



VALORA CRI CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

VGIR11

SEMANA 15
EDUCAÇÃO FINANCEIRA PARA TODA VIDA

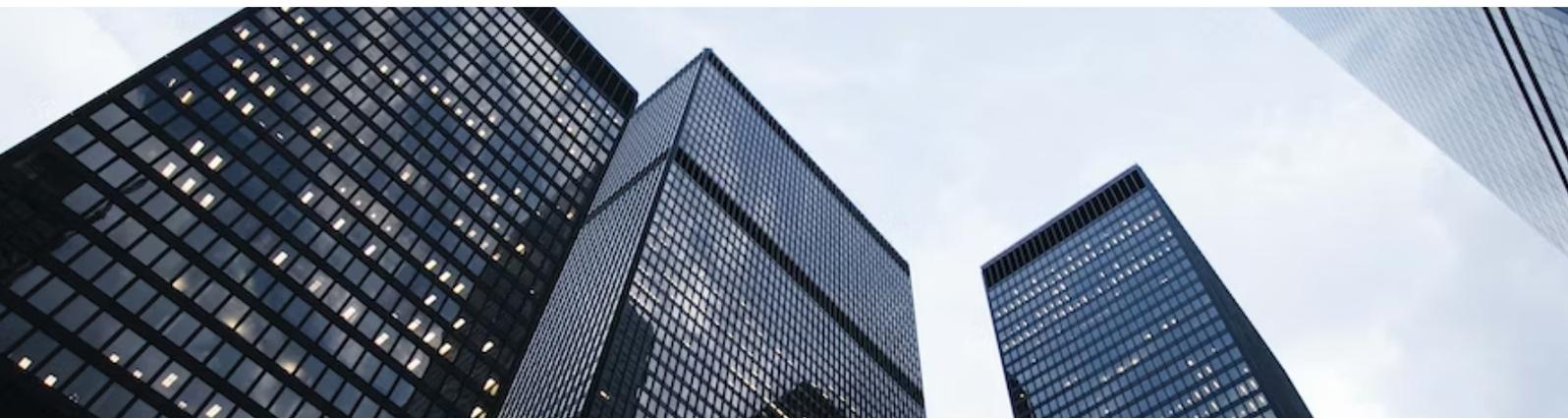
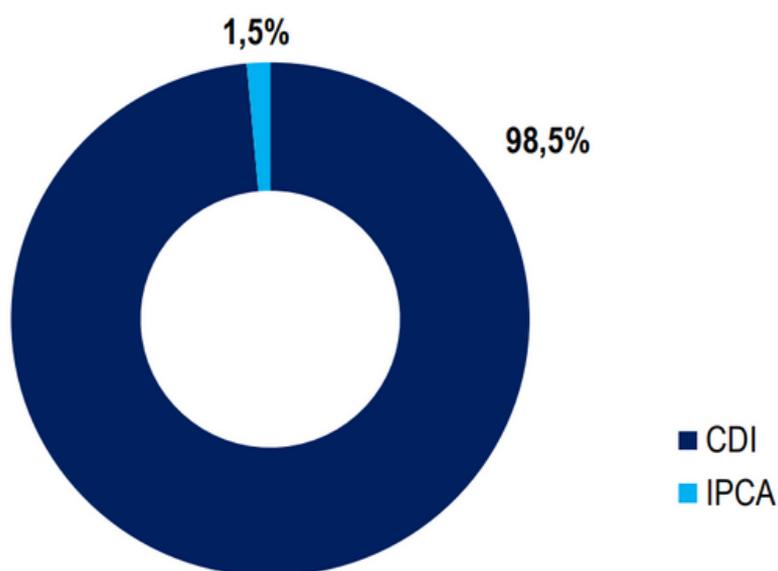


INTRODUÇÃO

O Valora CRI CDI Fundo de Investimento Imobiliário - FII (VGIR11) é um fundo de gestão ativa do segmento de papel, que tem o objetivo de obtenção lucros com o investimento e a gestão de ativos de renda fixa de natureza imobiliária, sendo em sua maioria Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). O VGIR11 está listado em bolsa desde o ano de 2018, vindo aplicando sua estratégia de investir em CRIs indexados ao CDI desde seu início. A principal vantagem do fundo manter seus títulos atrelados ao CDI vem do cenário econômico atual do Brasil, com uma taxa de juros elevada, devido a preocupação com a inflação, o que garante ao fundo, que tem seu retorno atrelado a taxa de juros, um bom desempenho nesse período. Apesar de conseguir retornos mais elevados, em períodos de taxas de juros mais elevadas, a inadimplência também se eleva, fazendo com que a gestão necessite analisar cuidadosamente cada CRI, analisando a situação financeira do credor. Ademais, o fundo conta com 226.183 cotistas ativos e um patrimônio líquido de R\$ 994.767.386, cobrando uma taxa de administração de 0,20% ao mês.

