

Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de abril de 2022 com 80,7% de seu patrimônio líquido alocado em CRI, distribuídos em 41 diferentes operações, num total investido de R\$590,3 milhões. Importante destacar que ao longo do mês de abril, o Fundo recebeu o total líquido de R\$202 milhões referentes à liquidação das sobras, montante adicional e à Oferta da Quinta Emissão de Cotas do Fundo. Os demais recursos estavam investidos em instrumentos de caixa.

Ao longo do mês de abril, o Fundo adquiriu um total de R\$115,8 milhões em CRI, todos indexados a CDI, em 5 diferentes operações, sendo duas já existentes na carteira. Foram investidos (i) R\$60 milhões no CRI Tecnisa 1S 11E com cupom de CDI + 3,75% ao ano; (ii) R\$21,2 milhões no CRI You 73E 2S com cupom de CDI + 4,5% ao ano e (iii) R\$11,8 milhões no CRI You 73E 1S com cupom de CDI + 4,0% ao ano. Além disso, foram investidos, adicionalmente, (i) R\$20,2 milhões no CRI Oscar Freire 50S e (ii) R\$2,6 milhões no CRI AMF Saúde 2. Foram também vendidas posições parciais em CRI no valor total de R\$3,8 milhões.

O foco da Gestão nesse momento é a alocação final dos recursos provenientes da Quinta Emissão de Cotas, que deve ser terminado nas próximas semanas.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de abril de 2022 foi de R\$1,20 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de CDI + 5,38% ao ano, com base no valor da cota patrimonial de março de R\$97,04. Nos últimos 12 meses, o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R\$10,20, equivalente a uma rentabilidade líquida de CDI + 3,66% ao ano sobre a cota patrimonial do Fundo.

O Fundo ao final de abril de 2022 possuía uma folga positiva de R\$0,56 por cota de lucro contábil acima do lucro caixa. De qualquer forma, importante destacar a reversão da CVM no mês de maio sobre o caso do MXRF11, ratificando a possibilidade dos FIIs em distribuírem seu lucro caixa mesmo tendo lucro contábil inferior.

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

O Fundo encerrou o mês de abril com 35.367 cotistas, um aumento de 5,5% em relação ao mês anterior. O volume médio de negociação diária no mês de abril foi de R\$1,5 milhões. Por último, a partir desse mês, passaremos a publicar também a Planilha de Fundamentos da carteira do Fundo.

EVENTOS SUBSEQUENTES

No início do mês de maio, o Fundo adquiriu R\$19 milhões em CRI distribuídos em 5 diferentes operações, todas já existentes na carteira.

Objetivo

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

Público Alvo

Investidores em geral.

Taxa de Gestão

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

Taxa de Performance

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

Taxa de Administração

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

Taxa de Escrituração

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

Distribuição de Rendimentos

Divulgação de rendimentos: 8º dia útil

Data ex-rendimentos: 9º dia útil

Pagamento de rendimentos: 13º dia útil

Dados Adicionais

Gestão: Valora Gestão de Investimentos

Administração: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Escriturador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Auditor: Ernst & Young Auditores Independentes S.S.

Informações Operacionais

Data de início do Fundo: 27-jul-18

Prazo de duração: Indeterminado

Classificação ANBIMA: FII de Títulos de Valores Mobiliários Gestão Ativa

Classificação CVM: FII

Código de Negociação: B3:VGIR11

Código ISIN: BRVGIRCTF008

Código CVM: 0318010

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Abril 2022

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$ 1,20 por cota como rendimento referente ao mês de abril de 2022. O pagamento ocorreu no dia 18 de maio de 2022.

