

## Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de setembro de 2020 com 90,5% de seu patrimônio líquido alocado em CRI, distribuídos em 17 diferentes operações, num total investido de R\$144,1 milhões. Os demais recursos estavam investidos em instrumentos de caixa.

Durante o mês de setembro, o Fundo fez aquisições de 5 operações no valor total de R\$31,5 milhões. Foram investidos (i) R\$10 milhões no CRI GPA 83S com cupom de IPCA + 5,0% ao ano e rating AAsf(bra) pela Fitch; (ii) R\$2,2 milhões (de um total a ser adquirido de R\$8,4 milhões) no CRI Carinás, com cupom de IPCA + 9% ao ano e prêmio inicial de 294bps; e (iii) R\$9,3 milhões no CRI Tenente Negrão, com cupom de IPCA + 10% ao ano (ver mais detalhes das operações em Detalhamento de Ativos). Além disso, o Fundo adquiriu R\$5 milhões adicionais do CRI JSL Ribeira 261S e R\$5 milhões adicionais do CRI JSL Ribeira 268S.

Com essas aquisições (incluindo a aquisição feita no início de outubro conforme citado abaixo em Eventos Subsequentes), a Gestão praticamente encerra a alocação da totalidade dos recursos provenientes da 2ª Emissão de Cotas em um prazo inferior a 2 meses. Isso permitiu ao Fundo crescer seu patrimônio líquido, aumentar a base de cotistas e diversificar a carteira, mantendo o nível de distribuição mensal de rendimentos.

A distribuição de rendimentos do Fundo referentes ao mês de setembro de 2020 será de R\$0,85 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de IPCA + 6,2% ao ano com base no valor de mercado da cota no fechamento do mês de R\$98,26. Desde o início do Fundo em 17 de março desse ano, a distribuição de rendimentos acumulada é de R\$4,75 por cota (equivalente a IPCA + 8,5% 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.

A Gestão entende que existe espaço no Fundo para uma diversificação maior da carteira, através de investimentos em novas operações, além de desinvestimentos pontuais, mantendo sempre a qualidade de crédito e perfil de risco da carteira. Continuamos analisando diversas oportunidades de investimento com relação risco-retorno favorável, 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. Importante citar que o CRI São Gonçalo sofreu rebaixamento de rating pela Fitch de A+ para A-, devido às consequências da crise da Covid-19. Visto o acompanhamento próximo da Gestão, seguimos confiantes na capacidade de geração de caixa do shopping para o pagamento de juros e principal do CRI. 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 2.576 no final do mês de setembro e a liquidez média diária continua aumentando, chegando a R\$449 mil nesse mês.

### EVENTOS SUBSEQUENTES

No início de outubro, o Fundo adquiriu no mercado primário R\$10 milhões do CRI AR Terrenos com cupom de IPCA + 9,0% ao ano e prêmio inicial de 163 bps, tendo como garantia terrenos na cidade de São Paulo. Com isso, o Fundo passou a ter mais de 96% de seu patrimônio líquido alocado em CRI, distribuídos em 18 operações distintas.

### 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\$0,85 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2020. O pagamento ocorrerá no dia 20 de outubro de 2020.

O Fundo encerrou o mês de setembro com uma reserva de caixa equivalente a R\$0,24 por cota para eventuais despesas, incluindo taxa de performance.

