



Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de setembro de 2020 com 95,2% de seu patrimônio líquido alocado em CRI, distribuídos em 38 diferentes operações, num total investido de R\$415,2 milhões. Os demais recursos estão investidos em instrumentos de caixa.

Conforme citado em Eventos Subsequentes no relatório anterior, o Fundo adquiriu no início de setembro um volume adicional de R\$2,1 milhões do CRI Nova Barueri com cupom de CDI + 5,0% ao ano e piso de remuneração de 9,0% ao ano.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de setembro de 2020 será de R\$0,45 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de CDI + 4,44% ao ano (331,2% do CDI), com base no valor da cota no fechamento do mês de R\$86,55. Essa distribuição é equivalente a CDI + 3,57% ao ano com base no valor da cota de R\$100,00 (valor da cota na 1ª, 2ª e 4ª Emissões). No ano, a distribuição de rendimentos acumulada é de R\$4,44 por cota, o equivalente a CDI + 2,97% ao ano com base no valor da cota de R\$100,00.

A Gestão continua com seu foco em manter a rentabilidade do Fundo em níveis atrativos, mantendo ao mesmo tempo a qualidade de crédito e perfil de risco da carteira. Dessa forma, continuamos avaliando diversas oportunidades de investimento e desinvestimento, buscando acelerar a reciclagem natural da carteira do Fundo (ver Eventos Subsequentes).

Sobre os efeitos provenientes da crise relativa a Covid-19, a Gestão continua com a visão de que ainda existem incertezas no ambiente econômico, embora diversos setores da economia estejam em recuperação, com destaque ao setor imobiliário. Conforme o relatório reapresentado do mês anterior, o CRI HM Engenharia teve sua classificação de risco rebaixada pela S&P para BBB.br, devido às consequências da crise da Covid-19 no volume de vendas e repasses da companhia. Nesse mês de setembro, o CRI São Gonçalo sofreu rebaixamento de rating pela Fitch de A+ para A-, também devido às consequências da crise da Covid-19, que afetou o movimento e volume de vendas dos shoppings em todo o Brasil. Visto o acompanhamento próximo das operações e seus devedores, a Gestão segue confiante na capacidade de geração de caixa da companhia (no caso de HM Engenharia) e do Shopping São Gonçalo para o pagamento de juros e principal dos CRI. Entendemos que o mercado residencial e o mercado de shopping centers têm se comportado de maneira distinta durante a crise, porém ambos são negócios bem estabelecidos, e já estão se destacando em termos de recuperação frente a seus pares. Importante destacar que todos os CRI encontram-se adimplentes e com base nos trabalhos de monitoramento e acompanhamento intensos e próximos de todos os ativos, a Gestão entende que a carteira continua saudável.

Por último, o Fundo encerrou o mês de setembro com 26.059 cotistas, se mantendo relativamente estável nos últimos meses. O volume médio de negociação diária no mês de agosto foi de R\$1,14 milhão, pouco acima do mês passado.

EVENTOS SUBSEQUENTES

No início do mês de outubro, o Fundo vendeu um total de R\$12 milhões em CRI com o objetivo de acelerar a reciclagem da carteira e melhorar a rentabilidade média dos ativos. Foram vendidos (i) R\$5 milhões do CRI Tegra com cupom de CDI + 1,10% ao ano e rating A- pela Fitch, (ii) R\$4,2 milhões do CRI RNI 31S com cupom de CDI + 1,70% ao ano e rating A- pela Fitch, (iii) R\$2 milhões do CRI You 11S com cupom de CDI + 3,75% ao ano e R\$750 mil do CRI You 1S com cupom de CDI + 4,0% 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/fale-conosco para receber os relatórios

Setembro 2020

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuirá R\$ 0,45 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2020. O pagamento ocorrerá no dia 20 de outubro de 2020.

	jul/20	ago/20	set/20	2020	últimos 12 meses
Receitas (Entradas de Caixa)	2.653.326,24	2.379.152,45	2.355.109,20	24.124.064,86	31.172.924,58
CRI - Juros	2.601.778,92	2.230.604,51	2.137.975,09	22.619.054,16	28.782.395,65
CRI - Correção Monetária	(406,19)	43.829,08	126.310,69	852.859,60	895.833,19
CRI - Negociação	942,06	1.433,96	0,00	52.793,35	531.243,92
Outros Ativos	51.011,45	103.284,90	90.823,42	599.357,75	963.451,82
Despesas (Saídas de Caixa)	(370.563,85)	(674.906,73)	(358.036,61)	(3.796.806,58)	(4.624.088,69)
Resultado	2.282.762,39	1.704.245,72	1.997.072,59	20.327.258,28	26.548.835,89
Distribuição Total	2.027.886,30	1.847.629,74	2.027.886,30	20.026.605,19	26.109.093,46
Distribuição/Cota	R\$ 0,45	R\$ 0,41	R\$ 0,45	R\$ 4,44	R\$ 6,39
Dias Úteis no Período	23	21	21	188	252
Dividend Yield (anualizado)					
Cota Base R\$ 100,00 ¹	CDI + 2,83%	CDI + 3,04%	CDI + 3,57%	CDI + 2,97%	CDI + 2,93%
Cota Base R\$ 101,00 ²	CDI + 2,78%	CDI + 2,99%	CDI + 3,51%	CDI + 2,91%	CDI + 2,87%

