

## Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de outubro de 2020 com a totalidade de seu patrimônio líquido alocado em CRI, distribuídos em 18 diferentes operações, num total investido de R\$159,8 milhões. Os demais recursos estavam investidos em instrumentos de caixa.

Durante o mês de outubro, o Fundo fez aquisições de 5 operações no valor total de R\$30,7 milhões. Foram investidos (i) R\$10 milhões no CRI AR Terrenos com cupom de IPCA + 9,0% ao ano e prêmio inicial de 163 bps (conforme comentado em Eventos Subsequentes no relatório anterior); (ii) R\$8,6 milhões (de um total a ser potencialmente adquirido de R\$17,6 milhões) no CRI AMF Saúde com cupom de IPCA + 8,0% ao ano e prêmio inicial de 231 bps; (iii) R\$5,1 milhões no CRI GPA 79S com cupom de IPCA + 5,75% ao ano e rating AA pela Fitch; e (iv) R\$6,25 milhões no CRI AL Cambuí com cupom de IPCA + 8,5% ao ano e prêmio inicial de 137 bps recebido no início do mês de novembro (ver mais detalhes das operações em Detalhamento de Ativos). Além disso, o Fundo adquiriu R\$774 mil adicionais do CRI Carinás.

Ao mesmo tempo, durante o mês de outubro, o Fundo vendeu (i) R\$1,5 milhões do CRI JSL Ribeira 261S e (ii) R\$1,5 milhões do CRI JSL Ribeira 268S, além de ter 3 operações quitadas antecipadamente: (i) R\$7,5 milhões do CRI Ser Educacional 283S; (ii) R\$1,9 milhões do CRI GTR Senior; e (iii) R\$1,3 milhões do CRI GTR Mezanino.

A distribuição de rendimentos do Fundo referentes ao mês de outubro de 2020 será de R\$1,00 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de IPCA + 9,5% ao ano com base no valor de mercado da cota no fechamento do mês de R\$99,88. Desde o início do Fundo em 17 de março desse ano, a distribuição de rendimentos acumulada é de R\$5,75 por cota (equivalente a IPCA + 8,6% ao ano) com base no valor da cota de R\$100,00 (valor da cota na 1ª Emissão). Todas essas rentabilidades equivalentes foram calculadas com base na variação acumulada do IPCA com defasagem de 2 meses, ou seja, no período entre janeiro e julho de 2020. Essa defasagem é a mesma utilizada na remuneração da vasta maioria dos CRI.

As quitações antecipadas ocorridas no mês eram esperadas pela Gestão, que aproveitou a oportunidade de geração de caixa no Fundo para a aquisição de novas operações com relação risco-retorno favorável. Continuamos analisando diversas oportunidades de investimento, especialmente no mercado residencial que tem apresentado recuperação contínua nos últimos meses.

O trabalho de monitoramento e acompanhamento intenso e próximo dos ativos do Fundo - feito a nível das garantias - continua. Todos os CRI da carteira estão com suas obrigações em dia e a na visão da Gestão a carteira do Fundo se mantém saudável.

Por último, o número de cotistas do Fundo aumentou para 2.959 no final do mês de outubro e a liquidez média diária continua aumentando, chegando a R\$573 mil nesse mês.

## Objetivo

O Fundo tem como objetivo o investimento preponderante em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), conforme critérios de elegibilidade definidos na política de investimento.

## Público Alvo

Investidores em geral.

## Taxa de Administração e Gestão

1,00% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, com valor mínimo mensal de R\$20.000 no 1º ano de funcionamento do Fundo, e de R\$ 25.000 mensal a partir do 2º ano do Fundo.

