



Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de julho de 2022 com 94,3% de seu patrimônio líquido alocado em Ativos-Alvo, distribuídos em 81 diferentes ativos, num total investido de R\$636,3 milhões. Os demais recursos estavam investidos em instrumentos de caixa.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de julho de 2022 foi de R\$0,12 por cota, o equivalente a uma rentabilidade líquida de 16,7% ao ano sobre o valor da cota patrimonial no final de junho.

O retorno total apresentado pelo Fundo (lucro contábil) no mês de julho foi de 1,61%, o equivalente a uma rentabilidade de 21,1% ao ano sobre o valor da cota patrimonial. O lucro contábil de julho teve impacto positivo da marcação a mercado da carteira de CRIs (+R\$0,03 por cota) - devido ao fechamento das taxas das NTN-B -, e da marcação positiva da carteira de ações (equivalente a R\$0,03 por cota) em linha com o mercado, visto que o IMOB subiu 8,73% no mês.

Ao longo do mês de julho, a Gestão aproveitou as condições de mercado para vender algumas posições de ativos com lucro, além de se antecipar ao movimento de queda de alguns fundos de CRI que ocorreram no final do mês de julho / início do mês de agosto.

Houve desinvestimentos líquidos (entre vendas e compras) de R\$24,1 milhões em ativos que compõem a carteira RENDA e R\$21,3 milhões de ativos da carteira VALOR. Dentro da carteira RENDA, foram vendidas posições líquidas de R\$20,8 milhões em cotas de FIIs, sendo todos FIIs de CRI majoritariamente indexados a índices de inflação. Ao mesmo tempo, houve um pequeno aumento na posição de cotas de FIIs de CRI indexados a CDI.

Dentro da carteira VALOR, houve vendas líquidas de R\$13,1 milhões em ações e R\$1,5 milhões em cotas de FII, aproveitando as condições favoráveis de mercado. Ao mesmo tempo, foi vendida a posição da SPE BF 348, que fará parte de um FII de Desenvolvimento, cujo Fundo será investidor.

Com esses movimentos, a carteira de cotas de FIIs passou a representar de forma consolidada (RENDA + VALOR) 22,8% do PL do Fundo, ante 26,1% no mês anterior. Ao mesmo tempo, a carteira de ações diminuiu também sua participação de 7,4% do PL em junho para 5,8% no mês de julho.

Por último, importante destacarmos o contínuo aumento do número de cotistas do Fundo, que chegou a 123.491 cotistas no final de julho (aumento de 24,2% em relação a junho), com liquidez média diária de R\$3,2 milhões.

