



Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de julho de 2023 com a totalidade de seu patrimônio líquido alocado em CRI, distribuídos em 48 diferentes operações, num total investido de R\$1.195,2 milhões. Os demais recursos estavam investidos em instrumentos de caixa.

Ao longo do mês de julho, o Fundo recebeu amortizações de CRIs no valor total de R\$52,3 milhões, com destaque ao pré-pagamento parcial do CRI GTLG no valor de R\$25,1 milhões e dos CRIs Gafisa 27S e Gafisa 28S no valor de R\$11,8 milhões cada. Isso permitiu que o Fundo fizesse novos investimentos com taxas superiores ao *yield* médio ponderado da carteira. Nesse mês, o Fundo adquiriu um total de R\$181,2 milhões distribuídos em nove diferentes operações – das quais sete já existentes na carteira –, todas indexadas ao IPCA e com cupom médio ponderado de IPCA + 9,3% ao ano. Das novas operações, foram adquiridos (i) R\$96,3 milhões do CRI CashMe Sênior com cupom de IPCA + 9,0% ao ano e (ii) R\$51,5 milhões do CRI TMX com cupom de IPCA + 10,0% ao ano. Ao mesmo tempo, foram vendidos posições em cinco diferentes CRIs no valor total de R\$71,7 milhões e cupom médio de IPCA + 8,6% ao ano.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de julho de 2023 foi de R\$0,85 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de IPCA + 8,5% ao ano com base no valor patrimonial da cota de junho de 2023 e IPCA de maio de 2023 de 0,23%. A distribuição de rendimentos acumulada do Fundo nos últimos 12 meses foi de R\$10,08 por cota (equivalente a IPCA + 7,4% ao ano com base no valor da cota patrimonial). Essa rentabilidade equivalente foi calculada com base na variação acumulada do IPCA com defasagem de 2 meses, ou seja, no período entre junho de 2022 e maio de 2023. Essa defasagem é a mesma utilizada na remuneração da vasta maioria dos CRI da carteira do Fundo (IPCA M-2).

Qualidade de Crédito da Carteira: A equipe de Gestão gostaria de reforçar que todos os CRIs da carteira do Fundo 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. Na visão da Gestão, embora os fatores macroeconômicos exerçam um papel importante no risco de crédito de uma operação de dívida no mercado imobiliário, são os fatores microeconômicos que acabam sendo determinantes. Ou seja, é fundamental a qualidade das garantias, inserção de mercado, capacidade de geração de caixa dos ativos em garantia e a manutenção de índices de cobertura apropriados tanto para o principal da dívida como para o fluxo de pagamentos da mesma.

Evolução do Patrimônio Líquido: Durante o mês de julho, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação positiva de R\$0,25 por cota, chegando a um valor patrimonial de R\$93,63. Essa variação deveu-se principalmente pelo fechamento das taxas de juros das NTN-B.

O Fundo encerrou o mês de julho com 86.916 cotistas. O volume médio de negociação diária no mês de julho ficou em R\$2,2 milhões.

EVENTOS SUBSEQUENTES

No início do mês de agosto, o Fundo adquiriu um total líquido de R\$5,5 milhões, todas indexadas ao IPCA, distribuídos em quatro operações de CRI distintas.

Objetivo

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

Público Alvo

Investidores em geral.

Taxa de Administração e Gestão

1,00% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, com valor mínimo mensal de R\$20.000 no 1º ano de funcionamento do Fundo, e de R\$ 25.000 mensal a partir do 2º ano do Fundo.

Taxa de Escrituração

0,05% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, com valor mínimo mensal de R\$3.500 no 1º ano de funcionamento do Fundo, e de R\$ 5.000 mensal a partir do 2º ano do Fundo.

Taxa de Performance

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

Distribuição de Rendimentos

Divulgação de rendimentos: 8º dia útil

Data ex-rendimentos: 9º dia útil

Pagamento de rendimentos: 13º dia útil

Dados Adicionais

Gestão: Valora Gestão de Investimentos

Administração: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Escriturador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Auditor: Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes

Informações Operacionais

Data de início do Fundo: 17/março/2020

Prazo de duração: Indeterminado

Classificação ANBIMA: FII de Títulos de Valores Mobiliários Gestão Ativa

Classificação CVM: FII

Código de Negociação: B3:VGIP11

Código ISIN: BRVGIPCTF002

Código CVM: 0320001

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Julho 2023

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$ 0,85 por cota como rendimento referente ao mês de julho de 2023. O pagamento ocorrerá no dia 17 de agosto de 2023.