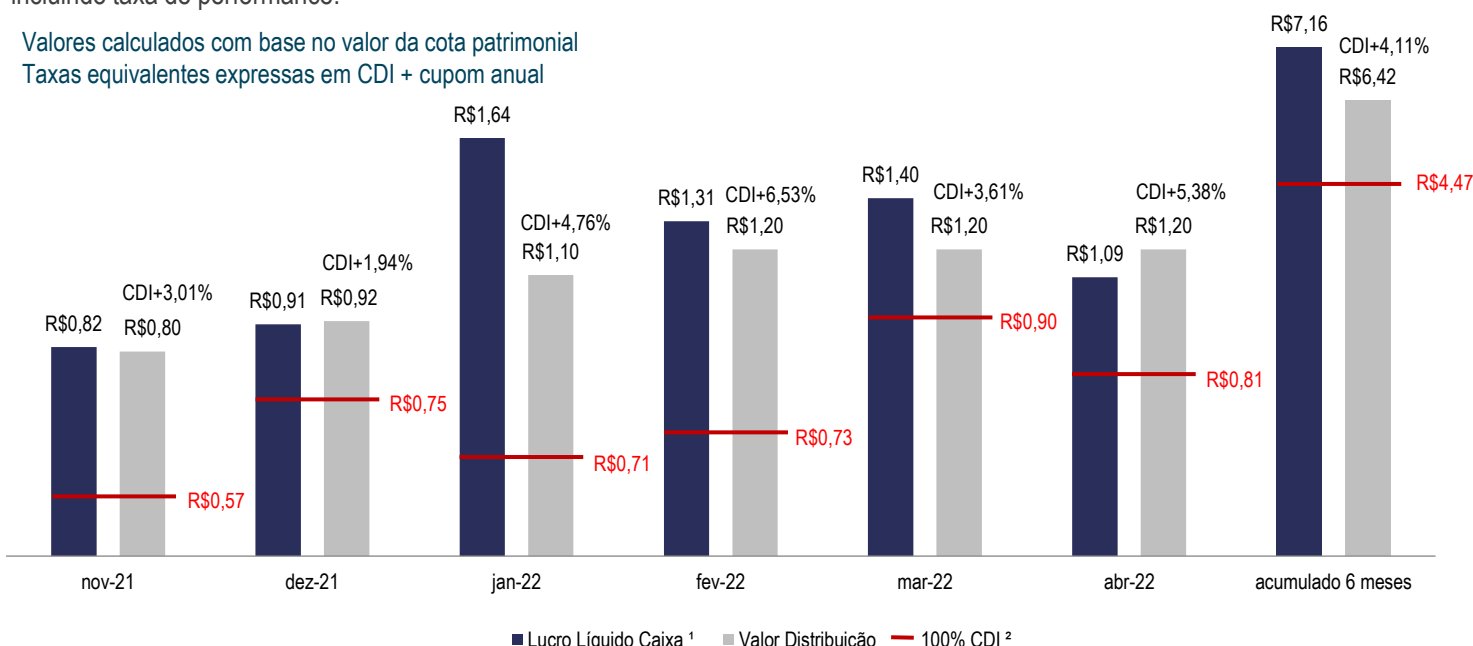
	fev/22	mar/22	abr/22	2022	últimos 12 meses
Receitas (Entradas de Caixa)	6.314.684,05	6.765.887,05	7.622.103,32	28.907.135,00	60.922.741,13
CRI - Juros	5.849.447,06	6.627.809,71	6.036.799,39	24.333.287,71	52.606.077,25
CRI - Correção Monetária	137.121,28	130.149,29	149.498,38	666.461,31	3.398.894,59
CRI - Negociação	301.774,74	(20.042,69)	753.106,32	3.113.619,99	3.844.860,88
Outros Ativos	26.340,97	27.970,74	682.699,23	793.765,99	1.072.908,41
Despesas Recorrentes (Saídas de Caixa)	(409.705,35)	(452.814,57)	(645.750,38)	(2.338.424,80)	(10.165.370,67)
Despesas Não-Recorrentes (1)			(2.058.632,95)	(2.058.632,95)	(2.058.632,95)
Resultado	5.904.978,70	6.313.072,48	4.917.719,99	24.510.077,26	48.698.737,52
Distribuição Total	5.407.696,80	5.407.696,80	6.608.971,20	22.381.420,20	47.166.697,20
Distribuição/Cota	R\$ 1,20	R\$ 1,20	R\$ 1,20	R\$ 4,70	R\$ 10,20
Dias Úteis no Período	19	22	19	81	251
Cota Patrimonial	96,80	97,04	96,61	96,61	96,61
Dividend Yield (anualizado)	CDI + 6,53%	CDI + 3,61%	CDI + 5,38%	CDI + 5,00%	CDI + 3,66%

(1) Despesas de juros de operações de exercício de compromisso de recompra de CRIs, que possuíam um custo médio ao final de Março/22 de CDI + 0,8% ao ano. A Gestão manteve reserva de caixa no Fundo para fazer frente a essas despesas, porém o efeito caixa ocorreu apenas na liquidação das operações.

Histórico de Rentabilidade e Distribuição

O Fundo encerrou o mês de abril de 2022 com uma reserva de caixa equivalente a R\$ 0,57 por cota para eventuais despesas, incluindo taxa de performance.

Valores calculados com base no valor da cota patrimonial
Taxas equivalentes expressas em CDI + cupom anual



