



Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de novembro de 2021 com a totalidade de seu patrimônio líquido alocado em CRI, distribuídos em 38 diferentes operações, num total investido de R\$790,9 milhões. Os demais recursos estavam investidos em instrumentos de caixa.

Durante o mês de novembro, o Fundo adquiriu um total de R\$18,7 milhões em CRI distribuídos em 4 diferentes operações, sendo 3 já existentes na carteira. Foram investidos adicionalmente (i) R\$1,0 milhão no CRI Tecnisa 397S com cupom de IPCA + 7,0% ao ano; (ii) R\$741 mil no CRI Monvert com cupom de IPCA + 10,5% ao ano e (iii) R\$8,9 milhões no CRI Raposo Shopping com cupom de IPCA + 6,2% ao ano. Foram também investidos R\$8 milhões no CRI Planta 47S com cupom de IPCA + 8,0% ao ano (ver mais detalhes em Detalhamento dos Ativos).

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de novembro de 2021 foi de R\$1,55 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de IPCA + 5,5% ao ano com base no valor patrimonial da cota de R\$97,27 e IPCA de agosto de 2021 de 1,16%. Nos últimos 12 meses, a distribuição de rendimentos acumulada do Fundo é de R\$13,83 por cota (equivalente a IPCA + 4,1% 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 setembro de 2020 e agosto de 2021. Essa defasagem é a mesma utilizada na remuneração da vasta maioria dos CRI (IPCA M-2).

Evolução do Patrimônio Líquido: A partir desse mês de novembro, a totalidade dos CRI com remuneração vinculada ao IPCA passaram a ter marcação a mercado com base na precificação dos títulos de dívida do governo NTN-B. Esse movimento deverá trazer mais volatilidade na evolução do patrimônio líquido do Fundo mensalmente e, dessa forma, passaremos a dar destaque a essa evolução nos relatórios. No mês de novembro, essa marcação a mercado trouxe um ajuste positivo no PL do Fundo de R\$1,55 por cota, fazendo com que a cota patrimonial passasse de R\$95,72 a R\$97,27.

Em relação a qualidade creditícia da carteira do Fundo, 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 continua saudável.

O número de cotistas do Fundo aumentou para 45.649, um ligeiro crescimento em relação ao mês anterior, com liquidez média diária de R\$2,2 milhões.

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

Novembro 2021

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuirá R\$1,55 por cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2021. O pagamento ocorrerá no dia 17 de dezembro de 2021. O Fundo encerrou o mês de novembro com uma reserva de caixa equivalente a R\$0,39 por cota para eventuais despesas, incluindo taxa de performance.