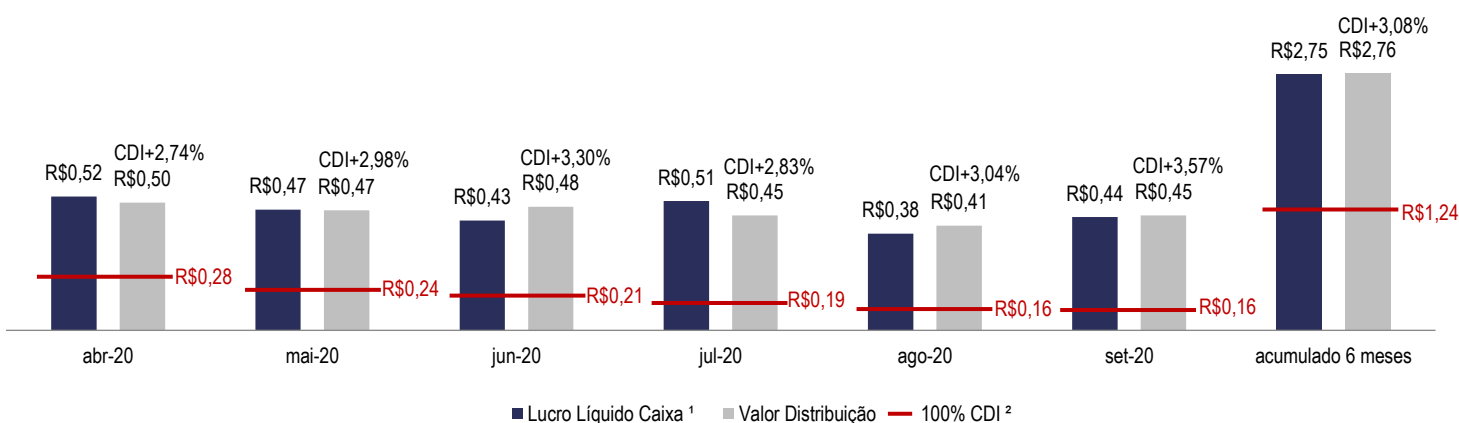
(1) Valor da Cota da 1ª, 2ª e 4ª Emissões | (2) Valor da Cota da 3ª Emissão

Histórico de Rentabilidade e Distribuição

O Fundo encerrou o mês de setembro de 2020 com uma reserva de caixa equivalente a R\$ 0,02 por cota para eventuais despesas incluindo taxa de performance.

Valores calculados com base no valor da cota na 1ª, 2ª e 4ª Emissões de R\$100,00³