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



Carteira de Ativos

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Cupom	Estratégia	Vencimento	Duration
CRI	Tecnisa 11E 1S	22D0836679	Residencial	44.999.997,39	6,67%	CDI	3,75%	Renda	28/04/2028	3,6
CRI	Mabu 240S	21J0705142	Pulverizado	38.202.304,61	5,66%	IPCA	9,75%	Renda	06/10/2031	4,2
CRI	Planta 47S	21K0019326	Residencial	36.830.277,23	5,46%	IPCA	8,00%	Renda	30/10/2041	7,4
CRI	EAB	22F1020478	Infraestrutura	30.451.744,77	4,51%	IPCA	9,70%	Renda	15/06/2032	4,6
CRI	Oscar Freire 50S	21L0002653	Residencial	25.016.151,25	3,71%	CDI	4,00%	Renda	27/11/2026	3,2
CRI	Rede Duque 444S	21I0855623	BTS	22.522.612,35	3,34%	IPCA	8,20%	Renda	20/09/2033	5,2
CRI	Makro	21L0666509	BTS	20.920.038,93	3,10%	IPCA	6,50%	Renda	17/12/2031	7,1
CRI	Tecnisa 397S	21G0568394	Residencial	17.750.454,30	2,63%	IPCA	7,00%	Renda	29/06/2028	4,3
CRI	Rede Duque 443S	21I0855537	BTS	17.511.602,56	2,60%	IPCA	8,20%	Renda	20/09/2033	5,2
CRI	Tecnisa 175S	21B0544455	Residencial	14.145.802,56	2,10%	IPCA	5,94%	Renda	15/02/2026	2,4
CRI	Manhattan 196S	20L0870667	Residencial	13.218.003,47	1,96%	IPCA	12,00%	Renda	17/12/2024	1,4
CRI	You 78E 2S	22D0847835	Residencial	12.855.617,51	1,91%	CDI	4,50%	Renda	26/04/2027	3,2
CRI	Monvert	21D0779661	Residencial	10.474.750,27	1,55%	IPCA	10,50%	Renda	04/07/2024	1,7
CRI	Helbor 440S	22A0788605	Residencial	10.006.076,93	1,48%	CDI	3,00%	Renda	29/01/2006	1,9
CRI	Inter 464S	22A0883092	Residencial	9.405.719,64	1,39%	CDI	4,50%	Renda	04/02/2027	2,0
CRI	Alpha Lake 52S	22C0927973	Residencial	8.554.523,12	1,27%	CDI	5,50%	Renda	07/04/2025	2,4
CRI	Canoas	21B0028178	Residencial	8.274.883,10	1,23%	IPCA	10,00%	Renda	26/02/2026	3,1
CRI	Planta 48S	21K0019325	Residencial	7.785.759,60	1,15%	IPCA	15,00%	Renda	30/10/2041	6,7
CRI	HM Engenharia 365S	21F1076950	Residencial	7.677.175,51	1,14%	CDI	4,75%	Renda	27/06/2025	1,6
CRI	HM Engenharia 366S	21F1076974	Residencial	7.677.175,51	1,14%	CDI	4,75%	Renda	27/06/2025	1,6
CRI	You 78E 1S	22D0847833	Residencial	7.183.906,19	1,06%	CDI	4,00%	Renda	27/04/2026	2,7
CRI	Copagril	21F0968888	Agronegócio	5.185.801,52	0,77%	IPCA	6,50%	Renda	16/06/2031	4,2
CRI	Fashion Mall 340S	21E0611378	Shoppings	4.806.263,82	0,71%	IPCA	7,75%	Renda	29/05/2031	4,4
CRI	Fashion Mall 339S	21E0611276	Shoppings	4.806.263,82	0,71%	IPCA	7,75%	Renda	29/05/2031	4,4
CRI	Francisco Leitão 14S	20H0164142	Residencial	2.076.403,58	0,31%	IPCA	8,50%	Renda	28/08/2025	2,7
CRI	Francisco Leitão 15S	20H0164148	Residencial	2.076.403,58	0,31%	IPCA	8,50%	Renda	28/08/2025	2,7
CRI	Cores do Mar	21B0184703	Residencial	1.441.450,33	0,21%	IPCA	9,50%	Renda	26/02/2026	2,1
CRI	Tecnisa 344S	20L0675397	Residencial	1.028.657,14	0,15%	IPCA	6,85%	Renda	31/12/2025	2,6
Total - CRI				392.885.820,59	58,23%	Duration médio CRIs:			4,1	
FIDC	KeyCash II Sênior	4033221SN1	Home Equity	11.448.244,27	1,70%	IPCA	8,50%	Renda	na	na
FIDC	Valyos Sênior 1ª Série	3204619SEN	Residencial	8.462.858,46	1,25%	IPCA	8,00%	Renda	20/06/2024	1,0
FIDC	Valyos Sênior 3ª Série	3204621SN3	Residencial	5.481.140,49	0,81%	IPCA	7,00%	Renda	20/06/2024	1,0
FIDC	Valyos Subordinada	-	Residencial	4.947.125,30	0,73%	Rentabilidade de 1,60% no mês de julho/22		Valor	na	na
FIDC	Valyos Sênior 4ª Série	3204621SN4	Residencial	4.148.756,61	0,61%	IPCA	7,00%	Renda	20/06/2024	1,4
FIDC	Valora AzQuest Subordinada	30414191AZS	Recebíveis	2.308.452,86	0,34%	Rentabilidade de -3,32% no mês de julho/22		Valor	na	na
Total - FIDC				36.796.577,99	5,45%					


