv. prof.) e possuem maior retorno ajustado pelo risco, em benefício aos cotistas.



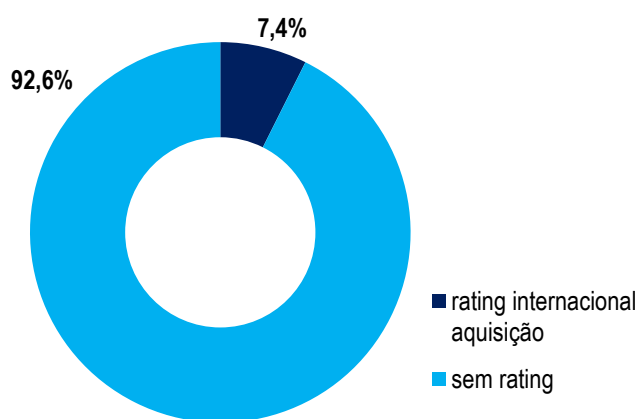
RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Setembro 2023

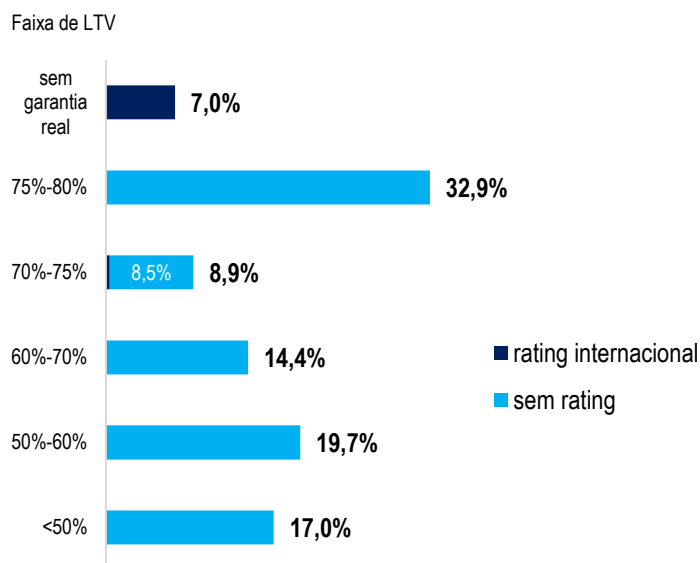
Alocação por rating agência internacional (% PL da Carteira)

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 7,4% da carteira de CRI com essas características.



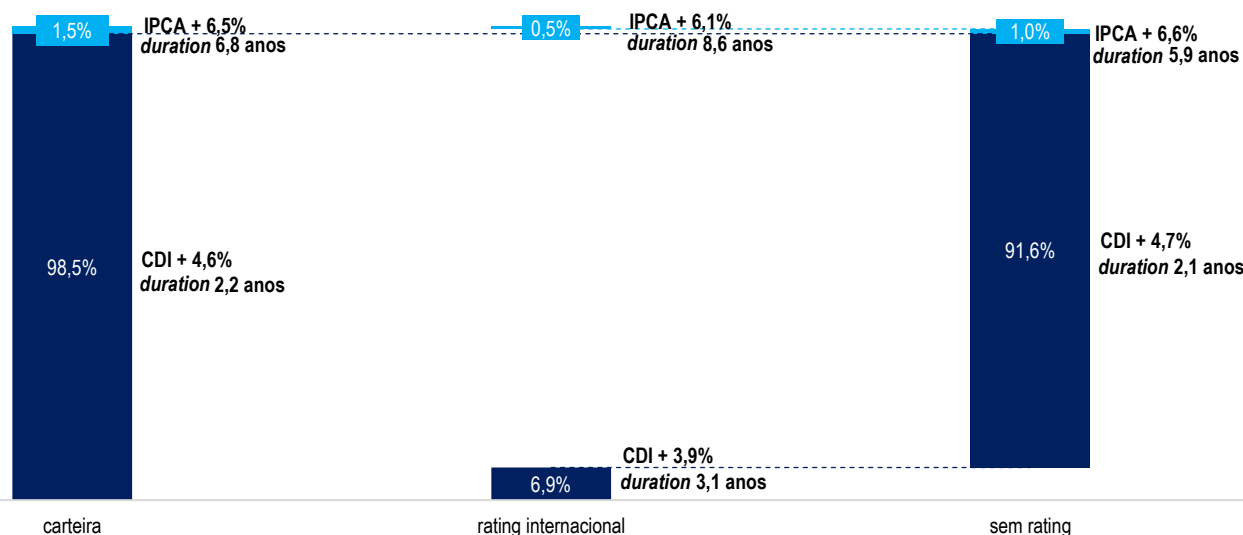
Alocação por LTV vs. rating internacional (% PL da Carteira)