	mai23	jun/23	jul/23	2023	últimos 12 meses
Receitas (Entradas de Caixa)	14.031.699,00	13.509.252,79	13.143.883,79	93.665.561,60	138.889.922,89
CRI - Juros	6.965.142,01	7.359.741,22	8.112.409,81	50.304.326,56	84.302.867,42
CRI - Correção Monetária	5.687.654,10	5.018.661,18	5.108.157,62	34.633.759,92	42.521.195,86
CRI - Negociação	1.044.657,02	730.504,17	(578.545,75)	6.107.891,25	7.077.044,87
Outros Ativos	334.245,88	400.346,22	501.862,10	2.619.583,87	4.988.814,73
Despesas (Saídas de Caixa)	(1.581.953,74)	(1.699.757,26)	(2.182.714,87)	(11.375.972,31)	(19.243.569,65)
Resultado	12.449.745,26	11.809.495,53	10.961.168,92	82.289.589,29	119.646.353,24
Distribuição Total	12.376.609,35	11.787.247,00	10.019.159,95	81.449.876,77	118.815.449,76
Distribuição/Cota	R\$ 1,09	R\$ 1,00	R\$ 0,85	R\$ 6,91	R\$ 10,08
Dias Úteis no Período	22	21	21	145	251
IPCA Referência (M-2)	0,71%	0,61%	0,23%	4,02%	3,94%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial					
Dividend Yield (IPCA + a.a.)	IPCA + 5,5%	IPCA + 5,8%	IPCA + 8,5%	IPCA + 6,4%	IPCA + 7,4%
Dividend Yield (Benchmark + a.a.)	Benchmark -1,7%	Benchmark -1,5%	Benchmark + 2,3%	Benchmark -0,8%	Benchmark + 0,7%
Cota Patrimonial	92,54	93,39	93,63	93,63	93,63
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 100,00¹					
Taxa equivalente acima do IPCA ⁷	IPCA + 4,4%	IPCA + 4,8%	IPCA + 7,7%	IPCA + 5,2%	IPCA + 6,4%
Taxa equivalente acima do Benchmark ⁸	Benchmark -2,8%	Benchmark -2,5%	Benchmark + 1,5%	Benchmark -1,8%	Benchmark -0,2%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 99,15²					
Taxa equivalente acima do IPCA ⁷	IPCA + 4,5%	IPCA + 4,9%	IPCA + 7,8%	IPCA + 5,3%	IPCA + 6,5%
Taxa equivalente acima do Benchmark ⁸	Benchmark -2,7%	Benchmark -2,4%	Benchmark + 1,6%	Benchmark -1,7%	Benchmark -0,2%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 97,49³					
Taxa equivalente acima do IPCA ⁷	IPCA + 4,7%	IPCA + 5,1%	IPCA + 8,0%	IPCA + 5,6%	IPCA + 6,7%
Taxa equivalente acima do Benchmark ⁸	Benchmark -2,5%	Benchmark -2,2%	Benchmark + 1,8%	Benchmark -1,5%	Benchmark + 0,0%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 98,96⁴					
Taxa equivalente acima do IPCA ⁷	IPCA + 4,5%	IPCA + 4,9%	IPCA + 7,8%	IPCA + 5,4%	IPCA + 6,5%
Taxa equivalente acima do Benchmark ⁸	Benchmark -2,6%	Benchmark -2,3%	Benchmark + 1,7%	Benchmark -1,7%	Benchmark -0,1%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 99,30⁵					
Taxa equivalente acima do IPCA ⁷	IPCA + 4,5%	IPCA + 4,8%	IPCA + 7,8%	IPCA + 5,3%	IPCA + 6,5%
Taxa equivalente acima do Benchmark ⁸	Benchmark -2,7%	Benchmark -2,4%	Benchmark + 1,6%	Benchmark -1,7%	Benchmark -0,2%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 96,41⁶					
Taxa equivalente acima do IPCA ⁷	IPCA + 4,9%	IPCA + 5,2%	IPCA + 8,1%	IPCA + 5,7%	IPCA + 6,8%
Taxa equivalente acima do Benchmark ⁸	Benchmark -2,3%	Benchmark -2,0%	Benchmark + 1,9%	Benchmark -1,4%	Benchmark + 0,1%

(1) Valor da Cota da 1ª Emissão

(2) Valor da Cota da 2ª Emissão

(3) Valor da Cota da 3ª Emissão

(4) Valor da Cota da 4ª e 5ª Emissão

(5) Valor da Cota da 6ª Emissão

(6) Valor da Cota da 7ª Emissão

(7) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para jul/2023 utiliza-se a variação do IPCA de mai/2023

(8) Benchmark utilizado como base de cálculo para a Taxa de Performance (atualmente IPCA + 6,04% ao ano)



