



Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de dezembro de 2021 com 93,6% de seu patrimônio líquido alocado em Ativos-Alvo, distribuídos em 63 diferentes ativos, num total investido de R\$295,4 milhões. Os demais recursos estavam investidos em instrumentos de caixa.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de dezembro de 2021 foi de R\$0,18 por cota, o equivalente a uma rentabilidade líquida de 23,0% ao ano sobre o valor da cota patrimonial no final de novembro. A rentabilidade total apresentada pelo Fundo (lucro contábil) no mês de dezembro foi de R\$0,21 por cota, equivalente a 27,1% ao ano.

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

Ao longo do mês de dezembro, com os recursos provenientes da 2ª Emissão de Cotas, o Fundo adquiriu um total de R\$34,6 milhões em 5 diferentes CRIs, sendo 2 já existentes na carteira. Foram investidos (i) R\$25 milhões no CRI Oscar Freire 50S com cupom de CDI + 4% ao ano; (ii) R\$3,3 milhões no CRI Gafisa 306S com cupom de CDI + 4,5% ao ano e (iii) R\$3,3 milhões no CRI Gafisa 307S com cupom de CDI + 4,5% ao ano (ver mais detalhes em Detalhamento dos Ativos). Além disso foram adquiridos adicionalmente (i) R\$2,6 milhões no CRI Socicam Chapecó e (ii) R\$0,4 milhões no CRI Monvert. Com essas aquisições, a carteira de CRI passou a representar 66,6% do PL do Fundo.

Ainda dentro da carteira RENDA, o Fundo adquiriu R\$5,0 milhões líquidos (entre compras e vendas) em FII de CRI. Com isso a carteira de FII dentro da carteira RENDA passou a representar 10,2% do PL do Fundo.

Dentro da carteira VALOR, o Fundo fez diversos movimentos de compra e venda na carteira de FII e ações, buscando aproveitar a volatilidade dos mercados, com aquisições líquidas no mês de R\$4,9 milhões. Ao final de dezembro de 2021, a carteira RENDA representava 88,6% da carteira de Ativos-Alvo do Fundo e a carteira VALOR representava 11,4%. Na visão da Gestão, a tendência é o aumento da participação da carteira VALOR do Fundo ao longo dos próximos meses.

Importante destacarmos o fato do Fundo ter entrado no índice IFIX da B3 no quadrimestre de janeiro de 2022 a abril de 2022. Por último, o número de cotistas do Fundo aumentou para 34.765 (24,8% de crescimento em relação a novembro de 2021) no final do mês de dezembro, com liquidez média diária de R\$1,6 milhão.

Objetivo

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

Público Alvo

Investidores em geral.

Taxa de Administração e Gestão

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

Taxa de Performance

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

Distribuição de Rendimentos

Divulgação de rendimentos: Último dia útil

Data ex-rendimentos: 1º dia útil

Pagamento de rendimentos: 5º dia útil

Dados Adicionais

Gestão: Valora Gestão de Investimentos

Administração: Banco Daycoval S.A.

Escriturador: Banco Daycoval S.A.

