



Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de fevereiro de 2021 com 98,8% de seu patrimônio líquido alocado em CRI, distribuídos em 40 diferentes operações, num total investido de R\$431,3 milhões. Os demais recursos estão investidos em instrumentos de caixa.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de fevereiro de 2021 será de R\$0,45 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de CDI + 5,34% ao ano (376,4% do CDI), com base no valor da cota no fechamento do mês de R\$88,71. Essa distribuição é equivalente a CDI + 4,71% ao ano, com base no valor da cota patrimonial de R\$96,89.

Durante o mês, o Fundo fez aquisições de 4 CRI no valor total de R\$25 milhões e vendeu um total de R\$9,6 milhões em CRI, continuando o movimento de aceleração da reciclagem da carteira. Foram adquiridas as seguintes posições adicionais de CRI já constantes da carteira do Fundo: (i) R\$1,5 milhões do CRI Delfim Moreira 22S; (ii) R\$1,5 milhões do CRI Delfim Moreira 23S (ambas com cupom de CDI + 3,50% ao ano e piso de remuneração de 7,25% ao ano); e (iii) R\$1,0 milhão do CRI Altos de Trancoso com cupom de CDI + 6,0% ao ano e piso de remuneração de 10% ao ano. Foram também investidos R\$21 milhões no CRI Raposo Shopping com cupom de IPCA + 6,2% ao ano (ver mais detalhes em Detalhamento dos Ativos).

Os movimentos de aquisições e vendas de ativos continuaram ao longo desse mês, com foco na melhora da taxa média de remuneração da carteira, trazendo ativos com melhores *spreads* e estruturas que possuam taxas de remuneração mínima, além de oportunidades pontuais de ativos vinculados a inflação. Continuamos avaliando diversas oportunidades de investimento e desinvestimento.

Todos os CRI encontram-se adimplentes e com base nos trabalhos de monitoramento e acompanhamento intensos e próximos de todos os ativos, na opinião da Gestão a carteira do Fundo continua saudável.

O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 23.705 cotistas, se mantendo relativamente estável nos últimos meses. O volume médio de negociação diária no mês de fevereiro foi de R\$981 mil.

EVENTOS SUBSEQUENTES

No início do mês de março, o Fundo adquiriu (i) R\$4 milhões adicionais do CRI Alfa Realty e (ii) R\$1,7 milhões adicionais do CRI Nova Barueri, ambos indexados ao CDI, com taxas de remuneração mínima. Com essas aquisições, o Fundo passou a estar praticamente 100% alocado em CRI.

Objetivo

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

Público Alvo

Investidores em geral.

Taxa de Gestão

0,80% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

Taxa de Performance

20% sobre o que exceder CDI (utilizando marca d'água). Provisionada diariamente e paga semestralmente nos meses de julho e janeiro.

Taxa de Administração

0,20% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, com valor mínimo mensal de R\$20.000 no 1º ano de funcionamento do Fundo, e de R\$ 25.000 mensal a partir do 2º ano do Fundo.

Taxa de Escrituração

Equivalente a R\$1,40 mensais por cotista, com valor mínimo mensal de R\$3.000, limitado a 0,06% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

Distribuição de Rendimentos

Divulgação de rendimentos: 8º dia útil

Data ex-rendimentos: 9º dia útil

Pagamento de rendimentos: 13º dia útil

Dados Adicionais

Gestão: Valora Gestão de Investimentos

Administração: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Escriturador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Auditor: Ernst & Young Auditores Independentes S.S.

Informações Operacionais

Data de início do Fundo: 27-jul-18

Prazo de duração: Indeterminado

Classificação ANBIMA: FII de Títulos de Valores Mobiliários Gestão Ativa

Classificação CVM: FII

Código de Negociação: B3:VGIR11

Código ISIN: BRVGIRCTF008

Código CVM: 0318010

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Fevereiro 2021

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuirá R\$ 0,45 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2021. O pagamento ocorrerá no dia 17 de março de 2021.

	dez/20	jan/21	fev/21	2021	últimos 12 meses
Receitas (Entradas de Caixa)	3.326.058,53	2.973.652,71	2.732.547,27	5.706.199,98	32.347.299,82
CRI - Juros	2.931.034,53	2.485.906,63	2.016.289,16	4.502.195,79	29.489.182,80
CRI - Correção Monetária	368.228,39	450.301,70	523.426,57	973.728,27	2.074.797,05
CRI - Negociação	(70.003,54)	28.236,41	188.680,73	216.917,14	193.442,09
Outros Ativos	96.799,16	9.207,97	4.150,81	13.358,78	589.877,88
Despesas (Saídas de Caixa)	(2.430.574,71)	(352.927,43)	(362.548,33)	(715.475,76)	(6.734.030,06)
Resultado	895.483,82	2.620.725,28	2.369.998,94	4.990.724,22	25.613.269,76
Distribuição Total	2.258.859,94	2.027.886,30	2.027.886,30	4.055.772,60	24.763.992,82
Distribuição/Cota	R\$ 0,50	R\$ 0,45	R\$ 0,45	R\$ 0,90	R\$ 5,50
Dias Úteis no Período	22	20	18	38	249
Cota Patrimonial	97,07	96,96	96,89	96,89	96,89
Dividend Yield (anualizado)					
Cota Patrimonial	CDI + 4,10%	CDI + 4,03%	CDI + 4,71%	CDI + 4,35%	CDI + 3,42%
Cota Base R\$ 100,00 ¹	CDI + 3,92%	CDI + 3,85%	CDI + 4,50%	CDI + 4,16%	CDI + 3,24%
Cota Base R\$ 101,00 ²	CDI + 3,86%	CDI + 3,79%	CDI + 4,44%	CDI + 4,10%	CDI + 3,18%