Carteira de Ativos

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	D.Y. (a.a.) sobre valor mercado	Estratégia	% PL
FII	VBI CRI	CVBI11	Recebíveis	21.899.650,40	17,19%	Renda	3,25%
FII	Kinea Índices de Preços	KNIP11	Recebíveis	12.690.244,80	20,08%	Renda	1,88%
FII	Cyrela Crédito	CYCR11	Recebíveis	12.232.242,00	14,87%	Renda	1,81%
FII	Valora CRI CDI FII	VGIR11	Recebíveis	10.949.923,89	15,18%	Renda	1,62%
FII	Rec Renda Imobiliária	RECT11	Tijolo	10.175.937,86	10,90%	Valor	1,51%
FII	Valora CRI Infra Fundo Imobiliário	4544222FII	Infraestrutura	10.046.691,40	11,43%	Renda	1,49%
FII	BTG Pactual Logístico	BTLG11	Logística	10.005.986,50	10,28%	Valor	1,48%
FII	RBR Private Credito Imobiliário	RBRY11	Recebíveis	9.946.920,75	17,66%	Renda	1,47%
FII	RBR Log	RBRL11	Properties	5.956.253,40	10,12%	Valor	0,88%
FII	JS Real Estate	JSRE11	Properties	5.634.298,95	7,98%	Valor	0,84%
FII	Capitania Securities II	CPTS11	Recebíveis	5.621.947,24	16,10%	Renda	0,83%
FII	Mogno de Recebíveis Imobiliários	MGCR11	Recebíveis	5.130.000,00	19,03%	Valor	0,76%
FII	Valora CRI Índice de Preço	VGIP11	Recebíveis	5.064.730,97	19,08%	Renda	0,75%
FII	Barigui Rendimento Imobiliários I	BARI11	Recebíveis	5.061.066,00	19,54%	Renda	0,75%
FII	Vinci Credit Securities	VCRI11	Recebíveis	4.725.000,00	20,80%	Renda	0,70%
FII	Manatí Capital Hedge Fund	MANA11	Recebíveis	4.000.000,00	10,03%	Renda	0,59%
FII	XP Exeter Desenvolvimento Logístico	XPEX11	Desenvolvimento	3.000.638,00	na	Valor	0,44%
FII	BTG Pactual Fundo CRI	FEXC11	Recebíveis	2.964.493,25	17,77%	Valor	0,44%
FII	Athena I	FATN11	Properties	2.871.106,00	10,34%	Renda	0,43%
FII	HSI Ativos Financeiros	HSAF11	Recebíveis	1.451.938,86	17,23%	Renda	0,22%
FII	BTG Pactual Cred Imob	BTCR11	Recebíveis	1.328.992,56	16,80%	Renda	0,20%
FII	Vinci Fulwood Desenvolv. Logístico	VFDL11	Desenvolvimento	1.258.625,00	na	Valor	0,19%
FII	Rio Bravo Credito Imobiliario High Grade	RBHG11	Recebíveis	1.018.538,88	21,24%	Valor	0,15%
FII	FII (Outros)	-	-	945.674,60	17,37%		0,14%
Total - FII				153.980.901,31			22,82%
Ação	BR Malls	BRML3	Shoppings	15.844.140,00		Valor	2,35%
Ação	Aliansce Sonae	ALSO3	Shoppings	15.405.684,00		Valor	2,28%
Ação	BR Properties	BRPR3	Properties	5.861.162,00		Valor	0,87%
Ação	Multiplan	MULT3	Shoppings	1.696.940,00		Valor	0,25%
Ação	São Carlos	SCAR3	Properties	299.366,00		Valor	0,04%
Ação	Syn Prop & Tech	SYNE3	Properties	80.535,00		Valor	0,01%
Total - Ações				39.187.827,00			5,81%
SPE	MNF		Residencial	7.622.040,00		Valor	1,13%
SPE	Gaiyota		Residencial	2.911.099,00		Valor	0,43%
SPE	Itatupã		Residencial	2.536.351,16		Valor	0,38%
SPE	JEL		Residencial	370.040,00		Valor	0,05%
SPE	General Jardim		Residencial	20.040,00		Valor	0,00%
Total - Cotas SPE				12.499.609,00			1,99%
Total Ativos-Alvo				636.310.697,05			94,31%
Caixa Bruto				49.949.895,81			7,40%
Rendimentos à Distribuir + Provisões				(11.545.507,65)			
Caixa Líquido				38.404.388,16			5,69%
Patrimônio Líquido				674.715.085,21			100,00%



Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$0,12 por cota como rendimento referente ao mês de julho de 2022. O pagamento ocorreu no dia 05 de julho de 2022.