Auditor: Grant Thornton Auditores Independentes

Informações Operacionais

Data de início do Fundo: 26/02/2021

Prazo de duração: Indeterminado

Classificação ANBIMA: FII de Títulos de Valores Mobiliários Gestão Ativa

Classificação CVM: FII

Código de Negociação: B3:VGHF11

Código ISIN: BRVGIFCTF003

Código CVM: 0320086

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Dezembro 2021

Carteira de Ativos

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Coupon	Vencimento	Duration
CRI	Mabu 240S	21J0705142	Pulverizado	56.087.952,20	17,77%	IPCA	9,75%	06/10/2031	4,5
CRI	Planta 47S	21K0019326	Residencial	26.012.476,15	8,24%	IPCA	8,00%	30/10/2041	11,6
CRI	Oscar Freire 50S	21L0002653	Residencial	24.999.998,63	7,92%	CDI	4,00%	27/11/2026	3,5
CRI	Socicam Chapecó	21C0640785	BTS	19.935.369,44	6,31%	IPCA	9,00%	17/03/2036	5,9
CRI	Manhattan 196S	20L0870667	Residencial	14.283.266,42	4,52%	IPCA	12,00%	17/12/2024	1,5
CRI	Tecnisa 175S	21B0544455	Residencial	13.438.777,70	4,26%	IPCA	5,94%	15/02/2026	2,8
CRI	Canoas	21B0028178	Residencial	11.216.983,06	3,55%	IPCA	10,00%	26/02/2026	3,4
CRI	Tecnisa 397S	21G0568394	Residencial	6.741.909,87	2,14%	IPCA	7,00%	29/06/2028	4,5
CRI	Monvert	21D0779661	Residencial	5.793.959,04	1,84%	IPCA	10,50%	04/07/2024	2,2
CRI	Fashion Mall 339S	21E0611276	Shoppings	4.995.116,80	1,58%	IPCA	7,75%	29/05/2031	4,7
CRI	Fashion Mall 340S	21E0611378	Shoppings	4.995.116,80	1,58%	IPCA	7,75%	29/05/2031	4,7
CRI	Planta 48S	21K0019325	Residencial	4.263.552,65	1,35%	IPCA	8,00%	30/10/2041	12,7
CRI	Gafisa 306S	21L0729728	Residencial	3.292.435,98	1,04%	CDI	4,50%	26/11/2027	2,5
CRI	Gafisa 307S	21L0729731	Residencial	3.292.435,98	1,04%	CDI	4,50%	26/11/2027	2,5
CRI	Cores do Mar	21B0184703	Residencial	3.285.966,58	1,04%	IPCA	9,50%	26/02/2026	2,5
CRI	Francisco Leitão 14S	20H0164142	Residencial	2.248.290,68	0,71%	IPCA	8,50%	28/08/2025	3,2
CRI	Francisco Leitão 15S	20H0164148	Residencial	2.248.290,68	0,71%	IPCA	8,50%	28/08/2025	3,2
CRI	You 38 - 1S	21D0695718	Residencial	2.237.704,55	0,71%	CDI	4,00%	23/04/2025	1,8
CRI	Tecnisa 344S	20L0675397	Residencial	1.015.900,51	0,32%	IPCA	6,85%	31/12/2025	3,0
Total - CRI				210.385.503,72	66,64%	Duration médio CRIs:		5,0	
FIDC	Valyos Sênior 1ª Série	3204619SEN	Residencial	8.053.649,58	2,55%	IPCA	8,00%	20/06/2024	1,7
FIDC	KeyCash I Sênior		Home Equity	7.488.517,72	2,37%	IPCA	7,50%	na	na
FIDC	Valyos Sênior 3ª Série	3204621SN3	Residencial	4.949.582,02	1,57%	IPCA	7,00%	20/06/2024	1,7
FIDC	Valyos Subordinada		Residencial	4.281.761,67	1,36%	Rentabilidade de 2,66% no mês de dezembro/21		na	na
FIDC	Valora AzQuest Subordinada	30414191AZS	Recebíveis	2.046.124,66	0,65%	Rentabilidade de 3,45% no mês de dezembro/21		Na	na
FIDC	KeyCash II Sênior	4033221SN1	Home Equity	818.726,81	0,26%	IPCA	8,50%	na	na
Total - FIDC				27.638.362,44	8,75%				

