



Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de janeiro de 2022 com a totalidade de seu patrimônio líquido alocado em Ativos-Alvo, distribuídos em 65 diferentes ativos, num total investido de R\$315,9 milhões. Os demais recursos estavam investidos em instrumentos de caixa.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de janeiro de 2022 foi de R\$0,16 por cota, o equivalente a uma rentabilidade líquida de 22,3% ao ano sobre o valor da cota patrimonial no final de dezembro. A rentabilidade total apresentada pelo Fundo (lucro contábil) no mês de dezembro foi de R\$0,09 por cota, equivalente a 12,1% ao ano.

Considerando todas as discussões recentes na indústria de FIIs a respeito da distribuição de proventos, é importante destacar que o Fundo baseia suas distribuições no regime de competência, com base no lucro contábil excluindo-se as movimentações de marcação a mercado (MTM). Dessa forma, a partir desse mês, o demonstrativo de resultados será apresentado com base no regime de competência, além de serem apresentados os eventuais ajustes de marcação a mercado e o lucro contábil do Fundo.

Em relação a estratégia de gestão do Fundo, o mesmo possui a carteira RENDA, cujo objetivo é prover rendimentos mensais a serem distribuídos aos cotistas, sendo essa carteira formada atualmente por CRIs, cotas de FII e cotas de FIDC. O Fundo possui também a carteira VALOR, com foco principal no ganho de capital e retorno total dos investimentos, buscando gerar valor aos cotistas no médio e longo prazo, por meio de ativos como ações, cotas de SPE, cotas subordinadas de FIDC e cotas de FII.

Ao longo do mês de janeiro, o Fundo adquiriu um total de R\$19,3 milhões em dois diferentes CRIs. Foram investidos (i) R\$10 milhões no CRI Helbor 440S com cupom de CDI + 3% ao ano e (ii) R\$9,3 milhões no CRI Inter 464S com cupom de CDI + 4,5% ao ano (ver mais detalhes em Detalhamento dos Ativos). Ainda dentro da carteira RENDA, o Fundo vendeu R\$3,2 milhões líquidos (entre compras e vendas) em FII de CRI, em linha com a decisão da Gestão em privilegiar, nesse momento, posições diretas em CRI dentro da carteira RENDA, visto a rentabilidade superior dessa classe de ativos. Por último, dentro da carteira RENDA, o Fundo adquiriu R\$1 milhão em cotas de FIDC sênior com remuneração de IPCA + 8,5% ao ano.

Dentro da carteira VALOR, o Fundo fez diversas aquisições de ações e FII, num valor líquido positivo de R\$5,1 milhões, fazendo com que a carteira VALOR passasse a representar 12,8% do total de Ativos-Alvo do Fundo (vs. 11,4% em dez/21). As aquisições líquidas em ações representaram R\$2,8 milhões, sendo basicamente ações de empresas do setor de shopping. O aumento da carteira VALOR de FII foi de R\$2,3 milhões, bastante concentrada numa posição de R\$1,5 milhão de KNCR11, fundo de CRI indexado ao CDI. Conforme mencionado no relatório anterior, a Gestão entende que o aumento da participação da carteira VALOR no Fundo é um processo contínuo ao longo dos próximos meses.

Em resumo, a Gestão tem aproveitado os movimentos de mercado para aumentar a carteira VALOR e, ao mesmo tempo, buscar ampliar a exposição do fundo a ativos indexados ao CDI.

Por último, importante destacarmos que o Fundo passou a fazer parte do índice IFIX da B3 nesse mês, o que deve ter contribuído para o aumento do número de cotistas do Fundo para 44.772 (28,8% de crescimento em relação a dezembro de 2021) no final do mês de janeiro, com liquidez média diária de R\$2,3 milhões (42,9% de crescimento em relação ao mês anterior).

Objetivo

O Fundo tem como objetivo o investimento em Ativos-Alvo: (a) Ações Imobiliárias, (b) Debêntures Imobiliárias; (c) Participações em SPE Imobiliária; (d) cotas de FIP Imobiliário; (e) cotas de FIA Imobiliário; (f) CEPAC; (g) cotas de FII; (h) CRI; (i) cotas de FIDC Imobiliário; (j) letras hipotecárias; (k) letras de crédito imobiliário; (l) letras imobiliárias garantidas; e (m) Outros Títulos Imobiliários, em conformidade com os critérios de elegibilidade definidos na política de investimento.

Público Alvo

Investidores em geral.

Taxa de Administração e Gestão

0,90% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, com valor mínimo mensal de R\$10.000.