	mai/22	jun/22	jul/22	2022	últimos 12 meses
Receitas (ex-MTM)	9.743.635,45	8.935.155,34	9.397.421,24	50.720.423,34	68.672.867,46
Proventos + Juros + Correção Monetária	9.671.543,49	8.469.349,63	7.698.644,52	46.772.870,02	62.699.588,34
CRI	7.929.271,22	6.549.292,57	5.530.146,40	37.759.021,85	50.440.994,72
Debêntures	-	-	-	-	-
FIDCs - (após IR)	596.546,77	517.164,23	312.354,71	2.869.773,72	4.361.917,60
FII	879.633,94	1.388.544,60	1.856.143,41	5.856.740,74	7.426.430,32
Ações	266.091,56	14.348,23	-	287.333,71	470.245,69
Negociações	-	253.749,95	1.535.700,59	2.500.965,67	4.032.371,67
CRI	-	-	-	58.576,69	1.395.369,75
Debêntures - (após IR)	-	-	-	-	-
FIDCs	-	-	-	-	-
FII - (após IR)	-	49.743,54	148.135,97	303.739,80	454.945,72
Ações - (após IR)	-	-	458.408,79	1.005.486,94	1.048.893,95
SPE	-	204.006,41	929.155,83	1.133.162,24	1.133.162,24
Ativos de Liquidez	72.091,96	212.055,76	163.076,13	1.446.587,66	1.940.907,45
Despesas	(545.585,25)	(519.660,52)	(529.482,02)	(2.851.515,03)	(3.793.314,89)
Resultado Passível de Distribuição	9.198.049,02	8.415.494,82	8.867.939,22	47.868.908,31	64.879.552,57
Distribuição Total	9.110.322,06	8.459.584,77	8.746.709,64	50.929.300,33	66.592.365,35
Distribuição/Cota	R\$ 0,14	R\$0,13	R\$0,12	R\$0,98	R\$1,71
Dias Úteis no Período	22	21	21	145	251
Dividend Yield (anualizado) - Nominal	18,54%	18,28%	16,71%	19,85%	19,91%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial					
Taxa equivalente acima do IPCA ¹	IPCA - 1,4%	IPCA + 4,2%	IPCA + 10,3%	IPCA + 7,3%	IPCA + 7,3%
Taxa equivalente acima do Benchmark ²	Benchmark - 6,1%	Benchmark -0,7%	Benchmark + 4,2%	Benchmark + 2,1%	Benchmark + 2,9%
Resultado Acumulado a Distribuir	900.561,52	856.472,76	593.937,09		
Resultado Acumulado a Distribuir por Cota	R\$ 0,01	R\$0,01	R\$0,01		
Ajuste de Marcação a Mercado (MTM)	(3.039.196,75)	(9.365.847,44)	2.066.783,46	(11.569.915,13)	(13.565.796,63)
Resultado Contábil	6.158.852,27	(980.953,58)	10.934.722,68	36.298.993,18	51.313.755,94

(1) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para jun/2022 utiliza-se a variação do IPCA de abr/2022.

(2) Benchmark utilizado como base de cálculo para a Taxa de Performance. (atualmente IPCA + 5,91% ao ano – yield médio do IMAB5 do 1º semestre de 2022 é maior que 5% ao ano)

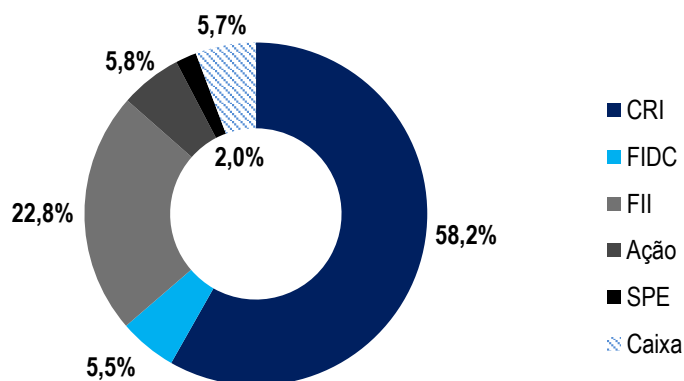


RELATÓRIO DE GESTÃO

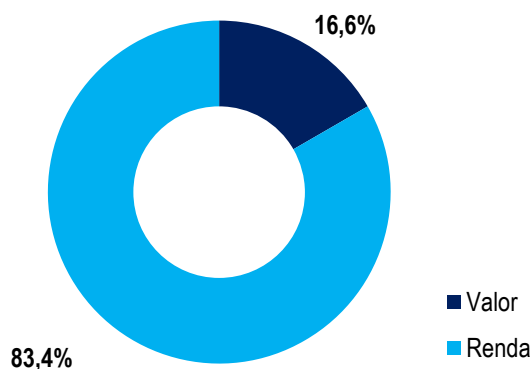
cadastre-se em <https://valorainvest.com.br/contato> para receber os relatórios