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Dezembro 2021

Carteira de Ativos

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	D.Y. (a.a.) sobre valor mercado	% PL
FII	Valora CRI Índice de Preço	VGIP11	Recebíveis	5.284.126,40	19,86%	1,67%
FII	VBI CRI	CVBI11	Recebíveis	4.893.276,00	13,97%	1,55%
FII	Kinea Índices de Preços	KNIP11	Recebíveis	4.619.647,60	18,52%	1,46%
FII	RBR Log	RBRL11	Properties	4.451.420,00	10,38%	1,41%
FII	Barigui Rendimento Imobiliários I	BARI11	Recebíveis	3.983.686,00	14,78%	1,26%
FII	XP Exeter Desenvolvimento Logístico	XPEX11	Desenvolvimento	3.000.638,00	na	0,95%
FII	Athena I	FATN11	Properties	2.884.289,65	9,01%	0,91%
FII	Valora RE III	VGIR11	Recebíveis	2.667.663,60	10,17%	0,84%
FII	Mogno de Recebíveis Imobiliários	MGCR11	Recebíveis	2.632.800,00	13,79%	0,83%
FII	BTG Pactual Fundo CRI	FEXC11	Recebíveis	1.999.741,00	13,13%	0,63%
FII	Rio Bravo Credito Imobiliario High Grade	RBHG11	Recebíveis	1.963.244,50	16,50%	0,62%
FII	HSI Ativos Financeiros	HSAF11	Recebíveis	1.467.582,75	14,14%	0,46%
FII	Cyrela Crédito	CYCR11	Recebíveis	1.418.619,00	18,95%	0,45%
FII	JS Real Estate	JSRE11	Properties	1.361.646,00	7,96%	0,43%
FII	Vinci Fulwood Desenvolv. Logístico	VFDL11	Desenvolvimento	1.006.900,00	na	0,32%
FII	Capitania Securities II	CPTS11	Recebíveis	606.371,24	13,25%	0,19%
FII	BTG Pactual Cred Imob	BTCR11	Recebíveis	558.967,50	12,50%	0,18%
FII	FII (Outros)	-	-	813.538,01	9,47%	0,26%
Total - FII				45.614.157,25		14,45%
Ação	BR Malls	BRML3	Shoppings	4.084.365,00		1,29%
Ação	Aliansce Sonae	ALSO3	Shoppings	3.407.118,00		1,08%
Ação	Multiplan	MULT3	Shoppings	2.422.368,00		0,77%
Ação	São Carlos	SCAR3	Properties	486.396,00		0,15%
Ação	BR Properties	BRPR3	Properties	436.407,00		0,14%
Ação	Syn Prop & Tech	SYNE3	Properties	140.400,00		0,04%
Total - Ações				10.977.054,00		3,48%
SPE	Dot Vila das Belezas		Residencial	294.620,00		0,09%
SPE	Itatupã		Residencial	279.478,00		0,09%
SPE	Choice Morumbi		Residencial	236.140,00		0,07%
Total - Cotas SPE				810.238,00		0,26%
Total Ativos-Alvo				295.425.315,41		93,57%
Caixa Bruto				21.994.887,96		6,97%
Rendimentos à Distribuir + Provisões				(1.706.523,51)		
Caixa Líquido				20.288.364,45		6,43%
Patrimônio Líquido				315.713.679,87		100,00%

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Dezembro 2021

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$0,18 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2021. O pagamento ocorreu no dia 07 de janeiro de 2022.

	out/21	nov/21	dez/21	2021	últimos 12 meses
Receitas (Entradas de Caixa)	2.628.054,20	3.586.565,88	5.195.947,71	25.174.644,92	25.174.644,92
Proventos + Juros + Correção Monetária	2.515.731,61	2.859.756,75	4.586.823,14	19.565.396,05	19.565.396,05
CRI	2.128.885,44	2.500.646,83	4.008.320,32	16.655.002,76	16.655.002,76
Debêntures	-	-	-	-	-
FIDCs - (após IR)	69.381,68	34.407,24	54.568,79	328.513,15	328.513,15
FII	317.464,49	324.702,68	352.953,29	2.356.757,66	2.356.757,66
Ações	-	-	170.980,74	225.122,48	225.122,48
Negociações	56.695,15	527.415,69	385.131,48	4.860.026,07	4.860.026,07
CRI	5.364,89	433.225,97	351.365,73	2.554.377,70	2.554.377,70
Debêntures - (após IR)	-	-	-	16.629,18	16.629,18
FIDCs	24.341,90	-	-	774.951,88	774.951,88
FII - (após IR)	7.167,20	93.503,66	17.606,62	304.196,30	304.196,30
Ações - (após IR)	19.821,16	686,06	16.159,13	1.209.871,01	1.209.871,01
Ativos de Liquidez	55.627,44	199.393,44	223.993,09	749.222,80	749.222,80
Despesas (Saídas de Caixa)	(134.681,43)	(193.249,94)	(317.475,72)	(1.855.692,63)	(1.855.692,63)
Resultado	2.493.372,77	3.393.315,94	4.878.471,99	23.318.952,29	23.318.952,29
Distribuição Total	2.555.562,04	2.984.749,59	6.005.025,90	23.898.520,03	23.898.520,03
Distribuição/Cota	R\$ 0,15	R\$ 0,15	R\$ 0,18	R\$ 1,23	R\$ 1,23
Dias Úteis no Período	20	20	23	213	213
Dividend Yield (anualizado) - Nominal	22,01%	22,04%	23,01%	16,30%	16,30%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial					
Taxa equivalente acima do IPCA ¹	IPCA + 9,4%	IPCA + 5,5%	IPCA + 7,3%	IPCA + 5,9%	IPCA + 5,9%
Taxa equivalente acima do Benchmark ²	Benchmark + 6,2%	Benchmark + 2,4%	Benchmark + 4,2%	Benchmark + 3,5%	Benchmark + 3,5%