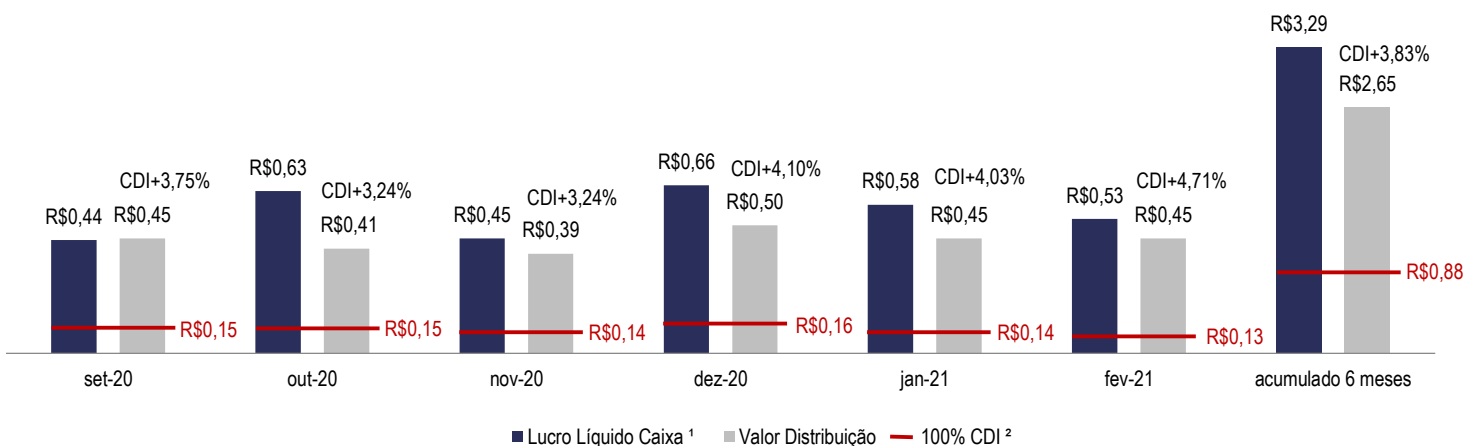
(1) Valor da Cota da 1ª, 2ª e 4ª Emissões | (2) Valor da Cota da 3ª Emissão

Histórico de Rentabilidade e Distribuição

O Fundo encerrou o mês de fevereiro de 2021 com uma reserva de caixa equivalente a R\$ 0,21 por cota para eventuais despesas, incluindo taxa de performance acumulada até a data de fechamento (26/02) no valor de R\$ 0,16 por cota.

Valores calculados com base no valor da cota patrimonial

Taxas equivalentes expressas em CDI + cupom anual



(1) Lucro Líquido Caixa mensal antes do pagamento de taxa de performance que se dá nos meses de janeiro e julho

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



RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Fevereiro 2021

Carteira de Ativos

Ativo	Emissor	Código Ativo	Segmento	Rating	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Coupon	Vencimento	Duration (anos)	Pagamento
CRI Manhattan	Habitasec	19J0327167	Residencial	na	33.330.430,31	7,63%	CDI +	5,70%	23/06/2026	2,4	mensal
CRI HM Engenharia	True Sec	19J0714175	Residencial	BBB S&P	32.589.367,62	7,46%	CDI +	2,50%	15/12/2023	1,7	mensal
CRI Delfim Moreira 23S	Provincia	20J0764341	Residencial	na	31.372.625,25	7,19%	CDI +	3,50%	30/10/2025	4,0	mensal
CRI Delfim Moreira 22S	Provincia	20J0764140	Residencial	na	31.372.625,22	7,19%	CDI +	3,50%	30/10/2025	4,0	mensal
CRI Direcional	True Sec	19G0269138	Residencial	AA+ S&P	24.460.302,48	5,60%	% CDI	104,00%	04/07/2025	3,1	semestral
CRI São José 231S	RB Sec	19J0280616	Residencial	na	22.853.026,25	5,23%	CDI +	5,50%	29/09/2027	1,8	mensal
CRI You 11S	Provincia	20D0774348	Residencial	na	22.009.858,66	5,04%	CDI +	3,75%	28/03/2025	3,5	mensal
CRI Raposo Shopping	True Sec	21A0859622	Shopping	na	21.015.043,98	4,81%	IPCA +	6,20%	24/01/2033	6,6	mensal
CRI Tecnisa 26S	Ourinvest	19L0132851	Residencial	AA S&P	16.735.442,28	3,83%	CDI +	2,30%	18/12/2026	2,9	mensal
CRI Tecnisa 344S	True Sec	20L0675397	Residencial	AA S&P	15.254.544,17	3,49%	IPCA +	6,85%	31/12/2025	3,6	mensal
CRI Longitude	Habitasec	19K1145467	Residencial	na	12.960.841,82	2,97%	CDI +	5,00%	29/11/2023	2,0	mensal
CRI Helbor 146S	Habitasec	19F0260959	Residencial	na	12.921.276,83	2,96%	CDI +	2,15%	27/06/2023	1,6	trimestral
CRI Praias 175S	Habitasec	19J0231267	Residencial	na	12.405.686,87	2,84%	CDI +	6,00%	30/10/2023	1,7	mensal
CRI São José 214S	RB Sec	19E0207046	Residencial	na	12.196.905,65	2,79%	CDI +	6,00%	29/04/2024	1,7	mensal
CRI Helbor 255S	RB Sec	20C1008009	Residencial	na	11.034.084,16	2,53%	CDI +	2,45%	20/03/2023	2,0	mensal
CRI Alfa Realty	Provincia	20D0892140	Residencial	na	11.002.951,67	2,52%	CDI +	5,00%	29/04/2025	3,5	mensal
CRI Aliansce 128S	RB Sec	16I0965158	Shopping	AAA Fitch	10.320.094,94	2,36%	CDI +	0,00%	30/09/2021	0,6	mensal
CRI Gafisa 27S	Provincia	20L0710506	Residencial	na	9.253.778,75	2,12%	IPCA +	7,85%	27/11/2025	4,0	mensal
CRI Gafisa 28S	Provincia	20L0710832	Residencial	na	9.253.778,75	2,12%	IPCA +	7,85%	27/11/2025	4,0	mensal
CRI Ditolve 144S	Habitasec	19D0671987	Residencial	na	6.340.214,97	1,45%	CDI +	5,00%	29/04/2024	2,1	mensal
CRI Aliansce 145S	RB Sec	17C0000201	Shopping	AAA Fitch	6.014.555,48	1,38%	% CDI	99,00%	01/06/2022	1,2	mensal
CRI Francisco Leitão 14S	Provincia	20H0164142	Residencial	na	5.902.647,11	1,35%	IPCA +	8,50%	28/08/2025	3,8	mensal
CRI Francisco Leitão 15S	Provincia	20H0164148	Residencial	na	5.902.647,11	1,35%	IPCA +	8,50%	28/08/2025	3,8	mensal
CRI Dona Carolina	Provincia	20D0064565	Residencial	na	5.867.350,13	1,34%	CDI +	6,00%	29/09/2025	3,3	mensal
CRI Nova Barueri	Habitasec	20E0822500	Residencial	na	5.279.726,40	1,21%	CDI +	5,00%	29/04/2024	6,1	mensal
CRI RNI 27S	Nova Sec	18D0698877	Residencial	A- Fitch	5.201.154,10	1,19%	CDI +	2,00%	17/04/2028	4,0	mensal
CRI Setin	Habitasec	19E0281174	Residencial	na	5.027.559,14	1,15%	CDI +	3,50%	30/05/2023	2,7	mensal
CRI BR Properties	Nova Sec	18B0898471	Logística	Aa2 Moody's	4.526.906,02	1,04%	CDI +	0,70%	01/03/2023	1,5	trimestral
CRI Altos de Trancoso	Provincia	20J0566786	Residencial	na	4.301.315,62	0,99%	CDI +	6,00%	30/12/2025	4,0	mensal
CRI Rovic 173S	Habitasec	19I0307536	Residencial	na	4.001.148,77	0,92%	CDI +	5,50%	30/03/2026	2,4	mensal
CRI Almeida Junior	True Sec	19L0909950	Shopping	na	3.956.796,25	0,91%	CDI +	1,25%	19/12/2029	5,0	mensal
CRI Ditolve 169S	Habitasec	19I0250987	Residencial	na	3.483.367,41	0,80%	CDI +	6,00%	28/09/2023	1,3	mensal
CRI BR Malls	RB Sec	16E0708207	Shopping	Aa1 Moody's	3.323.582,31	0,76%	CDI +	0,10%	26/05/2021	0,2	mensal
CRI AR Terrenos	Provincia	20I0747905	Residencial	na	3.001.351,86	0,69%	IPCA +	9,00%	29/09/2026	4,5	mensal
CRI BRF	RB Sec	11K0025322	Escritório	A Fitch	2.225.430,22	0,51%	IPCA +	6,51%	05/09/2022	0,8	mensal
CRI You 1S	Vert Sec	19I0329899	Residencial	na	1.602.001,51	0,37%	CDI +	4,00%	27/09/2023	1,3	mensal
CRI OTCC	Habitasec	19C0128173	Escritório	na	1.369.949,92	0,31%	CDI +	6,00%	28/02/2024	1,5	mensal
CRI Ditolve 97S	Habitasec	17J0158695	Residencial	na	950.107,41	0,22%	CDI +	3,50%	26/10/2021	0,4	mensal
CRI Gafisa 111S	Habitasec	18G0627560	Residencial	na	653.542,14	0,15%	CDI +	3,00%	30/06/2022	1,7	mensal
CRI Tegra	Habitasec	19J0329039	Residencial	A Fitch	39.320,84	0,01%	CDI +	1,10%	25/10/2022	1,6	trimestral
Total de CRIs					431.313.340,38	98,78%					
Caixa Bruto					9.384.792,63						
Rendimentos à Distribuir + Provisões					(4.079.563,22)						
Caixa Líquido					5.669.392,55	1,22%					
Patrimônio Líquido					436.618.569,79	100,00%	Duration médio da carteira			2,9	

