



Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de março de 2021 com 99,9% de seu patrimônio líquido alocado em CRI, distribuídos em 22 diferentes operações, num total investido de R\$332,2 milhões. Os demais recursos estavam investidos em instrumentos de caixa.

Durante o mês de março, conforme citado em Eventos Subsequentes do relatório anterior, o Fundo adquiriu R\$23 milhões do CRI Manhattan 196S com cupom de IPCA + 12% ao ano (ver mais detalhes da operação em Detalhamento de Ativos). Além disso, para liberar recursos para essa aquisição, o Fundo vendeu a totalidade de seus CRI indexados ao CDI - CRI Nova Barueri e CRI Alfa Realty – no valor de R\$5,7 milhões, além de (i) R\$3,1 milhões do CRI Francisco Leitão 14S; (ii) R\$3,1 milhões do CRI Francisco Leitão 15S; e (iii) R\$2,8 milhões do CRI AMF Saúde.

Com esses movimentos, o Fundo zerou sua exposição a CDI e possui aproximadamente 97% de seus ativos vinculados a IPCA, em linha com a visão da Gestão de que ativos vinculados ao IGP-M podem sofrer uma eventual pressão de crédito decorrente do descolamento do índice ao longo do último semestre de 2020.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de março de 2021 será de R\$0,85 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de IPCA + 7,3% ao ano com base no valor patrimonial da cota de R\$95,17 e IPCA de janeiro de 2021 de 0,25%. Desde o início do Fundo em 17 de março do ano passado, a distribuição de rendimentos acumulada é de R\$11,70 por cota (equivalente a IPCA + 7,7% ao ano com base no valor da cota patrimonial). Essa rentabilidade equivalente foi calculada com base na variação acumulada do IPCA com defasagem de 2 meses, ou seja, no período entre janeiro de 2020 e janeiro de 2021. Essa defasagem é a mesma utilizada na remuneração da vasta maioria dos CRI (IPCA M-2).

Em relação ao cenário atual, a Gestão entende que o cenário descrito no relatório anterior em relação a crise da Covid-19 permanece, com os governos de vários estados aumentando as restrições de circulação, comércio e serviços. Esses movimentos devem trazer impacto na recuperação econômica, com reflexos em todos os setores. De qualquer forma, continuamos com a opinião de que alguns segmentos do mercado imobiliário, principalmente residencial e logística, continuarão resilientes frente a esse cenário. Mantemos o monitoramento próximo e contínuo das operações, sendo que todas se mantêm em dia com suas obrigações e, na visão da Gestão, a carteira do Fundo permanece saudável.

O número de cotistas do Fundo aumentou para 23.740 (15,4% de crescimento em relação a fevereiro de 2021) no final do mês de março, com liquidez média diária de R\$2,12 milhões.

Por último, em 25 de março de 2021, o Fundo publicou um Fato Relevante informando o início da 4ª Emissão de Cotas do Fundo, exclusiva aos atuais cotistas (na data-base de 29/03/21), no valor total base de R\$150.000.054,20. Mais informações disponíveis em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=157962&flnk>.

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 o 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



RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Março 2021

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuirá R\$0,85 por cota como rendimento referente ao mês de março de 2021. O pagamento ocorrerá no dia 20 de abril de 2021.