SEGMENTO

O VGIR11 é um fundo que, de acordo com a categoria da ANBIMA, é classificado como TVM, ou seja, ele investe em títulos e valores mobiliários, principalmente recebíveis imobiliários e são popularmente conhecido como "fundo de papel". Vários fundos desse tipo tem em sua carteira recebíveis imobiliários atrelados a índices como CDI, IPC-A e IGP-M. No caso do VGIR11, seu foco é no investimento de títulos atrelados ao CDI, como mostra o gráfico, garantindo ao investidor um ganho real e proteção contra a inflação. A principal vantagem ao investir nesse tipo de títulos consiste em que, em momentos de alta nas taxas de juros, em que a maioria dos ativos de risco apresenta um desempenho negativo, fundos com títulos indexados ao CDI aumentam seus retornos e conseguem uma distribuição de proventos maior.



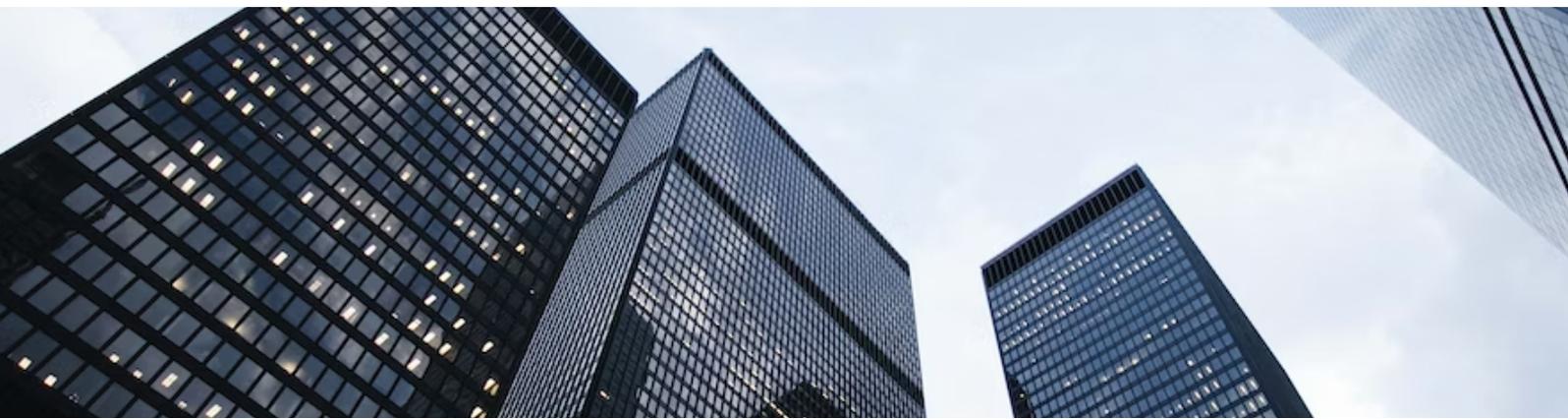
CARTEIRA DE CRÉDITO

Sua carteira de crédito é composto por 50 CRI's, em que a maioria tem o indexador CDI e duration média de 2,2 anos, com uma porcentagem de 99,71% da carteira nesses ativos.

As demais porcentagens da carteira estão destinadas em fundos de liquidez diária onde é deixado o caixa do fundo.