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

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

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Abril 2022

Carteira de Ativos

Ativo	Emissor	Código Ativo	Segmento	Rating	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Coupon	Vencimento	Duration (anos)	Pagamento	
CRI Tecnisa 1S 11E	True Sec	22D0836679	Residencial	A S&P	60.140.175,09	8,22%	CDI +	3,75%	28/04/2028	4,2	mensal	
CRI Oscar Freire 50S	Província	21L0002653	Residencial	na	48.155.544,48	6,58%	CDI +	4,00%	01/12/2021	3,4	mensal	
CRI Delfim Moreira 23S	Província	20J0764341	Residencial	na	32.858.763,76	4,49%	CDI +	4,75%	30/10/2025	2,8	mensal	
CRI Delfim Moreira 22S	Província	20J0764140	Residencial	na	31.811.170,78	4,35%	CDI +	4,75%	30/10/2025	2,8	mensal	
CRI AMF Saúde 2	Província	22B0512752	Residencial	na	27.157.421,80	3,71%	CDI +	4,00%	03/05/2026	2,9	mensal	
CRI HM Engenharia 365S	RB Sec	21F1076950	Residencial	na	26.489.456,67	3,62%	CDI +	4,75%	27/06/2025	1,8	mensal	
CRI HM Engenharia 366S	RB Sec	21F1076974	Residencial	na	26.489.456,67	3,62%	CDI +	4,75%	27/06/2025	1,8	mensal	
CRI Manhattan	Habitasec	19J0327167	Residencial	na	25.579.300,30	3,50%	CDI +	5,70%	23/06/2026	1,6	mensal	
CRI Direcional	True Sec	19G0269138	Residencial	AAA S&P	24.942.573,76	3,41%	% CDI	104,00%	04/07/2025	1,8	semestral	
CRI Tecnisa 397S	True Sec	21G0568394	Residencial	A S&P	23.503.411,22	3,21%	IPCA +	7,00%	29/06/2028	4,4	mensal	
CRI HM Engenharia	True Sec	19J0714175	Residencial	BBB S&P	21.902.957,34	2,99%	CDI +	2,50%	15/12/2023	1,0	mensal	
CRI You 73E 2S	Vert Sec	22D0847835	Residencial	na	21.208.901,47	2,90%	CDI +	4,50%	26/04/2027	3,8	mensal	
CRI São José 231S	RB Sec	19J0280616	Residencial	na	17.654.082,65	2,41%	CDI +	5,50%	29/09/2027	2,9	mensal	
CRI Iperoig	Província	21F0950399	Residencial	na	15.724.919,49	2,15%	CDI +	4,75%	03/08/2026	3,1	mensal	
CRI Alfa Realty	Província	20D0892140	Residencial	na	15.014.210,74	2,05%	CDI +	5,00%	29/04/2025	2,4	mensal	
CRI Helbor 440S	Virgo	22A0788605	Residencial	na	15.008.321,17	2,05%	CDI +	3,00%	29/01/2026	2,1	mensal	
CRI You 73E 1S	Vert Sec	22D0847833	Residencial	na	11.851.061,87	1,62%	CDI +	4,00%	27/04/2026	3,2	mensal	
CRI Gafisa 306S	Habitasec	21L0729728	Residencial	na	11.305.002,68	1,55%	CDI +	4,50%	26/11/2027	2,2	mensal	
CRI Gafisa 307S	Habitasec	21L0729731	Residencial	na	11.305.002,68	1,55%	CDI +	4,50%	26/11/2027	2,2	mensal	
CRI Helbor 255S	RB Sec	20C1008009	Residencial	na	9.854.828,25	1,35%	CDI +	2,45%	20/03/2023	0,8	mensal	
CRI MLG Brooklin	Província	21F0950239	Residencial	na	9.611.920,24	1,31%	CDI +	4,75%	03/08/2026	3,1	mensal	
CRI São José 214S	RB Sec	19E0207046	Residencial	na	8.560.766,52	1,17%	CDI +	6,00%	29/04/2024	1,7	mensal	
CRI Alpha Lake 52s	Província	22C0927973	Residencial	na	8.557.486,36	1,17%	CDI +	5,50%	07/04/2025	2,7	mensal	
CRI You 11S	Província	20D0774348	Residencial	na	8.432.537,64	1,15%	CDI +	3,75%	28/03/2025	2,8	mensal	
CRI RNI 31S	Nova Sec	19B0177968	Residencial	A- Fitch	8.339.353,60	1,14%	CDI +	1,70%	15/02/2029	2,9	mensal	
CRI Praias 175S	Habitasec	19J0231267	Residencial	na	7.086.154,89	0,97%	CDI +	6,00%	30/10/2023	1,0	mensal	
CRI Aliansce 145S	RB Sec	17C0000201	Shopping	AAA Fitch	6.056.482,46	0,83%	% CDI	99,00%	01/06/2022	0,1	mensal	
CRI Ditolve 287S	Habitasec	21J0703978	Residencial	na	5.929.274,52	0,81%	CDI +	6,00%	29/10/2026	3,2	mensal	
CRI General Shopping	True Sec	20G0800227	Shopping	AA S&P	5.529.435,59	0,76%	IPCA +	5,00%	19/07/2032	5,7	mensal	
CRI Altos de Trancoso	Província	20J0566786	Residencial	na	5.225.769,90	0,71%	CDI +	6,00%	30/12/2025	2,6	mensal	
CRI RNI 27S	Nova Sec	18D0698877	Residencial	A- Fitch	5.091.198,90	0,70%	CDI +	2,00%	17/04/2028	2,7	mensal	
CRI Inter 464S	Opea Sec	22A0883092	Residencial	na	4.743.342,12	0,65%	CDI +	4,50%	04/02/2027	2,2	mensal	
CRI Rede D'Or 397S	RB Sec	21K0001807	Hospital	AAA Fitch	4.518.029,82	0,62%	IPCA +	6,10%	15/12/2036	9,2	mensal	
CRI Setin	Habitasec	19E0281174	Residencial	na	4.364.105,20	0,60%	CDI +	3,50%	30/05/2023	1,6	mensal	
CRI Helbor 146S	Habitasec	19F0260959	Residencial	na	4.063.705,94	0,56%	CDI +	2,15%	27/06/2023	0,6	trimestral	
CRI RV Ipiranga	Província	21B0132138	Residencial	na	3.867.230,92	0,53%	CDI +	6,00%	28/01/2027	3,4	mensal	
CRI Almeida Junior	True Sec	19L0909950	Shopping	na	3.771.539,15	0,52%	CDI +	1,25%	19/12/2029	3,2	mensal	
CRI Rovic 173S	Habitasec	19I0307536	Residencial	na	3.222.784,33	0,44%	CDI +	5,50%	30/03/2026	1,7	mensal	
CRI AR Terrenos	Província	20I0747905	Residencial	na	2.907.559,00	0,40%	IPCA +	9,00%	29/09/2026	3,7	mensal	
CRI Longitude	Habitasec	19K1145467	Residencial	na	1.453.548,81	0,20%	CDI +	5,00%	29/11/2023	1,0	mensal	
CRI BRF	RB Sec	11K0025322	Escritório	A Fitch	1.035.020,54	0,14%	IPCA +	6,51%	05/09/2022	0,3	mensal	
Total de CRIs					590.323.809,35	80,71%						
Caixa Bruto					152.815.275,10							
Rendimentos à Distribuir + Provisões					(11.756.259,31)							
Caixa Líquido					141.059.015,79	19,29%						
Patrimônio Líquido					731.382.825,14	100,00%	Duration médio da carteira			2,2		