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

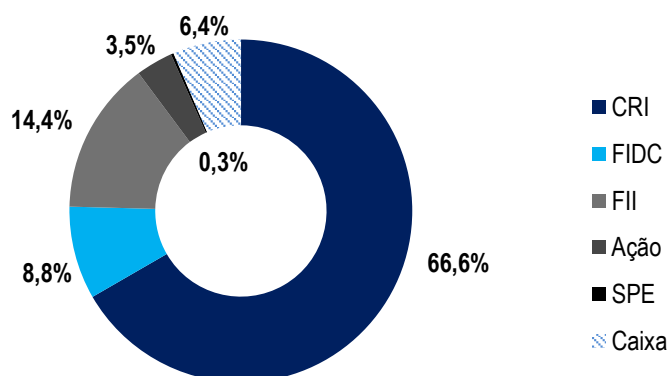
(2) Benchmark utilizado como base de cálculo para a Taxa de Performance. (atualmente IPCA + 3,0% ao ano – yield médio do IMAB5 do 1º semestre de 2021 é menor que 2% ao ano)

RELATÓRIO DE GESTÃO

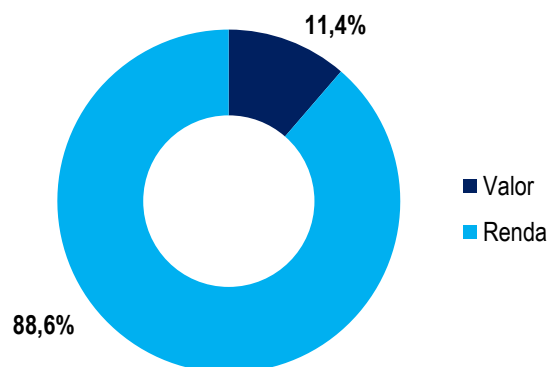
cadastre-se em <https://valorainvest.com.br/contato> para receber os relatórios

Dezembro 2021

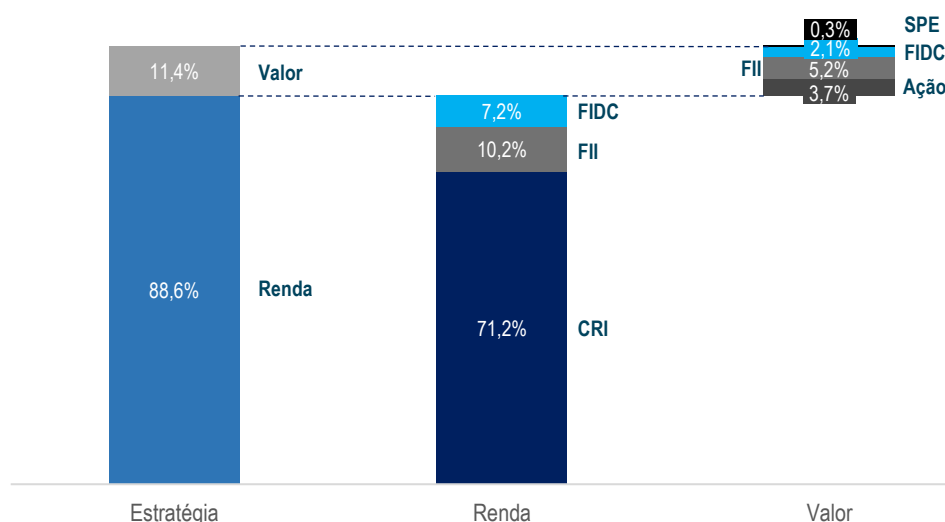
Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)