	jan/21	fev/21	mar/21	2021	últimos 12 meses
Receitas (Entradas de Caixa)	3.923.679,92	4.678.186,42	3.028.174,26	11.630.040,60	25.299.254,93
CRI - Juros	1.864.316,25	1.829.110,64	2.127.048,96	5.820.475,85	13.623.431,80
CRI - Correção Monetária	1.789.051,65	2.804.781,14	902.048,63	5.495.881,42	10.448.279,38
CRI - Negociação	176.834,22	0,00	(12.295,02)	164.539,20	903.519,65
Outros Ativos	93.477,80	44.294,64	11.371,69	149.144,13	324.024,10
Despesas (Saídas de Caixa)	(341.717,31)	(355.992,33)	(373.466,92)	(1.071.176,56)	(2.326.626,35)
Resultado	3.581.962,61	4.322.194,09	2.654.707,34	10.558.864,04	22.972.628,58
Distribuição Total	4.053.311,44	4.018.369,10	2.970.098,90	11.041.779,44	22.209.698,42
Distribuição/Cota	R\$ 1,16	R\$ 1,15	R\$ 0,85	R\$ 3,16	R\$ 11,70
Dias Úteis no Período	20	18	23	61	250
Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial					
Dividend Yield (IPCA + a.a.)	IPCA + 4,2%	IPCA - 1,9%	IPCA + 7,3%	IPCA + 3,5%	IPCA + 8,1%
Dividend Yield (Benchmark+ a.a.)	Benchmark + 2,8%	Benchmark - 3,2%	Benchmark + 5,8%	Benchmark + 2,1%	Benchmark + 5,4%
Cota Patrimonial	94,91	94,81	95,17	95,17	95,17
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 100,00¹					
Taxa equivalente acima do IPCA ⁴	IPCA + 3,4%	IPCA - 2,7%	IPCA + 6,8%	IPCA + 2,8%	IPCA + 7,5%
Taxa equivalente acima do Benchmark ⁵	Benchmark + 2,0%	Benchmark - 4,0%	Benchmark + 5,3%	Benchmark + 1,4%	Benchmark + 4,8%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 99,15²					
Taxa equivalente acima do IPCA ⁴	IPCA + 3,6%	IPCA - 2,6%	IPCA + 6,8%	IPCA + 2,9%	IPCA + 7,6%
Taxa equivalente acima do Benchmark ⁵	Benchmark + 2,1%	Benchmark - 3,9%	Benchmark + 5,4%	Benchmark + 1,5%	Benchmark + 4,9%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 97,49³					
Taxa equivalente acima do IPCA ⁴	IPCA + 3,8%	IPCA - 2,3%	IPCA + 7,0%	IPCA + 3,1%	IPCA + 7,8%
Taxa equivalente acima do Benchmark ⁵	Benchmark + 2,4%	Benchmark - 3,7%	Benchmark + 5,6%	Benchmark + 1,7%	Benchmark + 5,2%

(1) Valor da Cota da 1ª Emissão

(2) Valor da Cota da 2ª Emissão

(3) Valor da Cota da 3ª Emissão

(4) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para jan/2021 utiliza-se a variação do IPCA de nov/2020

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

VALORA

INVESTIMENTOS

VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (B3:VGIP11)

34.197.811/0001-46

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Março 2021

Carteira de Ativos

Ativo	Emissor	Código Ativo	Segmento	Rating	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Coupon	Vencimento	Duration (anos)	Pagamento
CRI Raposo Shopping	True Sec	21A0859622	Shopping	na	33.383.535,77	10,03%	IPCA +	6,20%	24/01/2033	6,6	mensal
CRI Tecnisa 344S	True Sec	20L0675397	Residencial	AA- S&P	31.523.870,12	9,47%	IPCA +	6,85%	31/12/2025	3,5	mensal
CRI Gafisa 27S	Provincia	20L0710506	Residencial	na	25.010.620,18	7,51%	IPCA +	7,85%	27/11/2025	3,9	mensal
CRI Gafisa 28S	Provincia	20L0710832	Residencial	na	25.010.620,18	7,51%	IPCA +	7,85%	27/11/2025	3,9	mensal
CRI Manhattan 196S	Habitasec	20L0870667	Residencial	na	23.201.394,12	6,97%	IPCA +	12,00%	17/12/2024	2,0	mensal
CRI São Gonçalo	Isec Sec	19L0928585	Shopping	A- Fitch	19.451.464,62	5,84%	IPCA +	5,06%	15/12/2034	6,5	mensal
CRI AR Terrenos	Provincia	20I0747905	Residencial	na	15.507.237,18	4,66%	IPCA +	9,00%	29/09/2026	4,6	mensal
CRI Tecnisa 175S	Isec Sec	21B0544455	Residencial	AA- S&P	14.994.696,35	4,50%	IPCA +	5,94%	15/02/2026	3,5	mensal
CRI AMF Saúde	Provincia	20J0459371	Residencial	na	14.856.390,31	4,46%	IPCA +	8,00%	30/10/2025	3,9	mensal
CRI General Shopping	True Sec	20G0800227	Shopping	na	14.509.533,14	4,36%	IPCA +	5,00%	19/07/2032	6,3	mensal
CRI Francisco Leitão 14S	Provincia	20H0164142	Residencial	na	13.514.882,49	4,06%	IPCA +	8,50%	28/08/2025	3,7	mensal
CRI Francisco Leitão 15S	Provincia	20H0164148	Residencial	na	13.514.882,49	4,06%	IPCA +	8,50%	28/08/2025	3,7	mensal
CRI JSL Ribeira 261S	RB Sec	20A0977906	BTS	AA- Fitch	12.130.800,00	3,64%	IPCA +	6,00%	25/01/2035	6,0	mensal
CRI JSL Ribeira 268S	RB Sec	20A0978038	BTS	AA- Fitch	12.130.800,00	3,64%	IPCA +	6,00%	25/01/2035	6,0	mensal
CRI SER Educacional 284S	True Sec	19L0932719	BTS	na	10.217.769,74	3,07%	IGPM +	8,00%	08/01/2031	4,2	mensal
CRI Eusébio Matoso	Provincia	20H0049939	Residencial	na	9.473.316,90	2,85%	IPCA +	8,50%	26/08/2025	3,7	mensal
CRI GPA 79S	Provincia	20E0031084	BTS	AA Fitch	9.421.401,75	2,83%	IPCA +	5,75%	10/05/2035	6,2	mensal
CRI Tenente Negrão	Provincia	20I0696446	Residencial	na	9.307.312,52	2,80%	IPCA +	10,00%	29/09/2025	3,7	mensal
CRI PG Rodrigues Alves	Provincia	20E0945619	Residencial	na	7.008.720,39	2,11%	IPCA +	10,00%	29/05/2025	3,4	mensal
CRI Carinás	Provincia	20H0164476	Residencial	na	6.865.145,16	2,06%	IPCA +	9,00%	28/08/2025	3,7	mensal
CRI AL Cambuí	Provincia	20J0763944	Residencial	na	6.270.968,70	1,88%	IPCA +	8,50%	30/10/2025	3,8	mensal
CRI GPA 83S	Bari sec	20G0703083	BTS	AA Fitch	4.897.503,77	1,47%	IPCA +	5,00%	28/08/2025	6,6	mensal
Total de CRIs					332.202.865,85	99,89%					
Caixa Bruto					4.033.444,05						
Rendimentos à Distribuir + Provisões					(3.679.797,31)						
Caixa Líquido					353.646,74	0,11%					
Patrimônio Líquido					332.556.512,59	100,00%	Duration médio da carteira		4,5		