Taxa de Performance

20% sobre o que exceder IPCA + média do *yield* anual do IMAB5 no semestre civil anterior, com o valor mínimo de IPCA + 3% ao ano. Caso essa média seja menor que 4% ao ano, a mesma será acrescida de 1% ao ano; caso a mesma seja maior ou igual a 4% ao ano e menor que 5% ao ano, será utilizado 5% ao ano. A taxa é paga semestralmente nos meses de julho e janeiro.

Distribuição de Rendimentos

Divulgação de rendimentos: Último dia útil

Data ex-rendimentos: 1º dia útil

Pagamento de rendimentos: 5º dia útil

Dados Adicionais

Gestão: Valora Gestão de Investimentos

Administração: Banco Daycoval S.A.

Escriturador: Banco Daycoval S.A.

Auditor: Grant Thornton Auditores Independentes

Informações Operacionais

Data de início do Fundo: 26/02/2021

Prazo de duração: Indeterminado

Classificação ANBIMA: FII de Títulos de Valores Mobiliários Gestão Ativa

Classificação CVM: FII

Código de Negociação: B3:VGHF11

Código ISIN: BRVGIFCTF003

Código CVM: 0320086



Carteira de Ativos

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Coupon	Vencimento	Duration
CRI	Mabu 240S	21J0705142	Pulverizado	55.087.183,69	17,58%	IPCA	9,75%	06/10/2031	4,5
CRI	Planta 47S	21K0019326	Residencial	25.661.184,44	8,19%	IPCA	8,00%	30/10/2041	7,5
CRI	Oscar Freire 50S	21L0002653	Residencial	25.012.578,60	7,98%	CDI	4,00%	27/11/2026	3,6
CRI	Socicam Chapecó	21C0640785	BTS	19.562.489,96	6,24%	IPCA	9,00%	17/03/2036	5,9
CRI	Manhattan 196S	20L0870667	Residencial	13.963.417,01	4,46%	IPCA	12,00%	17/12/2024	1,4
CRI	Tecnisa 175S	21B0544455	Residencial	13.438.596,16	4,29%	IPCA	5,94%	15/02/2026	2,8
CRI	Canoas	21B0028178	Residencial	11.081.675,93	3,54%	IPCA	10,00%	26/02/2026	3,4
CRI	Helbor 440S	22A0788605	Residencial	10.009.298,40	3,19%	CDI	3,00%	29/01/2006	2,3
CRI	Inter 464S	22A0883092	Residencial	9.304.856,20	2,97%	CDI	4,50%	04/02/2027	2,5
CRI	Tecnisa 397S	21G0568394	Residencial	6.717.534,14	2,14%	IPCA	7,00%	29/06/2028	4,5
CRI	Monvert	21D0779661	Residencial	5.722.179,78	1,83%	IPCA	10,50%	04/07/2024	2,1
CRI	Fashion Mall 340S	21E0611378	Shoppings	4.916.390,65	1,57%	IPCA	7,75%	29/05/2031	4,7
CRI	Fashion Mall 339S	21E0611276	Shoppings	4.916.390,65	1,57%	IPCA	7,75%	29/05/2031	4,7
CRI	Planta 48S	21K0019325	Residencial	4.298.497,40	1,37%	IPCA	8,00%	30/10/2041	19,9
CRI	Gafisa 307S	21L0729731	Residencial	3.292.435,97	1,05%	CDI	4,50%	26/11/2027	2,5
CRI	Gafisa 306S	21L0729728	Residencial	3.292.435,97	1,05%	CDI	4,50%	26/11/2027	2,5
CRI	You 38 - 1S	21D0695718	Residencial	2.237.704,56	0,71%	CDI	4,00%	23/04/2025	1,7
CRI	Francisco Leitão 14S	20H0164142	Residencial	2.187.447,68	0,70%	IPCA	8,50%	28/08/2025	3,1
CRI	Francisco Leitão 15S	20H0164148	Residencial	2.187.447,68	0,70%	IPCA	8,50%	28/08/2025	3,1
CRI	Cores do Mar	21B0184703	Residencial	2.353.154,92	0,75%	IPCA	9,50%	26/02/2026	2,5
CRI	Tecnisa 344S	20L0675397	Residencial	1.010.460,36	0,32%	IPCA	6,85%	31/12/2025	3,0
Total - CRI				226.253.360,14	72,19%	Duration médio CRIs:		4,4	
FIDC	Valyos Sênior 1ª Série	3204619SEN	Residencial	8.182.474,53	2,61%	IPCA	8,00%	20/06/2024	1,5
FIDC	KeyCash I Sênior		Home Equity	7.568.049,28	2,41%	IPCA	7,50%	na	na
FIDC	Valyos Sênior 3ª Série	3204621SN3	Residencial	5.024.858,02	1,60%	IPCA	7,00%	20/06/2024	1,5
FIDC	Valyos Subordinada		Residencial	4.359.653,83	1,39%	Rentabilidade de 1,68% no mês de janeiro/22		na	na
FIDC	Valora AzQuest Subordinada	30414191AZS	Recebíveis	2.126.357,53	0,68%	Rentabilidade de 4,00% no mês de janeiro/22		Na	na
FIDC	KeyCash II Sênior	4033221SN1	Home Equity	1.843.979,26	0,59%	IPCA	8,50%	na	na
Total - FIDC				29.105.372,45	9,29%				