## Taxa de Escrituração

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

## Taxa de Performance

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

## Distribuição de Rendimentos

**Divulgação de rendimentos:** 8º dia útil

**Data ex-rendimentos:** 9º dia útil

**Pagamento de rendimentos:** 13º dia útil

## Dados Adicionais

**Gestão:** Valora Gestão de Investimentos

**Administração:** BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

**Escriturador:** BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

**Auditor:** Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes

## Informações Operacionais

**Data de início do Fundo:** 17/março/2020

**Prazo de duração:** Indeterminado

**Classificação ANBIMA:** FII de Títulos de Valores Mobiliários Gestão Ativa

**Classificação CVM:** FII

**Código de Negociação:** B3:VGIP11

**Código ISIN:** BRVGIPCTF002

**Código CVM:** 0320001



## Distribuição de Resultados

O Fundo distribuirá R\$1,00 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2020. O pagamento ocorrerá no dia 19 de novembro de 2020.

O Fundo encerrou o mês de outubro com uma reserva de caixa equivalente a R\$0,71 por cota para eventuais despesas, incluindo taxa de performance.

	ago/20	set/20	out/20	2020	últimos 12 meses
<b>Receitas (Entradas de Caixa)</b>	<b>1.469.083,70</b>	<b>1.611.356,07</b>	<b>2.569.385,28</b>	<b>8.772.005,91</b>	<b>8.772.005,91</b>
CRI - Juros	1.011.889,56	850.661,99	1.192.111,58	5.266.852,61	5.266.852,61
CRI - Correção Monetária	370.806,71	750.418,45	721.811,42	2.594.287,11	2.594.287,11
CRI - Negociação	0,00	0,00	647.962,62	675.811,65	675.811,65
Outros Ativos	86.387,43	10.275,63	7.499,66	235.054,54	235.054,54
<b>Despesas (Saídas de Caixa)</b>	<b>(79.503,33)</b>	<b>(142.305,05)</b>	<b>(143.763,52)</b>	<b>(939.268,40)</b>	<b>(939.268,40)</b>
<b>Resultado</b>	<b>1.389.580,37</b>	<b>1.469.051,02</b>	<b>2.425.621,76</b>	<b>7.832.737,51</b>	<b>7.832.737,51</b>
<b>Distribuição Total</b>	<b>1.244.456,25</b>	<b>1.410.383,75</b>	<b>1.535.421,96</b>	<b>6.538.541,73</b>	<b>6.538.541,73</b>
<b>Distribuição/Cota</b>	<b>R\$ 0,75</b>	<b>R\$ 0,85</b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>R\$ 5,75</b>	<b>R\$ 5,75</b>
Dias Úteis no Período	21	21	21	157	157
<b>Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 100,00<sup>1</sup></b>					
Taxa equivalente acima do IPCA <sup>3</sup>	IPCA + 6,0%	IPCA + 6,0%	IPCA + 9,5%	IPCA + 8,6%	IPCA + 8,6%
Taxa equivalente acima do Benchmark <sup>4</sup>	Benchmark + 3,0%	Benchmark + 3,0%	Benchmark + 6,4%	Benchmark + 5,5%	Benchmark + 5,5%
<b>Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 99,15<sup>2</sup></b>					
Taxa equivalente acima do IPCA <sup>3</sup>	IPCA + 6,1%	IPCA + 6,1%	IPCA + 9,6%	IPCA + 8,7%	IPCA + 8,7%
Taxa equivalente acima do Benchmark <sup>4</sup>	Benchmark + 3,1%	Benchmark + 3,1%	Benchmark + 6,5%	Benchmark + 5,6%	Benchmark + 5,6%

(1) Valor da Cota da 1ª Emissão

(2) Valor da Cota da 2ª Emissão

(3) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para abr/2020 utiliza-se a variação do IPCA de fev/2020