Carteira de Ativos

Ativo	Emissor	Código Ativo	Segmento	Rating	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Cupom	Yield	Vencimento	Duration (anos)	Pagamento
CRI CashMe 31E Sênior	Provincia	23F2408637	Pulverizado	AA+ S&P	96.669.894,56	8,76%	IPCA +	9,00%	8,96%	21/06/2030	3,1	mensal
CRI Tenda	Provincia	22F1013710	Residencial	na	81.378.808,70	7,37%	IPCA +	8,50%	7,85%	08/07/2027	2,2	mensal
CRI Tecnisa 397S	True Sec	21G0568394	Residencial	A S&P	80.326.444,55	7,28%	IPCA +	7,00%	6,58%	29/06/2028	3,7	mensal
CRI Raposo Shopping	True Sec	21A0859622	Shopping	na	58.987.061,38	5,34%	IPCA +	6,20%	5,75%	24/01/2033	4,3	mensal
CRI Mabu 240S	Opea Sec	21J0705142	Pulverizado	na	56.449.302,73	5,11%	IPCA +	9,75%	9,47%	06/10/2031	3,5	mensal
CRI TMX	Opea Sec	23F2369786	Infraestrutura	na	51.804.977,74	4,69%	IPCA +	10,00%	9,88%	29/02/2036	5,4	mensal
CRI Tecnisa 344S	True Sec	20L0675397	Residencial	A S&P	50.404.176,41	4,57%	IPCA +	6,85%	6,97%	31/12/2025	1,7	mensal
CRI Planta 47S	Provincia	21K0019326	Residencial	na	50.350.720,90	4,56%	IPCA +	8,00%	7,87%	30/10/2041	7,1	mensal
CRI Cemara	True Sec	22H1582777	Pulverizado	na	41.584.271,52	3,77%	IPCA +	9,50%	8,86%	16/08/2032	4,2	mensal
CRI Fashion Mall 339S	Opea Sec	21E0611276	Shopping	na	33.217.980,11	3,01%	IPCA +	7,75%	7,33%	29/05/2031	3,7	mensal
CRI Fashion Mall 340S	Opea Sec	21E0611378	Shopping	na	33.217.980,11	3,01%	IPCA +	7,75%	7,33%	29/05/2031	3,7	mensal
CRI Planta II	Provincia	22G1110109	Residencial	na	30.339.196,92	2,75%	IPCA +	8,50%	7,82%	25/07/2042	7,2	mensal
CRI GJA	Virgo Sec	22F0009410	BTS	AA S&P	30.089.825,51	2,73%	IPCA +	7,00%	7,62%	15/06/2032	6,1	mensal
CRI GTLG	True Sec	21J0043571	BTS	na	28.762.382,93	2,61%	IPCA +	5,93%	6,24%	15/03/2040	7,6	mensal
CRI Villa XP	Virgo Sec	21D0456641	Escritório	AA Fitch	28.346.080,73	2,57%	IPCA +	5,00%	7,49%	15/04/2036	9,5	mensal
CRI General Shopping	True Sec	20G0800227	Shopping	AA S&P	28.055.421,23	2,54%	IPCA +	5,00%	6,68%	19/07/2032	5,0	mensal
CRI Carinás II	Provincia	22H1140550	Residencial	na	26.508.359,55	2,40%	IPCA +	9,00%	8,51%	30/08/2027	3,5	mensal
CRI SGGC	Opea Sec	22F1036083	Shopping	na	26.063.398,32	2,36%	IPCA +	9,85%	9,22%	23/06/2032	4,0	mensal
CRI Tecnisa 175S	Virgo Sec	21B0544455	Residencial	A S&P	25.654.001,37	2,32%	IPCA +	5,94%	8,72%	15/02/2026	1,5	mensal
CRI Manhattan 196S	Habitasec	20L0870667	Residencial	na	23.390.451,83	2,12%	IPCA +	12,00%	13,51%	17/12/2024	1,3	mensal
CRI Gafisa 27S	Provincia	20L0710506	Residencial	na	22.993.503,21	2,08%	IPCA +	7,85%	7,80%	27/11/2025	2,1	mensal
CRI Gafisa 28S	Provincia	20L0710832	Residencial	na	22.988.014,91	2,08%	IPCA +	7,85%	7,78%	27/11/2025	2,1	mensal
CRI Sanema	Opea Sec	22G0701494	Infraestrutura	na	21.166.779,35	1,92%	IPCA +	8,92%	8,21%	31/08/2037	5,6	mensal
CRI HGLG Eletrolux	Virgo Sec	21I0682823	BTS	na	20.604.354,49	1,87%	IPCA +	5,25%	6,70%	22/09/2031	3,8	mensal
CRI AR Terrenos	Provincia	20I0747905	Residencial	na	18.226.073,50	1,65%	IPCA +	9,00%	9,69%	29/09/2026	2,8	mensal
CRI São Gonçalo	Virgo Sec	19L0928585	Shopping	A+ Fitch	17.111.764,86	1,55%	IPCA +	5,06%	7,47%	15/12/2034	5,2	mensal
CRI Axis	Opea Sec	22I1515298	Infraestrutura	na	16.489.972,42	1,49%	IPCA +	9,17%	7,79%	30/06/2036	5,5	mensal
CRI RV Ipiranga II	Provincia	22J0347078	Residencial	na	16.376.892,94	1,48%	IPCA +	9,00%	8,71%	05/12/2025	2,1	mensal
CRI Helbor 113S	Virgo Sec	20I0777292	Residencial	A- Sr Rating	15.679.437,54	1,42%	IPCA +	5,50%	6,52%	06/09/2035	5,4	mensal
CRI Makro	Opea Sec	21L0666509	BTS	na	15.394.454,22	1,39%	IPCA +	6,50%	7,35%	17/12/2031	6,4	mensal
CRI Socicam Chapecó	Reit	21C0640785	BTS	na	13.302.411,74	1,21%	IPCA +	9,00%	8,53%	17/03/2036	5,3	mensal
CRI JSL Ribeira 261S	Opea Sec	20A0977906	BTS	AAA Fitch	12.627.983,10	1,14%	IPCA +	6,00%	6,26%	25/01/2035	5,1	mensal
CRI JSL Ribeira 268S	Opea Sec	20A0978038	BTS	AAA Fitch	12.626.068,37	1,14%	IPCA +	6,00%	6,26%	25/01/2035	5,1	mensal
CRI EAB	Opea Sec	22F1020478	Infraestrutura	na	10.412.793,38	0,94%	IPCA +	9,70%	9,32%	15/06/2032	4,0	mensal
CRI GPA 79S	Provincia	20E0031084	BTS	na	10.183.862,53	0,92%	IPCA +	5,75%	6,33%	10/05/2035	5,3	mensal
CRI SER Educacional 284S	True Sec	19L0932719	BTS	AA Fitch	9.748.367,14	0,88%	IGPM +	7,00%	4,98%	11/03/2031	3,4	mensal
CRI Dot	Provincia	22F1105839	Residencial	na	7.915.669,10	0,72%	IPCA +	9,00%	8,65%	05/08/2025	1,5	mensal
CRI HUB Pinheiros	Provincia	22D0634282	Residencial	na	7.604.897,87	0,69%	IPCA +	9,50%	9,20%	06/04/2027	3,1	mensal
CRI Rede Duque 443S	True Sec	21I0855537	BTS	na	6.717.386,92	0,61%	IPCA +	8,20%	8,47%	19/09/2033	4,9	mensal
CRI Rede Duque 444S	True Sec	21I0855623	BTS	na	6.667.361,61	0,60%	IPCA +	8,20%	8,47%	19/09/2033	4,9	mensal
CRI PG Rodrigues Alves	Provincia	20E0945619	Residencial	na	6.235.453,33	0,56%	IPCA +	10,00%	10,25%	29/05/2025	1,6	mensal
CRI GPA 83S	Bari Sec	20G0703083	BTS	na	4.893.125,39	0,44%	IPCA +	5,00%	6,84%	28/08/2025	5,5	mensal
CRI AL Cambuí	Provincia	20J0763944	Residencial	na	4.673.304,92	0,42%	IPCA +	8,50%	8,46%	30/10/2025	2,0	mensal
CRI Canoas	Provincia	21B0028178	Residencial	na	4.150.231,66	0,38%	IPCA +	10,00%	9,85%	26/02/2026	2,3	mensal
CRI Monvert	Provincia	21D0779661	Residencial	na	3.599.138,56	0,33%	IPCA +	10,50%	12,18%	04/07/2024	0,9	mensal
CRI Choice	Provincia	22F1106105	Residencial	na	3.220.654,01	0,29%	IPCA +	9,00%	8,33%	05/08/2025	1,8	mensal
CRI Francisco Leitão 14S	Provincia	20H0164142	Residencial	na	989.079,39	0,09%	IPCA +	8,50%	8,57%	28/08/2025	1,9	mensal
CRI Francisco Leitão 15S	Provincia	20H0164148	Residencial	na	989.079,39	0,09%	IPCA +	8,50%	8,57%	28/08/2025	1,9	mensal
Total de CRIs					1.195.188.852,93	108,29%						
Caixa Bruto					52.400.263,27							
Rendimentos à Distribuir + Provisões (1)					(143.895.159,46)			Cupom médio da carteira		7,92%		
Caixa Líquido					(91.494.896,19)	-8,29%			Yield médio da carteira		7,98%	
Patrimônio Líquido					1.103.693.956,74	100,00%			Duration médio da carteira		4,4	anos