	set/21	out/21	nov/21	2021	últimos 12 meses
Receitas (Entradas de Caixa)	12.326.346,47	8.779.239,02	13.871.946,42	78.132.228,50	80.821.457,92
CRI - Juros	4.253.454,00	4.506.217,25	4.581.869,73	38.773.353,94	40.146.137,22
CRI - Correção Monetária	3.654.670,99	3.923.798,11	4.682.748,13	28.210.535,80	29.539.434,85
CRI - Negociação	4.245.537,13	124.008,18	4.409.890,62	9.498.121,84	9.501.304,27
Outros Ativos	172.684,35	225.215,49	197.437,94	1.650.216,93	1.634.581,58
Despesas (Saídas de Caixa)	(660.758,41)	(677.538,40)	(703.089,88)	(7.527.184,04)	(7.800.307,63)
Resultado	11.665.588,06	8.101.700,62	13.168.856,54	70.605.044,46	73.021.150,29
Distribuição Total	9.556.656,20	9.189.092,50	11.394.474,70	68.325.016,58	70.880.300,08
Distribuição/Cota	R\$ 1,30	R\$ 1,25	R\$ 1,55	R\$ 12,29	R\$ 13,83
Dias Úteis no Período	21	20	20	228	250
IPCA Referência (M-2)	0,96%	0,87%	1,16%	9,31%	10,25%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial					
Dividend Yield (IPCA + a.a.)	IPCA + 4,9%	IPCA + 5,6%	IPCA + 5,5%	IPCA + 4,4%	IPCA + 4,8%
Dividend Yield (Benchmark + a.a.)	Benchmark + 2,3%	Benchmark + 3,0%	Benchmark + 2,9%	Benchmark + 2,4%	Benchmark + 2,7%
Cota Patrimonial	95,42	95,72	97,27	97,27	97,27
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 100,00¹					
Taxa equivalente acima do IPCA ⁵	IPCA + 4,1%	IPCA + 4,9%	IPCA + 5,0%	IPCA + 3,7%	IPCA + 4,1%
Taxa equivalente acima do Benchmark ⁶	Benchmark + 1,6%	Benchmark + 2,3%	Benchmark + 2,4%	Benchmark + 1,8%	Benchmark + 2,1%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 99,15²					
Taxa equivalente acima do IPCA ⁵	IPCA + 4,3%	IPCA + 5,0%	IPCA + 5,1%	IPCA + 3,9%	IPCA + 4,2%
Taxa equivalente acima do Benchmark ⁶	Benchmark + 1,7%	Benchmark + 2,4%	Benchmark + 2,6%	Benchmark + 1,9%	Benchmark + 2,2%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 97,49³					
Taxa equivalente acima do IPCA ⁵	IPCA + 4,5%	IPCA + 5,3%	IPCA + 5,5%	IPCA + 4,1%	IPCA + 4,5%
Taxa equivalente acima do Benchmark ⁶	Benchmark + 2,0%	Benchmark + 2,7%	Benchmark + 2,9%	Benchmark + 2,2%	Benchmark + 2,4%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 98,96⁴					
Taxa equivalente acima do IPCA ⁵	IPCA + 4,3%	IPCA + 5,0%	IPCA + 5,2%	IPCA + 3,9%	IPCA + 4,3%
Taxa equivalente acima do Benchmark ⁶	Benchmark + 1,7%	Benchmark + 2,4%	Benchmark + 2,6%	Benchmark + 2,0%	Benchmark + 2,2%

(1) Valor da Cota da 1ª Emissão

(2) Valor da Cota da 2ª Emissão

(3) Valor da Cota da 3ª Emissão

(4) Valor da Cota da 4ª e 5ª Emissão

(5) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para jul/2021 utiliza-se a variação do IPCA de mai/2021

(6) Benchmark utilizado como base de cálculo para a Taxa de Performance (atualmente IPCA + 2,5% ao ano – yield médio do IMAB5 do 1º semestre de 2021 acrescido de 1% ao ano)

(1) Inclui um total de R\$86.0 milhões em compromissos de recompra de CRI vendidos, a serem exercidos ao longo dos próximos 6 meses, com custo médio de CDI + 0,99% ao ano.

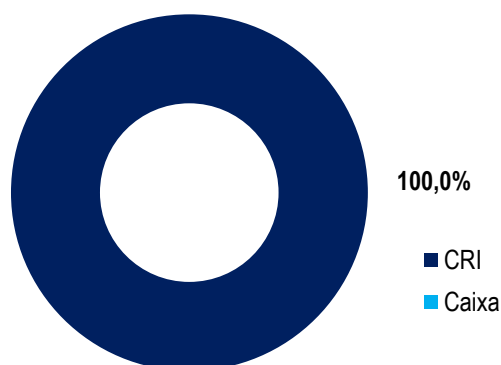
RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Novembro 2021

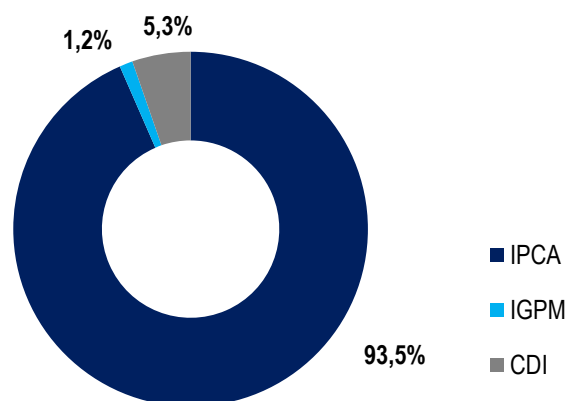
Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)

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.