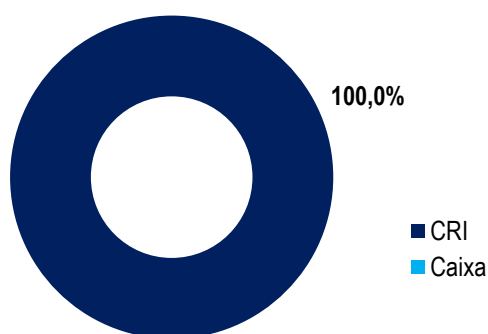
(4) Benchmark utilizado como base de cálculo para a Taxa de Performance (atualmente IPCA + 2,9% ao ano – yield médio do IMAB5 do 1º semestre de 2020 acrescido de 1% ao ano)



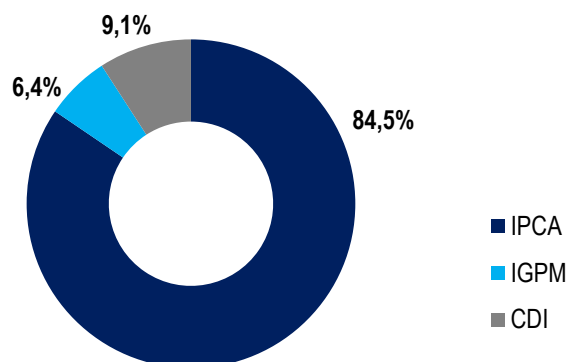
**Carteira de Ativos**

Ativo	Emissor	Código Ativo	Segmento	Rating	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Coupon	Vencimento	Duration (anos)	Pagamento
CRI Francisco Leitão 14S	Província	20H0164142	Residencial	na	14.006.132,00	8,85%	IPCA +	8,50%	28/08/2025	3,9	mensal
CRI Francisco Leitão 15S	Província	20H0164148	Residencial	na	14.006.132,00	8,85%	IPCA +	8,50%	28/08/2025	3,9	mensal
CRI Eusébio Matoso	Província	20H0049939	Residencial	na	13.508.679,66	8,54%	IPCA +	8,50%	26/08/2025	3,9	mensal
CRI JSL Ribeira 261S	RB Sec	20A0977906	BTS	na	13.405.144,66	8,47%	IPCA +	6,00%	25/01/2035	6,2	mensal
CRI JSL Ribeira 268S	RB Sec	20A0978038	BTS	na	13.405.144,66	8,47%	IPCA +	6,00%	25/01/2035	6,2	mensal
CRI SER Educacional 284S	True Sec	19L0932719	BTS	na	10.174.280,00	6,43%	IGPM +	8,00%	08/01/2031	4,4	mensal
CRI GPA 83S	Bari sec	20G0703083	BTS	AA Fitch	10.032.511,57	6,34%	IPCA +	5,00%	28/08/2025	6,8	mensal
CRI AR Terrenos	Província	20I0747905	Residencial	na	10.007.263,99	6,32%	IPCA +	9,00%	29/09/2026	4,7	mensal
CRI Tenente Negrão	Província	20I0696446	Residencial	na	9.306.486,36	5,88%	IPCA +	10,00%	29/09/2025	3,9	mensal
CRI AMF Saúde	Província	20J0459371	Residencial	na	8.600.000,00	5,43%	IPCA +	8,00%	30/10/2025	4,1	mensal
CRI São Gonçalo	Isec Sec	19L0928585	Shopping	A- Fitch	7.485.725,65	4,73%	IPCA +	5,06%	15/12/2034	6,7	mensal
CRI PG Rodrigues Alves	Província	20E0945619	Residencial	na	7.004.707,96	4,43%	IPCA +	10,00%	29/05/2025	3,7	mensal
CRI AL Cambuí	Província	20J0763944	Residencial	na	6.250.000,00	3,95%	IPCA +	8,50%	30/10/2025	4,1	mensal
CRI Alfa Realty	Província	20D0892140	Residencial	na	6.001.610,01	3,79%	CDI +	5,00%	29/04/2025	3,7	mensal
CRI GPA 79S	Província	20E0031084	BTS	AA Fitch	5.027.817,58	3,18%	IPCA +	5,75%	10/05/2035	6,5	mensal
CRI Nova Barueri	Habitasec	20E0822500	Residencial	na	4.913.031,91	3,10%	CDI +	5,00%	29/04/2024	2,3	mensal
CRI Dona Carolina	Província	20D0064565	Residencial	na	3.686.959,00	2,33%	CDI +	6,00%	29/09/2025	3,2	mensal
CRI Carinás	Província	20H0164476	Residencial	na	3.011.990,19	1,90%	IPCA +	9,00%	28/08/2025	4,0	mensal
<b>Total de CRIs</b>					<b>159.833.617,19</b>	<b>101,00%</b>					
Caixa Bruto					1.903.582,71						
Rendimentos à Distribuir + Provisões					(3.492.504,44)						
Caixa Líquido					(1.588.921,73)	-1,00%					
<b>Patrimônio Líquido</b>					<b>158.244.695,46</b>	<b>100,00%</b>			<b>Duration médio da carteira</b>	<b>4,7</b>	

