

Comentários do Gestor

O Valora CRI Infra FII encerrou o mês de dezembro de 2022 com um patrimônio líquido de R\$ 110,0 milhões, dos quais 99,30% estavam alocados em Ativos-Alvo, distribuídos em quatro diferentes operações de CRI (EAB, Socicam, Sanema e Axis). Os demais recursos estavam investidos em instrumentos de caixa.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de dezembro de 2022 foi de R\$ 1,14 por cota, equivalente a uma rentabilidade anualizada de 13,53%, o que equivale a IPCA + 6,1% ao ano com base no valor patrimonial da cota de fechamento do mês de novembro e variação anualizada do índice IPCA de 0,59% no mês de outubro de 2022. Desde o início do Fundo em jun/22, a distribuição de rendimentos acumulada foi de R\$ 5,98 por cota (equivalente a IPCA + 10,9% ao ano). Essa rentabilidade equivalente foi calculada com base na variação acumulada do IPCA com defasagem de 2 meses, ou seja, no período entre abril e outubro de 2022.

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

A Gestão está trabalhando na estruturação de novas operações para que, ao término do *lock up* dos CRI da carteira, possamos rebalancear a exposição dos ativos de forma que nenhum papel tenha uma exposição superior a 25% do patrimônio líquido do Fundo.

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 Profissionais.

Taxa de Administração e Gestão

0,9% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, com valor mínimo mensal de R\$13.000.

Taxa de Performance

20% sobre a rentabilidade que exceder 8% acrescidos da variação do IPCA ("Benchmark") ao ano, apurada por regime de fluxo de caixa. A Taxa de Performance passará a ser devida somente após os Cotistas do Fundo terem recebido valores equivalentes ao Capital Investido corrigido pela variação do Benchmark.

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: A definir.

Informações Operacionais

Data de início do Fundo: 28/junho/2022

Prazo de duração: 5 (cinco) anos

Classificação ANBIMA: FII de Títulos de Valores Mobiliários Gestão Ativa

Classificação CVM: FII

Código de Negociação: N/A

Código ISIN: BR0CL2CTF009

Código CVM: 0322064

Carteira de Ativos

Ativo	Emissor	Código Ativo	Rating	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Cupom	Vencimento	Duration (anos)	Pagamento
CRI EAB	Virgo	22F1020478	na	20.181.637,62	18,34%	IPCA +	9,70%	15/06/2032	4,3	mensal
CRI Socicam Chapecó	Reit	21C0640785	na	18.699.865,61	16,99%	IPCA +	9,00%	17/03/2036	5,4	mensal
CRI Sanema	Opea	22G0701494	na	41.228.104,94	37,47%	IPCA +	8,92%	31/08/2037	5,8	mensal
CRI Axis Solar	Opea	22I1515298	na	29.161.339,33	26,50%	IPCA +	9,17%	30/06/2036	5,8	mensal
Total de CRIs				109.270.947,50	99,30%					
Caixa Bruto				2.092.793,25						
Rendimentos à Distribuir + Provisões				(1.325.718,86)						
Caixa Líquido				767.074,39	0,70%					
Patrimônio Líquido				110.038.021,89	100,00%			Duration médio CRIs:	5,5	

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu rendimentos acumulados desde o início das atividades operacionais de R\$ 5,98 por cota correspondendo a uma rentabilidade anualizada de 12,06%, o que equivale a IPCA + 10,9% ao ano.

	Out/22	Nov/22	Dez/22	2022	últimos 12 meses
Receitas (ex-MTM)	1.378.838,59	728.480,13	1.329.058,42	5.125.230,75	5.125.230,75
CRI – Juros	1.550.472,43	840.624,34	850.352,27	4.282.808,39	4.282.808,39
CRI – Correção Monetária	(204.224,52)	-126.916,01	465.814,19	643.156,10	643.156,10
Outros Ativos	32.590,68	14.771,80	12.891,96	199.266,26	199.266,26
Despesas	(103.312,71)	(84.592,43)	(90.836,15)	(425.791,70)	(425.791,70)
Resultado Passível de Distribuição	1.275.525,88	643.887,70	1.238.222,27	4.699.439,05	4.699.439,05
Distribuição Total	866.893,60	1.061.944,66	1.235.323,38	4.692.636,95	4.692.636,95
Distribuição/Cota	R\$ 0,80	R\$ 0,98	R\$ 1,14	R\$ 5,98	R\$ 5,98
Dias Úteis no Período	20	20	22	130	130
Dividend Yield (anualizado) - Nominal	10,35%	12,69%	13,53%	12,06%	12,06%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial					
Taxa equivalente acima do IPCA ¹	IPCA + 15,5%	IPCA + 16,9%	IPCA + 6,1%	IPCA + 10,9%	IPCA + 10,9%
Resultado Acumulado a Distribuir	421.960,17	3.903,21	6.802,10		
Resultado Acumulado a Distribuir por Cota	R\$ 0,39	R\$ 0,00	R\$ 0,01		
Ajuste de Marcação a Mercado (MTM)	588.731,21	(219.517,39)	(833.978,67)	31.653,74	31.653,74
Resultado Contábil	1.864.257,09	424.370,31	404.243,60	4.731.092,79	4.731.092,79