|   | jul/20             | ago/20              | set/20              | 2020                | últimos 12 meses    |
|---|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Receitas (Entradas de Caixa)</b>                                   | <b>796.635,63</b>  | <b>1.469.083,70</b> | <b>1.611.356,07</b> | <b>6.202.620,63</b> | <b>6.202.620,63</b> |
| CRI - Juros   | 467.658,03         | 1.011.889,56        | 850.661,99          | 4.074.741,04        | 4.074.741,04        |
| CRI - Correção Monetária  | 325.912,63         | 370.806,71          | 750.418,45          | 1.872.475,69        | 1.872.475,69        |
| CRI - Negociação  | 0,00               | 0,00                | 0,00                | 27.849,03           | 27.849,03           |
| Outros Ativos   | 3.064,97           | 86.387,43           | 10.275,63           | 227.554,88          | 227.554,88          |
| <b>Despesas (Saídas de Caixa)</b>                                     | <b>(74.223,33)</b> | <b>(79.503,33)</b>  | <b>(142.305,05)</b> | <b>(795.504,88)</b> | <b>(795.504,88)</b> |
| <b>Resultado</b>  | <b>722.412,30</b>  | <b>1.389.580,37</b> | <b>1.469.051,02</b> | <b>5.407.115,75</b> | <b>5.407.115,75</b> |
| <b>Distribuição Total</b>   | <b>522.207,70</b>  | <b>1.244.456,25</b> | <b>1.410.383,75</b> | <b>5.003.119,77</b> | <b>5.003.119,77</b> |
| <b>Distribuição/Cota</b>  | <b>R\$ 0,70</b>    | <b>R\$ 0,75</b>     | <b>R\$ 0,85</b>     | <b>R\$ 4,75</b>     | <b>R\$ 4,75</b>     |
| Dias Úteis no Período   | 23                 | 21                  | 21                  | 136                 | 136                 |
| <b>Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 100,00<sup>1</sup></b> |                    |                     |                     |                     |                     |
| Taxa equivalente acima do IPCA <sup>3</sup>                           | IPCA + 12,5%       | IPCA + 6,0%         | IPCA + 6,0%         | IPCA + 7,5%         | IPCA + 7,5%         |
| Taxa equivalente acima do Benchmark <sup>4</sup>                      | Benchmark + 9,4%   | Benchmark + 3,0%    | Benchmark + 3,0%    | Benchmark + 4,9%    | Benchmark + 4,9%    |
| <b>Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 99,15<sup>2</sup></b>  |                    |                     |                     |                     |                     |
| Taxa equivalente acima do IPCA <sup>3</sup>                           | IPCA + 12,6%       | IPCA + 6,1%         | IPCA + 6,1%         | IPCA + 7,6%         | IPCA + 7,6%         |
| Taxa equivalente acima do Benchmark <sup>4</sup>                      | Benchmark + 9,4%   | Benchmark + 3,1%    | Benchmark + 3,1%    | Benchmark + 5,0%    | Benchmark + 5,0%    |

(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

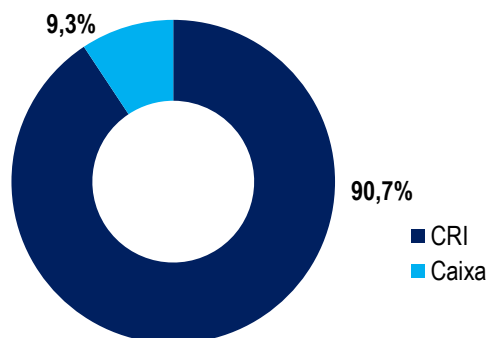
(4) Benchmark utilizado como base de cálculo para a Taxa de Performance (atualmente IPCA + 2,9% ao ano – yield médio do IMAB5 do 1º semestre de 2020 acrescido de 1% ao ano)