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

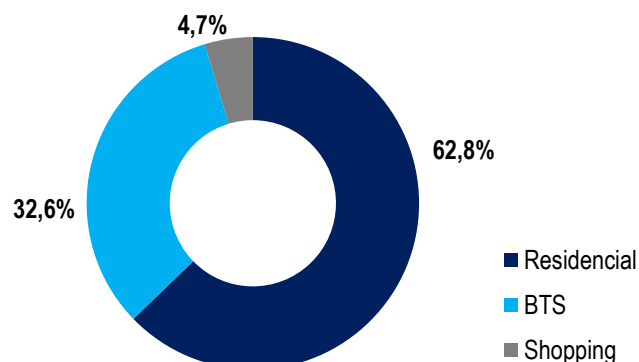


**Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)**

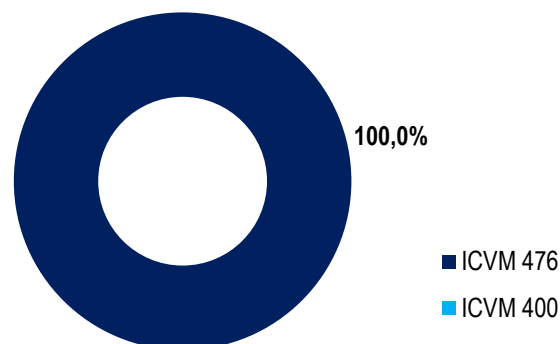




**Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)**



**Alocação por tipo de emissão (% PL da Carteira de CRI)**



**Rendimentos Mensais e Retorno Total do Fundo**

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

Período	Dividendo (R\$)	Valor de mercado da cota no fechamento (R\$)	RM Líquida	RM Gross-Up (4)	RM Gross-up IPCA+ (4)	RT Líquido	RT Gross-up (5)	RT Gross-up IPCA+ (5)
<b>1a. Emissão de Cotas: R\$100,00</b>								
out/20	1,00	99,88	1,00%	1,18%	11,82%	5,80%	6,87%	10,22%
set/20	0,85	98,26	0,85%	1,00%	7,94%	3,09%	3,96%	6,79%
ago/20	0,75	99,00	0,75%	0,88%	7,72%	2,97%	3,69%	8,29%
jul/20	0,70	98,85	0,70%	0,82%	14,07%	2,04%	2,62%	7,97%
jun/20	0,66	98,65	0,66%	0,77%	13,86%	1,12%	1,32%	5,28%
mai/20	0,75	99,00	0,75%	0,88%	10,73%	0,76%	0,89%	3,35%
<b>2a. Emissão de Cotas: R\$99,15</b>								
out/20	1,00	99,88	1,01%	1,19%	11,95%	3,45%	3,93%	13,57%
set/20	0,85	98,26	0,86%	1,01%	8,05%	0,74%	1,03%	2,92%
ago/20	0,75	99,00	0,76%	0,89%	9,74%	0,64%	0,78%	8,10%

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

(2) Valor da cota na 1a. emissão de cotas (R\$100,00) e da 3a. emissão de cotas (R\$99,15).