(1) Inclui um total de R\$ 131,9 milhões em compromissos de recompra de CRI vendidos, a serem exercidos ao longo dos próximos 6 meses, com custo médio de CDI + 0,84% ao ano.

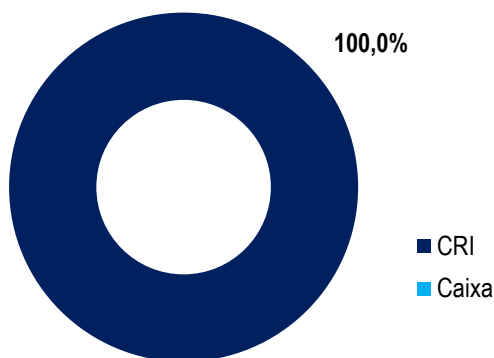
RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Julho 2023

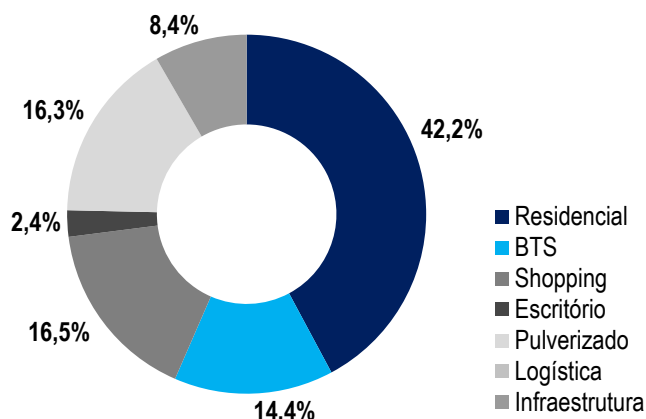
Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)

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.



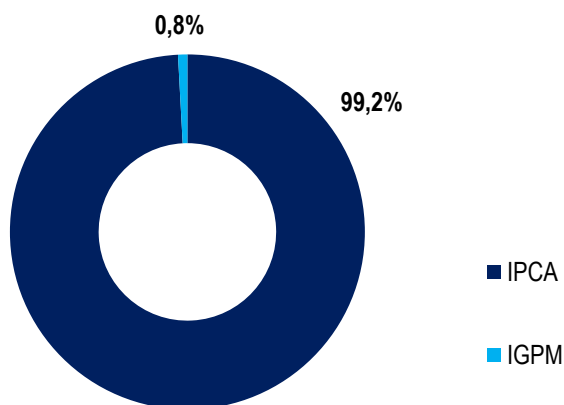
Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)

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



Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)

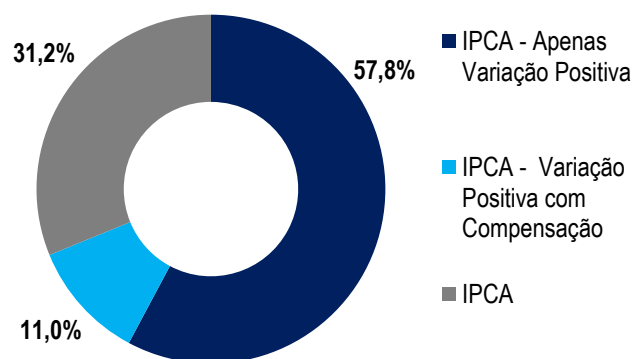
O objetivo do Fundo é entregar rentabilidade tendo como referência títulos do Governo indexados a índices de preço, principalmente IPCA. Dessa forma, a Gestão busca concentrar os ativos do Fundo em CRIs que sejam indexados a índices de inflação. De qualquer forma, a Gestão sempre está aberta a oportunidades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



Forma de Aplicação da Variação do IPCA (% PL da Carteira em IPCA)

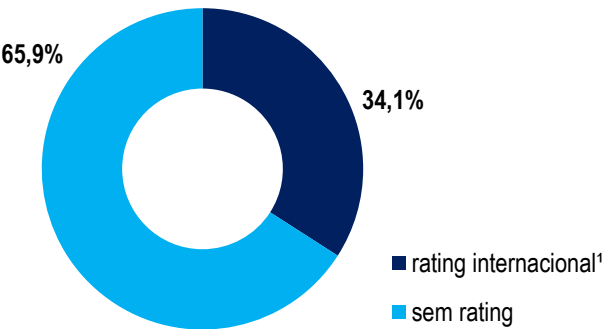
Os CRIs indexados a IPCA possuem três formas distintas na adoção do IPCA:

- IPCA – Apenas Positivo: considera apenas a variação positiva do IPCA, portanto quando o IPCA é negativo, adota-se o valor de zero para o índice
- IPCA – Variação Positiva com Compensação: caso o IPCA seja negativo, adota-se zero, porém é compensado com índices positivos nos meses subsequentes
- IPCA: segue a variação do índice independente de ser positivo ou negativo



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 34,1% da carteira de CRI com essas características.