Julho 2022

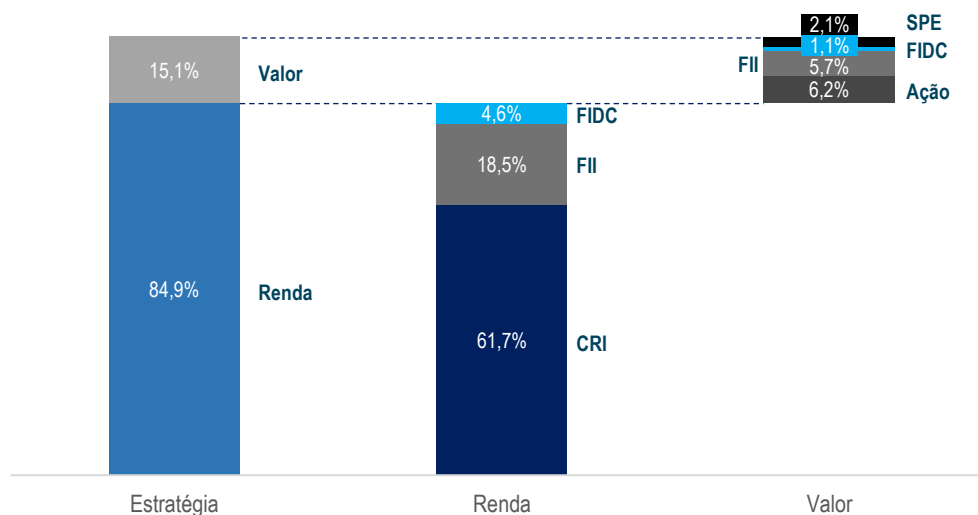
Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)



Alocação por Estratégia (% PL de Ativos-Alvo)

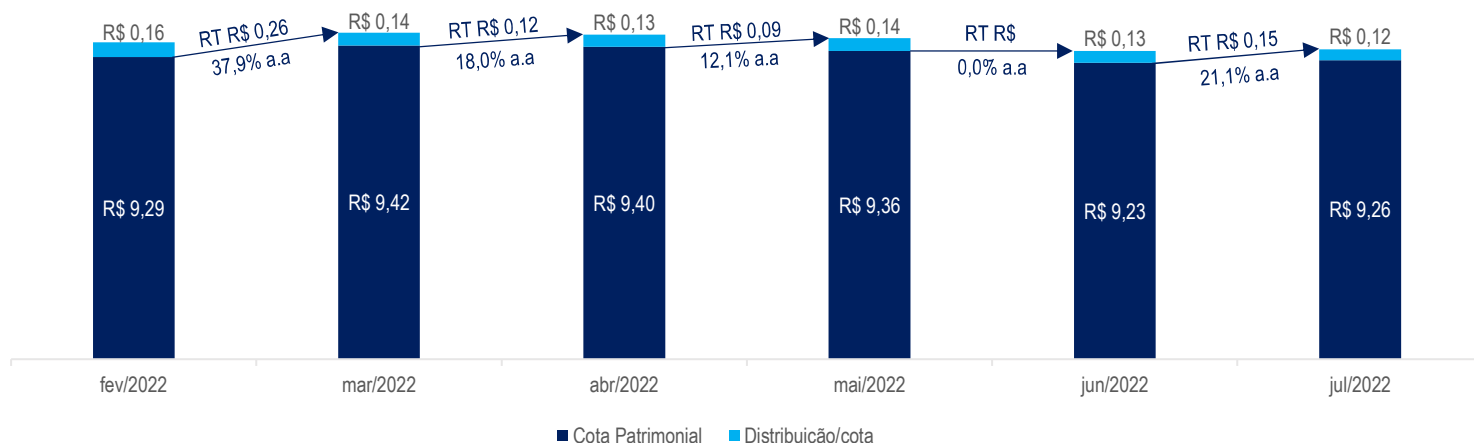


Alocação por Estratégia e Ativos-Alvo (% PL de Ativos-Alvo)