Carteira de Ativos

Ativo	Emissor	Código Ativo	Segmento	Rating	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Cupom	Vencimento	Duration (anos)	Pagamento
CRI Patteo Mogilar	Habitasec	23F1689784	Residencial	na	90.510.966,77	9,10%	CDI +	3,00%	27/11/2025	1,9	mensal
CRI Helbor 7E1S	Habitasec	22E1211649	Residencial	na	72.512.988,48	7,29%	CDI +	3,00%	07/06/2027	2,8	mensal
CRI Helbor 22E	Habitasec	22L1013767	Residencial	na	72.141.549,15	7,25%	CDI +	3,00%	27/11/2026	1,8	mensal
CRI Tecnisa 1S 11E	True Sec	22D0836679	Residencial	A S&P	65.000.000,18	6,53%	CDI +	3,75%	28/04/2028	3,1	mensal
CRI AMF Saúde 2	Provincia	22B0512752	Residencial	na	52.165.744,38	5,24%	CDI +	4,00%	03/05/2026	2,0	mensal
CRI HM Engenharia 97E	Opea Sec	22K1684666	Residencial	na	50.072.281,66	5,03%	CDI +	4,75%	27/11/2026	1,8	mensal
CRI Oscar Freire 50S	Provincia	21L0002653	Residencial	na	42.607.301,11	4,28%	CDI +	4,00%	27/11/2026	2,5	mensal
CRI Sampaio Viana	Provincia	23F1688312	Residencial	na	36.022.626,50	3,62%	CDI +	4,00%	29/06/2028	3,5	mensal
CRI Delfim Moreira 23S	Provincia	20J0764341	Residencial	na	33.800.647,12	3,40%	CDI +	4,75%	30/10/2025	1,8	mensal
CRI CH	Provincia	22J0264219	Residencial	na	32.590.107,69	3,28%	CDI +	6,00%	05/05/2028	3,1	mensal
CRI Vino	Opea Sec	22K1377349	Escritório	na	27.587.313,08	2,77%	CDI +	3,50%	29/11/2030	2,6	mensal
CRI Manhattan	Habitasec	19J0327167	Residencial	na	27.502.250,43	2,76%	CDI +	5,70%	23/06/2026	1,3	mensal
CRI HM Engenharia 366S	Opea Sec	21F1076974	Residencial	na	26.568.125,00	2,67%	CDI +	4,75%	27/06/2025	1,1	mensal
CRI Porte 1S14E	Provincia	23D1611321	Escritório	na	26.532.060,13	2,67%	CDI +	4,90%	27/04/2028	3,2	mensal
CRI Via Sul	True Sec	22E1313665	Residencial	na	20.601.564,94	2,07%	CDI +	4,75%	15/06/2027	2,9	mensal
CRI Iperoig	Provincia	21F0950399	Residencial	na	18.231.809,21	1,83%	CDI +	4,75%	03/08/2026	2,2	mensal
CRI Ângelo Colucci	Provincia	22L0179634	Residencial	na	17.295.371,96	1,74%	CDI +	5,00%	29/11/2027	3,0	mensal
CRI São José 231S	Opea Sec	19J0280616	Residencial	na	16.707.375,35	1,68%	CDI +	5,50%	29/09/2027	1,9	mensal
CRI Verano II	Provincia	23B0589567	Residencial	na	15.821.695,79	1,59%	CDI +	5,85%	30/12/2024	1,1	mensal
CRI GFSA 2S	Provincia	22H1319855	Residencial	na	15.394.506,28	1,55%	CDI +	5,50%	26/08/2027	1,9	mensal
CRI You 73E 2S	Vert Sec	22D0847835	Residencial	na	15.245.633,81	1,53%	CDI +	4,50%	26/04/2027	2,5	mensal
CRI Helbor 257S	Opea Sec	20C1008074	Residencial	na	13.917.673,41	1,40%	CDI +	2,95%	30/08/2024	0,8	mensal
CRI Helbor 440S	Virgo	22A0788605	Residencial	na	13.644.412,49	1,37%	CDI +	3,00%	29/01/2026	1,1	mensal
CRI Delfim Moreira 22S	Provincia	20J0764140	Residencial	na	13.006.540,53	1,31%	CDI +	4,75%	30/10/2025	1,8	mensal
CRI MF7	Provincia	22J1021044	Residencial	na	12.780.089,42	1,28%	CDI +	5,00%	28/10/2027	2,9	mensal
CRI MLG Brooklyn	Provincia	21F0950239	Residencial	na	12.154.539,47	1,22%	CDI +	4,75%	03/08/2026	2,2	mensal
CRI You 73E 1S	Vert Sec	22D0847833	Residencial	na	11.893.003,18	1,20%	CDI +	4,00%	27/04/2026	1,9	mensal
CRI Inter 464S	Opea Sec	22A0883092	Residencial	na	11.886.739,75	1,19%	CDI +	4,50%	04/02/2027	1,4	mensal
CRI Alfa Realty	Provincia	20D0892140	Residencial	na	10.058.576,20	1,01%	CDI +	5,00%	29/04/2025	1,4	mensal
CRI Helbor 255S	Opea Sec	20C1008009	Residencial	na	9.948.374,53	1,00%	CDI +	2,95%	30/08/2024	0,8	mensal
CRI Alpha Lake 52s	Provincia	22C0927973	Residencial	na	9.586.507,41	0,96%	CDI +	5,50%	07/04/2025	1,5	mensal
CRI Cotoxó 3S	Provincia	22H1320252	Residencial	na	9.232.230,32	0,93%	CDI +	5,50%	26/08/2027	1,1	mensal
CRI Augusta 1S	Provincia	22H1318883	Residencial	na	8.957.306,26	0,90%	CDI +	5,50%	26/08/2027	2,9	mensal
CRI Ditolvo 287S	Habitasec	21J0703978	Residencial	na	7.404.906,61	0,74%	CDI +	6,00%	29/10/2026	2,4	mensal
CRI RNI 31S	Nova Sec	19B0177968	Residencial	na	6.858.282,83	0,69%	CDI +	1,70%	15/02/2029	2,4	mensal
CRI Enplan 1S	Provincia	22J0070436	Residencial	na	6.677.951,39	0,67%	CDI +	6,00%	28/10/2027	1,7	mensal