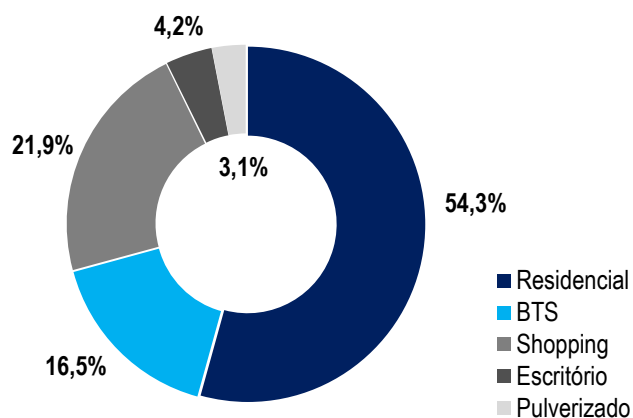
Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)

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 a índices de inflação. De qualquer forma, a Gestão sempre está aberta a oportunidades de investimento que possuam outro indexador



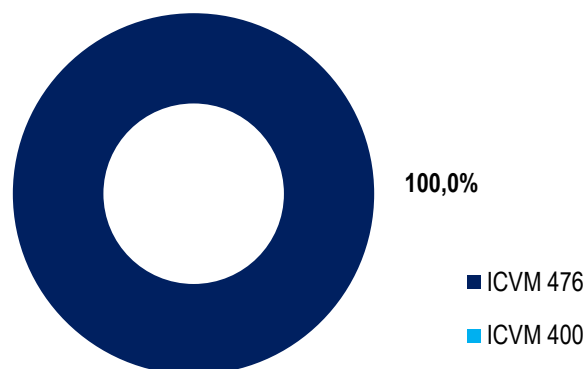
Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)

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.



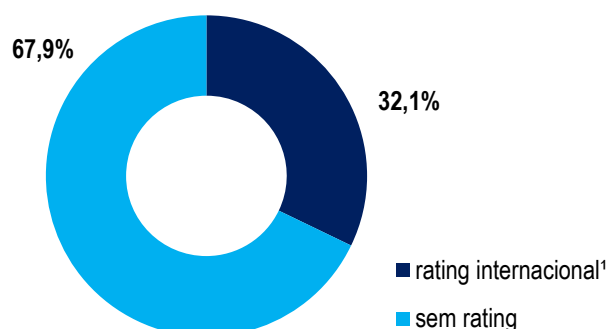
RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Novembro 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 32,1% da carteira de CRI com essas características.

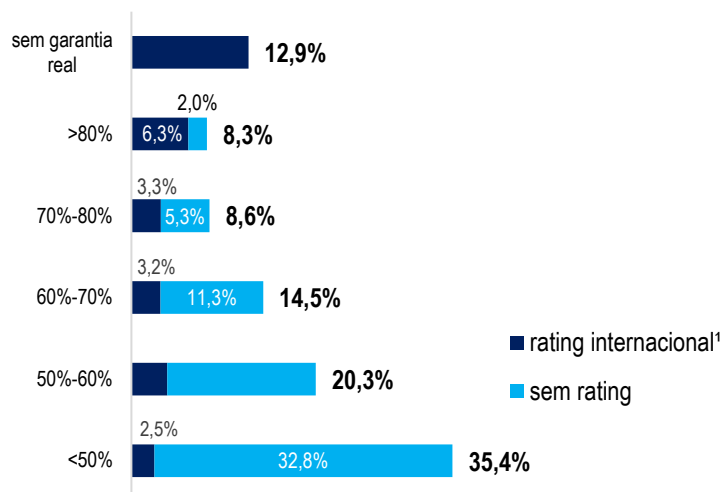


(1) Rating da emissão e/ou do devedor/locatário

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 as operações do Fundo que não possuem imóveis em garantia ou tem LTV maior que 75%, possuem rating no mínimo A- emitido por agência internacional.