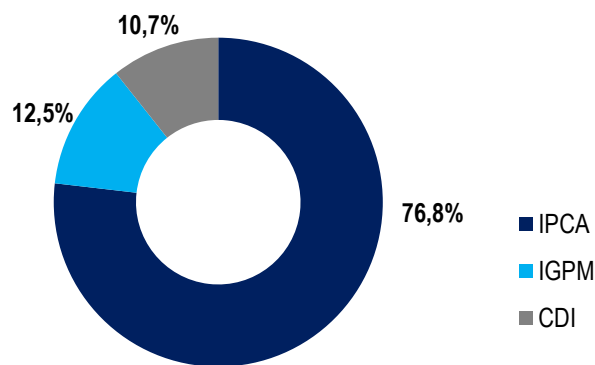
**Carteira de Ativos**

| Ativo                                | Emissor   | Código Ativo | Segmento    | Rating   | Valor (R\$)           | % PL           | Indexador | Coupon | Vencimento                        | Duration (anos) | Pagamento |
|--------------------------------------|-----------|--------------|-------------|----------|-----------------------|----------------|-----------|--------|-----------------------------------|-----------------|-----------|
| CRI JSL Ribeira 261S                 | RB Sec    | 20A0977906   | BTS         | na       | 14.900.065,06         | 9,38%          | IPCA +    | 6,00%  | 25/01/2035                        | 6,2             | mensal    |
| CRI JSL Ribeira 268S                 | RB Sec    | 20A0978038   | BTS         | na       | 14.900.065,06         | 9,38%          | IPCA +    | 6,00%  | 25/01/2035                        | 6,2             | mensal    |
| CRI Francisco Leitão 14S             | Província | 20H0164142   | Residencial | na       | 14.012.266,63         | 8,82%          | IPCA +    | 8,50%  | 28/08/2025                        | 4,0             | mensal    |
| CRI Francisco Leitão 15S             | Província | 20H0164148   | Residencial | na       | 14.012.266,63         | 8,82%          | IPCA +    | 8,50%  | 28/08/2025                        | 4,0             | mensal    |
| CRI Eusébio Matoso                   | Província | 20H0049939   | Residencial | na       | 13.505.913,00         | 8,50%          | IPCA +    | 8,50%  | 26/08/2025                        | 4,0             | mensal    |
| CRI SER Educacional 284S             | True Sec  | 19L0932719   | BTS         | na       | 10.258.980,45         | 6,46%          | IGPM +    | 8,00%  | 08/01/2031                        | 4,5             | mensal    |
| CRI GPA 83S                          | Bari Sec  | 20G0703083   | BTS         | AA Fitch | 10.005.781,47         | 6,30%          | IPCA +    | 5,00%  | 10/07/2035                        | 6,9             | mensal    |
| CRI Tenente Negrão                   | Província | 20I0696446   | Residencial | na       | 9.303.226,97          | 5,86%          | IPCA +    | 10,00% | 29/09/2025                        | 4,0             | mensal    |
| CRI SER Educacional 283S             | True Sec  | 19L0932372   | BTS         | na       | 7.753.657,49          | 4,88%          | IGPM +    | 8,00%  | 08/01/2031                        | 4,5             | mensal    |
| CRI São Gonçalo                      | Isec Sec  | 19L0928585   | Shopping    | A- Fitch | 7.530.696,99          | 4,74%          | IPCA +    | 5,06%  | 15/12/2034                        | 6,8             | mensal    |
| CRI PG Rodrigues Alves               | Província | 20E0945619   | Residencial | na       | 7.003.380,01          | 4,41%          | IPCA +    | 10,00% | 29/05/2025                        | 3,7             | mensal    |
| CRI Alfa Realty                      | Província | 20D0892140   | Residencial | na       | 6.001.610,02          | 3,78%          | CDI +     | 5,00%  | 29/04/2025                        | 3,8             | mensal    |
| CRI Nova Barueri                     | Habitasec | 20E0822500   | Residencial | na       | 5.312.827,49          | 3,34%          | CDI +     | 5,00%  | 29/04/2024                        | 2,3             | mensal    |
| CRI Dona Carolina                    | Província | 20D0064565   | Residencial | na       | 4.049.769,95          | 2,55%          | CDI +     | 6,00%  | 29/09/2025                        | 3,2             | mensal    |
| CRI Carinás                          | Província | 20H0164476   | Residencial | na       | 2.239.755,06          | 1,41%          | IPCA +    | 9,00%  | 28/08/2025                        | 4,1             | mensal    |
| CRI GTR Senior                       | Fortesec  | 19D0516262   | Pulverizado | na       | 1.925.140,86          | 1,21%          | IPCA +    | 11,00% | 20/04/2024                        | 1,4             | mensal    |
| CRI GTR Mezanino                     | Fortesec  | 19D0516265   | Pulverizado | na       | 1.354.903,40          | 0,85%          | IPCA +    | 16,00% | 20/04/2024                        | 1,4             | mensal    |
| <b>Total de CRIs</b>                 |           |              |             |          | <b>144.070.306,53</b> | <b>90,69%</b>  |           |        |                                   |                 |           |
| Caixa Bruto                          |           |              |             |          | 17.095.009,05         |                |           |        |                                   |                 |           |
| Rendimentos à Distribuir + Provisões |           |              |             |          | (2.298.367,73)        |                |           |        |                                   |                 |           |
| Caixa Líquido                        |           |              |             |          | 14.796.641,32         | 9,31%          |           |        |                                   |                 |           |
| <b>Patrimônio Líquido</b>            |           |              |             |          | <b>158.866.947,86</b> | <b>100,00%</b> |           |        | <b>Duration médio da carteira</b> | <b>4,3</b>      |           |