Evolução do Patrimônio Líquido e Distribuição de Rendimentos

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





Movimentações de jul/22

Tipo	Ativo	Código Ativo	Estratégia	Compra (R\$)	Venda (R\$)	Movimentação Líquida (R\$)
Ação	Multiplan	MULT3	Valor	1.613.143,88	14.762.050,05	(13.148.906,17)
Total - Ação				1.613.143,88	14.762.050,05	(13.148.906,17)
CRI	Copagril	21F0968888	Renda	5.182.857,83	-	5.182.857,83
CRI	Planta 47S	21K0019326	Renda	-	9.999.379,58	(9.999.379,58)
Total - CRI				5.182.857,83	9.999.379,58	(4.816.521,75)
FII	Cyrela Crédito	CYCR11	Renda	-	10.904,41	(10.904,41)
FII	Valora CRI CDI FII	VGIR11	Renda	701.979,02	929.140,87	(227.161,85)
FII	Rio Bravo Credito Imobiliario High Grade	RBHG11	Valor	-	760.917,07	(760.917,07)
FII	Valora CRI Índice de Preço	VGIP11	Renda	76.684,00	2.869.453,28	(2.792.769,28)
FII	VBI CRI	CVBI11	Renda	-	3.415.539,90	(3.415.539,90)
FII	BTG Pactual Cred Imob	BTGR11	Renda	-	3.803.794,61	(3.803.794,61)
FII	CSHG Recebíveis Imob	HGCR11	Renda	-	9.030.952,71	(9.030.952,71)
FII	FII (Outros)			-	737.261,76	(737.261,76)
Total - FII				778.663,02	21.557.964,61	(20.779.301,59)
SPE	Itatupã		Valor	2.536.351,16	-	2.536.351,16
SPE	BF 348		Valor	-	9.159.155,83	(9.159.155,83)
Total - SPE				2.536.351,16	9.159.155,83	(6.622.804,67)
TOTAL GERAL				10.111.015,89	55.478.550,07	(45.367.534,18)
Total - Renda				5.961.520,85	30.059.165,36	(24.097.644,51)
Total - Valor				4.149.495,04	25.419.384,71	(21.269.889,67)



Detalhamento dos Ativos



CRI Alpha Lake 52S

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



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 como garantia alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária de cotas da SPE, com relação de garantia de 230%



CRI Copagril

Rating	na
Cupom	IPCA + 6,5%
Vencimento	16/06/2031
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com Cooperativa Agroindustrial Copagril, Cooperativa Agroindustrial está situada na região oeste do Paraná. Sua atuação está centrada no atendimento de seus cooperados, comercializando sua produção agrícola ou pecuária. A operação possui como garantias (i) aval fiança da diretoria (ii) alienação fiduciária de fundo de reserva; (iii) alienação fiduciária de 4 imóveis, inclusive a sede da cia; (iv) alienação fiduciária do fundo de despesas.



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 237%.



CRI EAB

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,70%
Vencimento	15/06/2032
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com Potenza Energias, atua no segmento de geração distribuída e possui sede em MG. A empresa detém ativos de geração distribuída com foco em energia fotovoltaica. A operação possui como garantias (i) aval da empresa e sócios (ii) cessão fiduciária dos recebíveis dos consócios; (iii) alienação fiduciária das ações da Potenza e SPEs; (iv) alienação fiduciária dos bens e equipamentos e alienação dos direitos de superfícies das UFVs



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%.



Detalhamento dos Ativos



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 150%.



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 150%.



CRI Helbor 440S

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



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 125%.



CRI HM Engenharia 366S

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

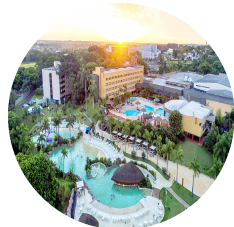
Operação com a HM Engenharia e Construções S.A., incorporadora e construtora especializada em empreendimentos destinados ao programa Minha Casa Minha Vida, atuando principalmente no interior do Estado de São Paulo. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela incorporadora, com relação atual de garantia de 125%.