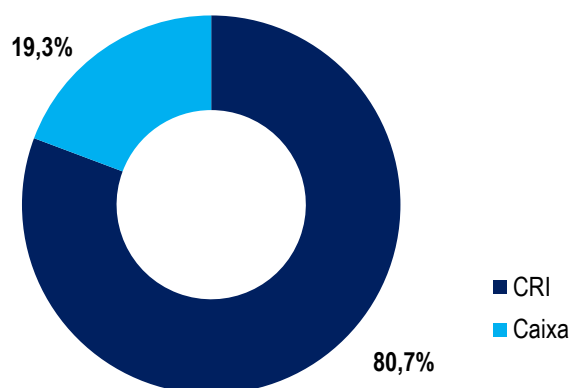
RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Abril 2022

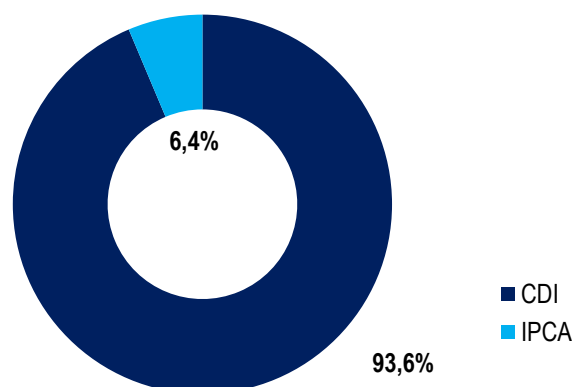
Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)

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



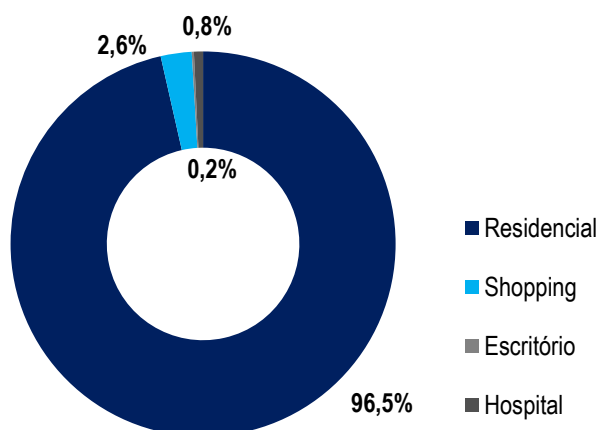
Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)

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



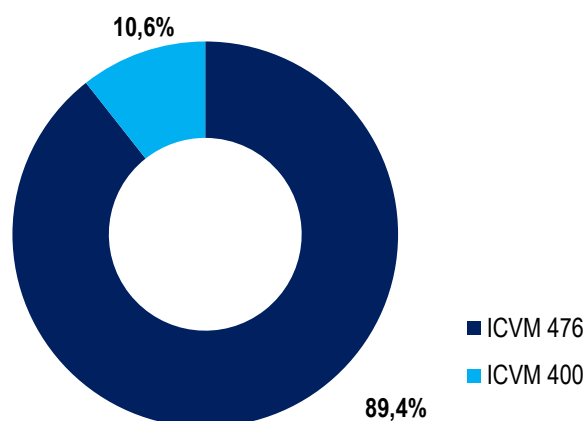
Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)

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



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

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



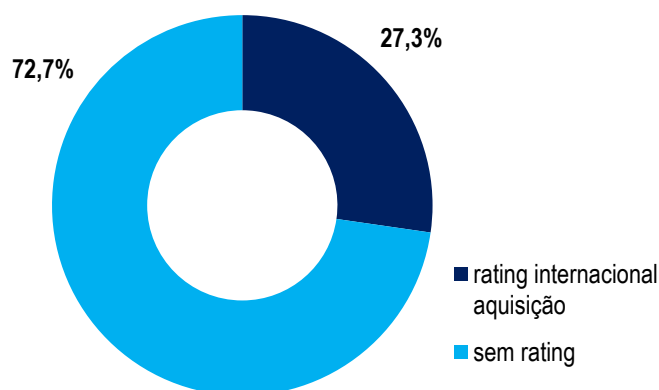
RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Abril 2022

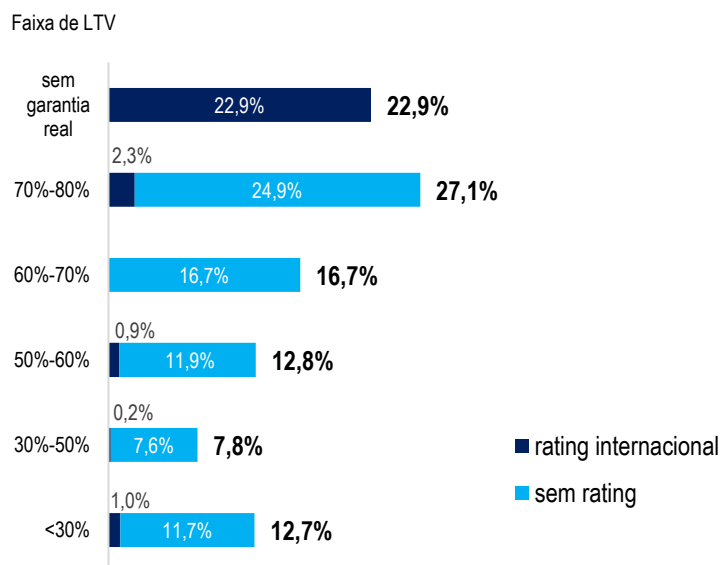
Alocação por rating agência internacional (% PL da Carteira)

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 27,3% da carteira de CRI com essas características.