Carteira de Ativos

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	D.Y. (a.a.) sobre valor mercado	% PL
FII	Kinea Índices de Preços	KNIP11	Recebíveis	5.565.634,60	18,71%	1,78%
FII	RBR Log	RBRL11	Properties	4.365.228,00	11,55%	1,39%
FII	Valora CRI Índice de Preço	VGIP11	Recebíveis	4.159.768,16	21,73%	1,33%
FII	Barigui Rendimento Imobiliários I	BARI11	Recebíveis	4.033.554,00	16,54%	1,29%
FII	XP Exeter Desenvolvimento Logístico	XPEX11	Desenvolvimento	3.000.638,00	na	0,96%
FII	Cyrela Crédito	CYCR11	Recebíveis	2.999.311,35	23,02%	0,96%
FII	Athena I	FATN11	Properties	2.987.708,06	9,70%	0,95%
FII	Valora RE III	VGIR11	Recebíveis	2.603.803,11	11,65%	0,83%
FII	Mogno de Recebíveis Imobiliários	MGCR11	Recebíveis	2.589.000,00	14,83%	0,83%
FII	BTG Pactual Fundo CRI	FEXC11	Recebíveis	2.050.910,40	13,71%	0,65%
FII	Rio Bravo Credito Imobiliario High Grade	RBHG11	Recebíveis	2.010.138,84	21,37%	0,64%
FII	JS Real Estate	JSRE11	Properties	1.922.783,50	8,21%	0,61%
FII	Kinea Rend Imob	KNCR11	Recebíveis	1.525.413,40	10,10%	0,49%
FII	HSI Ativos Financeiros	HSAF11	Recebíveis	1.469.286,54	13,41%	0,47%
FII	BTG Pactual Cred Imob	BTCR11	Recebíveis	1.131.312,00	12,74%	0,36%
FII	Vinci Fulwood Desenvol. Logístico	VFDL11	Desenvolvimento	1.006.900,00	na	0,32%
FII	RBR Alpha Fundo de Fundos	RBRF11	FOF	237.171,00	10,60%	0,08%
FII	FII (Outros)	-	-	756.692,03	8,84%	0,24%
Total - FII				44.415.252,99		14,17%
Ação	BR Malls	BRML3	Shoppings	5.840.595,00		1,86%
Ação	Aliansce Sonae	ALSO3	Shoppings	5.096.216,00		1,63%
Ação	Multiplan	MULT3	Shoppings	3.298.100,00		1,05%
Ação	São Carlos	SCAR3	Properties	469.640,00		0,15%
Ação	BR Properties	BRPR3	Properties	432.228,00		0,14%
Ação	Syn Prop & Tech	SYNE3	Properties	141.180,00		0,05%
Total - Ações				15.277.959,00		4,87%
SPE	Itatupã		Residencial	308.478,00		0,10%
SPE	Dot Vila das Belezas		Residencial	294.620,00		0,09%
SPE	Choice Morumbi		Residencial	260.740,00		0,08%
Total - Cotas SPE				863.838,00		0,28%
Total Ativos-Alvo				315.915.782,59		100,80%
Caixa Bruto				4.216.495,57		1,35%
Rendimentos à Distribuir + Provisões				(6.728.701,92)		
Caixa Líquido				(2.512.206,35)		(0,80%)
Patrimônio Líquido				313.403.576,25		100,00%



Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$0,16 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2022. O pagamento ocorreu no dia 07 de fevereiro de 2022.