Alocação por Estratégia (% PL de Ativos-Alvo)

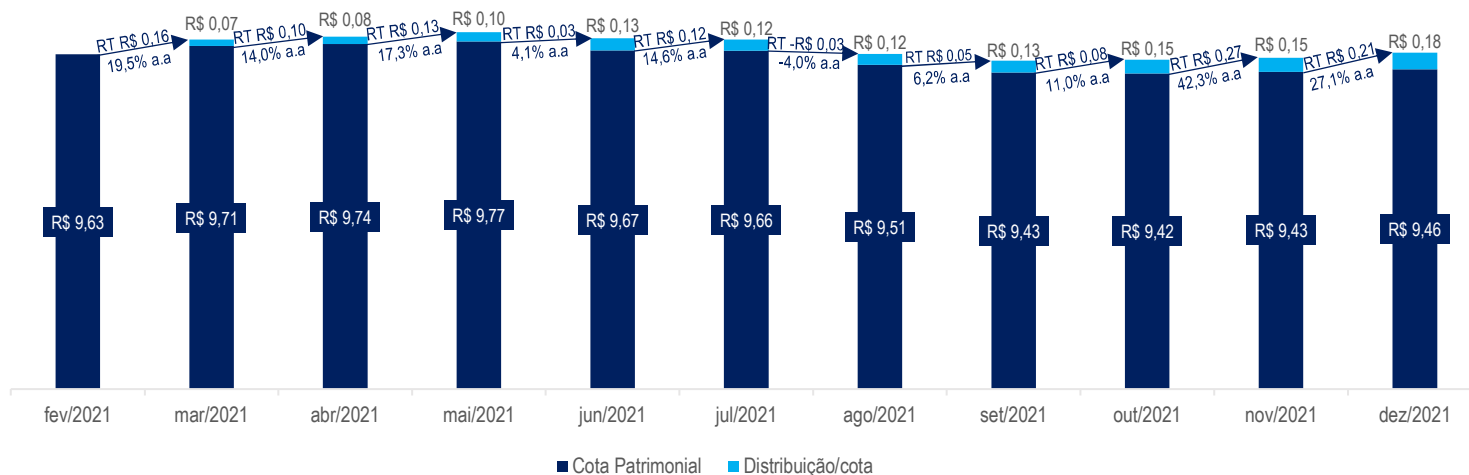


Alocação por Estratégia e Ativos-Alvo (% PL de Ativos-Alvo)



Evolução do Patrimônio Líquido e Distribuição de Rendimentos

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



Detalhamento dos Ativos



CRI Canoas

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

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



CRI Cores do Mar

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

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



CRI Fashion Mall 339S

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

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



CRI Fashion Mall 340S

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

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



CRI Francisco 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 279%.



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 279%.

Detalhamento dos Ativos



CRI Gafisa 306S

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

CRI com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação tem como garantia a alienação fiduciária de unidades prontas de 12 empreendimentos entregues (9 na cidade de São Paulo, 1 em Guarulhos, 1 em São Caetano e 1 na cidade do Rio de Janeiro), com relação atual de garantia de 140%.



CRI Gafisa 307S

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

CRI com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação tem como garantia a alienação fiduciária de unidades prontas de 12 empreendimentos entregues (9 na cidade de São Paulo, 1 em Guarulhos, 1 em São Caetano e 1 na cidade do Rio de Janeiro), com relação atual de garantia de 140%.



CRI 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 320%.



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 251%.