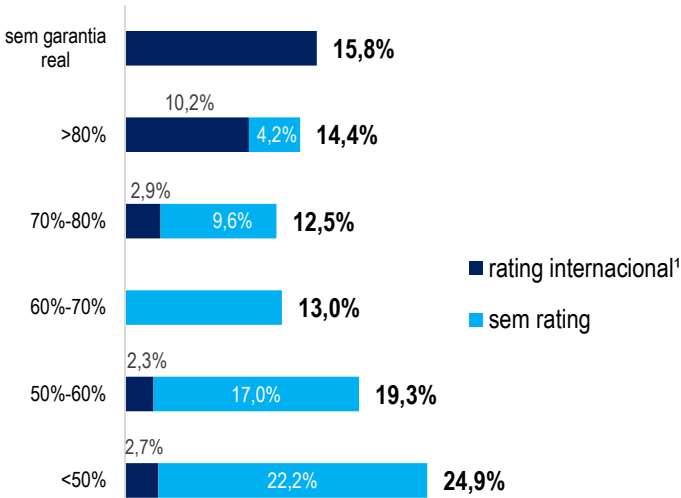


(1) Rating da emissão e/ou do devedor/locatário

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

O índice LTV (*loan-to-value*) compreende o saldo devedor do CRI em relação ao valor do imóvel em garantia. Todas as operações do Fundo que não possuem imóveis em garantia ou tem LTV maior que 75%, possuem rating no mínimo A- emitido por agência internacional.

Faixa de LTV



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

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

Rentabilidade Bruta da Carteira vs. Rating

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)¹	Cupom Médio Ponderado (a.a.)	Taxa Média Ponderada de MTM (a.a.)	% da Carteira
IPCA +	8,14%	7,93%	8,00%	99,18%
Rating Intl.	7,10%	6,91%	7,51%	33,27%
Sem Rating	8,66%	8,44%	8,25%	65,92%
IGPM +	7,00%	7,00%	4,98%	0,82%
Rating Intl.	7,00%	7,00%	4,98%	0,82%
Sem Rating	-	-	-	-

Análise de Sensibilidade

Deságio cota patrimonial	Cota Mercado	Yield Bruto IPCA +	Yield Bruto IGPM +
-10,29%	84,00	8,92%	5,55%
-8,15%	86,00	8,71%	5,42%
-6,02%	88,00	8,51%	5,30%
-3,88%	90,00	8,32%	5,18%
-1,75%	92,00	8,14%	5,07%
0,00%	93,63²	8,00%	4,98%
0,39%	94,00	7,97%	4,96%

(1) A taxa de juros total dos CRI no momento de aquisição, 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.

(2) Cota patrimonial do fundo no fechamento de julho/2023.

VALORA

INVESTIMENTOS

VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (B3:VGIP11)

34.197.811/0001-46

Julho 2023

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Rendimentos Mensais e Retorno Total do Fundo

O Rendimento Mensal do Fundo é calculado considerando a distribuição de dividendos (1) com base no valor de emissão das cotas (2), equivalente ao conceito de *dividend yield* mensal. O Retorno Total do Fundo considera tanto os dividendos (1) recebidos pelos investidores quanto o ganho de valorização de mercado da cota (3), com base no valor de emissão das cotas (2).

Período	Dividendo (R\$)	Valor de mercado da cota no fechamento (R\$)	RM Líquida	RM Gross-Up (4)	RM Gross-up IPCA+ (4)	RT Líquido	RT Gross-up (5)	RT Gross-up IPCA+ (5)
1a. Emissão de Cotas: R\$100,00								
jul/23	0,85	90,75	0,85%	1,00%	9,63%	35,48%	46,13%	4,73%
jun/23	1,00	90,00	1,00%	1,18%	6,98%	36,77%	47,07%	5,05%
mai/23	1,09	87,40	1,09%	1,28%	6,72%	32,58%	42,52%	4,43%
abr/23	1,20	83,50	1,20%	1,41%	8,26%	26,39%	35,79%	3,28%
2a. Emissão de Cotas: R\$99,15								
jul/23	0,85	90,75	0,86%	1,01%	9,74%	32,76%	42,61%	4,41%
jun/23	1,00	90,00	1,01%	1,19%	7,11%	34,05%	43,54%	4,77%
mai/23	1,09	87,40	1,10%	1,29%	6,85%	29,88%	39,02%	4,04%
abr/23	1,20	83,50	1,21%	1,42%	8,44%	23,68%	32,29%	2,67%
3a. Emissão de Cotas: R\$97,49								
jul/23	0,85	90,75	0,87%	1,03%	9,97%	28,55%	36,99%	4,65%
jun/23	1,00	90,00	1,03%	1,21%	7,37%	29,89%	38,00%	5,11%
mai/23	1,09	87,40	1,12%	1,32%	7,12%	25,71%	33,49%	4,22%
abr/23	1,20	83,50	1,23%	1,45%	8,80%	19,43%	26,71%	2,50%
4a. Emissão de Cotas: R\$ 98,96								
jul/23	0,85	90,75	0,86%	1,01%	9,77%	20,35%	27,06%	3,40%
jun/23	1,00	90,00	1,01%	1,19%	7,14%	21,69%	28,10%	3,92%
mai/23	1,09	87,40	1,10%	1,30%	6,88%	17,73%	23,86%	2,81%
abr/23	1,20	83,50	1,21%	1,43%	8,48%	11,84%	17,54%	0,74%
5a. Emissão de Cotas: R\$ 98,96								
jul/23	0,85	90,75	0,86%	1,01%	9,77%	16,34%	22,12%	2,81%
jun/23	1,00	90,00	1,01%	1,19%	7,14%	17,71%	23,19%	3,41%
mai/23	1,09	87,40	1,10%	1,30%	6,88%	13,80%	19,03%	2,08%
abr/23	1,20	83,50	1,21%	1,43%	8,48%	8,01%	12,84%	-0,41%
6a. Emissão de Cotas: R\$99,30								
jul/23	0,85	90,75	0,86%	1,01%	9,72%	8,94%	13,10%	1,68%
jun/23	1,00	90,00	1,01%	1,18%	7,09%	10,38%	14,27%	2,48%
mai/23	1,09	87,40	1,10%	1,29%	6,83%	6,56%	10,24%	0,61%
abr/23	1,20	83,50	1,21%	1,42%	8,41%	0,99%	4,33%	-2,82%
7a. Emissão de Cotas: R\$96,41								
jul/23	0,85	90,75	0,88%	1,04%	10,12%	4,43%	7,17%	1,94%
jun/23	1,00	90,00	1,04%	1,22%	7,54%	6,08%	8,57%	3,36%
mai/23	1,09	87,40	1,13%	1,33%	7,30%	1,98%	4,29%	0,27%
abr/23	1,20	83,50	1,24%	1,46%	9,05%	-4,04%	-2,03%	-5,62%