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

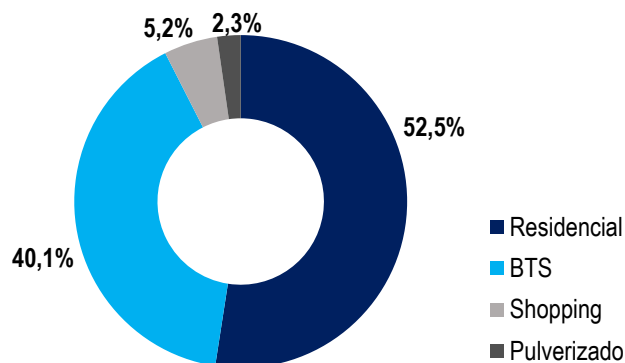


**Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)**

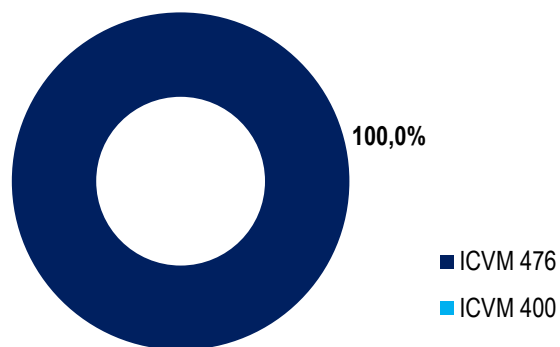




**Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)**



**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> |                 |  |            |                 |                       |            |                 |                       |
| set/20                                 | 0,85            | 98,26  | 0,85%      | 1,00%           | 7,94%                 | 3,09%      | 3,96%           | 0,05%                 |
| ago/20                                 | 0,75            | 99,00  | 0,75%      | 0,88%           | 7,72%                 | 2,97%      | 3,69%           | 0,07%                 |
| jul/20                                 | 0,70            | 98,85  | 0,70%      | 0,82%           | 14,07%                | 2,04%      | 2,62%           | 0,08%                 |
| jun/20                                 | 0,66            | 98,65  | 0,66%      | 0,77%           | 13,86%                | 1,12%      | 1,32%           | 0,06%                 |
| mai/20                                 | 0,75            | 99,00  | 0,75%      | 0,88%           | 10,73%                | 0,76%      | 0,89%           | 0,05%                 |
| abr/20                                 | 1,04            | 87,00  | 1,04%      | 1,22%           | 12,96%                | -12,35%    | -14,52%         | -4,34%                |
| <b>2a. Emissão de Cotas: R\$99,15</b>  |                 |  |            |                 |                       |            |                 |                       |
| set/20                                 | 0,85            | 98,26  | 0,86%      | 1,01%           | 8,05%                 | 0,74%      | 1,03%           | 0,07%                 |
| ago/20                                 | 0,75            | 99,00  | 0,76%      | 0,89%           | 9,74%                 | 0,64%      | 0,78%           | 0,43%                 |

(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%.

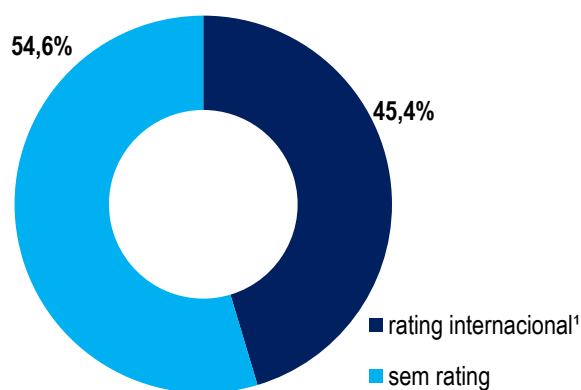
(4) Rendimento Mensal do Fundo considerando isenção da alíquota de IR de 15%.

(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 45,4% da carteira de CRI com essas características.