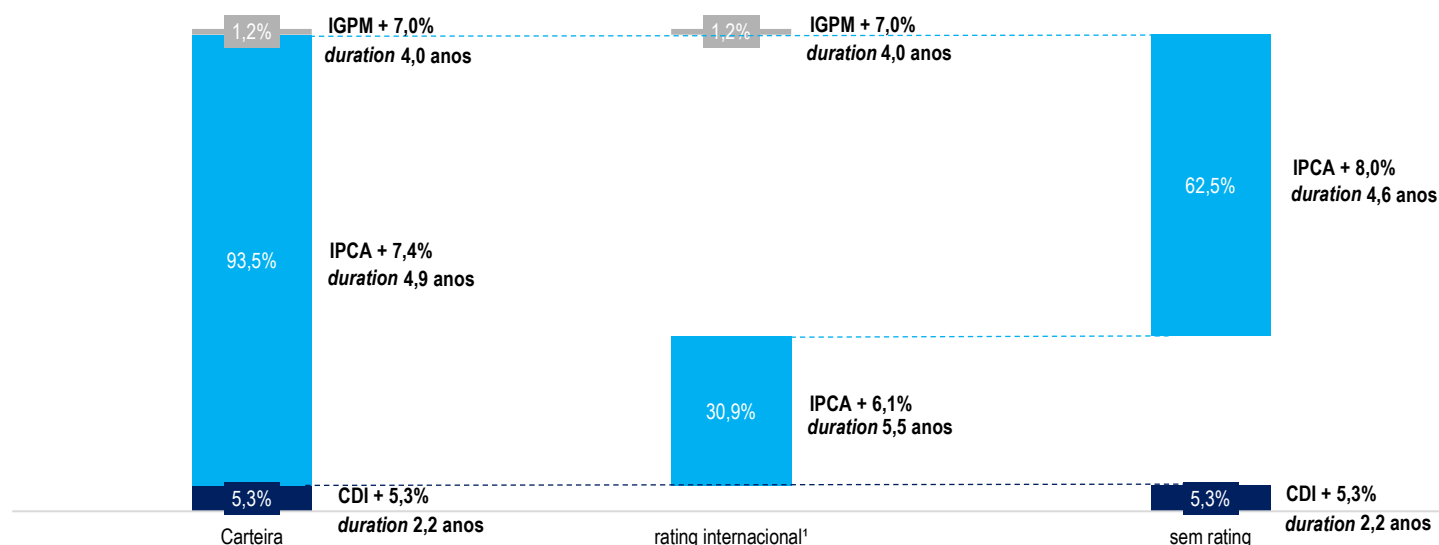
Faixa de LTV



(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

Novembro 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								
nov/21	1,55	96,94	1,55%	1,82%	8,62%	19,43%	23,88%	6,36%
out/21	1,25	98,75	1,25%	1,47%	7,79%	19,68%	23,78%	7,39%
set/21	1,30	99,20	1,30%	1,53%	7,00%	18,72%	22,52%	8,29%
ago/21	0,91	100,78	0,91%	1,07%	6,35%	20,06%	23,77%	9,61%
jul/21	1,20	102,70	1,20%	1,41%	6,83%	21,18%	24,69%	11,28%
jun/21	0,95	100,03	0,95%	1,12%	10,11%	16,72%	19,90%	9,42%
2a. Emissão de Cotas: R\$99,15								
nov/21	1,55	96,94	1,56%	1,84%	8,83%	15,95%	19,47%	5,15%
out/21	1,25	98,75	1,26%	1,48%	7,96%	16,16%	19,34%	6,39%
set/21	1,30	99,20	1,31%	1,54%	7,17%	15,22%	18,12%	6,69%
ago/21	0,91	100,78	0,92%	1,08%	6,46%	16,43%	19,24%	9,16%
jul/21	1,20	102,70	1,21%	1,42%	6,97%	17,42%	20,03%	11,36%
jun/21	0,95	100,03	0,96%	1,13%	10,24%	13,20%	15,51%	8,80%
3a. Emissão de Cotas: R\$97,49								
nov/21	1,55	96,94	1,59%	1,87%	9,25%	12,43%	14,90%	6,32%
out/21	1,25	98,75	1,28%	1,51%	8,30%	12,74%	14,88%	8,44%
set/21	1,30	99,20	1,33%	1,57%	7,50%	11,85%	13,72%	9,16%
ago/21	0,91	100,78	0,93%	1,10%	6,68%	13,30%	15,09%	14,05%
jul/21	1,20	102,70	1,23%	1,45%	7,27%	14,57%	16,19%	19,42%
jun/21	0,95	100,03	0,97%	1,15%	10,49%	10,16%	11,50%	15,19%
4a. Emissão de Cotas: R\$ 98,96								
nov/21	1,55	96,94	1,57%	1,84%	8,88%	5,53%	6,92%	2,92%
out/21	1,25	98,75	1,26%	1,49%	7,99%	5,78%	6,87%	5,94%
set/21	1,30	99,20	1,31%	1,55%	7,21%	4,94%	5,78%	6,76%
ago/21	0,91	100,78	0,92%	1,08%	6,48%	6,18%	6,95%	16,37%
jul/21	1,20	102,70	1,21%	1,43%	7,01%	7,23%	7,83%	31,83%
jun/21	0,95	100,03	0,96%	1,13%	10,27%	3,22%	3,59%	24,01%
5a. Emissão de Cotas: R\$ 98,96								
nov/21	1,55	96,94	1,57%	1,84%	6,48%	2,16%	2,91%	-1,07%
out/21	1,25	98,75	1,26%	1,49%	7,01%	2,43%	2,90%	-5,57%
set/21	1,30	99,20	1,31%	1,55%	10,27%	1,61%	1,85%	-10,45%
ago/21	0,91	100,78	0,92%	1,08%	18,61%	3,16%	3,35%	43,24%

(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), 3a. emissão de cotas (R\$97,49) e da 4a e 5a. emissão de cotas (R\$98,96).

(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 Altino Arantes

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,0%
Vencimento	29/04/2026
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 na Vila Clementino na cidade de São Paulo, cessão fiduciária dos recebíveis e fiança dos sócios, com relação atual de garantia de 149%.



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 184%.



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 Canoas

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

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



CRI 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%.

Detalhamento dos Ativos



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 176%.



CRI Fashion Mall 339S

Rating	na
Cupom	IPCA + 7,75%
Vencimento	29/05/2031
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos comerciais e residenciais de médio e alto padrão. A operação possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis de vendas de unidades, com relação atual de garantia de 219%.



CRI Fashion Mall 340S

Rating	na
Cupom	IPCA + 7,75%
Vencimento	29/05/2031
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos comerciais e residenciais de médio e alto padrão. A operação possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis de vendas de unidades, com relação atual de garantia de 219%.



CRI Francisco Leão 14S

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

Operação com a Setin, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais, escritórios e hotéis na região metropolitana e interior paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro de Pinheiros, na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 213%.



CRI Francisco Leão 15S

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

Operação com a Setin, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais, escritórios e hotéis na região metropolitana e interior paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro de Pinheiros, na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 213%.



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%.

Detalhamento dos Ativos



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	AA S&P
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 200%.



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%.