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

(2) Valor da cota na 1a. emissão de cotas (R\$100,00), da 2a. emissão de cotas (R\$99,15), da 3a. emissão de cotas (R\$97,49), da 4a e 5a. emissão de cotas (R\$98,96), da 6a. emissão de cotas (R\$ 99,30) e da 7a. emissão de cotas (R\$ 96,41)

(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.

www.valorainvest.com.br

+55 11 3016.0900

6

Detalhamento dos Ativos



CRI AL Cambuí

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,5%
Vencimento	30/10/2025
Tipo de oferta	ICVM 476

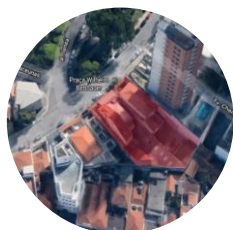
Operação com a Setin, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais, escritórios e hotéis na região metropolitana e interior paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro do Cambuí, na cidade de Campinas, com relação atual de garantia de 200%.



CRI Altino Arantes

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,0%
Vencimento	29/04/2026
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Tarjab, incorporadora e construtora paulistana com mais de 37 anos de atuação e foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado na Vila Clementino na cidade de São Paulo, cessão fiduciária dos recebíveis e fiança dos sócios, com relação atual de garantia de 200%.



CRI AR Terrenos

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

Operação com a Alfa Realty, incorporadora paulistana com mais de 17 anos de atuação e foco em empreendimentos residenciais diferenciados. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de quatro terrenos localizado nos bairros do Alto da Lapa, Bom Retiro, Mooca e Vila Madalena, todos na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 200%.



CRI Axis Renováveis

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,0%
Vencimento	26/06/2036
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Axis Renováveis que atua no segmento de geração distribuída e possui sede em São Paulo. A operação possui como garantias (i) cessão fiduciária dos recebíveis dos consórcios (ii) alienação fiduciária de ações; (iii) alienação fiduciária dos bens e equipamentos e alienação dos direitos de superfícies das UFV; e (iv) conta reserva do serviço da dívida e de manutenção. O cupom do ativo é dividido em um período *pré-completion* financeiro da construção do projeto (IPCA + 9,0%) e *pós-completion* financeiro (IPCA + 8,5%).



CRI Canoas

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

Operação com a Praias Incorporadora e Construtora, com mais de 59 anos de mercado e 73 empreendimentos entregues. A Praias Construtora entrou no mercado hoteleiro em 1999 com seu primeiro lançamento: o Ibis Congonhas. A operação possui com garantia alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária de cotas da SPE, com relação de garantia de 223%.



CRI Carinás II

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,0%
Vencimento	30/08/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Tarjab, incorporadora e construtora paulistana com mais de 37 anos de atuação e foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantias (i) alienação fiduciária de terreno localizado no bairro de Moema, cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 133%; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das cotas da SPE; (iv) Aval da empresa e dos sócios.



CRI CashMe 31E Sênior

Rating	AA+ S&P
Cupom	IPCA + 9,00%
Vencimento	21/06/2030
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação lastreada por contratos de empréstimos de *home equity* originados pela CashMe Soluções Financeiras S.A.. A entidade foi fundada em 2017, fazendo parte do Grupo Cyrela, sendo uma das maiores empresas de empréstimos com garantia imobiliária do país. A operação possui como garantia a (i) Alienação fiduciária do imóvel, com LTV máxima de 60% para todos os créditos imobiliários cedidos e (II) Fiança da Cyrela Brazil Realty S.A. em caso de má formalização de créditos.