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

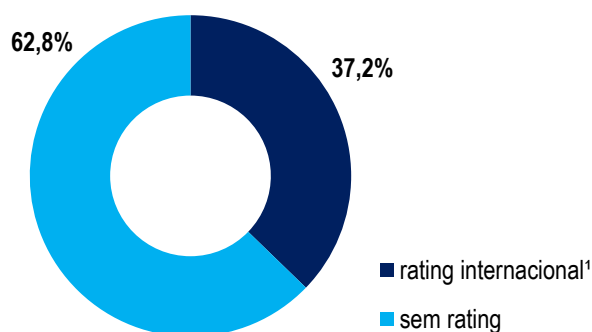
(4) Rendimento Mensal do Fundo considerando isenção da alíquota de IR de 15%.

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



**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 37,2% da carteira de CRI com essas características.

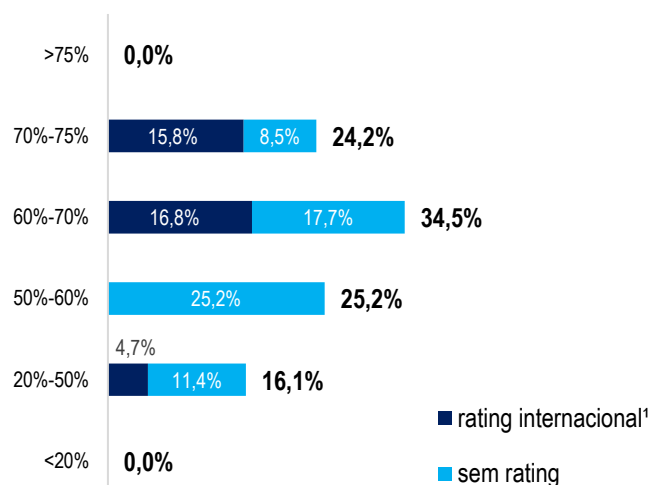


(1) Rating da emissão e/ou do devedor/locatário

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

O índice LTV (*loan-to-value*) compreende o saldo devedor do CRI em relação ao valor do imóvel em garantia. Todas os CRI da carteira contam com imóveis em garantia e possuem LTV menor que 75%.