3

www.valorainvest.com.br

+55 11 3016.0900

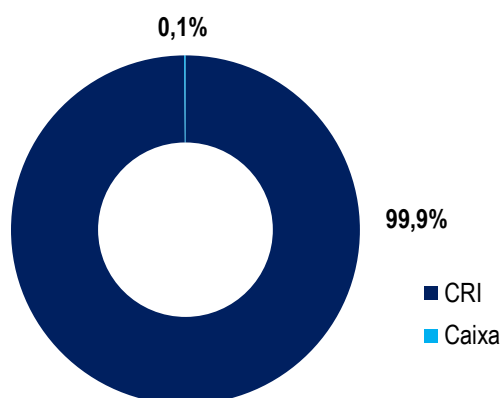
RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Março 2021

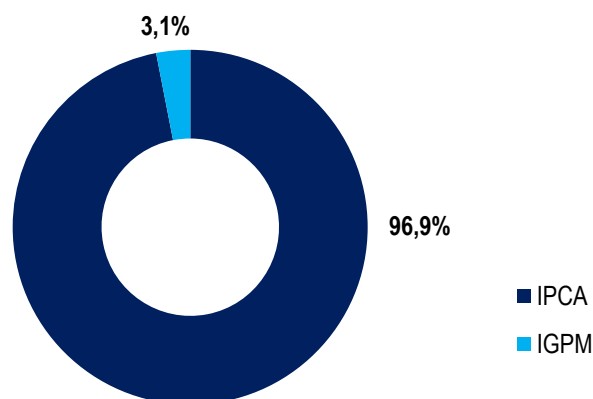
Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)

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.



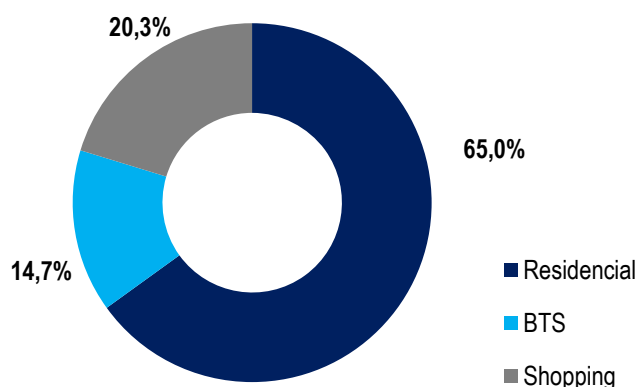
Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)