CRI GTLG

Rating	na
Cupom	IPCA + 5,93%
Vencimento	15/03/2040
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação realizada junto a GTIS Partners, empresa líder em investimentos imobiliários e em infraestrutura nas Américas, com sede em Nova York e escritórios em São Paulo, São Francisco, Los Angeles, Atlanta, Paris e Munique. A operação possui como garantias a (i) alienação fiduciária de galpões logísticos; (ii) cessão fiduciária dos direitos creditórios, com relação atual de garantia de 208%.



CRI Helbor 113S

Rating	na
Cupom	IPCA + 5,50%
Vencimento	06/09/2035
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3), incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal. Operação possui como garantias a alienação fiduciária de 3 empreendimentos avaliados em R\$ 228 milhões, cessão fiduciária de contratos de locação e relação atual de garantia de 176%.



CRI HGLG Electrolux

Rating	na
Cupom	IPCA + 5,25%
Vencimento	22/09/2031
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com o fundo de logística HGLG11, gerido pelo Credit Suisse Hedging Griffo. A operação possui como garantias a (i) alienação fiduciária sobre o condomínio logístico, objeto desse CRI; (ii) cessão fiduciária da totalidade dos contratos de locação do condomínio logístico. O imóvel tem como principal locatário a Electrolux S.A, com relação atual de garantia de 165%.

Detalhamento dos Ativos



CRI HM Engenharia 365S

Rating	na
Cupom	CDI + 4,75%
Vencimento	27/06/2025
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a 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. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela incorporadora, com relação atual de garantia de 127%.



CRI HM Engenharia 366S

Rating	na
Cupom	CDI + 4,75%
Vencimento	27/06/2025
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a 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. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela incorporadora, com relação atual de garantia de 127%.



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 153%.



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 153%.



CRI Mabu 240S

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

Operação com a Rede Mabu de Hotéis & Resorts, rede hoteleira fundada em 1973, com forte atuação na região sul do país. A operação possui como garantia cessão fiduciária de recebíveis de time sharing e alienação fiduciária de unidades hoteleiras, com relação atual de garantia de 314%.



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 280%.

Detalhamento dos Ativos



CRI Monvert

Rating na

Cupom IPCA + 10,5%

Vencimento 04/07/2024

Tipo de oferta ICVM 476

Operação com a OR, incorporadora com atuação nacional. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no Horto Florestal, em Salvador-BA e alienação fiduciária de cotas com relação de garantia de 542%.



CRI OKA

Rating na

Cupom IPCA + 9,30%

Vencimento 08/04/2025

Tipo de oferta ICVM 476

Operação em conjunto entre a NLS Incorporadora e a CNL Empreendimentos Imobiliários. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro de Alphaville, cidade de São Paulo e alienação fiduciária de cotas com relação atual de garantia de 175%.



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 197%.



Planta 47S - Sênior

Rating na

Cupom IPCA + 8,0%

Vencimento 30/10/2041

Tipo de oferta ICVM 476

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



CRI 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 + 7,0%
Vencimento	11/03/2031
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 + 7,0% ao ano e conta com garantia real do imóvel.



CRI Socicam Chapecó

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

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



CRI Tecnisa 175S

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

Operação lastreada em debêntures emitidas pela Tecnisa S.A. (B3:TCSA3), incorporadora de capital aberto com foco em alta e média renda na região metropolitana de São Paulo. O CRI possui rating br.A (sf) pela S&P e relação atual de garantia de 50%



CRI Tecnisa 344S

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

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



CRI Tecnisa 397S

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

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



CRI 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%



CRI Villa XP

Rating	AA Fitch
Cupom	IPCA + 5,0%
Vencimento	15/04/2036
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a XP Investimentos S.A, uma das maiores corretoras de valores do país, fundada em 2001, atualmente com R\$ 436 bilhões sob custódia, atuação nacional e internacional com escritórios em Miami e New York. A operação possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel objeto do empreendimento “Villa XP” que será construído na cidade de São Roque-SP e relação atual de garantia de 120%.