GESTÃO

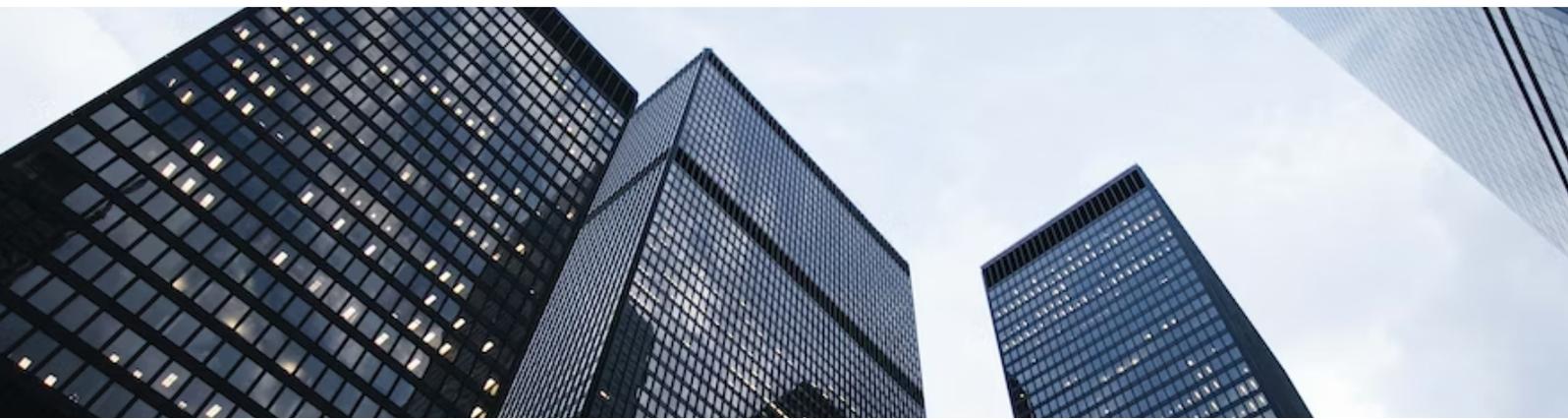
A Valora Gestora é uma empresa brasileira no setor financeiro, especializada na gestão de recursos. Seu foco principal reside na administração de fundos de investimento, carteiras e consultoria financeira. Buscando atender às necessidades e objetivos financeiros de seus clientes, a empresa procura identificar oportunidades de investimento alinhadas aos perfis de risco e metas individuais de cada investidor.

Assim como outras instituições do mercado financeiro, a Valora Gestora opera dentro das regulamentações específicas do setor, adaptando-se às flutuações do mercado e às condições econômicas. Seu compromisso é oferecer estratégias de investimento que visem otimizar os retornos dos investidores, mantendo um cuidadoso equilíbrio entre risco e rentabilidade.

Ao considerar a Valora Gestora como uma opção de investimento, é essencial avaliar sua reputação, histórico de desempenho passado e abordagem de investimento, garantindo que suas estratégias estejam alinhadas aos objetivos e tolerância ao risco de cada investidor individual.