	nov/21	dez/21	jan/22	2022	últimos 12 meses
Receitas (ex-MTM)	4.666.172,39	6.138.493,41	4.856.286,76	4.856.286,76	34.264.828,52
Proventos + Juros + Correção Monetária	3.939.412,43	5.473.836,06	4.593.711,22	4.593.711,22	29.147.406,28
CRI	3.363.858,85	4.539.904,15	3.729.693,73	3.729.693,73	23.473.635,45
Debêntures	-	-	-	-	16.629,18
FIDCs - (após IR)	250.801,73	409.997,87	351.812,39	351.812,39	2.585.012,96
FII	324.702,68	352.953,29	380.917,33	380.917,33	2.715.083,13
Ações	49,16	170.980,74	-	-	225.757,79
Negociações	527.366,53	440.664,26	131.287,77	131.287,77	4.236.911,67
CRI	433.225,97	406.863,29	59.004,98	59.004,98	2.668.880,24
Debêntures - (após IR)	-	-	-	-	-
FIDCs	-	-	-	-	-
FII - (após IR)	93.503,66	17.606,62	43.624,78	43.624,78	343.474,35
Ações - (após IR)	636,90	16.194,35	15.380,19	15.380,19	1.211.279,28
Ativos de Liquidez	199.393,44	223.993,09	131.287,77	131.287,77	880.510,57
Despesas	(193.249,94)	(317.475,72)	(263.310,65)	(263.310,65)	(2.119.003,28)
Resultado Passível de Distribuição	4.472.922,45	5.821.017,69	4.389.405,55	4.389.405,55	31.942.254,68
Distribuição Total	2.984.749,59	6.005.025,90	5.337.800,80	5.337.800,80	29.236.320,83
Distribuição/Cota	R\$ 0,15	R\$ 0,18	R\$ 0,16	R\$ 0,16	1,39
Dias Úteis no Período	20	23	21	21	255
Dividend Yield (anualizado) - Nominal	22,04%	23,01%	22,29%	22,29%	16,83%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial					
Taxa equivalente acima do IPCA ¹	IPCA + 5,5%	IPCA + 7,3%	IPCA + 9,3%	IPCA + 9,3%	IPCA + 6,2%
Taxa equivalente acima do Benchmark ²	Benchmark + 2,4%	Benchmark + 4,2%	Benchmark + 4,1%	Benchmark + 4,1%	Benchmark + 3,6%
Resultado Acumulado a Distribuir	3.838.337,32	3.654.329,11	2.705.933,85	2.705.933,85	2.705.933,85
Resultado Acumulado a Distribuir por Cota	R\$ 0,12	R\$ 0,11	R\$ 0,08	R\$ 0,08	R\$ 0,08
Ajuste de Marcação a Mercado (MTM)	2.422.001,38	1.138.995,92	(1.291.708,37)	(1.291.708,37)	(4.978.768,14)
Resultado Contábil	6.894.923,83	6.960.013,61	3.097.697,18	3.097.697,18	26.963.486,54

(1) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para jan/2022 utiliza-se a variação do IPCA de nov/2021.

(2) Benchmark utilizado como base de cálculo para a Taxa de Performance. (atualmente IPCA + 5,0% ao ano – yield médio do IMAB5 do 2º semestre de 2022 é maior que 4% e menor que 5% ao ano)

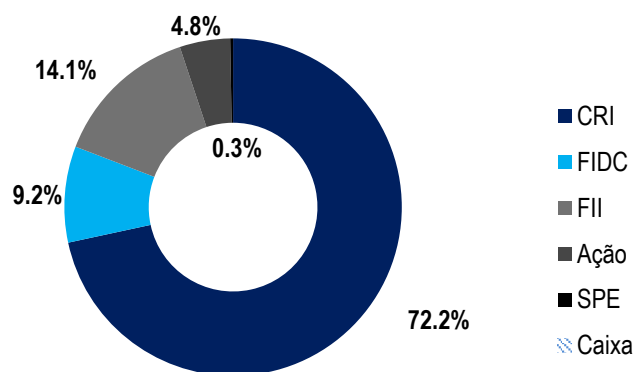


RELATÓRIO DE GESTÃO

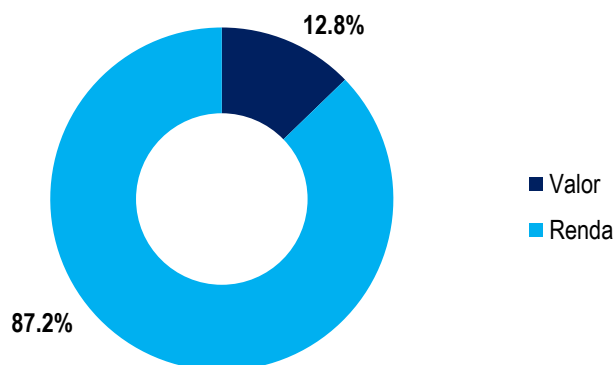
cadastre-se em <https://valorainvest.com.br/contato> para receber os relatórios