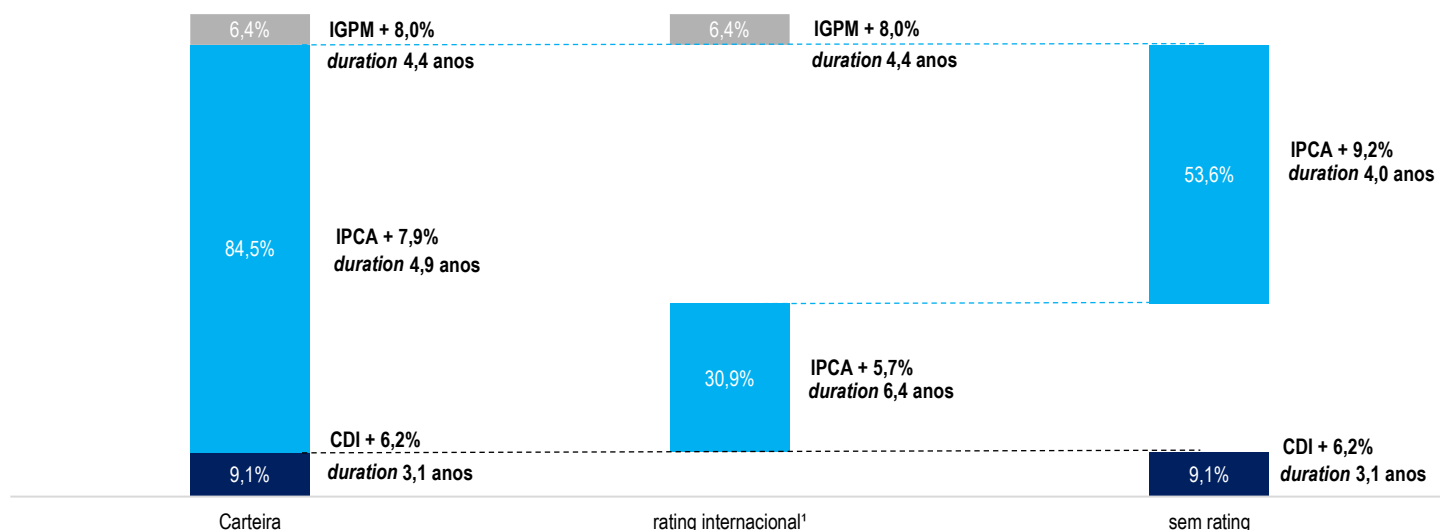
Faixa de LTV



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

**Taxa de juros de aquisição e duration – média ponderada por indexador vs. rating internacional (% PL da Carteira de CRI)**

O gráfico abaixo apresenta a taxa de juros total dos CRI no momento de aquisição, o que inclui além do cupom da operação, eventuais (i) ágio ou deságio na aquisição, (ii) prêmios adicionais e/ou (iii) prêmios mensais para garantia de remuneração mínima, sendo ponderada pelo saldo dos CRI na data de fechamento. A taxa de juros não inclui eventuais multas, juros de mora ou quaisquer outras remunerações adicionais provenientes de alterações nas condições inicialmente pactuadas nos CRI.



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



Detalhamento dos Ativos



**CRI AL Cambuí**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 8,5%
<b>Vencimento</b>	30/10/2025
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

Operação com a Setin, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais, escritórios e hotéis na região metropolitana e interior paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro do Cambuí, na cidade de Campinas, com relação atual de garantia de 220%.



**CRI Alfa Realty**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 5,00% (1)
<b>Vencimento</b>	29/04/2025
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

Operação com a Alfa Realty, incorporadora paulistana com mais de 17 anos de atuação e foco em empreendimentos residenciais diferenciados. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro do Ipiranga, cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 144%.

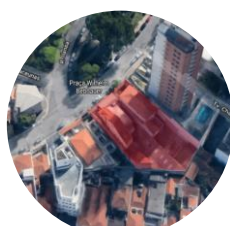
(1) O CRI conta com remuneração de CDI + 5,0% ao ano, com mínimo de 9,5% ao ano.



**CRI AMF Saúde**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 8,0%
<b>Vencimento</b>	30/10/2025
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

Operação com a You, inc, incorporadora paulistana com mais de 10 anos de atuação e foco no segmento de imóveis residenciais compactos. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro da Saúde, cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 167%.



**CRI AR Terrenos**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 9,00%
<b>Vencimento</b>	29/09/2026
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

Operação com a Alfa Realty, incorporadora paulistana com mais de 17 anos de atuação e foco em empreendimentos residenciais diferenciados. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de quatro terrenos localizado nos bairros do Alto da Lapa, Bom Retiro, Mooca e Vila Madalena, todos na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 147%.



**CRI Carinás**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 9,0%
<b>Vencimento</b>	28/08/2025
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

Operação com a Tarjab, incorporadora e construtora paulistana com mais de 37 anos de atuação e foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro de Moema, cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 151%.



**CRI Dona Carolina**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 6,00% (1)
<b>Vencimento</b>	29/09/2025
<b>Tipo de oferta</b>	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 de garantia inicial de 190%. 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.



**Detalhamento dos Ativos**



**CRI Eusébio Matoso**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 8,5%
<b>Vencimento</b>	28/08/2025
<b>Tipo de oferta</b>	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 142%.



**CRI Francisco Leitão 14S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 8,5%
<b>Vencimento</b>	28/08/2025
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

Operação com a Setin, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais, escritórios e hotéis na região metropolitana e interior paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro de Pinheiros, na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 192%.