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



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

Setembro 2023

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								
set/23	0,12	9,80	1,20%	1,41%	144,95%	61,44%	75,62%	153,82%
ago/23	0,13	9,81	1,30%	1,53%	134,35%	59,80%	73,53%	154,64%
jul/23	0,12	9,58	1,20%	1,41%	131,62%	55,11%	68,26%	150,76%
jun/23	0,13	9,51	1,30%	1,53%	142,52%	52,53%	65,21%	150,12%
mai/23	0,12	9,14	1,20%	1,41%	125,63%	46,24%	58,33%	137,38%
2a. Emissão de Cotas: R\$100,00								
set/23	0,12	9,80	1,20%	1,41%	144,95%	53,52%	65,55%	152,79%
ago/23	0,13	9,81	1,30%	1,53%	134,35%	51,95%	63,57%	153,64%
jul/23	0,12	9,58	1,20%	1,41%	131,62%	47,40%	58,49%	149,06%
jun/23	0,13	9,51	1,30%	1,53%	142,52%	44,91%	55,58%	148,18%
mai/23	0,12	9,14	1,20%	1,41%	125,63%	38,81%	48,94%	133,55%
3a. Emissão de Cotas: R\$101,00								
set/23	0,12	9,80	1,19%	1,40%	143,53%	45,01%	55,11%	147,11%
ago/23	0,13	9,81	1,29%	1,51%	133,03%	43,53%	53,24%	147,85%
jul/23	0,12	9,58	1,19%	1,40%	130,32%	39,17%	48,41%	142,33%
jun/23	0,13	9,51	1,29%	1,51%	141,12%	36,80%	45,66%	140,99%
mai/23	0,12	9,14	1,19%	1,40%	124,40%	30,94%	39,32%	124,31%
4a. Emissão de Cotas: R\$100,00								
set/23	0,12	9,80	1,20%	1,41%	144,95%	44,06%	53,68%	151,71%
ago/23	0,13	9,81	1,30%	1,53%	134,35%	42,56%	51,81%	152,59%
jul/23	0,12	9,58	1,20%	1,41%	131,62%	38,19%	46,96%	146,80%
jun/23	0,13	9,51	1,30%	1,53%	142,52%	35,81%	44,20%	145,48%
mai/23	0,12	9,14	1,20%	1,41%	125,63%	29,93%	37,85%	127,57%
5a. Emissão de Cotas: R\$99,20								
set/23	0,12	9,80	1,21%	1,42%	146,12%	22,48%	27,20%	137,92%
ago/23	0,13	9,81	1,31%	1,54%	135,43%	21,11%	25,51%	137,92%
jul/23	0,12	9,58	1,21%	1,42%	132,67%	16,98%	20,99%	124,17%
jun/23	0,13	9,51	1,31%	1,54%	143,66%	14,78%	18,47%	118,70%
mai/23	0,12	9,14	1,21%	1,42%	126,64%	9,21%	12,52%	82,61%
6a. Emissão de Cotas: R\$98,50								
set/23	0,12	9,80	1,22%	1,43%	147,15%	12,59%	15,05%	127,04%
ago/23	0,13	9,81	1,32%	1,55%	136,38%	11,34%	13,53%	126,10%
jul/23	0,12	9,58	1,22%	1,43%	133,61%	7,45%	9,33%	99,87%
jun/23	0,13	9,51	1,32%	1,55%	144,67%	5,40%	7,03%	86,27%
mai/23	0,12	9,14	1,22%	1,43%	127,54%	0,11%	1,45%	18,29%