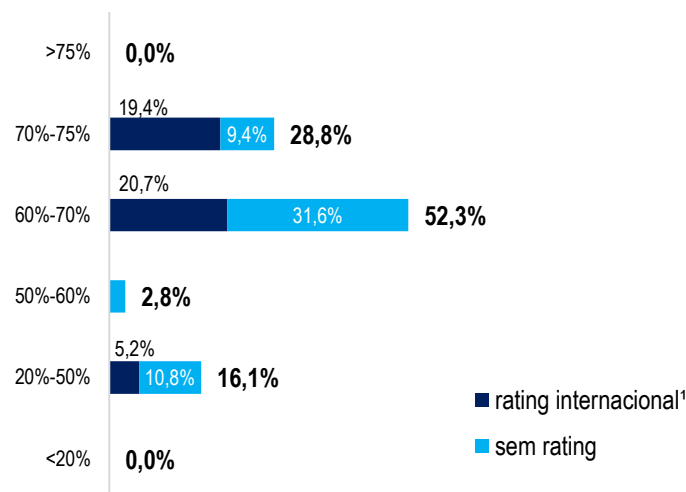


(1) Rating da emissão e/ou do devedor/locatário

**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%.

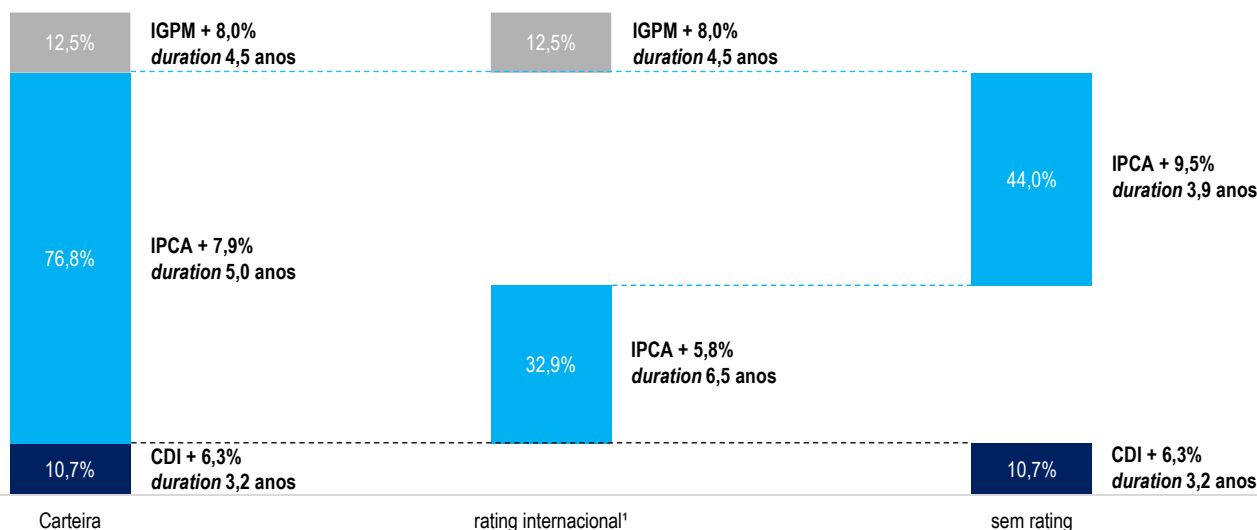
Faixa de LTV



(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 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 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 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 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 Leão 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 166%.



**CRI Francisco Leão 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 166%.



**Detalhamento dos Ativos**



**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 GTR (Mezanino)**

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| <b>Rating</b>         | na           |
| <b>Cupom</b>          | IPCA + 16,0% |
| <b>Vencimento</b>     | 20/04/2024   |
| <b>Tipo de oferta</b> | ICVM 476     |

Operação lastreada em recebíveis pulverizados de aquisição de multipropriedade em empreendimento hoteleiro pronto localizado na cidade de Gramado/RS. A operação tem cobertura mínima de 125% do serviço da dívida e relação atual de garantia de 315%. Adicionalmente o CRI Mezanino adquirido conta com subordinação mínima de 50% através de um CRI Subordinado.