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 de R\$100,00

(3) Para a 3ª emissão ver a tabela "Distribuição de Resultados" acima

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Setembro 2020

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	43.482.512,90	9,97%	CDI +	2,50%	15/12/2023	1,6	mensal
CRI Manhattan	Habitasec	19J0327167	Residencial	na	41.111.062,94	9,42%	CDI +	5,70%	23/06/2026	2,4	mensal
CRI Direcional	True Sec	19G0269138	Residencial	AA+ S&P	27.858.329,97	6,39%	% CDI	104,00%	04/07/2025	3,4	semestral
CRI Tecnisa	Ourinvest	19L0132851	Residencial	AA- S&P	26.305.523,52	6,03%	CDI +	2,30%	18/12/2026	2,7	mensal
CRI You 11S	Província	20D0774348	Residencial	na	24.005.299,08	5,50%	CDI +	3,75%	28/03/2025	3,9	mensal
CRI São José 231S	RB Sec	19J0280616	Residencial	na	22.742.224,98	5,21%	CDI +	5,50%	29/09/2027	3,8	mensal
CRI Longitude	Habitasec	19K1145467	Residencial	na	19.925.352,00	4,57%	CDI +	5,00%	29/11/2023	2,1	mensal
CRI São Gonçalo	Isec Sec	19L0928585	Shopping	A- Fitch	15.061.393,98	3,45%	IPCA +	5,06%	15/12/2034	6,8	mensal
CRI Upcon 7S	Província	19I0307186	Residencial	na	15.005.702,42	3,44%	CDI +	8,00%	28/09/2023	1,9	mensal
CRI Helbor 146S	Habitasec	19F0260959	Residencial	na	14.297.800,93	3,28%	CDI +	2,15%	27/06/2023	1,9	trimestral
CRI São José 214S	RB Sec	19E0207046	Residencial	na	13.585.021,29	3,11%	CDI +	6,00%	29/04/2024	1,9	mensal
CRI Praias 175S	Habitasec	19J0231267	Residencial	na	12.431.677,22	2,85%	CDI +	6,00%	30/10/2023	2,0	mensal
CRI Helbor 255S	RB Sec	20C1008009	Residencial	na	11.340.479,41	2,60%	CDI +	2,45%	20/03/2023	2,3	mensal
CRI Upcon 6S	Província	19G0135139	Residencial	na	11.003.365,54	2,52%	CDI +	6,00%	29/06/2023	2,5	mensal
CRI Aliansce 128S	RB Sec	16I0965158	Shopping	AAA Fitch	10.155.636,18	2,33%	CDI +	0,00%	30/09/2021	1,0	mensal
CRI Francisco Leitão 14S	Província	20H0164142	Residencial	na	10.104.457,38	2,32%	IPCA +	8,50%	28/08/2025	4,0	mensal
CRI Francisco Leitão 15S	Província	20H0164148	Residencial	na	10.104.457,38	2,32%	IPCA +	8,50%	28/08/2025	4,0	mensal
CRI Alfa Realty	Província	20D0892140	Residencial	na	9.002.415,02	2,06%	CDI +	5,00%	29/04/2025	3,8	mensal
CRI Ditolvo 144S	Habitasec	19D0671987	Residencial	na	8.026.015,10	1,84%	CDI +	5,00%	29/04/2024	2,1	mensal
CRI Tegra	Habitasec	19J0329039	Residencial	A- Fitch	7.239.397,60	1,66%	CDI +	1,10%	25/10/2022	1,8	trimestral
CRI Aliansce 145S	RB Sec	17C0000201	Shopping	AAA Fitch	5.898.645,58	1,35%	% CDI	99,00%	01/06/2022	1,7	mensal
CRI RNI 27S	Nova Sec	18D0698877	Residencial	A- Fitch	5.577.315,93	1,28%	CDI +	2,00%	17/04/2028	4,1	mensal
CRI Setin	Habitasec	19E0281174	Residencial	na	5.168.076,33	1,18%	CDI +	3,50%	30/05/2023	3,0	mensal
CRI BR Properties	Nova Sec	18B0898471	Logística	Aa2 Moody's	4.509.505,93	1,03%	CDI +	0,70%	01/03/2023	1,9	trimestral
CRI RNI 31S	Nova Sec	19B0177968	Residencial	A- Fitch	4.229.536,54	0,97%	CDI +	1,70%	15/02/2029	4,0	mensal
CRI Nova Barueri	Habitasec	20E0822500	Residencial	na	4.197.133,72	0,96%	CDI +	5,00%	29/04/2024	2,3	mensal
CRI Dona Carolina	Província	20D0064565	Residencial	na	4.049.769,95	0,93%	CDI +	6,00%	29/09/2025	3,2	mensal
CRI Ditolvo 169S	Habitasec	19I0250987	Residencial	na	4.001.223,83	0,92%	CDI +	6,00%	28/09/2023	1,5	mensal
CRI Rovic 173S	Habitasec	19I0307536	Residencial	na	4.001.148,77	0,92%	CDI +	5,50%	30/03/2026	2,8	mensal
CRI Almeida Junior	True Sec	19L0909950	Shopping	na	3.975.283,01	0,91%	CDI +	1,25%	19/12/2029	5,3	mensal
CRI OTCC	Habitasec	19C0128173	Escritório	na	3.823.752,67	0,88%	CDI +	6,00%	28/02/2024	1,7	mensal
CRI BR Malls	RB Sec	16E0708207	Shopping	Aa1 Moody's	3.324.632,89	0,76%	CDI +	0,10%	26/05/2021	0,6	mensal
CRI Praias 166S	Habitasec	19H0293120	Residencial	na	3.137.606,44	0,72%	CDI +	5,50%	30/08/2023	2,2	mensal
CRI BRF	RB Sec	11K0025322	Escritório	A Fitch	2.501.713,42	0,57%	IPCA +	6,51%	05/09/2022	1,0	mensal
CRI You 1S	Vert Sec	19I0329899	Residencial	na	1.604.797,94	0,37%	CDI +	4,00%	27/09/2023	1,6	mensal
CRI Gafisa	Habitasec	18G0627560	Residencial	na	1.426.945,57	0,33%	CDI +	3,00%	30/06/2022	1,7	mensal
CRI Ditolvo 97S	Habitasec	17J0158695	Residencial	na	668.862,01	0,15%	CDI +	3,50%	26/10/2021	0,7	mensal
CRI CNA Spitaletti	Habitasec	18G1426464	Residencial	na	305.156,44	0,07%	CDI +	5,00%	25/07/2022	1,6	mensal
Total de CRIs					415.189.231,79	95,18%					
Caixa Bruto					24.490.117,20						
Rendimentos à Distribuir + Provisões					(3.462.566,60)						
Caixa Líquido					21.027.550,59	4,82%					
Patrimônio Líquido					436.216.782,39	100,00%	Duration médio da carteira			2,6	

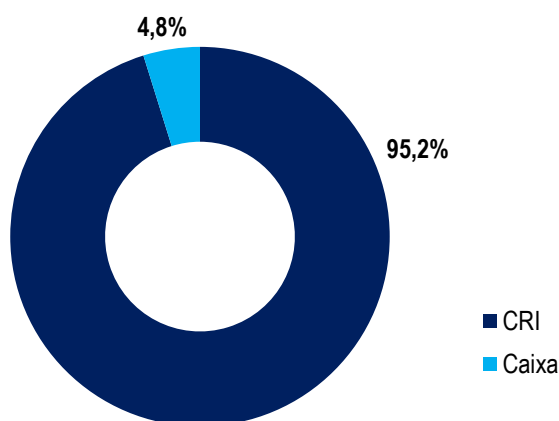
RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Setembro 2020

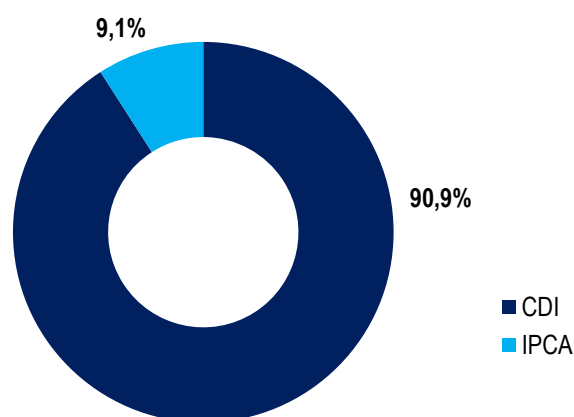
Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)

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.