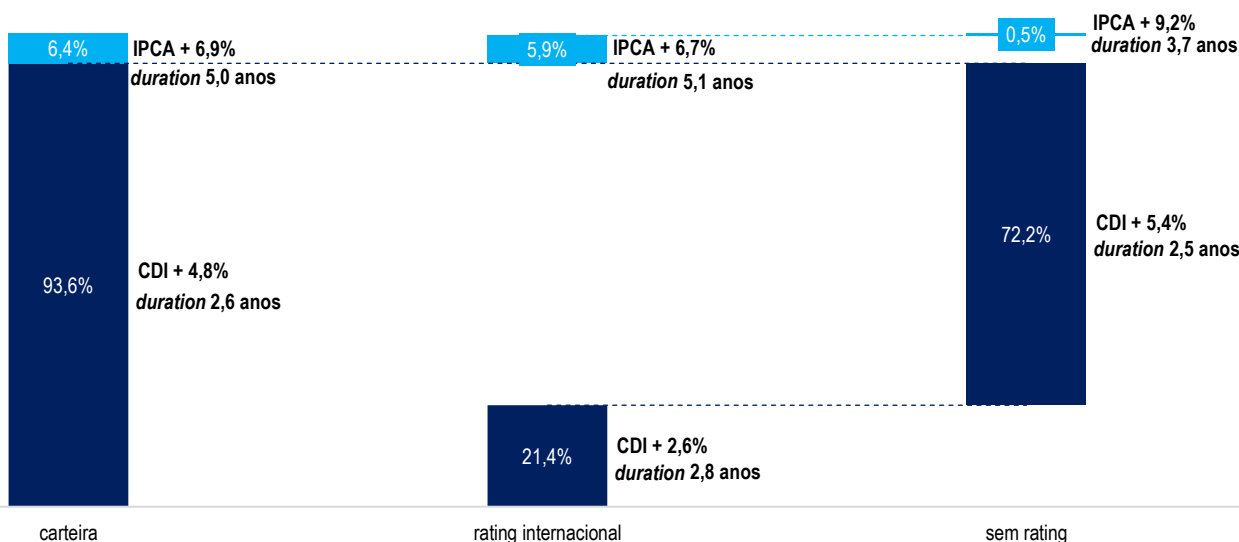
Alocação por LTV vs. rating internacional (% PL da Carteira)

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



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

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



RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Abril 2022

Rendimentos Mensais e Retorno Total do Fundo

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

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

Período	Dividendo (R\$)	Valor de mercado da cota no fechamento (R\$)	RM Líquida	RM Gross-Up	RM Gross-up %CDI	RT Líquido	RT Gross-up	RT Gross-up %CDI
1a. Emissão de Cotas: R\$100,00								
abr/22	1,20	101,59	1,20%	1,41%	168,92%	36,81%	44,13%	195,42%
mar/22	1,20	100,66	1,20%	1,41%	152,09%	34,24%	41,21%	193,05%
fev/22	1,20	100,05	1,20%	1,41%	186,59%	32,05%	38,66%	192,83%
jan/22	1,10	99,69	1,10%	1,29%	176,42%	28,70%	34,89%	184,75%
dez/21	0,92	98,70	0,92%	1,08%	140,63%	26,65%	32,39%	181,79%
nov/21	0,80	95,10	0,80%	0,94%	160,20%	22,47%	28,08%	168,32%
2a. Emissão de Cotas: R\$100,00								
abr/22	1,20	101,59	1,20%	1,41%	168,92%	29,95%	35,66%	202,14%
mar/22	1,20	100,66	1,20%	1,41%	152,09%	27,48%	32,86%	199,30%
fev/22	1,20	100,05	1,20%	1,41%	186,59%	25,37%	30,43%	199,25%
jan/22	1,10	99,69	1,10%	1,29%	176,42%	22,09%	26,77%	188,51%
dez/21	0,92	98,70	0,92%	1,08%	140,63%	20,16%	24,42%	184,90%
nov/21	0,80	95,10	0,80%	0,94%	160,24%	16,12%	20,28%	166,59%
3a. Emissão de Cotas: R\$101,00								
abr/22	1,20	101,59	1,19%	1,40%	167,26%	22,75%	27,06%	200,69%
mar/22	1,20	100,66	1,19%	1,40%	150,59%	20,38%	24,40%	196,70%
fev/22	1,20	100,05	1,19%	1,40%	184,75%	18,37%	22,11%	196,23%
jan/22	1,10	99,69	1,09%	1,28%	174,68%	15,15%	18,53%	180,30%
dez/21	0,92	98,70	0,91%	1,07%	139,25%	13,40%	16,41%	175,39%
nov/21	0,80	95,10	0,79%	0,93%	158,66%	9,53%	12,47%	148,21%
4a. Emissão de Cotas: R\$100,00								
abr/22	1,20	101,59	1,20%	1,41%	168,92%	21,73%	25,60%	218,76%
mar/22	1,20	100,66	1,20%	1,41%	152,09%	19,36%	22,95%	215,48%
fev/22	1,20	100,05	1,20%	1,41%	186,59%	17,35%	20,66%	216,73%
jan/22	1,10	99,69	1,10%	1,29%	176,42%	14,17%	17,13%	199,75%
dez/21	0,92	98,70	0,92%	1,08%	140,63%	12,38%	14,98%	195,16%
nov/21	0,80	95,10	0,80%	0,94%	160,24%	8,51%	11,05%	163,26%