O objetivo do Fundo é entregar rentabilidade tendo como referência títulos do Governo indexados a índices de preço, principalmente IPCA. Dessa forma, a Gestão busca concentrar os ativos do Fundo em CRIs que sejam indexados à índices de inflação. De qualquer forma, a Gestão sempre está aberta a oportunidades de investimento que possuam outro indexador



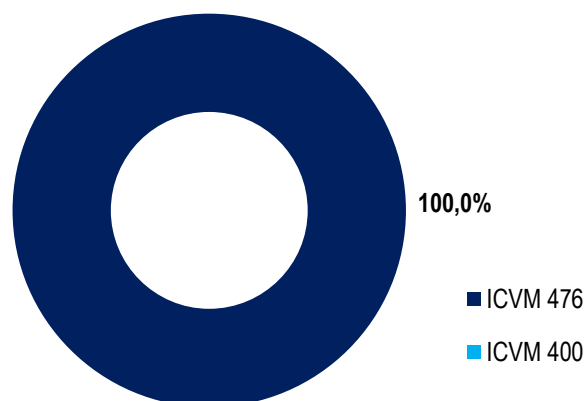
Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)

O Fundo atualmente possui exposição a diversos segmentos do mercado imobiliário, embora tenha uma concentração maior 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.



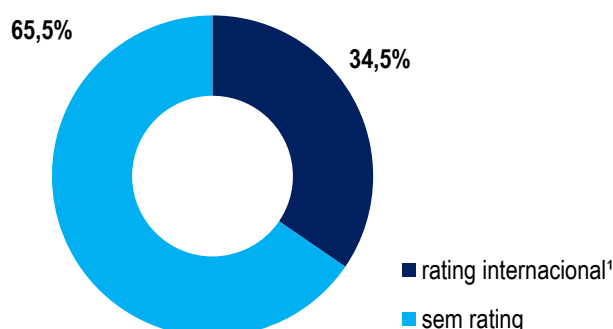
RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Março 2021

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 34,5% da carteira de CRI com essas características.

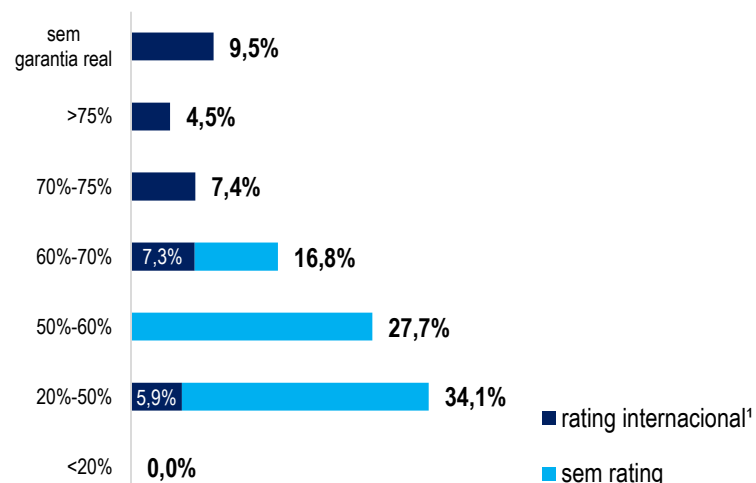


(1) Rating da emissão e/ou do devedor/locatário

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%.