Janeiro 2022

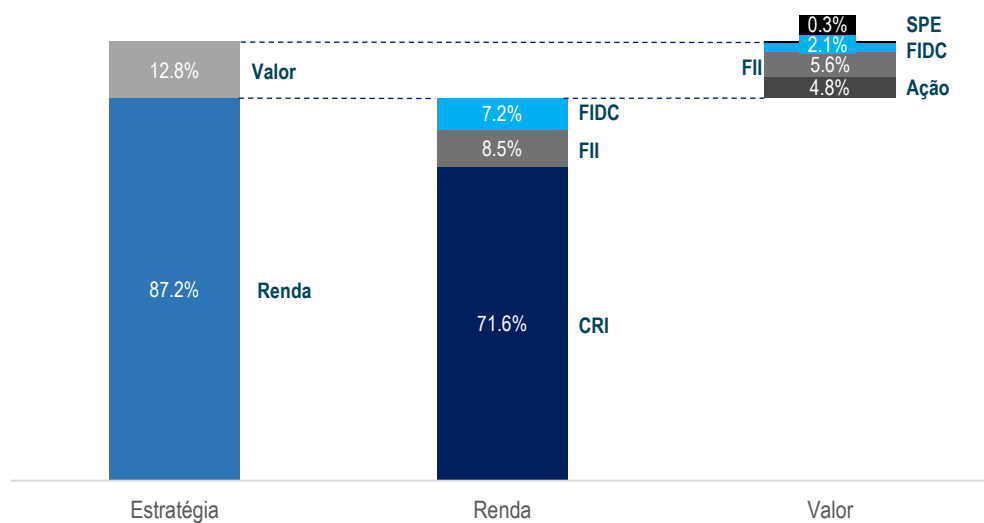
Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)



Alocação por Estratégia (% PL de Ativos-Alvo)

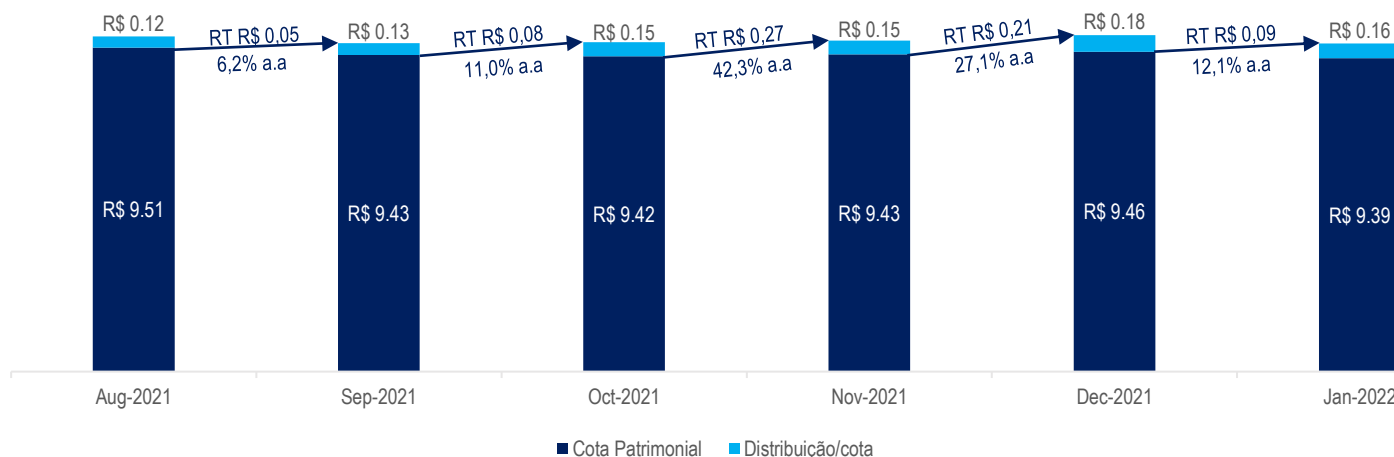


Alocação por Estratégia e Ativos-Alvo (% PL de Ativos-Alvo)



Evolução do Patrimônio Líquido e Distribuição de Rendimentos

Os valores estão arredondados na segunda casa decimal.
RT = Retorno total (lucro contábil do Fundo)





Detalhamento dos Ativos



CRI Canoas

Rating	na
Cupom	IPCA + 10,0%
Vencimento	26/02/2026
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Praias Incorporadora e Construtora, com mais de 59 anos de mercado e 73 empreendimentos entregues. A Praias Construtora entrou no mercado hoteleiro em 1999 com seu primeiro lançamento: o Ibis Congonhas. A operação possui com garantia alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária de cotas da SPE, com relação de garantia de 134%



CRI Cores do Mar

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,5%
Vencimento	26/02/2026
Tipo de oferta	ICVM 476

A Enplan atua no desenvolvimento e execução de diversos tipos de obras, tais como loteamentos e condomínios residenciais, obras de infraestrutura e edificações. A operação conta com garantia de alienação fiduciária de imóvel prontos dos empreendimentos Cores do Mar, com relação atual de garantia de 172%.