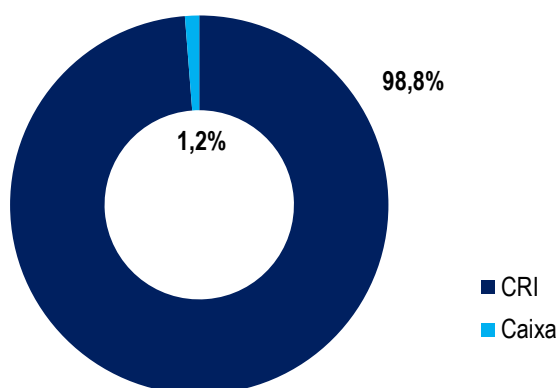
RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Fevereiro 2021

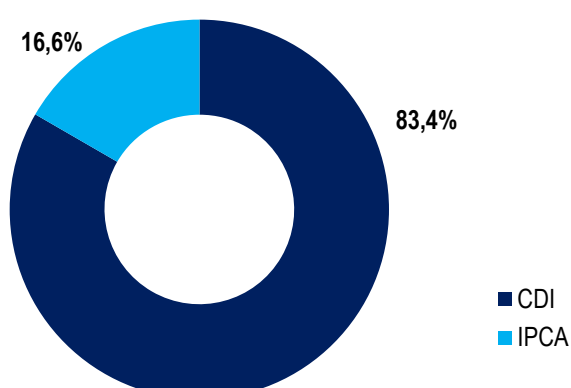
Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)

O foco da Gestão é trabalhar com a maior alocação possível em CRI. A minimização da posição de caixa aumenta a eficiência do Fundo, com o objetivo de entregar rendimentos superiores aos cotistas. Ao mesmo tempo, mantemos posições em CRI com boa liquidez, o que nos permite aproveitar eventuais oportunidades de mercado.



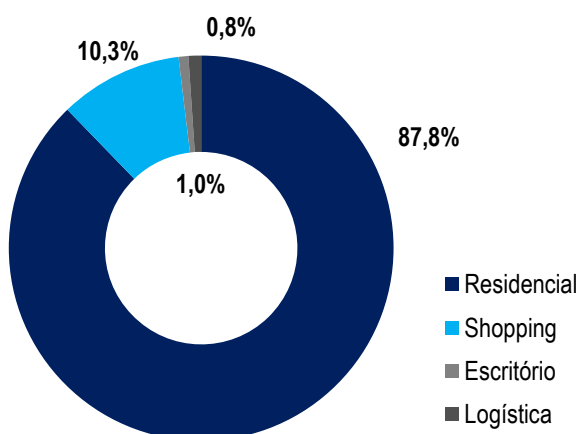
Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)

O objetivo do Fundo é entregar rentabilidade tendo como referência CDI + prêmio. Dessa forma, a Gestão busca concentrar os ativos do Fundo em CRIs que possuam indexador de CDI + prêmio. De qualquer forma, a Gestão sempre está aberta a oportunidades de investimento que possuam indexador ligados a inflação.



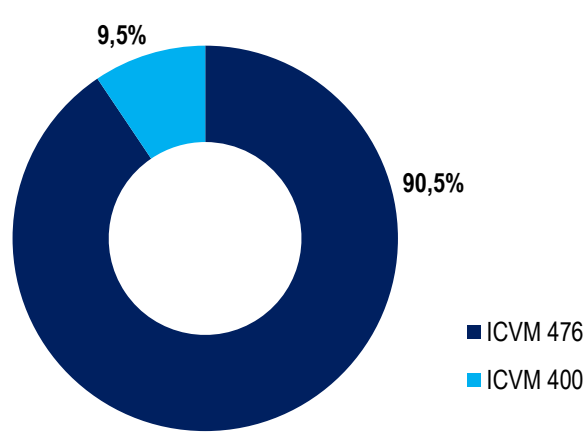
Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)

O Fundo atualmente possui exposição a praticamente todos os segmentos do mercado imobiliário, embora seja mais concentrado no segmento residencial. A Gestão entende que os fatores micro (localização, produto, inserção de mercado etc.) são os de maior influência para o mercado imobiliário, embora sempre tendo como pano de fundo fatores macroeconômicos.