**CRI GTR (Sênior)**

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| <b>Rating</b>         | na           |
| <b>Cupom</b>          | IPCA + 11,0% |
| <b>Vencimento</b>     | 20/04/2024   |
| <b>Tipo de oferta</b> | ICVM 476     |

Operação lastreada em recebíveis pulverizados de aquisição de multipropriedade em empreendimento hoteleiro pronto localizado na cidade de Gramado/RS. A operação tem cobertura mínima de 125% do serviço da dívida e relação atual de garantia de 419%. Adicionalmente o CRI Sênior adquirido conta com subordinação mínima de 60% através de CRI Subordinado e CRI Mezanino.



**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 150%. A operação está em processo de obtenção de rating junto a Fitch.



**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 150%. 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 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.



Detalhamento dos Ativos



**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 283S**

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| <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 Arapicara-CE, 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 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%.

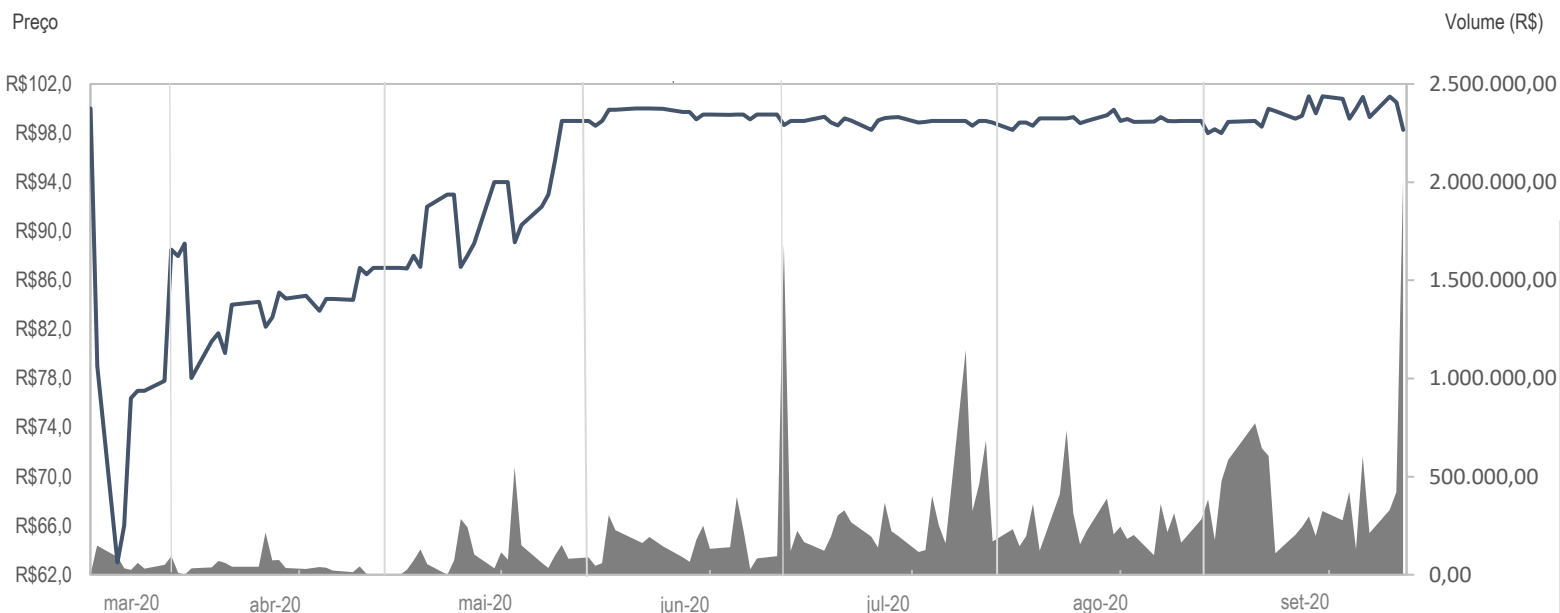




**Desempenho no Mercado Secundário**

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\$ 98,26.

| Informações complementares:             | setembro-20  |        |
|---|--------------|--------|
| Número de cotistas                      | 2.576        |        |
| Volume (em R\$)                         | 9.429.805,75 |        |
| Quantidade de cotas negociadas          | 95.113,00    |        |
| Volume Médio Diário (R\$/dia)           | 449.038,37   |        |
| Valor médio de negociação por cota      | 99,14        |        |
| Faixa de valor de negociação (por cota) | Mínimo       | 95,00  |
|   | Máximo       | 102,50 |



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.