CRI Fashion Mall 339S

Rating	na
Cupom	IPCA + 7,75%
Vencimento	29/05/2031
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 a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis de vendas de unidades, com relação atual de garantia de 219%.



CRI Fashion Mall 340S

Rating	na
Cupom	IPCA + 7,75%
Vencimento	29/05/2031
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 a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis de vendas de unidades, com relação atual de garantia de 219%.



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 280%.



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 280%.



Detalhamento dos Ativos



CRI Gafisa 306S

Rating	na
Cupom	CDI + 4,5%
Vencimento	26/11/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

CRI 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%.



CRI Gafisa 307S

Rating	na
Cupom	CDI + 4,5%
Vencimento	26/11/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

CRI 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%.



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 (HESA 105 e HESA148).



CRI Inter 464S

Rating	na
Cupom	CDI + 4,5%
Vencimento	04/02/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

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) aval dos sócios da Inter.



CRI Mabu 240S

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,75%
Vencimento	06/10/2031
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Rede Mabu de Hotéis & Resorts, rede hoteleira fundada em 1973, com forte atuação na região sul do país. A operação possui como garantia cessão fiduciária de recebíveis de time sharing e alienação fiduciária de unidades hoteleiras, com relação atual de garantia de 151%.



CRI Manhattan 196S

Rating	na
Cupom	IPCA + 12,0%
Vencimento	17/12/2024
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 277%.



Detalhamento dos Ativos



CRI Monvert

Rating	Na
Cupom	IPCA + 10,5%
Vencimento	04/07/2024
Tipo de oferta	ICVM 476

Empreendimento residencial de 140 unidades de 4 suítes de 230 e 285m² com 4 vagas de garagem por unidade, situado à Rua Estácio Gonzaga, 640 no Horto Florestal, em Salvador-BA. Lançado em outubro de 2018, teve suas obras iniciadas no mesmo mês daquele ano e atualmente conta com 98% das unidades vendidas. Incorporação e construção OR. A OR traz um histórico bastante relevante de empreendimentos bem sucedidos entregues em São Paulo, Rio de Janeiro, Salvador e outros locais do país.



CRI Oscar Freire 50S

Rating	na
Cupom	CDI + 4,0%
Vencimento	27/11/2026
Tipo de oferta	ICVM 476

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 129%



CRI Planta 47S - Sênior

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,0%
Vencimento	30/10/2041
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Planta Inc., incorporadora paulista, focada em projetos de retrofit em imóveis com grande potencial para locação e venda, propiciando o acesso a investidores ESG, através do reuso de regiões centrais da cidade de São Paulo. A operação possui como garantias a (i) alienação fiduciária de 4 prédios localizados no bairro de Vila Buarque, na cidade de São Paulo, (ii) alienação fiduciária de cotas das SPE's, (iii) cessão fiduciária dos recebíveis, com relação atual de garantia de 149%



CRI Planta 48S - Subordinada

Rating	na
Cupom	IPCA + 15,0%
Vencimento	30/10/2041
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Planta Inc., incorporadora paulista, focada em projetos de retrofit em imóveis com grande potencial para locação e venda, propiciando o acesso a investidores ESG, através do reuso de regiões centrais da cidade de São Paulo. A operação possui como garantias a (i) alienação fiduciária de 4 prédios localizados no bairro de Vila Buarque, na cidade de São Paulo, (ii) alienação fiduciária de cotas das SPE's, (iii) cessão fiduciária dos recebíveis, com relação atual de garantia de 132%



CRI Socicam Chapecó

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,0%
Vencimento	17/03/2036
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Socicam, líder na gestão de terminais de passageiros rodoviários e urbanos, administrando mais de 150 empreendimentos, entre contratos de concessão e de prestação de serviços, nas cinco regiões do Brasil. A operação possui como garantia o contrato de locação, assim como a cessão fiduciária das tarifas aeroportuárias do terminal de Chapecó-SC.



CRI Tecnisa 175S

Rating	A S&P
Cupom	IPCA + 5,94%
Vencimento	15/02/2026
Tipo de oferta	ICVM 476

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



CRI Tecnisa 344S

Rating	A S&P
Cupom	IPCA + 6,85%
Vencimento	31/12/2025
Tipo de oferta	ICVM 476

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



Detalhamento dos Ativos



CRI Tecnisa 397S

Rating	A S&P	
Cupom	IPCA + 7,0%	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.
Vencimento	29/06/2028	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI You 38 - 1S

Rating	na	
Cupom	CDI + 4,0%	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.
Vencimento	23/04/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