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

A Gestão tem como foco de investimento operações exclusivas, em sua maioria estruturadas pela Gestora, o que permite uma participação ativa em todo o processo, desde a estruturação e precificação, até o acompanhamento dos CRI. Essas operações são distribuídas via esforços restritos (ICVM 476) e possuem maior retorno ajustado pelo risco, em benefício aos cotistas.



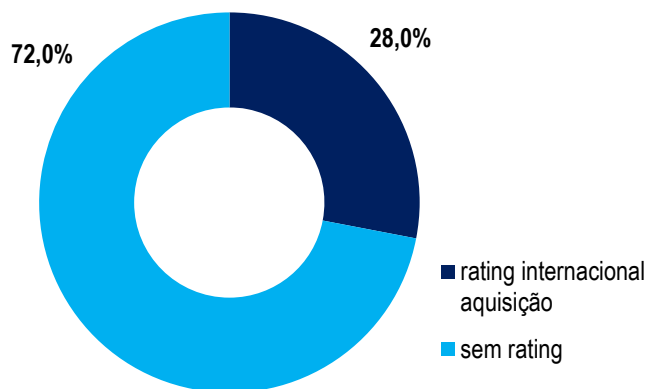
RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Fevereiro 2021

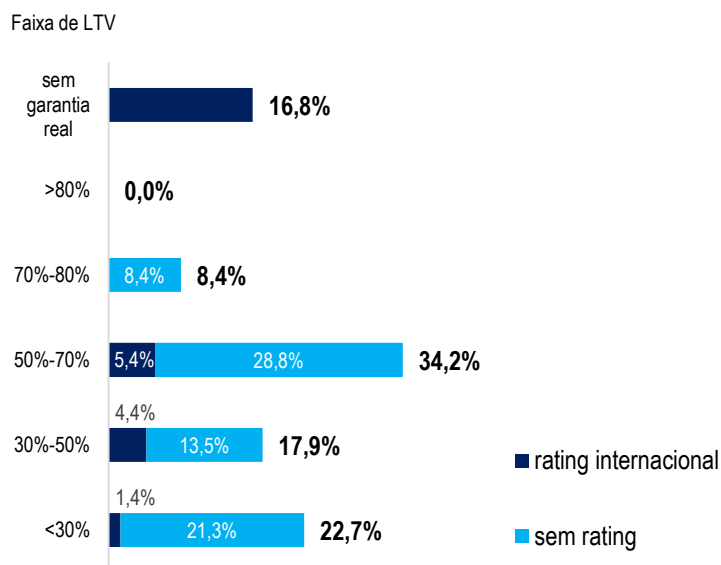
Alocação por rating agência internacional (% PL da Carteira)

O regulamento do Fundo especifica que no mínimo 20% da carteira de CRI deve ser composta por CRI que possuam, no momento de sua aquisição, classificação, de risco local superior a A- emitido pelas agências Standard and Poors, Fitch ou Moody's. O Fundo conta atualmente com 28,0% da carteira de CRI com essas características.



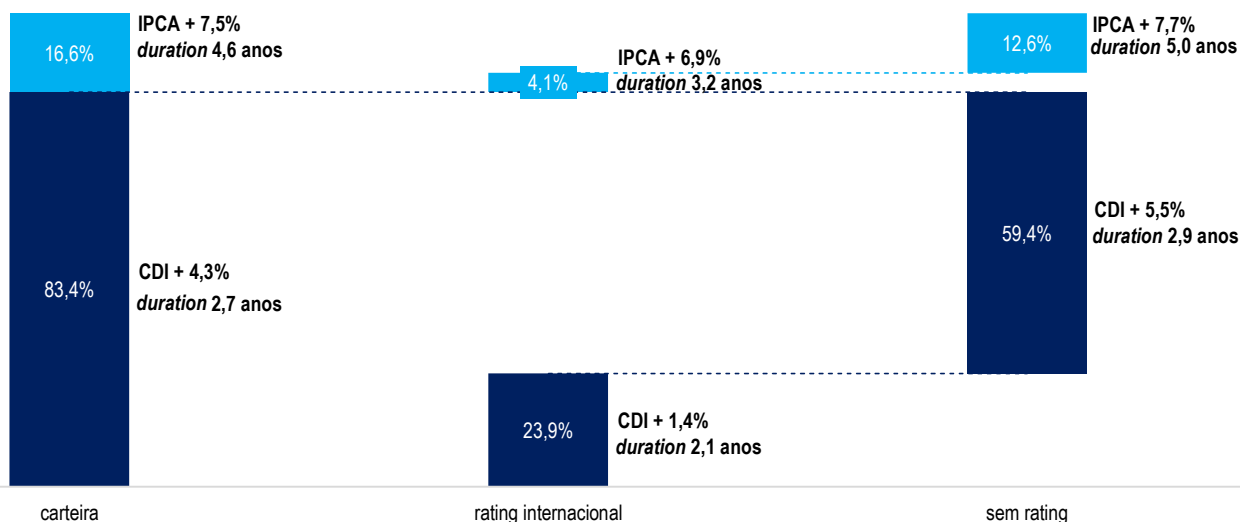
Alocação por LTV vs. rating internacional (% PL da Carteira)

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



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

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



RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Fevereiro 2021

Rendimentos Mensais e Retorno Total do Fundo

O Rendimento Mensal do Fundo é calculado considerando a distribuição de dividendos (1) com base no valor de emissão das cotas (2), equivalente ao conceito de *dividend yield* mensal.

O Retorno Total do Fundo considera tanto os dividendos (1) recebidos pelos investidores quanto o ganho de valorização de mercado da cota (3), com base no valor de emissão das cotas (2).