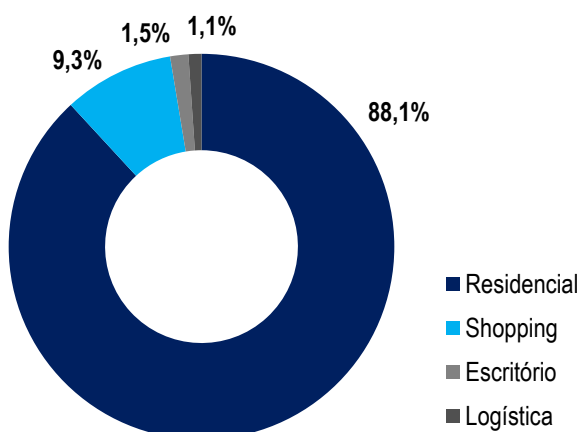
Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)

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.



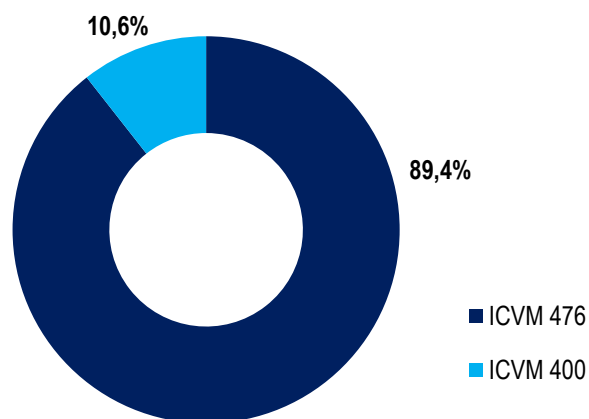
Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)

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.



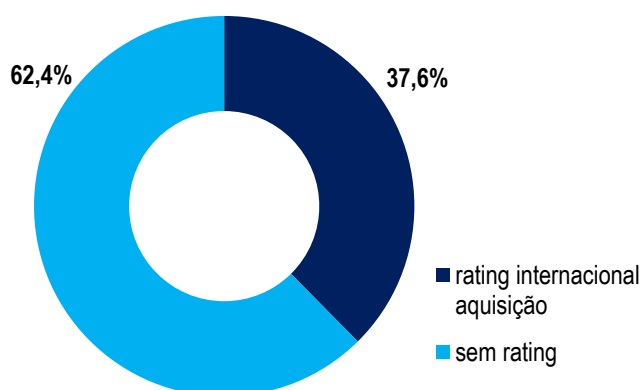
RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Setembro 2020

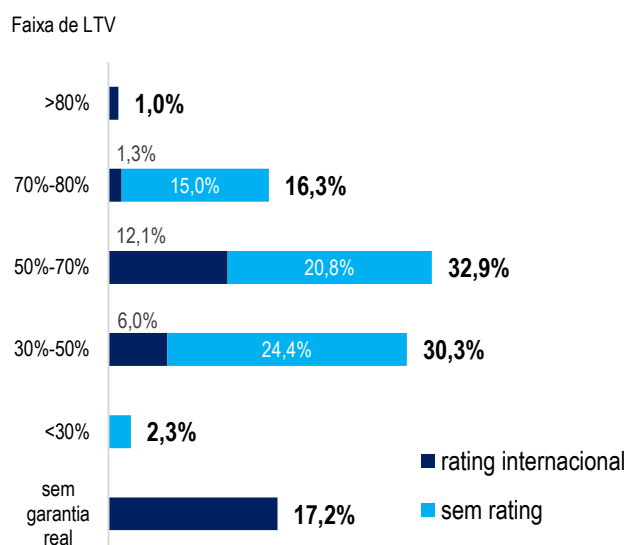
Alocação por rating agência internacional (% PL da Carteira)

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 37,6% da carteira de CRI com essas características.