FIDC Valyos – Cota Sênior 1ª Série & Cota Subordinada

Rating Cota Sênior	BB Liberum	
Cupom Sênior	IPCA + 8,0%	O FIDC Valyos tem por objetivo a valorização das Cotas, através da aplicação dos recursos em operações de financiamento para o desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários, preponderantemente residenciais. O Fundo foi iniciado em meados de 2019, e possui estrutura com cotas subordinadas, mezanino e seniores.
Vencimento	20/06/2024	
Tipo de oferta	ICVM 476	



FIDC Valyos – Cota Sênior 3ª Série

Rating	BB Liberum	
Cupom	IPCA + 7,0%	O FIDC Valyos tem por objetivo a valorização das Cotas, através da aplicação dos recursos em operações de financiamento para o desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários, preponderantemente residenciais. O Fundo foi iniciado em meados de 2019, e possui estrutura com cotas subordinadas, mezanino e seniores.
Vencimento	20/06/2024	
Tipo de oferta	ICVM 476	



FIDC CRI Valora AzQuest – Cota Subordinada

Rating	na	
Cupom	na	O FIDC CRI Valora AzQuest investe em CRIs com garantia real imobiliária, principalmente originados e estruturados pela Valora, tendo como parceiro a gestora AzQuest. O Fundo possui cotas seniores e subordinadas.
Vencimento	na	
Tipo de oferta	ICVM 476	



FIDC KeyCash I (KCCR FIDC) – Cota Sênior

Rating	BBB Liberum	
Cupom	IPCA + 7,5%	O KCCR FIDC tem por objetivo a valorização das cotas, através da aplicação dos recursos em Direitos Creditórios, provenientes principalmente de operações de <i>home equity</i> , cedidos pela KeyCash, plataforma digital de crédito imobiliário para pessoas físicas. O Fundo possui subordinação de mínima de 20%, tendo como cotista subordinada a própria KeyCash e partes relacionadas.
Vencimento	na	
Tipo de oferta	ICVM 476	



KeyCash II (FIDC KeyCash Home Equity) – Cota Sênior

Rating	BBB Liberum	
Cupom	IPCA + 8,5%	O KCCR FIDC tem por objetivo a valorização das cotas, através da aplicação dos recursos em Direitos Creditórios, provenientes principalmente de operações de <i>home equity</i> , cedidos pela KeyCash, plataforma digital de crédito imobiliário para pessoas físicas. O Fundo possui subordinação mínima de 20%, tendo como cotista subordinada a própria KeyCash e partes relacionadas.
Vencimento	na	
Tipo de oferta	ICVM 476	



Detalhamento dos Ativos



SPE Choice Morumbi

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	na
Tipo de oferta	na

Investimento indireto na Choice Morumbi Empreendimento Imobiliário SPE LTDA., que tem por objeto específico a aquisição de imóvel localizado no bairro do Morumbi, na cidade de São Paulo, para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário residencial, com VGV de aproximadamente R\$ 63 milhões, 273 unidades residenciais de 27m² a 49m² de 1 e 2 dormitórios. O empreendimento é incorporado pela Ditolvo.



SPE DOT Vila das Belezas

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	na
Tipo de oferta	na

Investimento indireto na Dot Ditolvo Empreendimento Imobiliário SPE LTDA., que tem por objeto específico a aquisição de imóvel localizado no bairro Vila das Belezas, na cidade de São Paulo, para o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário residencial denominado DOT - Vila das Belezas, com VGV de aproximadamente R\$ 63 milhões e 253 unidades privativas de 42m² de 2 dormitórios. O empreendimento é incorporado pela Ditolvo.



SPE Itatupã

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	na
Tipo de oferta	na

Investimento indireto na SW20 Itatupã Empreendimento Imobiliário SPE LTDA., que tem por objeto específico a aquisição de imóvel localizado no bairro Panamby, na cidade de São Paulo, para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário residencial, 198 unidades residenciais de 54m² a 95m². Empreendimento com VGV de aproximadamente R\$ 83 milhões. O empreendimento é incorporado pela Ditolvo e pela Vaster DI.