Período	Dividendo (R\$)	Valor de mercado da cota no fechamento (R\$)	RM Líquida	RM Gross-Up	RM Gross-up %CDI	RT Líquido	RT Gross-up	RT Gross-up %CDI
1a. Emissão de Cotas: R\$100,00								
fev-21	0,45	88,71	0,45%	0,53%	392,95%	8,59%	12,56%	103,53%
jan/21	0,45	86,30	0,45%	0,53%	353,65%	5,39%	9,20%	77,93%
dez/20	0,50	86,16	0,50%	0,59%	358,03%	4,72%	8,41%	72,49%
nov/20	0,39	86,31	0,39%	0,46%	306,58%	4,32%	7,89%	69,15%
out/20	0,41	87,00	0,41%	0,48%	306,93%	4,63%	8,12%	72,07%
set/20	0,45	86,55	0,45%	0,53%	336,81%	3,68%	7,05%	63,81%
2a. Emissão de Cotas: R\$100,00								
fev-21	0,45	88,71	0,45%	0,53%	392,95%	2,79%	5,51%	68,69%
jan/21	0,45	86,30	0,45%	0,53%	353,65%	-0,31%	2,28%	29,36%
dez/20	0,50	86,16	0,50%	0,59%	358,03%	-0,94%	1,54%	20,32%
nov/20	0,39	86,31	0,39%	0,46%	306,58%	-1,32%	1,06%	14,29%
out/20	0,41	87,00	0,41%	0,48%	306,93%	-0,99%	1,30%	17,98%
set/20	0,45	86,55	0,45%	0,53%	336,81%	-1,91%	0,29%	4,14%
3a. Emissão de Cotas: R\$101,00								
fev-21	0,45	88,71	0,45%	0,52%	389,07%	-3,16%	-1,46%	-31,70%
jan/21	0,45	86,30	0,45%	0,52%	350,16%	-6,13%	-4,54%	-102,92%
dez/20	0,50	86,16	0,50%	0,58%	354,49%	-6,72%	-5,23%	-123,01%
nov/20	0,39	86,31	0,39%	0,45%	303,55%	-7,07%	-5,68%	-138,98%
out/20	0,41	87,00	0,41%	0,48%	303,90%	-6,75%	-5,42%	-137,42%
set/20	0,45	86,55	0,45%	0,52%	333,48%	-7,62%	-6,37%	-168,91%
4a. Emissão de Cotas: R\$100,00								
fev-21	0,45	88,71	0,45%	0,53%	392,95%	-4,16%	-2,83%	-91,54%
jan/21	0,45	86,30	0,45%	0,53%	353,65%	-7,13%	-5,91%	-202,58%
dez/20	0,50	86,16	0,50%	0,59%	358,03%	-7,73%	-6,60%	-238,76%
nov/20	0,39	86,31	0,39%	0,46%	306,58%	-8,08%	-7,04%	-270,93%
out/20	0,41	87,00	0,41%	0,48%	306,93%	-7,75%	-6,78%	-275,99%
set/20	0,45	86,55	0,45%	0,53%	336,81%	-8,62%	-7,73%	-337,10%

(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 no 1o. dia de captação da 1a., 2a. e 4a emissão de cotas (R\$100,00) e da 3a. emissão de cotas (R\$101,00).

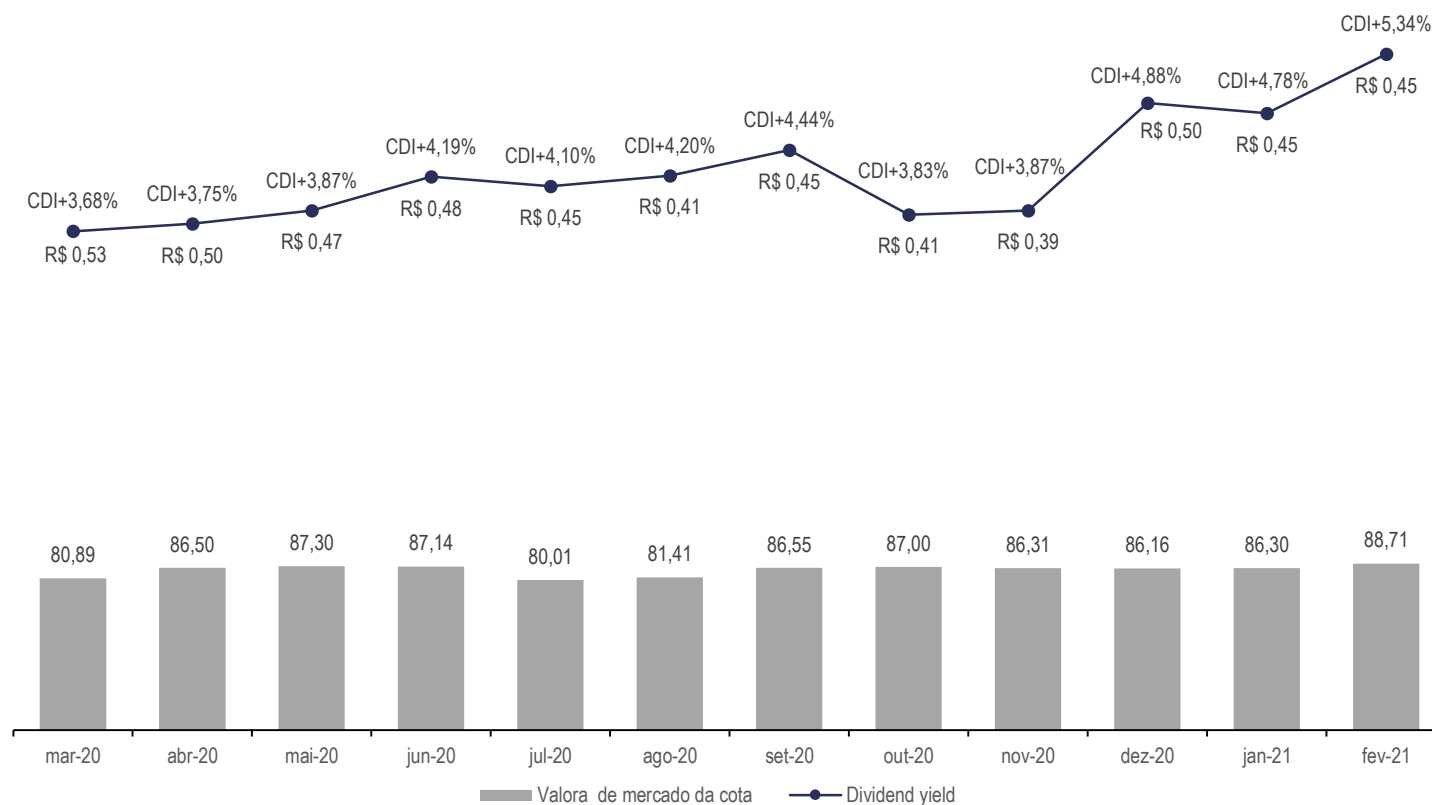
(3) O eventual ganho de capital proveniente da negociação das cotas é tributado pelo Imposto de Renda pela alíquota de 20%.