(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); da 3a. emissão de cotas (R\$101,00) e da 5a. emissão de cotas (R\$ 99,20)

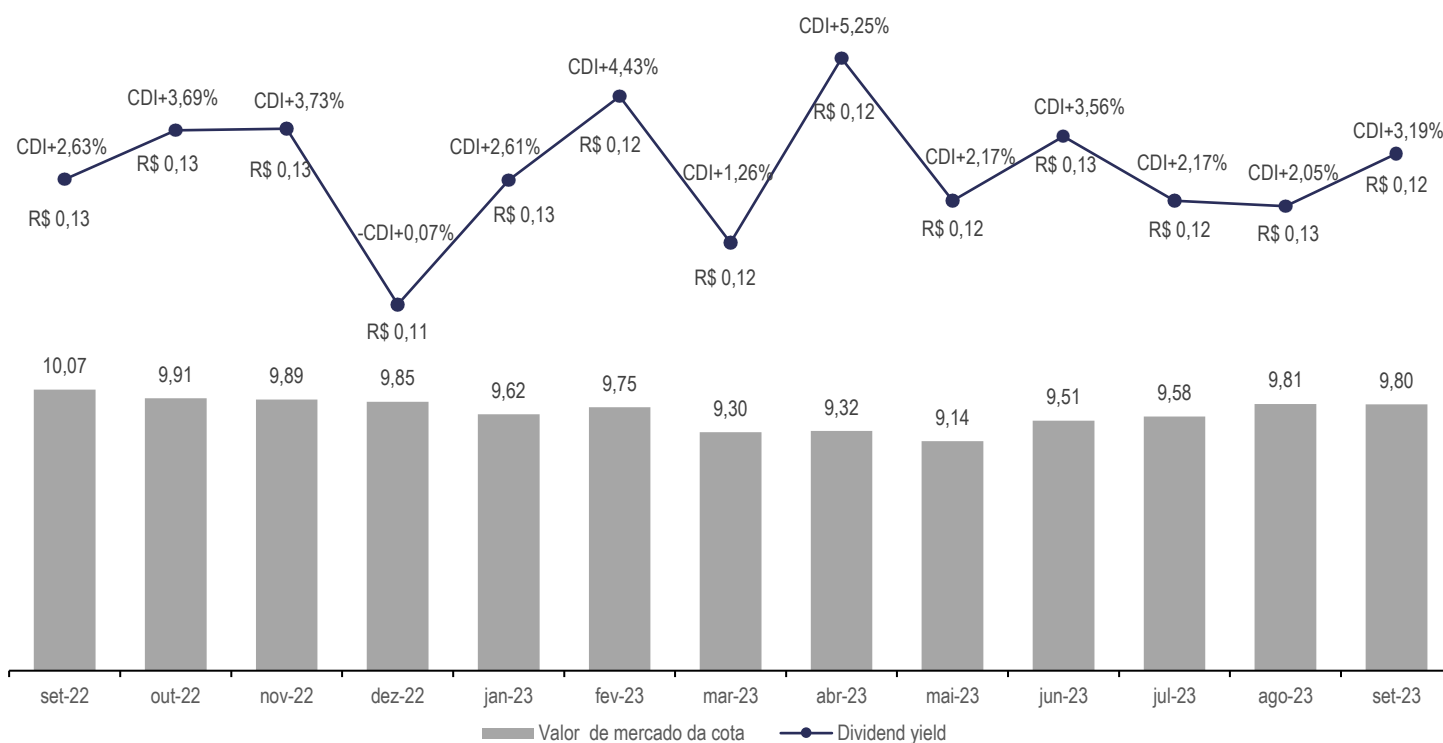
(3) O eventual ganho de capital proveniente da negociação das cotas é tributado pelo Imposto de Renda pela alíquota de 20%.

(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.



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

Detalhamento dos Ativos



CRI Alfa Realty

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

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

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



CRI Almeida Júnior

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

Operação lastreada em debêntures emitidas pela Blumenal Norte Shopping Participações S.A. A emissão possui como garantias (i) alienação fiduciária de 85% do Norte Shopping localizado em Blumenau-SC, (ii) cessão fiduciária do mesmo percentual de recebíveis de locação do shopping, incluindo estacionamento, (iii) alienação fiduciária de 85% das cotas da SPE proprietária do shopping e (iv) fiança do controlador pessoa física da Almeida Junior Shopping Centers S.A, com relação atual de garantia de 539%.