**CRI Francisco Leitão 15S**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IPCA + 8,5%
<b>Vencimento</b>	28/08/2025
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

Operação com a Setin, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais, escritórios e hotéis na região metropolitana e interior paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro de Pinheiros, na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 192%.



**CRI GPA 79S**

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

Operação lastreada em contratos atípicos de locação com prazo de 15 anos junto a empresas do Grupo GPA (B3: PCAR3), um dos principais grupos de varejo alimentício do país. A operação possui como garantia adicional alienação fiduciária dos 5 imóveis locados e relação atual de garantia de 140%.



**CRI GPA 83S**

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

Operação lastreada em contratos atípicos de locação com prazo de 15 anos junto a empresas do Grupo GPA (B3: PCAR3), um dos principais grupos de varejo alimentício do país. A operação possui como garantia adicional alienação fiduciária dos 9 imóveis locados e relação atual de garantia de 142%.



**CRI JSL Ribeira 261S**

<b>Rating (locatário)</b>	AA Fitch
<b>Cupom</b>	IPCA + 6,0%
<b>Vencimento</b>	25/01/2035
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

Operação lastreada em contratos atípicos de locação de 15 anos com empresas do Grupo JSL S.A. (B3: JSLG3), uma das principais empresas de logística do país. A operação possui como garantia adicional a alienação fiduciária dos imóveis locados e fiança da holding controladora da JSL, além de seus sócios pessoas físicas e relação atual de garantia de 152%. A operação está em processo de obtenção de rating junto a Fitch.



Detalhamento dos Ativos



**CRI JSL Ribeira 268S**

<b>Rating (locatário)</b>	AA Fitch
<b>Cupom</b>	IPCA + 6,0%
<b>Vencimento</b>	25/01/2035
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

Operação lastreada em contratos atípicos de locação de 15 anos com empresas do Grupo JSL S.A. (B3: JSLG3), uma das principais empresas de logística do país. A operação possui como garantia adicional a alienação fiduciária dos imóveis locados e fiança da holding controladora da JSL, além de seus sócios pessoas físicas e relação atual de garantia de 152%. A operação está em processo de obtenção de rating junto a Fitch.



**CRI Nova Barueri**

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

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

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



**CRI PG Rodrigues Alves**

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

Operação com a Paes e Gregori, incorporadora paulistana com mais de 23 anos de atuação e foco em empreendimentos residenciais de alto padrão. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro Vila Mariana, cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 300%.



**CRI São Gonçalo**

<b>Rating</b>	A- Fitch
<b>Cupom</b>	IPCA + 5,06%
<b>Vencimento</b>	15/12/2034
<b>Tipo de oferta</b>	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 Ser Educacional 284S**

<b>Rating (locatário)</b>	AA- Fitch
<b>Cupom</b>	IGPM + 8,0%
<b>Vencimento</b>	08/01/2031
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476

Operação lastreada em contrato de locação atípico "built to suit" com prazo de 10 anos, em imóvel localizado em Recife-PE, tendo como locatária Ser Educacional S.A. (B3: SEER3), empresa com rating corporativo AA- pela Fitch. O CRI tem cupom de IGPM + 8,0% ao ano e conta com garantia real do imóvel.



**CRI Tenente Negrão**

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

Operação com a Paes e Gregori, incorporadora paulistana com mais de 23 anos de atuação e foco em empreendimentos residenciais de alto padrão. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro Itaim Bibi, cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 163%.