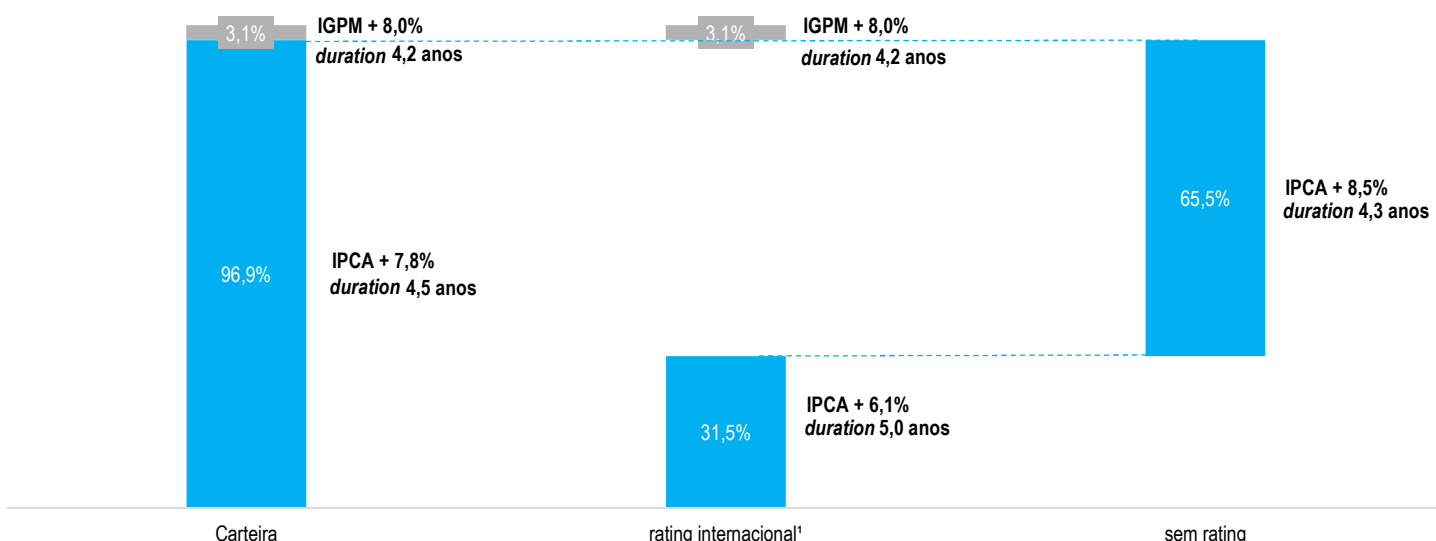
Faixa de LTV



(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



RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Março 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 (4)	RM Gross-up IPCA+ (4)	RT Líquido	RT Gross-up (5)	RT Gross-up IPCA+ (5)
1a. Emissão de Cotas: R\$100,00								
mar/21	0,85	109,77	0,85%	1,00%	8,52%	24,55%	27,16%	20,77%
fev/21	1,15	108,79	1,15%	1,35%	0,06%	22,50%	24,89%	20,99%
jan/21	1,16	108,60	1,16%	1,36%	6,11%	21,02%	23,15%	22,81%
dez/20	1,54	110,52	1,54%	1,81%	11,39%	22,03%	23,91%	27,78%
nov/20	1,25	98,78	1,25%	1,47%	10,93%	6,69%	8,16%	9,89%
out/20	1,00	99,88	1,00%	1,18%	11,82%	5,80%	6,87%	10,22%
set/20	0,85	98,26	0,85%	1,00%	7,94%	3,09%	3,96%	6,79%
ago/20	0,75	99,00	0,75%	0,88%	7,72%	2,97%	3,69%	8,29%
jul/20	0,70	98,85	0,70%	0,82%	14,07%	2,04%	2,62%	7,97%
jun/20	0,66	98,65	0,66%	0,77%	13,86%	1,12%	1,32%	5,28%
mai/20	0,75	99,00	0,75%	0,88%	10,73%	0,76%	0,89%	3,35%
abr/20	1,04	87,00	1,04%	1,22%	12,96%	-12,35%	-14,52%	-67,30%
mar/20	0,00	88,50	0,00%	0,00%	-2,37%	-12,69%	-14,93%	-96,81%
2a. Emissão de Cotas: R\$99,15								
mar/21	0,85	109,77	0,86%	1,01%	8,62%	20,18%	21,90%	26,13%
fev/21	1,15	108,79	1,16%	1,36%	0,22%	18,15%	19,67%	27,32%
jan/21	1,16	108,60	1,17%	1,38%	6,27%	16,68%	17,96%	31,65%
dez/20	1,54	110,52	1,55%	1,83%	11,58%	21,80%	23,13%	57,91%
nov/20	1,25	98,78	1,26%	1,48%	11,11%	4,75%	5,69%	13,70%
out/20	1,00	99,88	1,01%	1,19%	11,95%	3,45%	3,93%	13,57%
set/20	0,85	98,26	0,86%	1,01%	8,05%	0,74%	1,03%	2,92%
ago/20	0,75	99,00	0,76%	0,89%	9,74%	0,64%	0,78%	8,10%
3a. Emissão de Cotas: R\$97,49								
mar/21	0,85	109,77	1,19%	1,40%	13,33%	20,50%	21,31%	121,78%
fev/21	1,15	108,79	1,19%	1,40%	0,71%	21,52%	22,22%	282,93%
jan/21	1,16	108,60	1,19%	1,40%	7,56%	37,96%	38,66%	7180,17%

(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), da 2a. emissão de cotas (R\$99,15) e da 3a. emissão de cotas (R\$97,49).