Detalhamento dos Ativos



CRI Alpha Lake 52S

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

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos comerciais e residenciais de médio e alto padrão. A operação possui como garantia (i) alienação fiduciária do terreno e benfeitorias; (ii) alienação fiduciária de cotas da SPE; (iii) cessão fiduciária dos recebíveis.



CRI AMF Saúde 2

Rating	na
Cupom	CDI + 4,00%
Vencimento	05/03/2026
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a You, inc, incorporadora paulistana com mais de 10 anos de atuação e foco no segmento de imóveis residenciais compactos. A operação se destina à construção de empreendimento no bairro da Saúde em São Paulo, SP e conta com garantia de AF do terreno mais benfeitorias, cotas da SPE e devidos avais.



CRI Ângelo Colucci

Rating	na
Cupom	CDI + 5,0%
Vencimento	29/11/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

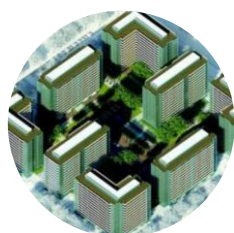
Operação como grupo NETCORP, empresa localizada em São Paulo focada em empreendimentos imobiliários. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária de terrenos localizados em São Paulo, com relação atual de garantia de 202%;(ii) cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) alienação fiduciária da SPE detentora do terreno;(iv) fiança da NETCORP e dos sócios



CRI Augusta 1S

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

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



CRI CH

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

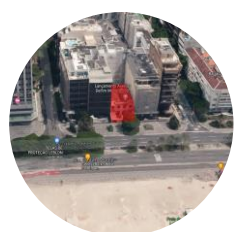
Operação com a Carvalho Hosken S.A Engenharia e Construções, construtora carioca fundada nos anos 50, uma das maiores desenvolvedoras urbanas do Rio de Janeiro . A operação possui como garantia a (i) Cessão fiduciária de permutas ;(ii) Alienação fiduciária dos imóveis localizados na Barra da Tijuca/RJ com relação de garantia 270%; (iii) Fiança dos sócios;



CRI Cotoxó 3S

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

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária de terreno localizado no bairro Perdizes, São Paulo, com relação atual de garantia de 162%;(ii) Cessão fiduciária dos recebíveis;(iii) Alienação fiduciária da SPE detentora da construção;(iv) Aval da Gafisa.



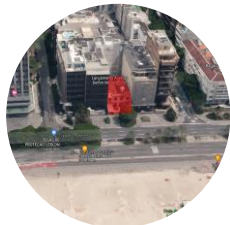
CRI Delfim Moreira 22S

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

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro do Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, com relação atual de garantia de 134%.

(1) O CRI conta com remuneração de CDI + 4,75% ao ano, com mínimo de 7,25% ao ano

Detalhamento dos Ativos



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 134%. (1) O CRI conta com remuneração de CDI + 4,75% ao ano, com mínimo de 7,25% ao ano
Cupom	CDI + 4,75% (1)	
Vencimento	30/10/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Ditolvo 287S

Rating	na	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 156%.
Cupom	CDI + 6,0%	
Vencimento	29/10/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Enplan 1S

Rating	na	Operação com a Cayne Enplan Desenvolvimento Residencial 1 LTDA, joint venture formada por duas sólidas empresas do setor imobiliário, Cayne, incorporadora com foco no segmento de baixa renda e a Enplan, construtora com mais de 40 anos de mercado. A operação possui como garantias: (i) aval das SPEs; (ii) alienação de cotas das SPEs; (iii) alienação fiduciária dos das unidades em estoque; (iv) aval das empresas e dos sócios.
Cupom	CDI + 6,0%	
Vencimento	28/10/2027	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Enplan 2S