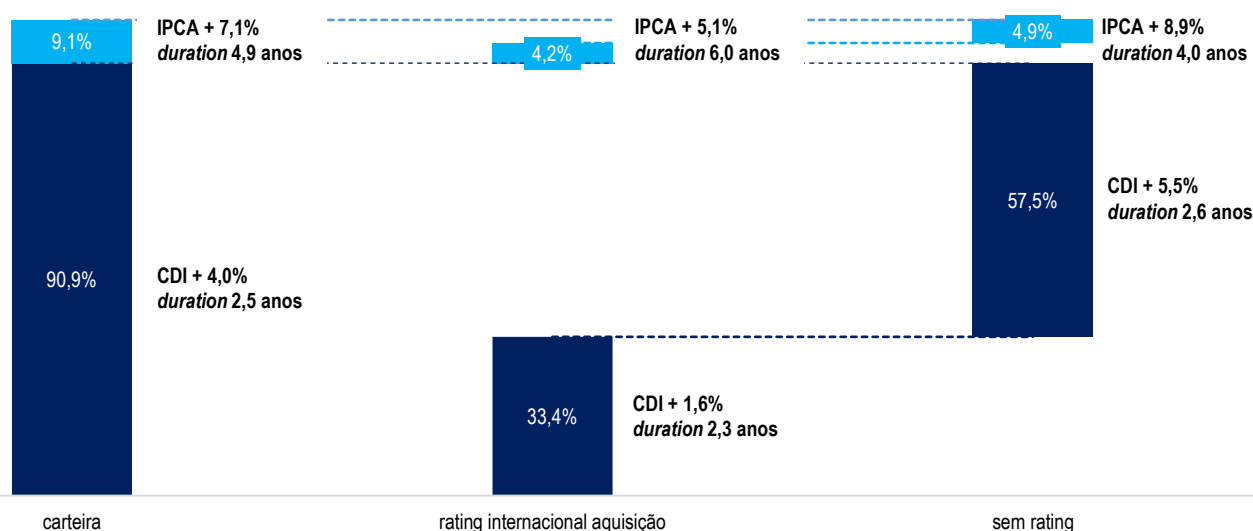
Alocação por LTV vs. rating internacional (% PL da Carteira)

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% 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/fale-conosco para receber os relatórios

Setembro 2020

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/20	0,45	86,55	0,45%	0,53%	336,81%	3,68%	7,05%	63,81%
ago/20	0,41	81,41	0,41%	0,48%	301,32%	-2,46%	0,72%	6,78%
jul/20	0,45	80,01	0,45%	0,53%	272,07%	-4,19%	-1,13%	-10,98%
jun/20	0,48	87,14	0,48%	0,57%	267,84%	4,01%	7,08%	67,34%
mai/20	0,47	87,30	0,47%	0,55%	234,23%	2,23%	5,17%	50,63%
abr/20	0,50	86,50	0,50%	0,59%	206,24%	-0,74%	2,06%	20,96%
2a. Emissão de Cotas: R\$100,00								
set/20	0,45	86,55	0,45%	0,53%	336,81%	-1,91%	0,29%	4,14%
ago/20	0,41	81,41	0,41%	0,48%	301,32%	-7,87%	-5,82%	-86,96%
jul/20	0,45	80,01	0,45%	0,53%	272,07%	-9,54%	-7,59%	-117,13%
jun/20	0,48	87,14	0,48%	0,57%	267,84%	-1,53%	0,41%	6,19%
mai/20	0,47	87,30	0,47%	0,55%	234,23%	-3,26%	-1,43%	-22,73%
abr/20	0,50	86,50	0,50%	0,59%	206,24%	-6,13%	-4,42%	-74,22%
3a. Emissão de Cotas: R\$101,00								
set/20	0,45	86,55	0,45%	0,52%	333,48%	-7,62%	-6,37%	-168,91%
ago/20	0,41	81,41	0,41%	0,48%	298,34%	-13,35%	-12,23%	-348,43%
jul/20	0,45	80,01	0,45%	0,52%	269,39%	-14,95%	-13,91%	-417,94%
jun/20	0,48	87,14	0,48%	0,56%	265,19%	-7,21%	-6,21%	-189,09%
mai/20	0,47	87,30	0,47%	0,55%	231,91%	-8,87%	-7,95%	-260,86%
abr/20	0,50	86,50	0,50%	0,58%	204,21%	-11,64%	-10,82%	-389,27%
4a. Emissão de Cotas: R\$100,00								
set/20	0,45	86,55	0,45%	0,53%	336,81%	-8,62%	-7,73%	-337,10%
ago/20	0,41	81,41	0,41%	0,48%	301,32%	-14,37%	-13,59%	-654,62%
jul/20	0,45	80,01	0,45%	0,53%	272,07%	-15,98%	-15,27%	-800,23%
jun/20	0,48	87,14	0,48%	0,57%	267,84%	-8,23%	-7,57%	-419,30%
mai/20	0,47	87,30	0,47%	0,55%	234,23%	-9,89%	-9,32%	-587,86%
abr/20	0,50	86,50	0,50%	0,59%	206,24%	-12,69%	-12,21%	-911,05%

(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).