Rentabilidade Total das Cotas

Data	Quantidade de Cotas	Patrimônio Líquido (R\$)	Dividendos Totais Distribuídos (R\$)	Dividendos (% ao mês)	Ganho Patrimonial (% ao mês)	Retorno Total no mês	Retorno Total Acum. (% ao ano)	Retorno Total Acum. (IPCA + a.a.)
fev/21	16.470.910	158.540.738	-	-	-	-	-	-
mar/21	16.470.910	159.986.882	1.152.964	0,73%	0,91%	1,64%	19,50%	16,28%
abr/21	16.470.910	160.344.801	1.317.673	0,82%	0,22%	1,05%	16,92%	9,59%
mai/21	16.470.910	160.838.720	1.647.091	1,03%	0,31%	1,34%	17,03%	8,03%
jun/21	16.470.910	159.232.391	2.141.218	1,33%	-1,00%	0,33%	13,69%	6,06%
jul/21	16.470.910	159.156.309	1.976.509	1,24%	-0,05%	1,19%	13,86%	5,68%
ago/21	16.470.910	156.619.473	1.976.509	1,24%	-1,59%	-0,35%	10,61%	2,90%
set/21	16.470.910	155.268.516	2.141.218	1,37%	-0,86%	0,50%	9,98%	1,71%
out/21	16.470.910	155.080.248	2.470.637	1,59%	-0,76%	0,83%	10,10%	1,45%
nov/21	16.470.910	155.400.691	2.470.637	1,59%	1,24%	2,84%	13,10%	3,53%
dez/21	33.361.255	315.713.680	6.005.026	1,91%	0,30%	2,21%	14,54%	4,30%
jan/22	33.361.255	313.403.576	5.337.801	1,69%	-0,73%	0,96%	14,32%	3,92%



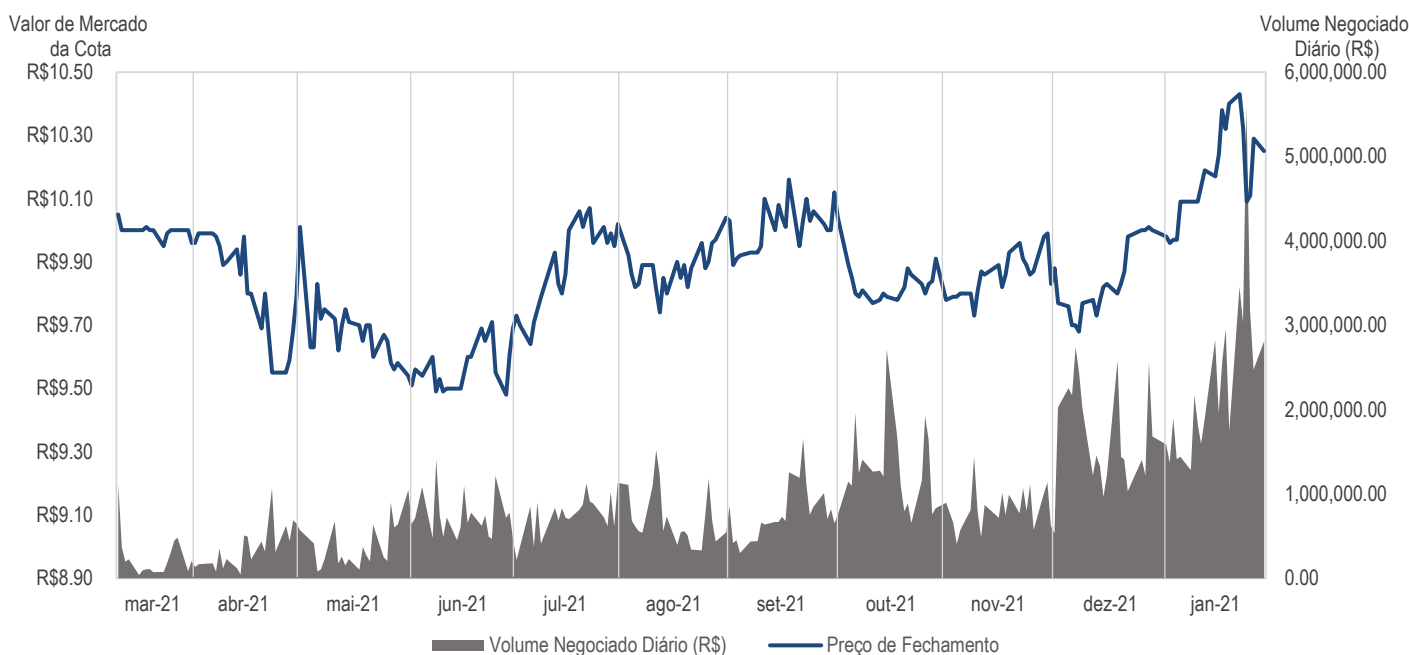
Desempenho no Mercado Secundário

A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 09 de março de 2021, com o preço de abertura correspondente a R\$10,00. No dia 31 de janeiro de 2022, o valor da cota fechou em R\$ 10,25.

Informações complementares:	janeiro-22	
Número de cotistas	44.772	
Volume (em R\$)	49.048.952,15	
Quantidade de cotas negociadas	4.810.203	
Volume Médio Diário (R\$/dia)	2.335.664,39	
Valor médio de negociação por cota	10,20	
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	9,87
	Máximo	10,50

Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários IFIX

Fundo integrante do IFIX – Índice Fundos de Investimentos Imobiliários - para a carteira válida para o quadrimestre entre janeiro e abril de 2022



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 eximem 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. 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.