Rating	na	Operação com a Cayne Enplan Desenvolvimento Residencial 1 LTDA, joint venture formada por duas sólidas empresas do setor imobiliário, Cayne, incorporadora com foco no segmento de baixa renda e a Enplan, construtora com mais de 40 anos de mercado. A operação possui como garantias: (i) aval das SPEs; (ii) alienação fiduciária dos terrenos; (iii) cessão fiduciária de recebíveis (iv) aval das empresas e dos sócios.
Cupom	CDI + 6,0%	
Vencimento	28/10/2027	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Gafisa 306S

Rating	na	Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação tem como garantia a alienação fiduciária de unidades prontas de 12 empreendimentos entregues (9 na cidade de São Paulo, 1 em Guarulhos, 1 em São Caetano e 1 na cidade do Rio de Janeiro), com relação atual de garantia de 140%.
Cupom	CDI + 4,5%	
Vencimento	26/11/2027	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Gafisa 307S

Rating	na	Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação tem como garantia a alienação fiduciária de unidades prontas de 12 empreendimentos entregues (9 na cidade de São Paulo, 1 em Guarulhos, 1 em São Caetano e 1 na cidade do Rio de Janeiro), com relação atual de garantia de 140%.
Cupom	CDI + 4,5%	
Vencimento	26/11/2027	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI General Shopping

Rating	AA S&P	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 350%.
Cupom	IPCA + 5,0%	
Vencimento	19/07/2032	
Tipo de oferta	ICVM 476	

Detalhamento dos Ativos



CRI GFSA 2S

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

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



CRI Helbor 22E

Rating	na
Cupom	CDI + 3,00%
Vencimento	27/11/2026
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3), incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal. Operação possui como garantias a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor.



CRI Helbor 255S

Rating	na
Cupom	CDI + 2,95%
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 144%.



CRI Helbor 257S

Rating	na
Cupom	CDI + 2,95%
Vencimento	30/08/2024
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 como garantia: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, ambos na cidade de São Paulo; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e (iv) Fundo de Reserva; com relação atual de garantia de 115%.



CRI Helbor 440S

Rating	na
Cupom	CDI + 3,0%
Vencimento	29/01/2026
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3), incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal. Operação possui como garantias a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor.



CRI Helbor 7E1S

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

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



CRI HM Engenharia 97E

Rating	na
Cupom	CDI + 4,75%
Vencimento	27/11/2026
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 129%.

Detalhamento dos Ativos



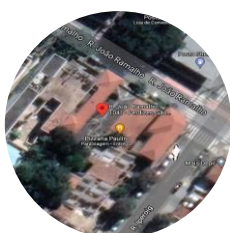
CRI HM Engenharia 366S

Rating	na	Operação com a HM Engenharia e Construções S.A., incorporadora e construtora especializada em empreendimentos destinados ao programa Minha Casa Minha Vida, atuando principalmente no interior do Estado de São Paulo. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela incorporadora, com relação atual de garantia de 139%.
Cupom	CDI + 4,75%	
Vencimento	27/06/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Inter 464S

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



CRI 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 128%.
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 224%. 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 Manhattan

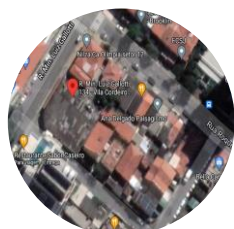
Rating	na	Operação com a Construtora Manhattan, uma das maiores incorporadoras de Fortaleza – CE, com mais de 15 anos de atuação. A operação possui como garantia real (i) alienação fiduciária de imóveis prontos residenciais e (ii) cessão fiduciária de recebíveis de direito de uso de dois projetos residenciais; todos localizados na Região Metropolitana de Fortaleza, com relação atual de garantia de 244%.
Cupom	CDI + 5,7%	
Vencimento	23/06/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI MF7

Rating	na	Operação com a MF7 Construtora e Incorporadora LTDA, empresa localizada em São Paulo focada em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária de terrenos localizados em São Paulo, com relação atual de garantia de 212%;(ii) cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) alienação fiduciária da SPE detentora do terreno;(iv) fiança da MF7 e dos sócios
Cupom	CDI + 5,0%	
Vencimento	28/10/2027	
Tipo de oferta	ICVM 476	

Detalhamento dos Ativos



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 128%.
Cupom	CDI + 4,75%	
Vencimento	03/08/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Oscar Freire 50S