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

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

Histórico de Rentabilidade sobre a Cota a Valor de Mercado

O gráfico abaixo apresenta a rentabilidade equivalente em CDI + cupom anual das distribuições mensais, calculada sobre o valor de mercado da cota no último dia do mês.



Detalhamento dos Ativos



CRI Alfa Realty

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

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

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



CRI Aliance 128S

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

Operação lastreada em debêntures emitidas pela Aliance Shopping Centers S.A. (B3: ALSC3), empresa de capital aberto com foco no desenvolvimento, participação e administração de shopping centers. A emissão possui como garantias (i) alienação fiduciária de 21,67% do Bangu Shopping e (ii) cessão fiduciária do mesmo percentual de recebíveis de locação do Bangu Shopping.

Detalhamento dos Ativos



CRI Aliansce 145S

Rating	AAA Fitch
Cupom	99% CDI
Vencimento	01/06/2022
Tipo de oferta	ICVM 400

Operação lastreada em debêntures emitidas pela Aliansce Shopping Centers S.A. (B3:ALSC3), empresa de capital aberto com foco no desenvolvimento, participação e administração de shopping centers. A emissão possui como garantias (i) alienação fiduciária de 37,93% do Bangu Shopping e (ii) cessão fiduciária do mesmo percentual de recebíveis de locação do Bangu Shopping, incluindo estacionamento, mas excluindo expansões futuras.



CRI Almeida Júnior

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

Operação lastreada em debêntures emitidas pela Blumenau Norte Shopping Participações S.A. A emissão possui como garantias (i) alienação fiduciária de 85% do Norte Shopping localizado em Blumenau-SC, (ii) cessão fiduciária do mesmo percentual de recebíveis de locação do shopping, incluindo estacionamento, (iii) alienação fiduciária de 85% das cotas da SPE proprietária do shopping e (iv) fiança do controlador pessoa física da Almeida Junior Shopping Centers S.A, com relação atual de garantia de 462%.



CRI Altos de Trancoso

Rating	na
Cupom	CDI + 6,00% (1)
Vencimento	30/12/2025
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a RFM, incorporadora com mais de 38 anos de atuação e foco em imóveis de médio-alto e alto padrão. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terrenos localizados em Trancoso, estado da Bahia, com relação atual de garantia de 564%.

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



CRI AR Terrenos

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,0%
Vencimento	29/09/2026
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Alfa Realty, incorporadora paulistana com mais de 17 anos de atuação e foco em empreendimentos residenciais diferenciados. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de 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 BR Malls

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

Operação lastreada em debêntures emitidas pela BR Malls Participações S.A. (B3:BRML3), empresa de capital aberto com foco no desenvolvimento, participação e administração de shopping centers. A emissão possui como garantias (i) alienação fiduciária de 8,03% do Shopping Villa Lobos, localizado na cidade de São Paulo e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis de locação do mesmo shopping, com relação atual de garantia de 197%.



CRI BR Properties

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

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



CRI BRF

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

Operação lastreada em contrato de locação atípico, tipo BTS (*built to suit*), de um edifício de escritórios monousoário utilizado como centro administrativo da BRF S.A. (B3: BRFS3) localizado em Curitiba-PR. O risco primário da operação é o risco de crédito da BRF, tendo como garantia adicional a alienação fiduciária do imóvel locado.



Detalhamento dos Ativos



CRI Delfim Moreira 22S

Rating	na
Cupom	CDI + 3,5% (1)
Vencimento	30/10/2025
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro do Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, com relação atual de garantia de 189%.

(1) O CRI conta com remuneração de CDI + 3,5% ao ano, com mínimo de 7,25% ao ano



CRI Delfim Moreira 23S

Rating	na
Cupom	CDI + 3,5% (1)
Vencimento	30/10/2025
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro do Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, com relação atual de garantia de 189%.

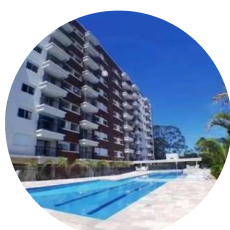
(1) O CRI conta com remuneração de CDI + 3,5% ao ano, com mínimo de 7,25% ao ano



CRI Direcional

Rating	AA+ S&P
Cupom	104% CDI
Vencimento	04/07/2025
Tipo de oferta	ICVM 400

Operação lastreada em debêntures emitidas pela Direcional Engenharia S.A. (B3:DIRE3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais de baixa renda, com foco na região Sudeste. O CRI não conta com garantias reais e possui rating br.AA+(sf) pela S&P.



CRI Ditolve 97S

Rating	na
Cupom	CDI + 3,5% (1)
Vencimento	26/10/2021
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Construtora Ditolve, construtora e incorporadora com foco de atuação em São Paulo, com mais de 35 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis residenciais de classe média prontos, localizados na região de Interlagos na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 253%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.

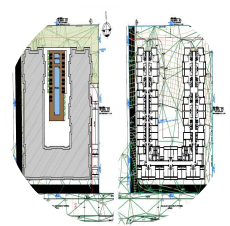
(1) Operação conta com prêmio sobre vendas além do cupom.



CRI Ditolve 144S

Rating	na
Cupom	CDI + 5,0%
Vencimento	29/04/2024
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Construtora Ditolve, construtora e incorporadora com foco de atuação em São Paulo, com mais de 35 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis residenciais de classe média-baixa prontos, localizados na Região Metropolitana de São Paulo, com relação atual de garantia de 211%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



CRI Ditolve 169S

Rating	na
Cupom	CDI + 6,0%
Vencimento	28/09/2023
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Construtora Ditolve, construtora e incorporadora com foco de atuação em São Paulo, com mais de 35 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado na região do Morumbi na cidade de São Paulo-SP, com relação atual de garantia de 299%.



Detalhamento dos Ativos



CRI Dona Carolina

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

Operação junto às empresas Enplan e Cia. City, controladoras do loteamento Fazenda Dona Carolina, localizado em Itatiba-SP. A operação conta com garantia de alienação fiduciária de lotes prontos na Fazenda Dona Carolina, com relação atual de garantia de 206%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.

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



CRI Francisco Leitão 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 192%.



CRI Francisco Leitão 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 192%.



CRI Gafisa 27S

Rating	na
Cupom	IPCA + 7,85%
Vencimento	27/11/2025
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de três terrenos localizados nos bairros de Vila Madalena, Jabaquara e Consolação, com relação de garantia de 193%.