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-soluta; 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 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 144%.



Detalhamento dos Ativos



CRI Makro

Rating	na
Cupom	IPCA + 6,5%
Vencimento	17/12/2031
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com o fundo HGRU11, gerido pelo Credit Suisse Hedging Griffo. A operação possui como garantias (i) alienação fiduciária de oito imóveis e (ii) 100% dos fluxos de aluguéis. Os imóveis tem como principal locatário o Grupo Makro.



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 242%.



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 148%



CRI 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 Planta 48S - Subordinada

Rating	na
Cupom	IPCA + 15,0%
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 132%



CRI Rede Duque 443S

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,2%
Vencimento	19/09/2033
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Rede Duque, grupo familiar fundado há 60 anos e gerida pela 2ª geração da Família Duque. Atualmente maior rede de postos de combustíveis da cidade de São Paulo, e uma das maiores do país. A operação possui como garantias (i) alienação fiduciária de imóveis localizados na cidade de São Paulo; (ii) cash colateral; (iii) fundo de despesas e (iv) aval dos controladores.



Detalhamento dos Ativos



CRI Rede Duque 444S

Rating	na	Operação com a Rede Duque, grupo familiar fundado há 60 anos e gerida pela 2ª geração da Família Duque. Atualmente maior rede de postos de combustíveis da cidade de São Paulo, e uma das maiores do país. A operação possui como garantias (i) alienação fiduciária de imóveis localizados na cidade de São Paulo; (ii) cash colateral; (iii) fundo de despesas e (iv) aval dos controladores.
Cupom	IPCA + 8,2%	
Vencimento	19/09/2033	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Tecnis 11E 1S

Rating	A S&P	Operação lastreada em debêntures emitidas pela Tecnis 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 Tecnis 175S

Rating	A S&P	Operação lastreada em debêntures emitidas pela Tecnis 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 Tecnis 344S

Rating	A S&P	Operação lastreada em debêntures emitidas pela Tecnis 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 Tecnis 397S

Rating	A S&P	Operação lastreada em debêntures emitidas pela Tecnis 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 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	



Detalhamento dos Ativos



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 Valyos – Cota Sênior 4ª Série

Rating	BB Liberum
Cupom	IPCA + 7,0%
Vencimento	04/11/2024
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.



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.



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 Ditolve e pela Vaster DI.



Detalhamento dos Ativos



SPE Gaivota

Rating	na	Investimento indireto na Gaivota 501 SPE S.A., que tem por objeto específico a aquisição de imóvel localizado no bairro Indianópolis, na cidade de São Paulo, para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário residencial, 30 unidades residenciais de 140m², 30 studios residenciais de 25m², 34 studios não residenciais de 25m² e 2 lojas com área média de 61m². O empreendimento é incorporado pela You,inc.
Cupom	na	
Vencimento	na	
Tipo de oferta	na	



SPE General Jardim

Rating	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 Ditolve e pela Vaster DI.
Cupom	na	
Vencimento	na	
Tipo de oferta	na	



SPE JEL

Rating	na	Investimento na JEL 79 SPE S.A., que tem por objetivo a aquisição e retrofit de imóvel localizado na Bela Vista, com grande potencial para locação e venda. O projeto possui 5.841m² de área privativa e 79 unidades, sendo 1 loja e 78 apartamentos. O empreendimento será desenvolvido pela Planta Inc.
Cupom	na	
Vencimento	na	
Tipo de oferta	na	



SPE MNF

Rating	na	Investimento indireto na MNF SPE S.A., que tem por objeto específico a aquisição de imóvel localizado no bairro Chácara Klabin, na cidade de São Paulo, para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário residencial, 105 unidades residenciais de 61m² a 90m², 21 studios não residenciais de 29m² a 38m² e 1 loja de 435m². O empreendimento é incorporado pela Paes & Gregori.
Cupom	na	
Vencimento	na	
Tipo de oferta	na	