Rating	na	CRI com a YOU Inc, incorporadora paulistana com mais de 10 anos de atuação e foco no segmento residencial. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de dois terrenos localizados nos bairros de Perdizes e Jardins, em São Paulo, com relação atual de garantia de 175%.
Cupom	CDI + 4,0%	
Vencimento	27/11/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Patteo Mogilar

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 em parceria com a MPD, incorporadora fundada em 1982. A operação possui como garantia a (i) Alienação fiduciária do terreno + benfeitorias; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das cotas da SPE; (iv) Fiança da SP e da Helbor. Razão de garantia da operação é de 130%.
Cupom	CDI + 3,00%	
Vencimento	27/11/2025	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI Porte 1S 14E

Rating	na	Operação com a Porte Engenharia e Urbanismo, reconhecida por liderar o desenvolvimento humano por meio da transformação urbana na região Leste de São Paulo. A operação possui como garantia a (i) Alienação fiduciária de fração do terreno + benfeitorias; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das cotas da SPE; (iv) Aval da Porte; (v) Fiança da Porte e dos Sócios. Razão de garantia da operação é de 115%.
Cupom	CDI + 4,9%	
Vencimento	27/04/2028	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Rede D'Or 397S

Rating	AAA Fitch	CRI com a Rede D'or São Luiz S.A., maior rede privada de assistência médica integrada do país, 43 anos de existência e presente em nove estados. Os recursos captados serão utilizados para obras de expansão e infraestrutura dos empreendimentos. A operação não possui garantia real, foi avaliada com rating AAA pela Fitch.
Cupom	IPCA + 6,10%	
Vencimento	15/12/2036	
Tipo de oferta	ICVM 400	



CRI RNI 27S

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

Detalhamento dos Ativos



CRI RNI 31S

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

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



CRI Sampaio Viana

Rating	na
Cupom	CDI + 4,0%
Vencimento	29/06/2028
Tipo de oferta	ICVM 160

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 (i) Alienação fiduciária de fração do terreno + benfeitorias; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das cotas da SPE; (iv) Aval da Setin. Razão de garantia da operação é de 127%



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 165%.



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 459%. Os recursos provenientes das vendas dos imóveis residenciais em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



CRI Tecnisa 1S 11E

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

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



CRI Verano 2

Rating	na
Cupom	CDI + 5,85%
Vencimento	30/12/2024
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a OR Empreendimentos imobiliários e Participações S.A., que possui presença em seis estados brasileiros, com objetivo de construção e incorporação de empreendimentos residenciais, comerciais, corporativos e loteamentos. A operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias; (ii) alienação fiduciária de participação das SPEs; (iii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iv) fiança da OR. Razão de garantia da operação é de 267%.

Detalhamento dos Ativos



CRI Via Sul

Rating	na	Operação com a Via Sul Engenharia Ltda. Construtora mineira que atua há mais de 16 anos no mercado nacional com presença em 10 estados brasileiros. O recurso será destinado para reperfilamento do passivo e capital de giro da empresa. A operação possui como garantias: (i) Aval dos Sócios; (ii) alienação fiduciária de participação das SPEs; (iii) cessão fiduciária dos recebíveis das SPEs;
Cupom	CDI + 4,75%	
Vencimento	15/06/2027	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI VINO

Rating	na	Operação com o Vinci Offices FII (VINO11), fundo de tijolo voltado para edifícios corporativos, sob gestão da Vinci Partners. A operação possui como garantias a cessão fiduciária dos recebíveis provenientes dos aluguéis de dois imóveis localizados no Rio de Janeiro e um imóvel em São Paulo;
Cupom	CDI + 3,5%	
Vencimento	29/11/2030	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Wire

Rating	na	Operação com a MF7 Construtora e Incorporadora LTDA, empresa localizada em São Paulo focada em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária de terrenos localizados em São Paulo, com relação atual de garantia de 195%;(ii) cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) alienação fiduciária da SPE detentora do terreno;(iv) aval da MF7 e dos sócios
Cupom	CDI + 5,0%	
Vencimento	27/11/2025	
Tipo de oferta	ICVM 160	