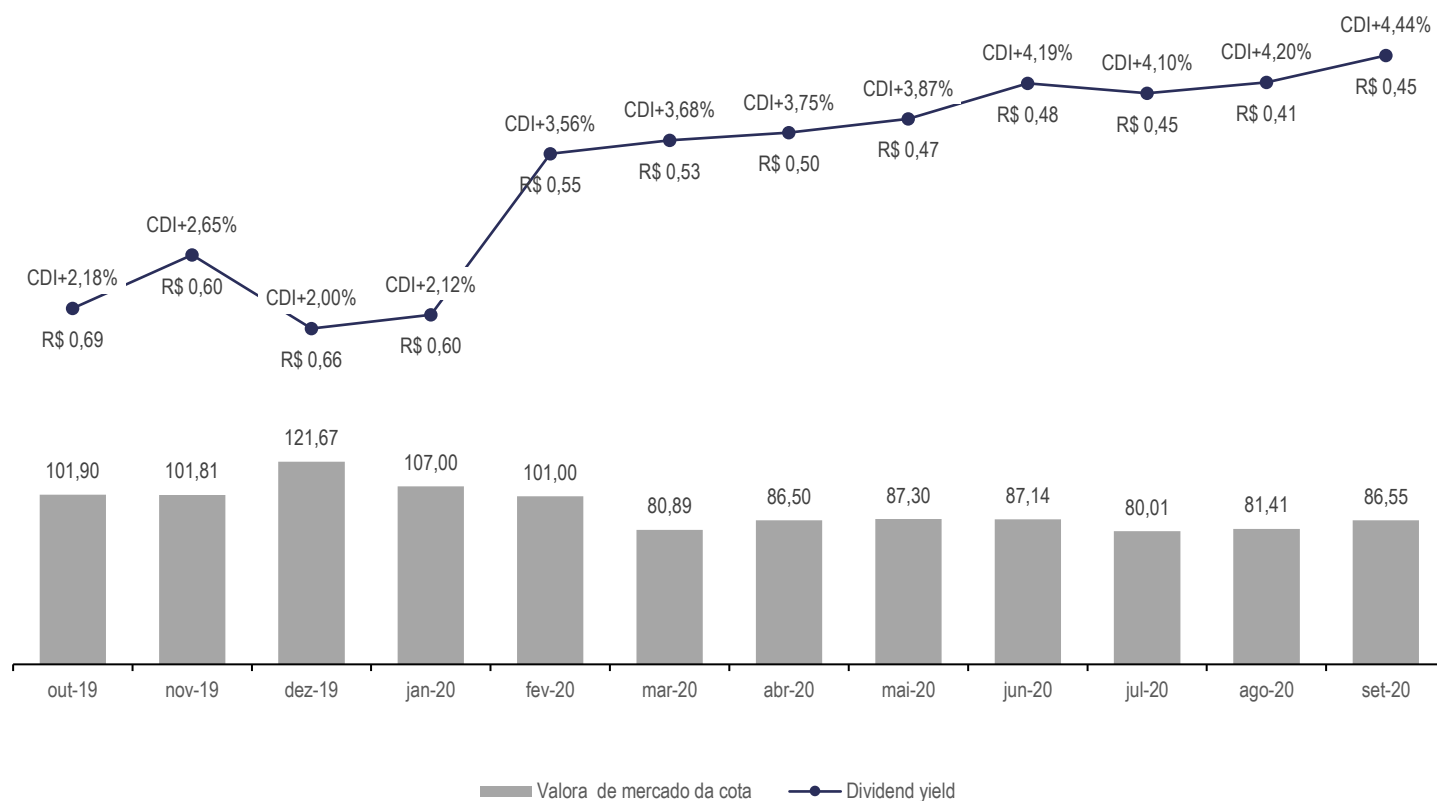
(3) O eventual ganho de capital proveniente da negociação das cotas é tributado pelo Imposto de Renda pela alíquota de 20%.

(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 Aliance 128S

Rating	AAA Fitch
Cupom	CDI + 0,0%
Vencimento	30/09/2021
Tipo de oferta	ICVM 400

Operação lastreada em debêntures emitidas pela Aliance 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 21,67% do Bangu Shopping e (ii) cessão fiduciária do mesmo percentual de recebíveis de locação do Bangu Shopping.

Detalhamento dos Ativos



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.



CRI Almeida Júnior

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

Operação lastreada em debêntures emitidas pela Blumenau 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%.



CRI BR Malls

Rating	Aa1 Moody's
Cupom	CDI + 0,1%
Vencimento	26/05/2021
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em debêntures emitidas pela BR Malls Participações S.A. (B3:BRML3), empresa de capital aberto com foco no desenvolvimento, participação e administração de shopping centers. A emissão possui como garantias (i) alienação fiduciária de 8,03% do Shopping Villa Lobos, localizado na cidade de São Paulo e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis de locação do mesmo shopping, com relação atual de garantia de 161%.



CRI BRF

Rating	A Fitch
Cupom	IPCA + 6,51%
Vencimento	05/09/2022
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em contrato de locação atípico, tipo BTS (*built to suit*), de um edifício de escritórios monousoário 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.



CRI BR Properties

Rating	Aa2 Moody's
Cupom	CDI + 0,7%
Vencimento	01/03/2023
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em debêntures emitidas pela BR Properties S.A. (B3:BRPR3), empresa de capital aberto com foco na aquisição, locação, administração, incorporação e venda de imóveis comerciais. A operação possui como garantias alienação fiduciária e cessão fiduciária de contratos de aluguéis de galpão industrial localizados na da Rodovia Dom Pedro I no interior de São Paulo.



CRI CNA Spitaletti

Rating	na
Cupom	CDI + 5,0%
Vencimento	25/07/2022
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com CNA Spitaletti, incorporadora paulista, com foco em projetos residenciais e comerciais na região de Alphaville, com 45 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis residenciais de médio padrão, prontos, localizados na cidade de Barueri, na Região Metropolitana de São Paulo, com relação atual de garantia de 354%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.