CRI Gafisa 28S

Rating	na
Cupom	IPCA + 7,85%
Vencimento	27/11/2025
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de três terrenos localizados nos bairros de Vila Madalena, Jabaquara e Consolação, com relação de garantia de 193%.



CRI Gafisa 111S

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

Operação lastreada em debêntures emitidas pela Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação tem como garantia alienação fiduciária de unidades prontas, na vasta maioria residenciais (97% do total), localizadas em 4 empreendimentos na cidade de São Paulo e 1 empreendimento na cidade do Rio de Janeiro, com relação atual de garantia de 340%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



Detalhamento dos Ativos



CRI Helbor 146S

Rating	na	Operação com a Helbor Empreendimentos S.A. (B3: HBOR3), uma das principais incorporadoras imobiliárias de capital aberto. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis prontos, residenciais, localizados nas cidades de São Paulo, São Bernardo do Campo, Mogi das Cruzes, Curitiba, Campo Grande e Fortaleza, com relação atual de garantia de 138%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.
Cupom	CDI + 2,15%	
Vencimento	27/06/2023	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Helbor 255S

Rating	na	Operação com a Helbor Empreendimentos S.A. (B3: HBOR3), uma das principais incorporadoras imobiliárias de capital aberto, e Toledo Ferrari, construtora e incorporadora paulistana. A operação conta com a garantia de alienação fiduciária de dois terrenos localizados na região do Ibirapuera e no bairro da Aclimação, ambos na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 142%.
Cupom	CDI + 2,45%	
Vencimento	20/03/2023	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI HM Engenharia

Rating	BBB S&P	Operação lastreada em debêntures emitidas pela HM Engenharia e Construções S.A., incorporadora e construtora especializada em empreendimentos destinados ao programa Minha Casa Minha Vida, atuando principalmente no interior do Estado de São Paulo. O CRI não conta com garantias reais e possui rating br.BBB(sf) pela S&P.
Cupom	CDI + 2,5%	
Vencimento	15/12/2023	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Longitude

Rating	na	Operação com a Longitude Desenvolvimento Imobiliário, incorporadora com foco no interior paulista. A operação possui como garantia real (i) alienação fiduciária de imóveis prontos residenciais, localizados nas cidades de São José do Rio Preto-SP e Salto-SP e (ii) cessão fiduciária de recebíveis de venda dos mesmos empreendimentos, com relação atual de garantia de 152%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia e dos recebíveis de venda são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.
Cupom	CDI + 5,0%	
Vencimento	29/11/2023	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Manhattan

Rating	na	Operação com a Construtora Manhattan, uma das maiores incorporadoras de Fortaleza-CE, com mais de 15 anos de atuação. A operação possui como garantia real (i) alienação fiduciária de imóveis prontos residenciais e (ii) cessão fiduciária de recebíveis de direito de uso de dois projetos residenciais; todos localizados na Região Metropolitana de Fortaleza, com relação atual de garantia de 320%.
Cupom	CDI + 5,7%	
Vencimento	23/06/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Nova Barueri

Rating	na	Operação junto às incorporadoras Deplan, incorporadora paulistana com mais de 25 anos, e Panamera, incorporadora com foco nas regiões de Alphaville e Barueri-SP. A operação conta com garantia de alienação fiduciária de imóveis residenciais prontos localizados na cidade de Barueri-SP, com relação atual de garantia de 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.
Cupom	CDI + 5,0% (1)	
Vencimento	29/04/2024	
Tipo de oferta	ICVM 476	



Detalhamento dos Ativos



CRI OTCC/Shopping Service

Rating	na	Operação com CNA Spitaletti, incorporadora paulista, com foco na região de Alphaville-São Paulo, com 45 anos de história. A operação possui como garantia contratos de aluguéis típicos, pulverizados, de imóveis comerciais, além de alienação fiduciária de imóveis prontos comerciais, residenciais e lotes, todos localizados na RMSP, com relação atual de garantia de 314%. Os recursos provenientes dos aluguéis e das vendas dos imóveis residenciais em garantia são utilizados para pagamento de juros e amortizar antecipadamente o CRI
Cupom	CDI + 6,0%	
Vencimento	28/02/2024	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Praias 175S

Rating	na	Operação com a Praias Construtora, incorporadora com foco no litoral paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis prontos, residenciais, localizados no Guarujá, litoral paulista, com relação atual de garantia de 140%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.
Cupom	CDI + 6,0%	
Vencimento	30/10/2023	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Raposo Shopping

Rating	na	Operação de refinanciamento de aquisição de participação no Shopping Raposo. Fundado em 1996, o shopping conta com 27,7 mil m² de ABL. A emissão possui como garantias (i) alienação fiduciária do shopping; (ii) cessão fiduciária de recebíveis de locação do mesmo shopping, com relação atual de garantia de 357%.
Cupom	IPCA + 6,2%	
Vencimento	24/01/2033	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI RNI 27S

Rating	A- Fitch	Operação lastreada em dívida corporativa da RNI Negócios Imobiliários S.A. (B3:RDNI3), incorporadora de capital aberto com foco em projetos residenciais, que faz parte do grupo Rodobens. A operação possui como garantias (i) aval da holding do grupo Rodobens e (ii) cessão fiduciária de recebíveis de 2 loteamentos residenciais entregues, desenvolvidos pela RNI.
Cupom	CDI + 2,0%	
Vencimento	17/04/2028	
Tipo de oferta	ICVM 476	



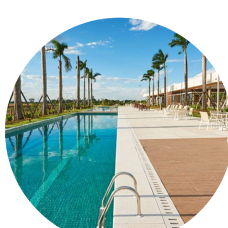
CRI Rovic 173S

Rating	na	Operação com a Rovic, incorporadora com atuação em São Paulo e Bahia, com 40 anos de história, e foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno e benfeitorias, localizado no bairro de Moema, São Paulo, com relação atual de garantia de 172%.
Cupom	CDI + 5,5%	
Vencimento	30/03/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI São José 214S

Rating	na	Operação com a Construtora São José, construtora e incorporadora especializada em empreendimentos de alto padrão e loteamentos, com mais de 37 anos de história. A operação possui como garantia real a alienação fiduciária de terreno. Adicionalmente o CRI conta com cessão fiduciária dos recebíveis atuais de futuros das vendas de lotes residenciais de classe média-alta em empreendimento localizado em Araçatuba-SP, com relação atual de garantia de 415%.
Cupom	CDI + 6,0%	
Vencimento	29/04/2024	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI São José 231S