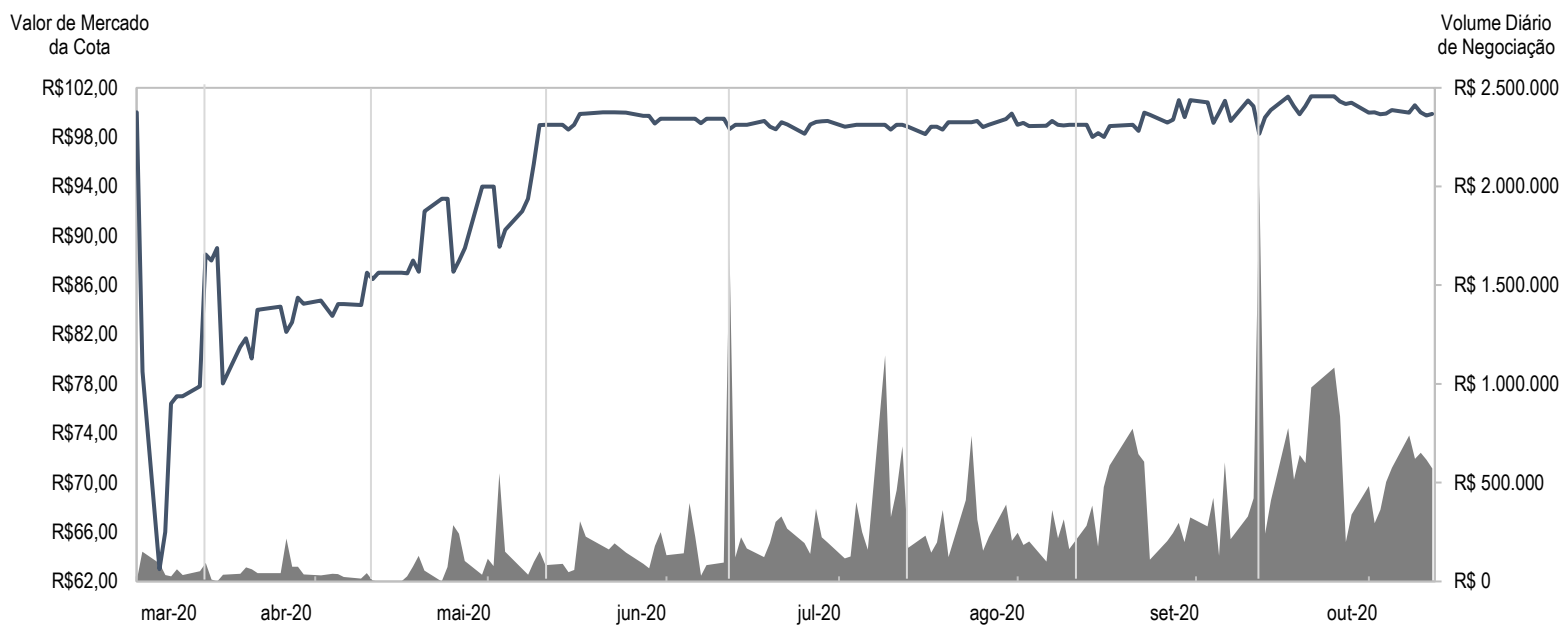




## Desempenho no Mercado Secundário

A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 19 de março de 2020, com o preço de abertura correspondente a R\$100,00. No dia 30 de setembro de 2020, o valor da cota fechou em R\$ 99,88.

Informações complementares:	outubro-20	
Número de cotistas	2.959	
Volume (em R\$)	12.036.565,09	
Quantidade de cotas negociadas	120.089,00	
Volume Médio Diário (R\$/dia)	573.169,77	
Valor médio de negociação por cota	100,23	
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	99,00
	Máximo	101,48



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

#### Gestor

**VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA**  
 CNPJ: 07.559.989/0001-17  
 Rua 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](http://www.valorainvest.com.br) | [ri@valorainvest.com.br](mailto:ri@valorainvest.com.br)

#### Administrador

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**  
 CNPJ: 59.281.253/0001-23  
 Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte)  
 Botafogo | Rio de Janeiro - RJ | CEP 22250-040  
 Tel: +55 (11) 3383 2513 |  
[www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com), [sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com](mailto:sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com)