(1) O investidor pessoa física recebe rendimentos isentos do Imposto de Renda, caso sejam observadas as seguintes condições, cumulativamente: (i) o cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas do Fundo; (ii) as respectivas cotas não possuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (iv) as cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

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

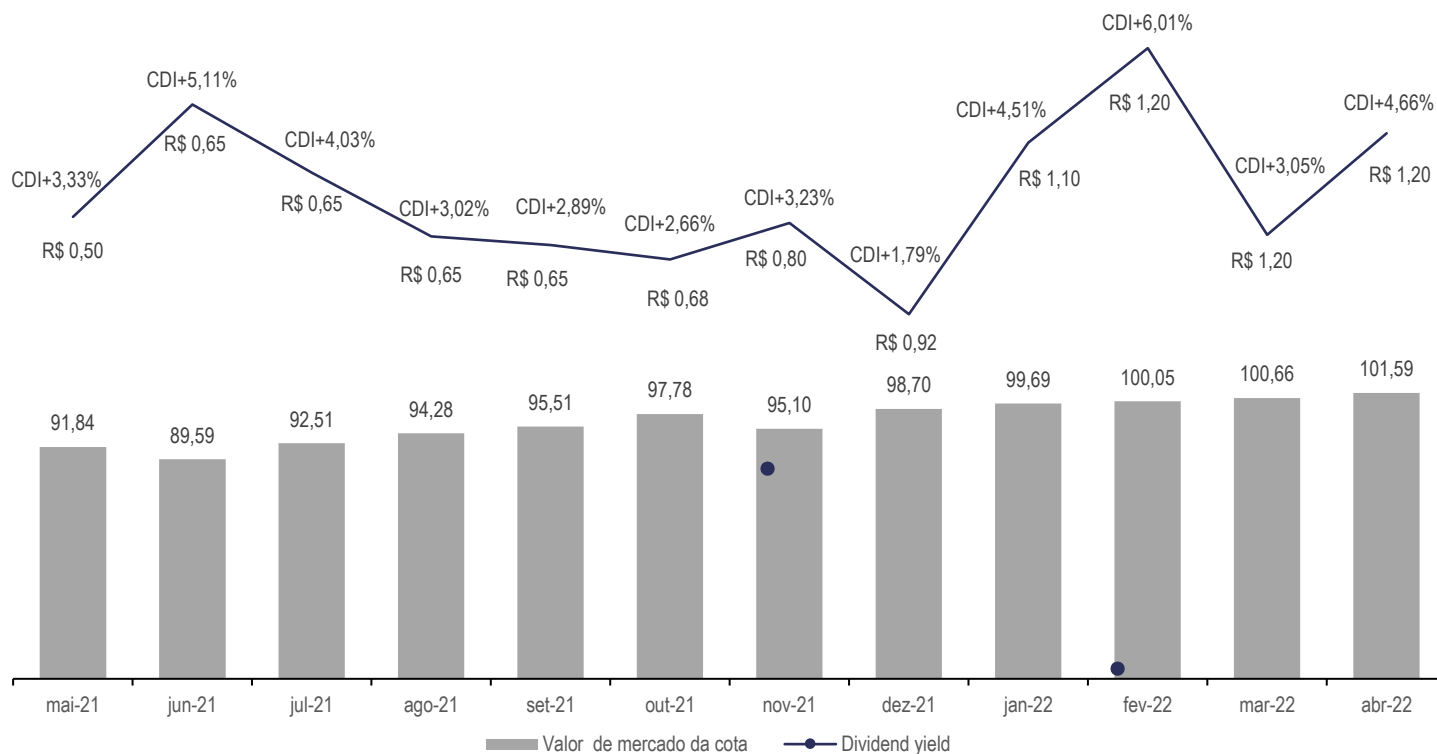
(3) O eventual ganho de capital proveniente da negociação das cotas é tributado pelo Imposto de Renda pela alíquota de 20%.

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

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

Histórico de Rentabilidade sobre a Cota a Valor de Mercado

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



Detalhamento dos Ativos



CRI Alfa Realty

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

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

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



CRI Aliansce 145S

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

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

Detalhamento dos Ativos



CRI Almeida Júnior

Rating	na	Operação lastreada em debêntures emitidas pela Blumenal Norte Shopping Participações S.A. A emissão possui como garantias (i) alienação fiduciária de 85% do Norte Shopping localizado em Blumenau-SC, (ii) cessão fiduciária do mesmo percentual de recebíveis de locação do shopping, incluindo estacionamento, (iii) alienação fiduciária de 85% das cotas da SPE proprietária do shopping e (iv) fiança do controlador pessoa física da Almeida Junior Shopping Centers S.A, com relação atual de garantia de 462%.
Cupom	CDI + 1,25%	
Vencimento	19/12/2029	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Alpha Lake 52S