Detalhamento dos Ativos



CRI Cemara

Rating	na	Operação com a Cemara Negócios Imobiliários Ltda, fundada na década de 70, uma das maiores empresas de loteamento do Estado de São Paulo. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária de estoque, com relação atual de garantia de 182%;(ii) Cessão fiduciária dos recebíveis;(iii) Alienação fiduciária das SPEs detentora de cada projeto;(iv) Conta de reserva para cobertura dos custos das obras; (v) Reserva de despesas para cobertura de seis meses de operação e reserva de amortização.
Cupom	IPCA + 9,50%	
Vencimento	16/08/2032	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Choice

Rating	na	Operação com a Choice Morumbi Empreendimento Imobiliário SPE LTDA., que tem por objeto específico a aquisição de imóvel, para desenvolvimento de um condomínio, com VGV de aproximadamente R\$ 63 milhões. Empreendimento residencial com 273 unidades divididas em metragens de 27m² a 49m², de 1 e 2 dormitórios, localizado no bairro do Morumbi, na cidade de São Paulo.
Cupom	IPCA + 9,0%	
Vencimento	05/08/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI DOT

Rating	na	Operação com a Dot Ditolve Empreendimento Imobiliário SPE LTDA.,que tem por objeto específico a aquisição de imóvel, para o desenvolvimento de um condomínio denominado DOT - Vila das Belezas, com VGV de aproximadamente R\$ 63 milhões. Empreendimento residencial com 253 unidades privativas de 42m², 2 dormitórios, localizado no bairro Vila das Belezas, na cidade de São Paulo.
Cupom	IPCA + 9,0%	
Vencimento	05/08/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI EAB

Rating	na	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 consórcios; (iii) alienação fiduciária das ações da Potenza e SPEs; (iv) alienação fiduciária dos bens e equipamentos e alienação dos direitos de superfícies das UFVs.
Cupom	IPCA + 9,70%	
Vencimento	15/06/2032	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Fashion Mall 339S

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 a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis de vendas de unidades, com relação atual de garantia de 219%.
Cupom	IPCA + 7,75%	
Vencimento	29/05/2031	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Fashion Mall 340S

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 a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis de vendas de unidades, com relação atual de garantia de 219%.
Cupom	IPCA + 7,75%	
Vencimento	29/05/2031	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Francisco Leão 14S

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 terreno localizado no bairro de Pinheiros, na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 174%.
Cupom	IPCA + 8,5%	
Vencimento	28/08/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	

Detalhamento dos Ativos



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 174%.



CRI Gafisa 27S

Rating	na
Cupom	IPCA + 7,85%
Vencimento	27/11/2025
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GISA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de três terrenos localizados nos bairros de Vila Madalena, Jabaquara e Consolação, com relação de garantia de 185%.



CRI Gafisa 28S

Rating	na
Cupom	IPCA + 7,85%
Vencimento	27/11/2025
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Gafisa S.A. (B3:GISA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de três terrenos localizados nos bairros de Vila Madalena, Jabaquara e Consolação, com relação de garantia de 185%.



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 197%.



CRI GJA

Rating	AA S&P
Cupom	IPCA + 7,0%
Vencimento	15/06/2032
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a GJA Indústrias S.A. Grupo fundado nos anos 60 e atualmente formado por 10 empresas nos setores de bebidas, embalagens, ensino, imobiliário, farmacêutico, rastreamento e locação de veículos. Dentre as mais conhecidas está a Coca Cola Bandeirantes. A operação não possui garantia real e possui rating AA pela S&P.



CRI GPA 79S

Rating	AA Fitch
Cupom	IPCA + 5,75%
Vencimento	10/05/2035
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em contratos atípicos de locação com prazo de 15 anos junto a empresas do Grupo GPA (B3: PCAR3), um dos principais grupos de varejo alimentício do país. A operação possui como garantia adicional alienação fiduciária dos 5 imóveis locados e relação atual de garantia de 129%.



CRI GPA 83S

Rating	AA Fitch
Cupom	IPCA + 5,0%
Vencimento	10/07/2035
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em contratos atípicos de locação com prazo de 15 anos junto a empresas do Grupo GPA (B3: PCAR3), um dos principais grupos de varejo alimentício do país. A operação possui como garantia adicional alienação fiduciária dos 9 imóveis locados e relação atual de garantia de 127%.

Detalhamento dos Ativos



CRI GTLG

Rating	na	Operação realizada junto a GTIS Partners, empresa líder em investimentos imobiliários e em infraestrutura nas Américas, com sede em Nova York e escritórios em São Paulo, São Francisco, Los Angeles, Atlanta, Paris e Munique. A operação possui como garantias a (i) alienação fiduciária de galpões logísticos; (ii) cessão fiduciária dos direitos creditórios, com relação atual de garantia de 245%.
Cupom	IPCA + 5,93%	
Vencimento	15/03/2040	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Helbor 113S

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 3 empreendimentos avaliados em R\$ 228 milhões, cessão fiduciária de contratos de locação e relação atual de garantia de 206%.
Cupom	IPCA + 5,50%	
Vencimento	06/09/2035	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI HGLG Electrolux

Rating	na	Operação com o fundo de logística HGLG11, gerido pelo Credit Suisse Hedging Griffo. A operação possui como garantias a (i) alienação fiduciária sobre o condomínio logístico, objeto desse CRI; (ii) cessão fiduciária da totalidade dos contratos de locação do condomínio logístico. O imóvel tem como principal locatário a Electrolux S.A, com relação atual de garantia de 163%.
Cupom	IPCA + 5,25%	
Vencimento	22/09/2031	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI JSL Ribeira 261S

Rating	AA- Fitch	Operação lastreada em contratos atípicos de locação de 15 anos com empresas do Grupo JSL S.A. (B3: JSLG3), uma das principais empresas de logística do país. A operação possui como garantia adicional a alienação fiduciária dos imóveis locados e fiança da holding controladora da JSL, além de seus sócios pessoas físicas e relação atual de garantia de 142%.
Cupom	IPCA + 6,0%	
Vencimento	25/01/2035	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI JSL Ribeira 268S

Rating	AA- Fitch	Operação lastreada em contratos atípicos de locação de 15 anos com empresas do Grupo JSL S.A. (B3: JSLG3), uma das principais empresas de logística do país. A operação possui como garantia adicional a alienação fiduciária dos imóveis locados e fiança da holding controladora da JSL, além de seus sócios pessoas físicas e relação atual de garantia de 142%.
Cupom	IPCA + 6,0%	
Vencimento	25/01/2035	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Mabú 240S

Rating	na	Operação com a Rede Mabú 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 139%.
Cupom	IPCA + 9,75%	
Vencimento	06/10/2031	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Makro

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

Detalhamento dos Ativos



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 246%.