CRI Monvert

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

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



CRI Oscar Freire 50S

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

CRI com a YOU Inc, incorporadora paulistana com mais de 10 anos de atuação e foco no segmento residencial. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de dois terrenos localizados nos bairros de Perdizes e Jardins, em São Paulo, com relação atual de garantia de 129%.

Detalhamento dos Ativos



CRI Planta 47S - Sênior

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



CRI Planta 48S - Subordinada

Rating	na	Operação com a Planta Inc., incorporadora paulista, focada em projetos de retrofit em imóveis com grande potencial para locação e venda, propiciando o acesso a investidores ESG, através do reuso de regiões centrais da cidade de São Paulo. A operação possui como garantias a (i) alienação fiduciária de 4 prédios localizados no bairro de Vila Buarque, na cidade de São Paulo, (ii) alienação fiduciária de cotas das SPE's, (iii) cessão fiduciária dos recebíveis, com relação atual de garantia de 132%
Cupom	IPCA + 15,0%	
Vencimento	30/10/2041	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Socicam Chapecó

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



CRI Tecnisa 175S

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



CRI Tecnisa 344S

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



CRI Tecnisa 397S

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

Detalhamento dos Ativos



CRI You 38 - 1S

Rating na

Cupom CDI + 4,0%

Vencimento 23/04/2025

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 cotas de SPEs de projetos incorporados pela companhia.



FIDC Valyos – Cota Sênior 1ª Série & Cota Subordinada

Rating Cota Sênior BB Liberum

Cupom Sênior IPCA + 8,0%

Vencimento 20/06/2024

Tipo de oferta ICVM 476

O FIDC Valyos tem por objetivo a valorização das Cotas, através da aplicação dos recursos em operações de financiamento para o desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários, preponderantemente residenciais. O Fundo foi iniciado em meados de 2019, e possui estrutura com cotas subordinadas, mezanino e seniores.



FIDC Valyos – Cota Sênior 3ª Série

Rating BB Liberum

Cupom IPCA + 7,0%

Vencimento 20/06/2024

Tipo de oferta ICVM 476

O FIDC Valyos tem por objetivo a valorização das Cotas, através da aplicação dos recursos em operações de financiamento para o desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários, preponderantemente residenciais. O Fundo foi iniciado em meados de 2019, e possui estrutura com cotas subordinadas, mezanino e seniores.



FIDC CRI Valora AzQuest – Cota Subordinada

Rating na

Cupom na

Vencimento na

Tipo de oferta ICVM 476

O FIDC CRI Valora AzQuest investe em CRIs com garantia real imobiliária, principalmente originados e estruturados pela Valora, tendo como parceiro a gestora AzQuest. O Fundo possui cotas seniores e subordinadas.



FIDC KeyCash I (KCCR FIDC) – Cota Sênior

Rating BBB Liberum

Cupom IPCA + 7,5%

Vencimento na

Tipo de oferta ICVM 476

O KCCR FIDC tem por objetivo a valorização das cotas, através da aplicação dos recursos em Direitos Creditórios, provenientes principalmente de operações de *home equity*, cedidos pela KeyCash, plataforma digital de crédito imobiliário para pessoas físicas. O Fundo possui subordinação de mínima de 20%, tendo como cotista subordinada a própria KeyCash e partes relacionadas.



KeyCash II (FIDC KeyCash Home Equity) – Cota Sênior

Rating BBB Liberum

Cupom IPCA + 8,5%

Vencimento na

Tipo de oferta ICVM 476

O KCCR FIDC tem por objetivo a valorização das cotas, através da aplicação dos recursos em Direitos Creditórios, provenientes principalmente de operações de *home equity*, cedidos pela KeyCash, plataforma digital de crédito imobiliário para pessoas físicas. O Fundo possui subordinação mínima de 20%, tendo como cotista subordinada a própria KeyCash e partes relacionadas.