Rating	na	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 (i) alienação fiduciária do terreno e benfeitorias; (ii) alienação fiduciária de cotas da SPE; (iii) cessão fiduciária dos recebíveis.
Cupom	CDI + 5,5%	
Vencimento	07/04/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Altos de Trancoso

Rating	na	Operação com a RFM, incorporadora com mais de 38 anos de atuação e foco em imóveis de médio-alto e alto padrão. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terrenos localizados em Trancoso, estado da Bahia, com relação atual de garantia de 898%. (1) O CRI conta com remuneração de CDI + 6,0% ao ano, com mínimo de 10,0% ao ano.
Cupom	CDI + 6,00% (1)	
Vencimento	30/12/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI AMF Saúde 2

Rating	na	Operação com a You, inc, incorporadora paulistana com mais de 10 anos de atuação e foco no segmento de imóveis residenciais compactos. A operação se destina à construção de empreendimento no bairro da Saúde em São Paulo, SP e conta com garantia de AF do terreno mais benfeitorias, cotas da SPE e devidos avais.
Cupom	CDI + 4,00%	
Vencimento	05/03/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



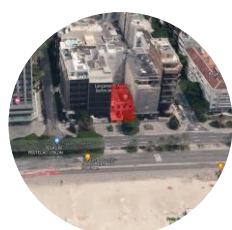
CRI AR Terrenos

Rating	na	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 147,2%.
Cupom	IPCA + 9,0%	
Vencimento	29/09/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI BRF

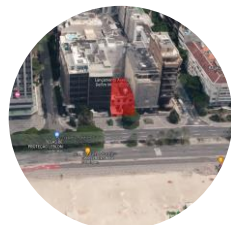
Rating	A Fitch	Operação lastreada em contrato de locação atípico, tipo BTS (<i>built to suit</i>), de um edifício de escritórios monousuário utilizado como centro administrativo da BRF S.A. (B3: BRFS3) localizado em Curitiba-PR. O risco primário da operação é o risco de crédito da BRF, tendo como garantia adicional a alienação fiduciária do imóvel locado.
Cupom	IPCA + 6,51%	
Vencimento	05/09/2022	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Delfim Moreira 22S

Rating	na	Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro do Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, com relação atual de garantia de 189,1%. (1) O CRI conta com remuneração de CDI + 3,5% ao ano, com mínimo de 7,25% ao ano
Cupom	CDI + 3,5% (1)	
Vencimento	30/10/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	

Detalhamento dos Ativos



CRI Delfim Moreira 23S

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

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro do Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, com relação atual de garantia de 189,1%.

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



CRI Direcional

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

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



CRI Ditolvo 287S

Rating	na
Cupom	CDI + 6,0%
Vencimento	29/10/2026
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Construtora Ditolvo, construtora e incorporadora com foco de atuação em São Paulo, com mais de 35 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de unidades residenciais na região metropolitana de São Paulo - SP e alienação fiduciária de dois terrenos na cidade de São José dos Campos-SP, com relação atual de garantia de 134%.



CRI Gafisa 306S

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

Operação 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 141%.



CRI Gafisa 307S

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

Operação 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 141%.



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 portfolio de shoppings feito pelo General Shopping e Outlets do Brasil FII (B3:GSFI11). Portfolio 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 195%.

Detalhamento dos Ativos



CRI Helbor 146S

Rating	na	Operação com a Helbor Empreendimentos S.A. (B3: HBOR3), uma das principais incorporadoras imobiliárias de capital aberto. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis prontos, residenciais, localizados nas cidades de São Paulo, São Bernardo do Campo, Mogi das Cruzes, Curitiba, Campo Grande e Fortaleza, com relação atual de garantia de 174%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.
Cupom	CDI + 2,15%	
Vencimento	27/06/2023	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Helbor 255S

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



CRI Helbor 440S

Rating	na	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 cotas de SPEs detidas pela Helbor (HESA 105 e HESA148).
Cupom	CDI + 3,0%	
Vencimento	29/01/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI HM Engenharia

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



CRI HM Engenharia 365S

Rating	na	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 139%.
Cupom	CDI + 4,75%	
Vencimento	27/06/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI HM Engenharia 366S

Rating	na	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 139%.
Cupom	CDI + 4,75%	
Vencimento	27/06/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	

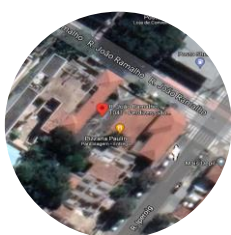
Detalhamento dos Ativos



CRI Inter 464S

Rating	na
Cupom	CDI + 4,5%
Vencimento	04/02/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Inter Construtora e Incorporadora S.A, empresa que atua no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de médio e grande porte com foco em habitação popular. Segmento coberto pelo programa Minha Casa, Minha vida 1, 5; 2 e 3. A operação possui como garantia i) cessão dos contratos pro-soluto; ii) alienação fiduciária ou cotas de SPE com valor igual ou maior que o valor a ser integralizado e iii) fiança dos sócios da Inter.



CRI Iperoig

Rating	na
Cupom	CDI + 4,75%
Vencimento	03/08/2026
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a One Innovation, incorporadora paulista com mais de 60 anos de mercado com mais de 65 mil unidades entregues. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro de Perdizes, cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 145%.