CRI Monvert

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

Operação com a OR, incorporadora com atuação nacional. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no Horto Florestal, em Salvador-BA e alienação fiduciária de cotas com relação de garantia de 199%.



CRI PG Rodrigues Alves

Rating	na
Cupom	IPCA + 10,0%
Vencimento	29/05/2025
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Paes e Gregori, incorporadora paulistana com mais de 23 anos de atuação e foco em empreendimentos residenciais de alto padrão. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro Vila Mariana, cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 222%.



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 121%.



CRI Planta II

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,5%
Vencimento	25/07/2042
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Planta Inc., incorporadora paulista, focada em projetos de retrofit em imóveis da cidade de São Paulo. A operação possui como garantias a (i) alienação fiduciária de 4 prédios localizados no bairro de Vila Buarque e do Jardim Paulista, na cidade de São Paulo, (ii) alienação fiduciária de cotas das SPE's, (iii) cessão fiduciária dos recebíveis, com relação atual de garantia de 210%.



CRI Raposo Shopping

Rating	na
Cupom	IPCA + 6,2%
Vencimento	24/01/2033
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação de refinanciamento de aquisição de participação no Shopping Raposo. Fundado em 1996, o shopping conta com 27,7 mil m² de ABL. A emissão possui como garantias (i) alienação fiduciária do shopping; (ii) cessão fiduciária de recebíveis de locação do mesmo shopping, com relação atual de garantia de 445%.



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 RV Ipiranga 2

Rating	na	Operação com a ROVIC, fundada na década de 70, a construtora tem foco no desenvolvimento de empreendimentos bem localizados, em bairros valorizados, prioritariamente em São Paulo. A operação possui como garantia a (i) alienação fiduciária de terreno no bairro Ipiranga e de loja no bairro Ibirapuera, ambos em SP; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Alienação fiduciária das SPEs; (iv) Fiança da ROVIC e dos sócios;
Cupom	IPCA + 9,0%	
Vencimento	05/12/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Sanema

Rating	Mínimo BBB	Operação com a Sanema, parceria público-privada (PPP) da Companhia de Saneamento de Alagoas (Casal), responsável pela construção e locação de ativos de tratamento de esgoto para bairros localizados na Zona Alto de Maceió. Após a conclusão da obra, o sistema será operado pela BRK, que será responsável por todo o processo de gestão e distribuição de água para a região. A operação possui como garantias (i) cessão fiduciária dos recebíveis do consórcio; (ii) alienação fiduciária dos direitos de superfícies do empreendimento; (iii) alienação fiduciária de ações; e (iv) aval da holding.
Cupom	IPCA + 8,75%	
Vencimento	31/08/2037	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI São Gonçalo

Rating	A- Fitch	Operação lastreada em recebíveis de contratos de locação do São Gonçalo Shopping localizado na cidade de São Gonçalo-RJ. A emissão possui como garantias adicionais (i) alienação fiduciária do shopping; (ii) cessão fiduciária de novos recebíveis de locação do mesmo shopping, (iii) coobrigação da GSR Shopping, cedente dos contratos de locação e (iv) fiança da holding controladora, com relação atual de garantia de 292%.
Cupom	IPCA + 5,06%	
Vencimento	15/12/2034	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Ser Educacional 284S

Rating (locatário)	AA- Fitch	Operação lastreada em contrato de locação atípico "built to suit" com prazo de 10 anos, em imóvel localizado em Recife-PE, tendo como locatária Ser Educacional S.A. (B3: SEER3), empresa com rating corporativo AA- pela Fitch. O CRI tem cupom de IGPM + 7,0% ao ano e conta com garantia real do imóvel.
Cupom	IGPM + 7,0%	
Vencimento	11/03/2031	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI SGGC

Rating	na	Operação com a 3S Pouso Alegre S.A, empresa que atua e investe há mais de 30 anos na indústria de Shopping Centers. A operação possui como garantias (i) alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias do Shopping SerraSul; (ii) alienação fiduciária das cotas da 3S Pouso Alegre; (iii) cessão fiduciária dos recebíveis proveniente dos alugueis; (iv) Aval da empresa e dos sócios.
Cupom	IPCA + 9,85%	
Vencimento	23/06/2032	
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	IPCA + 9,0%	
Vencimento	17/03/2036	
Tipo de oferta	ICVM 476	

Detalhamento dos Ativos



CRI Tenda

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,5%
Vencimento	08/07/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Construtora Tenda (B3: TEND3) segunda maior construtora brasileira com foco em apartamentos populares. A operação possui como garantias (i) alienação fiduciária de 9 terrenos em São Paulo; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis, com relação atual de garantia de 157%.



CRI Tecnisa 175S

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

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



CRI Tecnisa 344S

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

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



CRI Tecnisa 397S

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

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



CRI TMX

Rating	na
Cupom	IPCA + 10,0%
Vencimento	29/02/2036
Tipo de oferta	ICVM 160

Operação com a TMX Eficiência Energética S A, empresa destaque no setor de eficiência energética, que desenvolverá e implantará cinco sistemas de geração de energia solar. A operação possui como garantias (i) aval da empresa e sócios (ii) cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) alienação fiduciária de ações; (iv) conta reserva; (v) direitos provenientes do contrato de construção; com relação atual de garantia de 169%.



CRI Villa XP

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

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