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 novembro de 2021, o valor da cota fechou em R\$96,94.

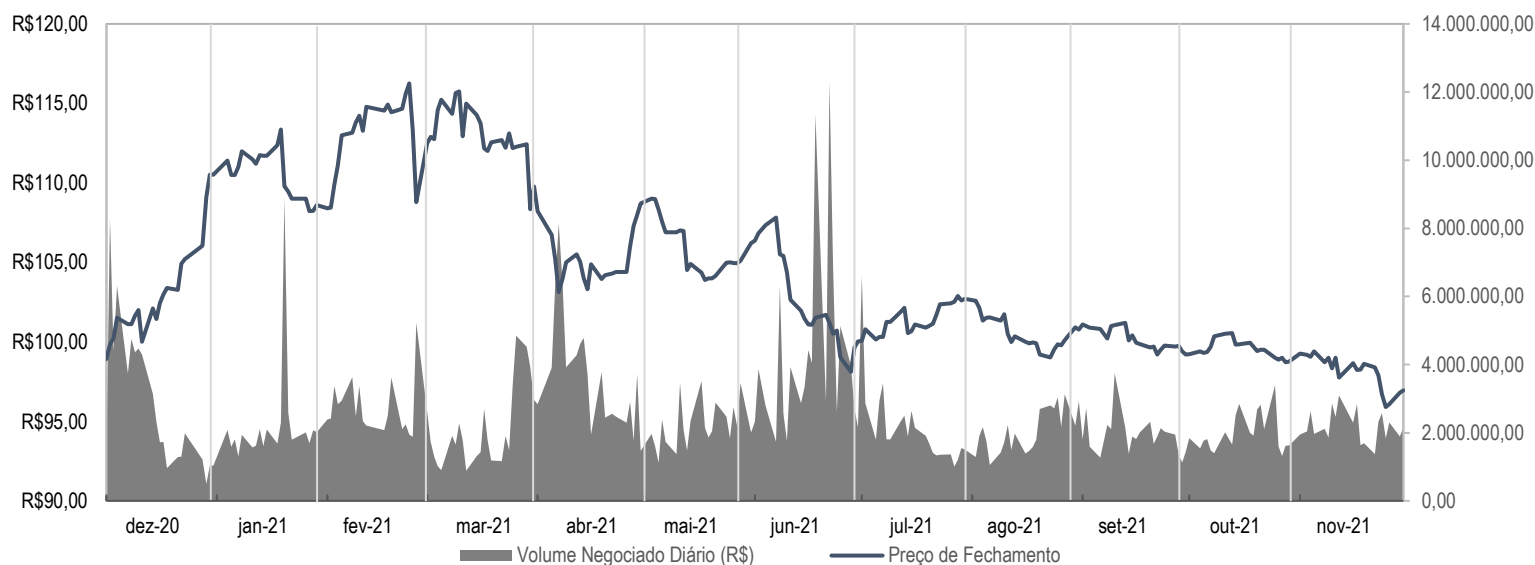
Informações complementares:

novembro-21

Número de cotistas		45.649
Volume (em R\$)		44.015.519,81
Quantidade de cotas negociadas		448.192
Volume Médio Diário (em R\$)		2.200.775,99
Valor médio de negociação por cota		98,21
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	94,50
	Máximo	99,65

Índice de
Fundos de Investimentos
Imobiliários **IFIX**

Fundo integrante do IFIX – Índice Fundos de Investimentos Imobiliários - para a carteira válida para o quadrimestre entre setembro e dezembro de 2021

Valor de Mercado
da CotaVolume Negociado
Diário (R\$)

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 Iguatemi nº 448 - Conjunto 1301

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

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

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

Administrador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

CNPJ: 59.281.253/0001-23

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

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

Tel: +55 (11) 3383 2513 |

www.btgpactual.com | ri.fundolistados@btgpactual.com