CRI Longitude

Rating	na
Cupom	CDI + 5,0%
Vencimento	29/11/2023
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Longitude Desenvolvimento Imobiliário, incorporadora com foco no interior paulista. A operação possui como garantia real (i) alienação fiduciária de imóveis prontos residenciais, localizados nas cidades de São José do Rio Preto - SP e Salto - SP e (ii) cessão fiduciária de recebíveis de venda dos mesmos empreendimentos, com relação atual de garantia de 180%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia e dos recebíveis de venda são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



CRI Manhattan

Rating	na
Cupom	CDI + 5,7%
Vencimento	23/06/2026
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 334%.



CRI MLG Brooklin

Rating	na
Cupom	CDI + 4,75%
Vencimento	03/08/2026
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a One Innovation, incorporadora paulista com mais de 60 anos de mercado com mais de 65 mil unidades entregues. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro do Brooklin, cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 145%.



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 148%.

Detalhamento dos Ativos



CRI Praias 175S

Rating	na	Operação com a Praias Construtora, incorporadora com foco no litoral paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis prontos, residenciais, localizados no Guarujá, litoral paulista, com relação atual de garantia de 154%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.
Cupom	CDI + 6,0%	
Vencimento	30/10/2023	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Rede D'or 397S

Rating	AAA Fitch	CRI com a Rede D'or São Luiz S.A., maior rede privada de assistência médica integrada do país, 43 anos de existência e presente em nove estados. Os recursos captados serão utilizados para obras de expansão e infraestrutura dos empreendimentos. A operação não possui garantia real, foi avaliada com rating AAA pela Fitch.
Cupom	IPCA + 6,10%	
Vencimento	15/12/2036	
Tipo de oferta	ICVM 400	



CRI RNI 27S

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



CRI RNI 31S

Rating	A- Fitch	Operação lastreada em dívida corporativa da RNI Negócios Imobiliários S.A. (B3:RDNI3), incorporadora de capital aberto com foco em projetos residenciais, que faz parte do grupo Rodobens. A operação possui como garantias (i) aval da holding do grupo Rodobens e (ii) cessão fiduciária de recebíveis de 4 loteamentos residenciais entregues, desenvolvidos pela RNI.
Cupom	CDI + 1,7%	
Vencimento	15/02/2029	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Rovic 173S

Rating	na	Operação com a Rovic, incorporadora com atuação em São Paulo e Bahia, com 40 anos de história, e foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de unidades comerciais, localizado no bairro de Moema, São Paulo, com relação atual de garantia de 205%.
Cupom	CDI + 5,5%	
Vencimento	30/03/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI RV Ipiranga

Rating	na	Operação com a Rovic, incorporadora com atuação em São Paulo e Bahia, com 40 anos de história, e foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantias a (i) a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro do Ipiranga, com relação atual de garantia de 455%. O CRI conta com remuneração de CDI + 6,0% ao ano, com mínimo de 9,5% ao ano.
Cupom	CDI + 6,0%	
Vencimento	28/01/2027	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI São José 214S

Rating	na	Operação com a Construtora São José, construtora e incorporadora especializada em empreendimentos de alto padrão e loteamentos, com mais de 37 anos de história. A operação possui como garantia real a alienação fiduciária de terreno. Adicionalmente o CRI conta com cessão fiduciária dos recebíveis atuais de futuros das vendas de lotes residenciais de classe média-alta em empreendimento localizado em Araçatuba-SP, com relação atual de garantia de 488%.
Cupom	CDI + 6,0%	
Vencimento	29/04/2024	
Tipo de oferta	ICVM 476	

Detalhamento dos Ativos



CRI São José 231S

Rating	na	Operação com a Construtora São José, construtora e incorporadora especializada em empreendimentos de alto padrão e loteamentos, com mais de 37 anos de história. A operação possui como garantia carteira de recebíveis imobiliários (atuais e futuros) de vendas e alienação fiduciária de lotes residenciais, prontos, em dois loteamentos de classe média-alta, localizados em Araçatuba-SP e Campos dos Goytacazes-RJ, com relação atual de garantia de 398%.
Cupom	CDI + 5,5%	
Vencimento	29/09/2027	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Setin

Rating	na	Operação com a Setin, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais, escritórios e hotéis na região metropolitana e interior paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis residenciais, escritórios e hotéis, prontos, localizados na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 439%. Os recursos provenientes das vendas dos imóveis residenciais em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.
Cupom	CDI + 3,5%	
Vencimento	30/05/2023	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Tecnisa 11E 1S

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	CDI + 3,75%	
Vencimento	28/04/2028	
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	



CRI You 11S

Rating	na	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 208%. (1) O CRI conta com remuneração de CDI + 3,75% ao ano, com mínimo de 7,5% ao ano.
Cupom	CDI + 3,75% (1)	
Vencimento	28/03/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI You 73E - 1S

Rating	na	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.
Cupom	CDI + 4,0%	
Vencimento	27/04/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI You 73E - 2S

Rating	na	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.
Cupom	CDI + 4,5%	
Vencimento	26/04/2026	
Tipo de oferta	ICVM 476	

Desempenho no Mercado Secundário

A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 3 de agosto de 2018, com o preço de abertura correspondente a R\$100,00. No dia 29 de abril de 2022, o valor da cota fechou em R\$ 101,59.

Informações complementares:

abril-22

Número de cotistas		35.367
Volume (em R\$)		27.715.579,89
Quantidade de cotas negociadas		274.160
Volume Médio Diário (R\$/dia)		1.458.714,73
Valor médio de negociação por cota		101,09
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	100,02
	Máximo	101,97

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.

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.btgactual.com.br | ri.fundolistados@btgpactual.com