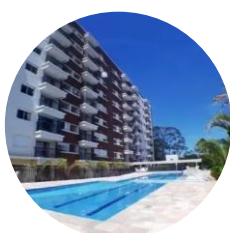
Detalhamento dos Ativos



CRI Direcional

Rating	AA+ 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.AA+(sf) pela S&P.



CRI Ditolvo 97S

Rating	na
Cupom	CDI + 3,5% (1)
Vencimento	26/10/2021
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 de Interlagos na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 253%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.

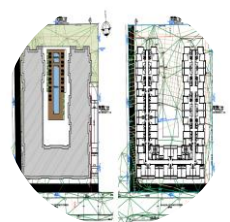
(1) Operação conta com prêmio sobre vendas além do cupom.



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 210%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



CRI Ditolvo 169S

Rating	na
Cupom	CDI + 6,0%
Vencimento	28/09/2023
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 terreno localizado na região do Morumbi na cidade de São Paulo-SP, com relação atual de garantia de 268%.



CRI Dona Carolina

Rating	na
Cupom	CDI + 6,0% (1)
Vencimento	29/09/2025
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação junto às empresas Enplan e Cia. City, controladoras do loteamento Fazenda Dona Carolina, localizado em Itatiba-SP. A operação conta com garantia de alienação fiduciária de lotes prontos na Fazenda Dona Carolina, com relação atual de garantia de 191%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.

(1) O CRI conta com remuneração de CDI + 6,0% ao ano, com mínimo de 10,5% ao ano.



CRI Francisco Leão 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 166%.

Detalhamento dos Ativos



CRI Francisco Leão 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 166%.



CRI Gafisa

Rating	A- Liberum
Cupom	CDI + 3,0%
Vencimento	30/06/2022
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em debêntures emitidas pela Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação tem como garantia alienação fiduciária de unidades prontas, na vasta maioria residenciais (97% do total), localizadas em 4 empreendimentos na cidade de São Paulo e 1 empreendimento na cidade do Rio de Janeiro, com relação atual de garantia de 242%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



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 131%. 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	A- 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 Longitude

Rating	na
Cupom	CDI + 5,0%
Vencimento	29/11/2023
Tipo de oferta	ICVM 476

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 145%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia e dos recebíveis de venda são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.

Detalhamento dos Ativos



CRI Manhattan

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

Operação com a Construtora Manhattan, uma das maiores incorporadoras de Fortaleza-CE, com mais de 15 anos de atuação. A operação possui como garantia real (i) alienação fiduciária de imóveis prontos residenciais e (ii) cessão fiduciária de recebíveis de direito de uso de dois projetos residenciais; todos localizados na Região Metropolitana de Fortaleza, com relação atual de garantia de 294%.



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 atual de garantia de 215%. 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 OTCC/Shopping Service

Rating	na
Cupom	CDI + 6,0%
Vencimento	28/02/2024
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com CNA Spitaletti, incorporadora paulista, com foco na região de Alphaville-São Paulo, com 45 anos de história. A operação possui como garantia contratos de aluguéis típicos, pulverizados, de imóveis comerciais, além de alienação fiduciária de imóveis prontos comerciais, residenciais e lotes, todos localizados na RMSP, com relação atual de garantia de 269%. Os recursos provenientes dos aluguéis e das vendas dos imóveis residenciais em garantia são utilizados para pagamento de juros e amortizar antecipadamente o CRI



CRI Praias 166S

Rating	na
Cupom	CDI + 5,5%
Vencimento	30/08/2023
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Praias Construtora, incorporadora com foco no litoral paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis prontos, residenciais, localizados na Riviera de São Lourenço, litoral paulista, com relação atual de garantia de 150%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



CRI Praias 175S

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

Operação com a Praias Construtora, incorporadora com foco no litoral paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis prontos, residenciais, localizados no Guarujá, litoral paulista, com relação atual de garantia de 140%.. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



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.

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 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 terreno e benfeitorias, localizado no bairro de Moema, São Paulo, com relação atual de garantia de 172%.



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 280%.



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 294%.



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 314%.



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 390%. Os recursos provenientes das vendas dos imóveis residenciais em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.

Detalhamento dos Ativos



CRI Tecnisa

Rating	AA S&P
Cupom	CDI + 2,3%
Vencimento	18/12/2026
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a incorporadora de capital aberto Tecnisa S.A. (B3:TCSA3). A operação possui como garantia (i) alienação fiduciária de cotas da SPE proprietária dos imóveis residenciais prontos do empreendimento Taguá Life Center, localizado no Distrito Federal e (ii) cessão fiduciária de recebíveis do mesmo empreendimento, com relação atual de garantia de 150%. Os recursos provenientes das vendas dos imóveis residenciais em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



CRI Tegra

Rating	A- Fitch
Cupom	CDI + 1,1%
Vencimento	25/10/2022
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Tegra, incorporadora do grupo Brookfield, com foco na incorporação de projetos residenciais e comerciais, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis residenciais prontos, localizados nas cidades de São Paulo, Campinas e Rio de Janeiro, com relação atual de garantia de 239%. Os recursos provenientes das vendas dos imóveis residenciais em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



CRI Upcon 6S

Rating	na
Cupom	CDI + 6,0%
Vencimento	29/06/2023
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Upcon, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis residenciais de alto-padrão, prontos, localizados na região do Ibirapuera, além de alienação fiduciária de terreno e CEPAC – Certificados de Potencial Adicional de Construção – localizado na região do Itaim Bibi, ambos na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 171%.