(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.

Detalhamento dos Ativos



CRI AL Cambuí

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,5%
Vencimento	30/10/2025
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 do Cambuí, na cidade de Campinas, com relação atual de garantia de 220%.



CRI AMF Saúde

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,0%
Vencimento	30/10/2025
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 da Saúde, cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 167%.



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 Carinás

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,0%
Vencimento	28/08/2025
Tipo de oferta	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 Eusébio Matoso

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,5%
Vencimento	28/08/2025
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 405%.



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 192%.

Detalhamento dos Ativos



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 General Shopping

Rating	na
Cupom	IPCA + 5,0%
Vencimento	19/07/2032
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação de financiamento para aquisição de um portfólio de shoppings feito pelo General Shopping e Outlets do Brasil FII (B3:GSFI11). Portfólio composto pelos ativos (i) Shopping Bonsucesso, (ii) Shopping Unimart, (iii) Parque Shopping Barueri, (iv) Parque Shopping Sulacap, (v) Outlet Premium Rio de Janeiro, (vi) Outlet Premium Salvador, (vii) Outlet Premium São Paulo e (viii) Outlet Premium Brasília. A operação possui como garantia a alienação fiduciária das frações ideais dos imóveis com índice de garantia de 209%.



CRI GPA 79S

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

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



CRI GPA 83S

Rating	AA Fitch
Cupom	IPCA + 5,0%
Vencimento	10/07/2035
Tipo de oferta	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%.

Detalhamento dos Ativos



CRI JSL Ribeira 261S

Rating	AA- Fitch
Cupom	IPCA + 6,0%
Vencimento	25/01/2035
Tipo de oferta	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 148%.



CRI JSL Ribeira 268S

Rating	AA- Fitch
Cupom	IPCA + 6,0%
Vencimento	25/01/2035
Tipo de oferta	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 148%.



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 268%.



CRI PG Rodrigues Alves

Rating	na
Cupom	IPCA + 10,0%
Vencimento	29/05/2025
Tipo de oferta	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 Raposo Shopping

Rating	na
Cupom	IPCA + 6,2%
Vencimento	24/01/2033
Tipo de oferta	ICVM 476

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%.



CRI São Gonçalo

Rating	A- Fitch
Cupom	IPCA + 5,06%
Vencimento	15/12/2034
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em recebíveis de contratos de locação do São Gonçalo Shopping localizado na cidade de São Gonçalo-RJ. A emissão possui como garantias adicionais (i) alienação fiduciária do shopping; (ii) cessão fiduciária de novos recebíveis de locação do mesmo shopping, (iii) coobrigação da GSR Shopping, cedente dos contratos de locação e (iv) fiança da holding controladora, com relação atual de garantia de 282%.

Detalhamento dos Ativos



CRI Ser Educacional 284S

Rating (locatário) AA- Fitch

Cupom IGPM + 8,0%

Vencimento 08/01/2031

Tipo de oferta 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 Tecnisa 175S

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



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 Tenente Negrão

Rating na

Cupom IPCA + 10,0%

Vencimento 29/09/2025

Tipo de oferta 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%



RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Março 2021

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 31 de março de 2021, o valor da cota fechou em R\$ 109,77.

Informações complementares:

março-21

Número de cotistas		23.740
Volume (em R\$)		48.760.729,35
Quantidade de cotas negociadas		433.639,00
Volume Médio Diário (em R\$)		2.120.031,71
Valor médio de negociação por cota		112,42
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	105,20
	Máximo	116,39

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

Valor de Mercado
da Cota

R\$120,00

R\$115,00

R\$110,00

R\$105,00

R\$100,00

R\$95,00

R\$90,00

jun-20

jul-20

ago-20

set-20

out-20

nov-20

dez-20

jan-21

fev-21

mar-21

Volume Diário
de Negociação

R\$ 10.000.000

R\$ 9.000.000

R\$ 8.000.000

R\$ 7.000.000

R\$ 6.000.000

R\$ 5.000.000

R\$ 4.000.000

R\$ 3.000.000

R\$ 2.000.000

R\$ 1.000.000

R\$ 0

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. Esse fundo tem menos de 12 meses de existência; para a avaliação da performance de um fundo de investimento é recomendável a análise de no mínimo 12 (doze) meses de histórico.

Gestor

VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA

CNPJ: 07.559.989/0001-17

Rua 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 | fundolistados@btgpactual.com