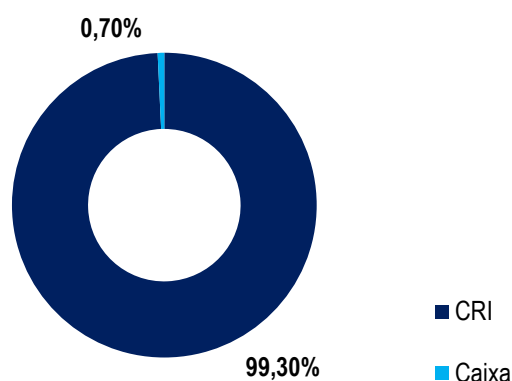
(1) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para dezembro/2022 utiliza-se a variação do IPCA de outubro/2022

(2) Rentabilidade considerando a nova emissão de cotas do Fundo. A rentabilidade ponderada pelo período referência de cada emissão é de 10,31%, equivalente a IPCA + 19,7%.



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. Eventuais movimentos na carteira podem ser feitos com o intuito de melhorar rentabilidade e gerar ganho de capital.



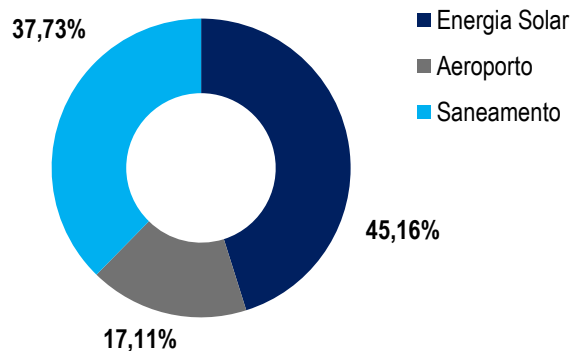
Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)

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



Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)

O Fundo atualmente possui exposição a três segmentos do mercado de infraestrutura: geração de energia solar, saneamento e aeroportos, embora tenha uma concentração maior no primeiro subsetor.



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 e possuem maior retorno ajustado pelo risco, em benefício aos cotistas.



Detalhamento dos Ativos



CRI EAB

Rating	na	Operação com a EAB – Energia Alternativas do Brasil que atua no segmento de geração distribuída e possui sede em MG. A empresa detém ativos de geração distribuída com foco em energia solar fotovoltaica. A operação possui como garantias (i) aval da empresa e sócios (ii) cessão fiduciária dos recebíveis dos consórcios; (iii) alienação fiduciária de ações; (iv) alienação fiduciária dos bens e equipamentos; (v) e alienação dos direitos de superfícies das UFVs.
Cupom (M-3)	IPCA + 9,70%	
Vencimento	15/06/2032	
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 (M-2)	IPCA + 9,00%	
Vencimento	17/03/2036	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Sanema

Rating	na	Operação com a Sanema, responsável pela construção de ativos de tratamento de esgoto para bairros localizados na Zona Alto de Maceió e locação dos mesmos para a Casal. O sistema construído pela Sanema é atualmente operado pela BRK Maceió, responsável pela operação dos sistemas de distribuição de água, serviços de coleta transporte e tratamento de esgoto sanitário de Maceió. A operação possui como garantias (i) cessão fiduciária dos recebíveis da concessão; (ii) alienação fiduciária de quotas; (iii) fiança da Conasa e (iv) conta reserva de serviço da dívida.
Cupom (M-2)	IPCA + 8,92%	
Vencimento	31/08/2037	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Axis Solar

Rating	n.a	Operação com a Axis Solar que atua no segmento de geração distribuída e possui sede em SP. A empresa detém ativos de geração distribuída com foco em energia fotovoltaica. A operação possui como garantias (i) cessão fiduciária dos recebíveis (ii) alienação fiduciária de ações; (iii) alienação fiduciária dos bens e equipamentos; e (iv) conta reserva do serviço da dívida e de operação e manutenção. O cupom do ativo é dividido em um período pré-completion financeiro da construção do projeto ("Cupom Pré") e pós-completion financeiro ("Cupom Pós": o maior entre IPCA + 8,50% ao ano e NTN-2,75% ao ano).
Cupom Pré (M-2)	IPCA + 9,17%	
Cupom Pós (M-2)	IPCA + 8,50%	
Vencimento	30/06/2036	
Tipo de oferta	ICVM 476	

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