Detalhamento dos Ativos



SPE Choice Morumbi

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	na
Tipo de oferta	na

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



SPE DOT Vila das Belezas

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	na
Tipo de oferta	na

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



SPE Itatupã

Rating	na
Cupom	na
Vencimento	na
Tipo de oferta	na

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

Rentabilidade Total das Cotas

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

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Dezembro 2021

Desempenho no Mercado Secundário

A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 09 de março de 2021, com o preço de abertura correspondente a R\$10,00. No dia 30 de dezembro de 2021, o valor da cota fechou em R\$ 10,00.

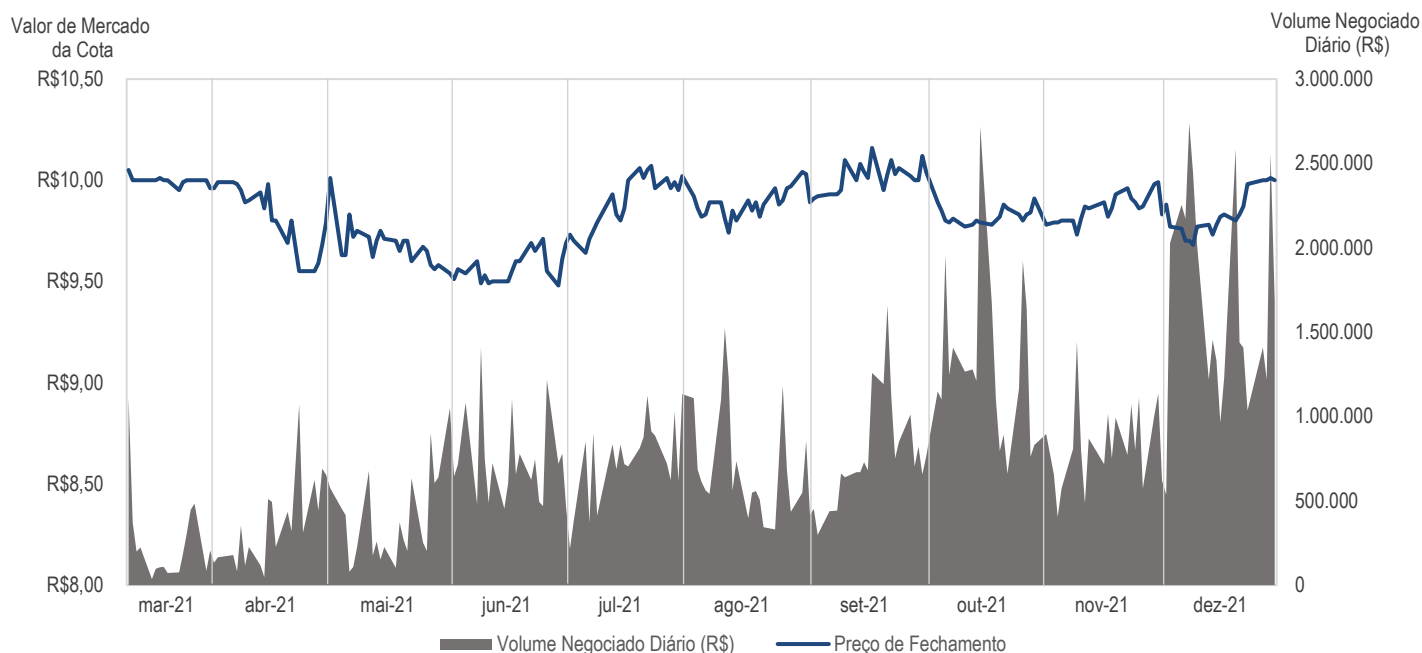
Informações complementares:

dezembro-21

Número de cotistas		34.765
Volume (em R\$)		34.326.774,61
Quantidade de cotas negociadas		3.495.675
Volume Médio Diário (R\$/dia)		1.634.608,31
Valor médio de negociação por cota		9,82
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	9,65
	Máximo	10,08

Índice de
Fundos de Investimentos
Imobiliários **IFIX**

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



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

BANCO DAYCOVAL S.A

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Av. Paulista, nº 1793

Bela Vista | São Paulo - SP | CEP 01.311-200

Tel: +55 (11) 3138-0500 |

www.daycoval.com.br/Asset?lang=ptbr
passivo.fundos@bancodaycoval.com.br