CRI Upcon 7S

Rating	na
Cupom	CDI + 8,0%
Vencimento	28/09/2023
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Upcon, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de 3 terrenos localizados nos bairros de Vila Madalena, Centro e Jabaquara na cidade de São Paulo-SP, com relação atual de garantia de 144%.



CRI You 1S

Rating	na
Cupom	CDI + 4,0%
Vencimento	27/09/2023
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 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 129%.

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

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 setembro de 2020, o valor da cota fechou em R\$ 86,55.

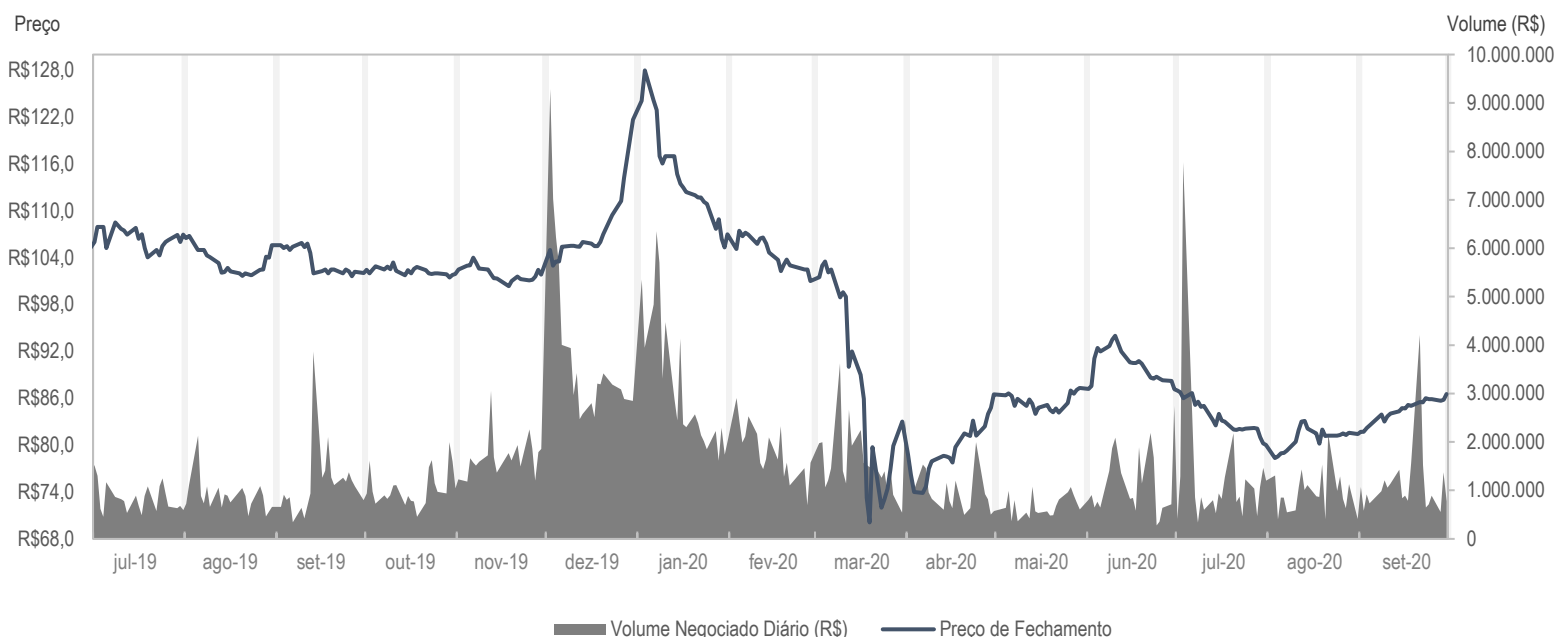
Informações complementares:

setembro-20

Número de cotistas	26.059
Volume (em R\$)	23.868.436,93
Quantidade de cotas negociadas	283.101,00
Volume Médio Diário (R\$/dia)	1.136.592,23
Valor médio de negociação por cota	84,31
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo 81,02
	Máximo 88,25

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 2020.



Este material foi elaborado pela Valora Gestão de Investimentos. Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. É recomendada uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A RENTABILIDADE AJUSTADA CONSIDERA O REINVESTIMENTO DOS DIVIDENDOS, JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO OU OUTROS RENDIMENTOS ADVINDOS DE ATIVOS FINANCEIROS QUE INTEGREM A CARTEIRA DO FUNDO REPASSADOS DIRETAMENTE AO COTISTA. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a ICVM472, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. A Valora não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Valora. O Objetivo do Fundo não representa nem deve ser considerado, a qualquer momento, e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ao investidor. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail: valorainvest@valorainvest.com.br.

Gestor

VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA

CNPJ: 07.559.989/0001-17

Rua Iguatemi nº 448 - Conjunto 1301

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

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

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

Administrador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

CNPJ: 59.281.253/0001-23

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

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

Tel: +55 (11) 3383 2513 |

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