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%
jan/22	33.361.255	313.403.576	5.337.801	1,69%	-0,73%	0,96%	14,32%	3,92%
fev/22	33.361.255	309.976.917	5.337.801	1,70%	-1,09%	0,61%	13,86%	3,49%
mar/22	33.361.255	496.676.271	5.093.732	1,64%	1,34%	2,98%	15,76%	5,50%
abr/22	65.073.729	611.933.987	8.459.585	1,70%	-0,13%	1,58%	16,22%	5,64%
mai/22	65.073.729	608.979.159	9.110.322	1,49%	-0,48%	1,01%	15,93%	4,73%
jun/22	65.073.729	672.647.072	9.110.322	1,50%	-1,39%	0,11%	14,96%	3,69%
jul/22	72.889.247	674.715.085	8.746.710	1,30%	0,31%	1,61%	15,31%	4,30%



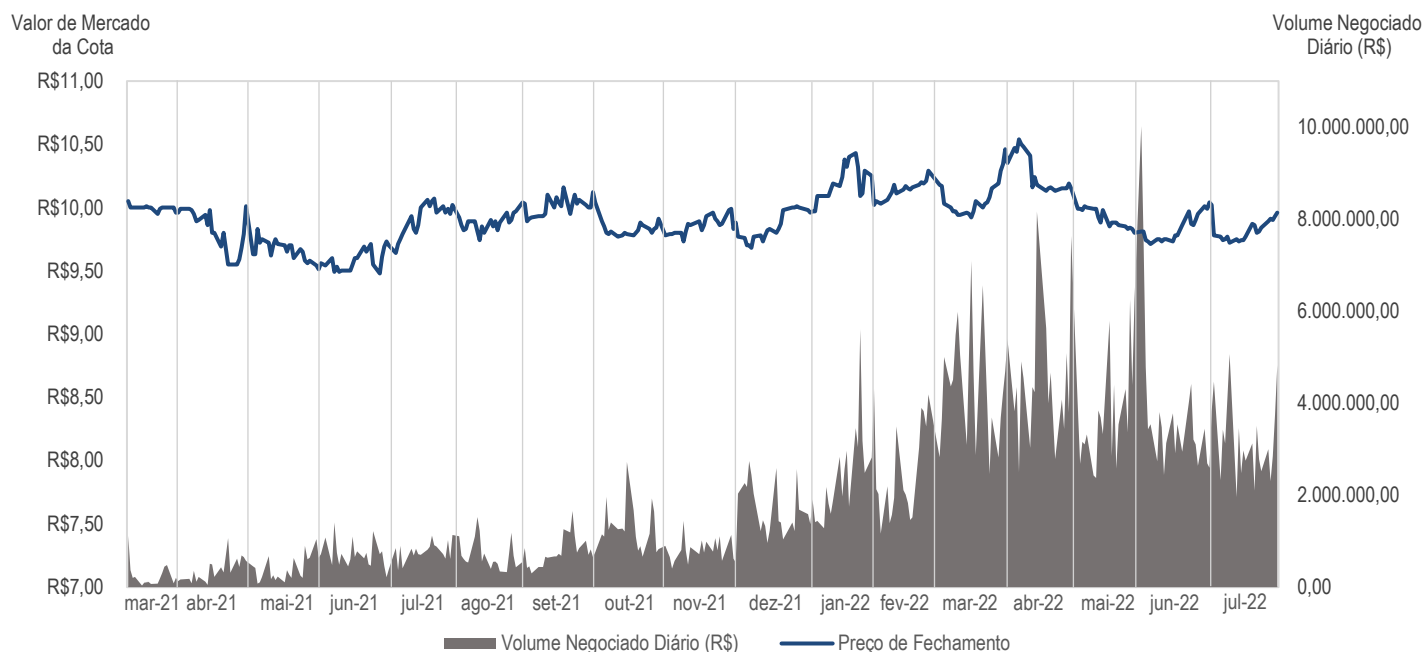
Desempenho no Mercado Secundário

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 29 de julho de 2022, o valor da cota fechou em R\$ 9,96.

Informações complementares:	julho-22	
Número de cotistas	123.491	
Volume (em R\$)	66.721.759,58	
Quantidade de cotas negociadas	6.799.675	
Volume Médio Diário (R\$/dia)	3.177.226,65	
Valor médio de negociação por cota	9,81	
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	9,70
	Máximo	9,96

Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários IFIX

Fundo integrante do IFIX – Índice Fundos de Investimentos Imobiliários - para a carteira válida para o quadrimestre entre maio e agosto 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
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