CRI You 11S

Rating	na	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 228%. (1) O CRI conta com remuneração de CDI + 3,75% ao ano, com mínimo de 7,5% ao ano.
Cupom	CDI + 3,75% (1)	
Vencimento	28/03/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI You 73E - 1S

Rating	na	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.
Cupom	CDI + 4,0%	
Vencimento	27/04/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI You 73E - 2S

Rating	na	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.
Cupom	CDI + 4,5%	
Vencimento	26/04/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	

Desempenho no Mercado Secundário

A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 3 de agosto de 2018, com o preço de abertura correspondente a R\$100,00. As cotas do Fundo sofreram desdobramento na proporção de 10 novas cotas para cada 1 cota anterior em 09/09/2022. No dia 29 de setembro de 2023, o valor da cota fechou em R\$ 9,80.

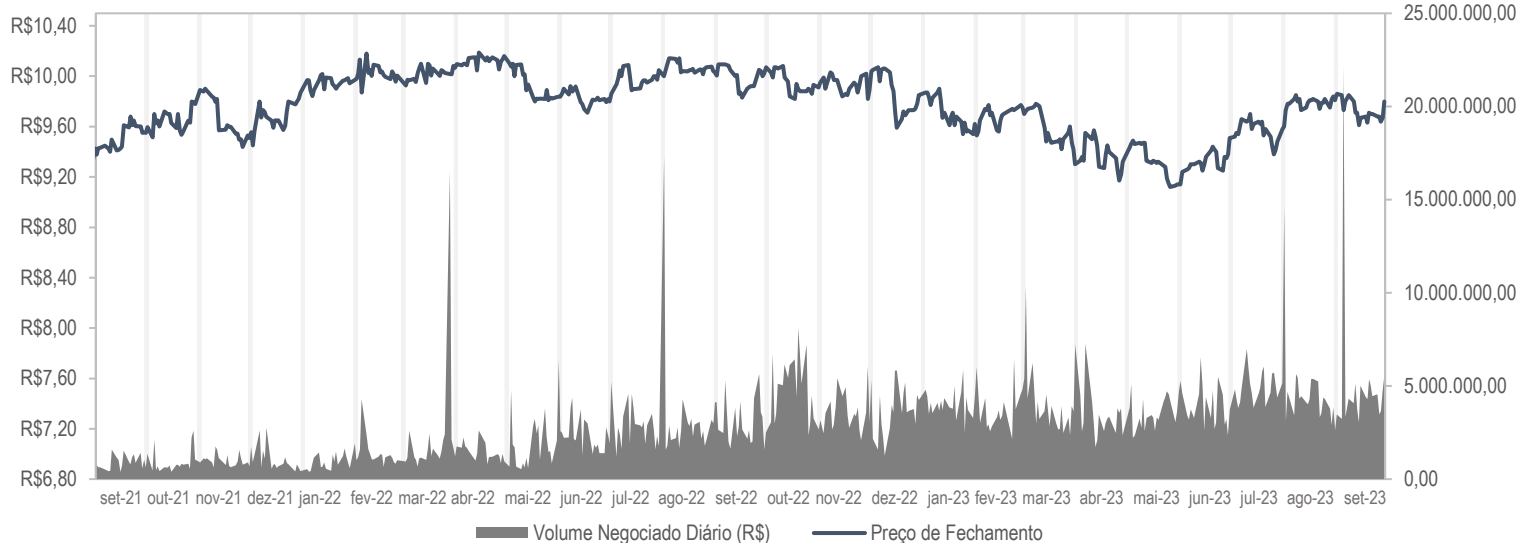
Informações complementares:

setembro-23

Número de cotistas	226.183	
Volume (em R\$)	103.149.779,35	
Quantidade de cotas negociadas	10.629.889	
Volume Médio Diário (R\$/dia)	5.157.488,97	
Valor médio de negociação por cota (1)	9,70	
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	9,56
	Máximo (1)	9,88

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 2023.

Valor de Mercado
da Cota (1)Volume Diário
de Negociação

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

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

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830, Torre 2, Conj.32

Itaim Bibi | São Paulo-SP | CEP: 04543-900

Tel: +55 (11) 3016 0900 |

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

Administrador

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 | ri.fundolistados@btgpactual.com