Rating	na	Operação com a Construtora São José, construtora e incorporadora especializada em empreendimentos de alto padrão e loteamentos, com mais de 37 anos de história. A operação possui como garantia carteira de recebíveis imobiliários (atuais e futuros) de vendas e alienação fiduciária de lotes residenciais, prontos, em dois loteamentos de classe média-alta, localizados em Araçatuba-SP e Campos dos Goytacazes-RJ, com relação atual de garantia de 370%.
Cupom	CDI + 5,5%	
Vencimento	29/09/2027	
Tipo de oferta	ICVM 476	

Detalhamento dos Ativos



CRI Setin

Rating	na
Cupom	CDI + 3,5%
Vencimento	30/05/2023
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Setin, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais, escritórios e hotéis na região metropolitana e interior paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis residenciais, escritórios e hotéis, prontos, localizados na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 399%. Os recursos provenientes das vendas dos imóveis residenciais em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



CRI Tecnisa 26S

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

Operação com a incorporadora de capital aberto Tecnisa S.A. (B3:TCSA3). A operação possui como garantia (i) alienação fiduciária de cotas da SPE proprietária dos imóveis residenciais prontos do empreendimento Taguá Life Center, localizado no Distrito Federal e (ii) cessão fiduciária de recebíveis do mesmo empreendimento, com relação atual de garantia de 259%. Os recursos provenientes das vendas dos imóveis residenciais em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



CRI Tecnisa 344S

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



CRI Tegra

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

Operação com a Tegra, incorporadora do grupo Brookfield, com foco na incorporação de projetos residenciais e comerciais, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis residenciais prontos, localizados nas cidades de São Paulo, Campinas e Rio de Janeiro, com relação atual de garantia de 7264%. Os recursos provenientes das vendas dos imóveis residenciais em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



CRI You 1S

Rating	na
Cupom	CDI + 4,0%
Vencimento	27/09/2023
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a You, inc, incorporadora paulistana com mais de 10 anos de atuação e foco no segmento de imóveis residenciais compactos. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs de projetos incorporados pela companhia.



CRI You 11S

Rating	na
Cupom	CDI + 3,75% (1)
Vencimento	28/03/2025
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a You, inc, incorporadora paulistana com mais de 10 anos de atuação e foco no segmento de imóveis residenciais compactos. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro de Pinheiros, na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 129%.

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

Desempenho no Mercado Secundário

A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 3 de agosto de 2018, com o preço de abertura correspondente a R\$100,00. No dia 26 de fevereiro de 2021, o valor da cota fechou em R\$ 88,71.

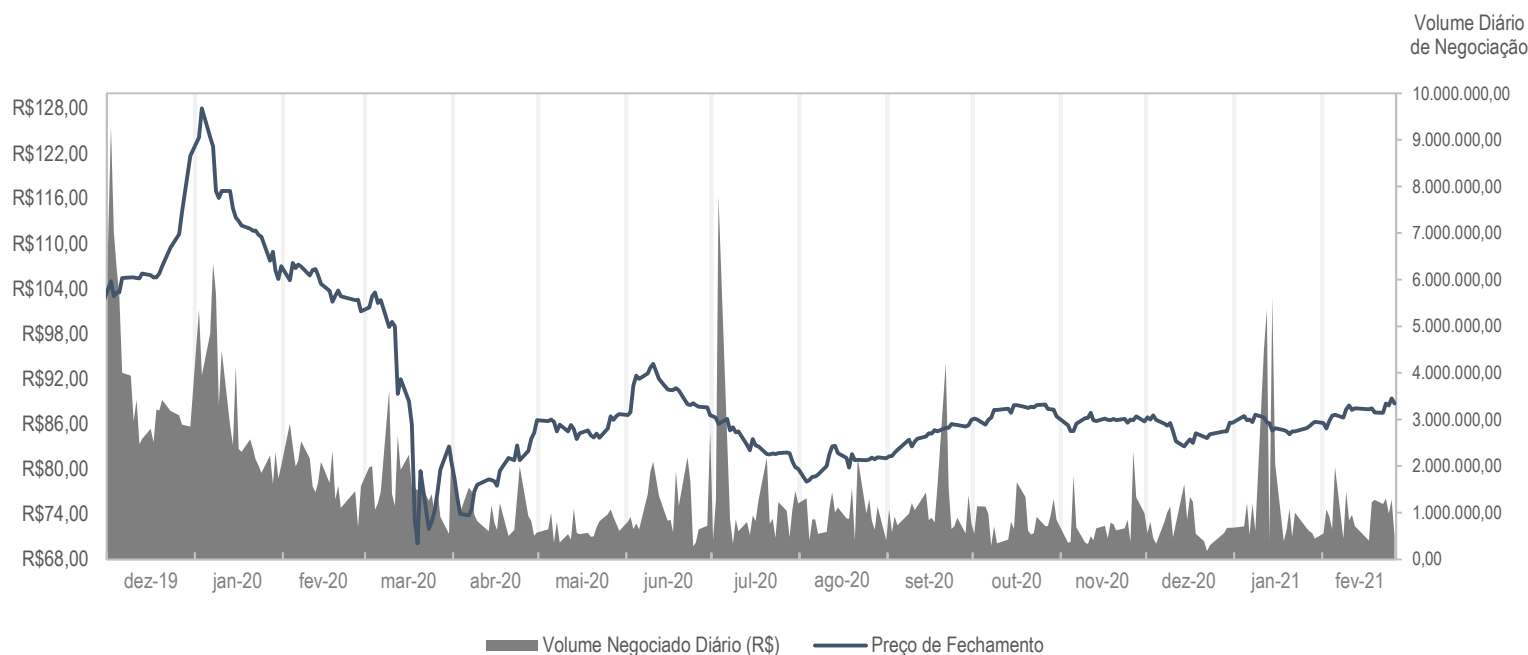
Informações complementares:

fevereiro-21

Número de cotistas		23.705
Volume (em R\$)		17.664.681,64
Quantidade de cotas negociadas		201.833,00
Volume Médio Diário (R\$/dia)		981.371,20
Valor médio de negociação por cota		87,52
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	85,35
	Máximo	89,57

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 2021.



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

Gestor

VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA

CNPJ: 07.559.989/0001-17

Rua Igatemi nº 448 - Conjunto 1301

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

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

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

Administrador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

CNPJ: 59.281.253/0001-23

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

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

Tel: +55 (11) 3383 2513 |

www.btgactual.com.br | n.fundolistados@btgpactual.com