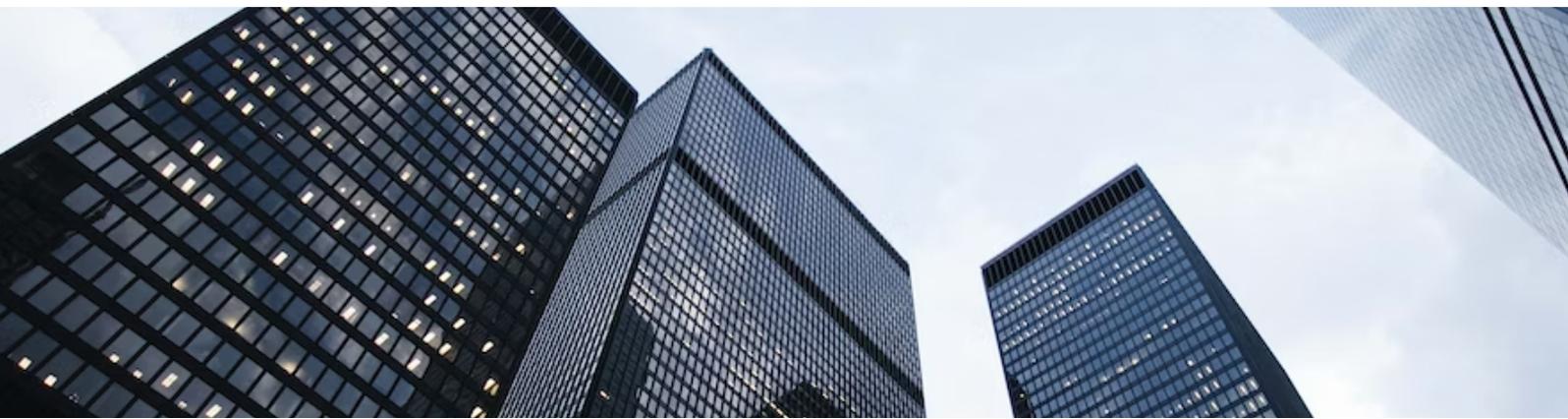
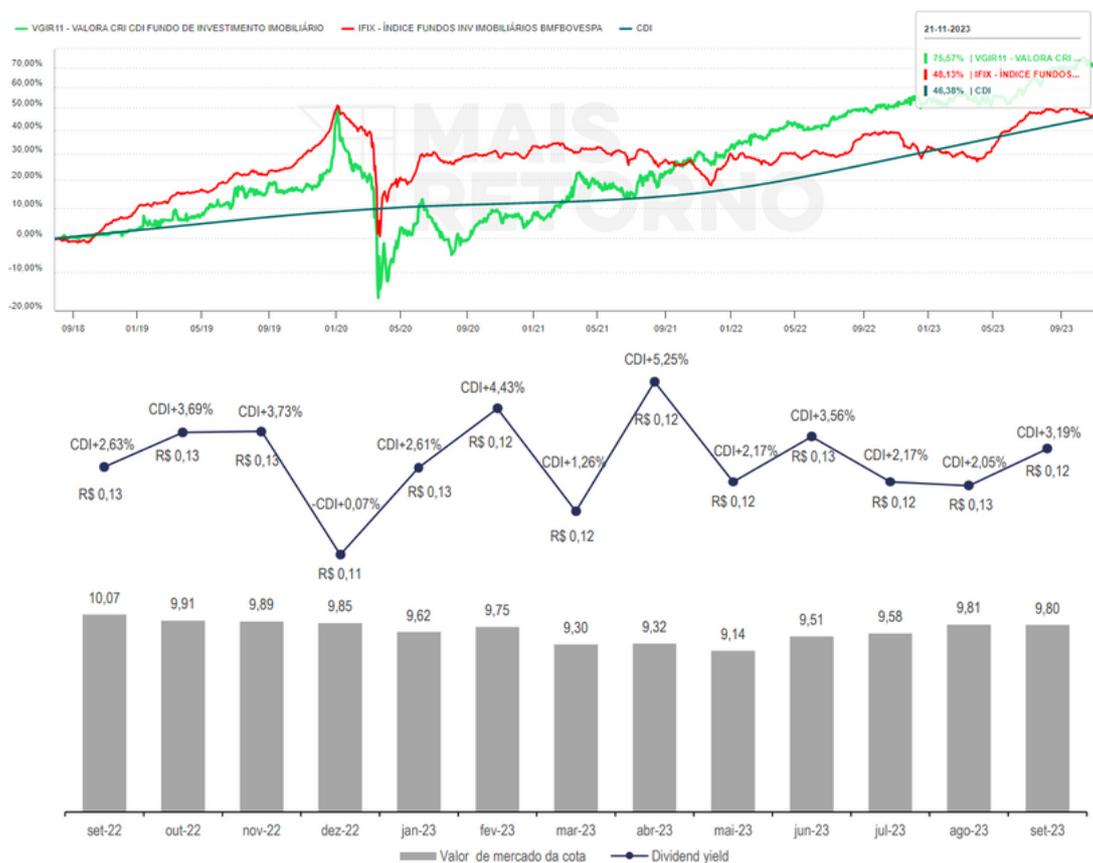
VALORA

INVESTIMENTOS



HISTÓRICO E COMPARATIVO

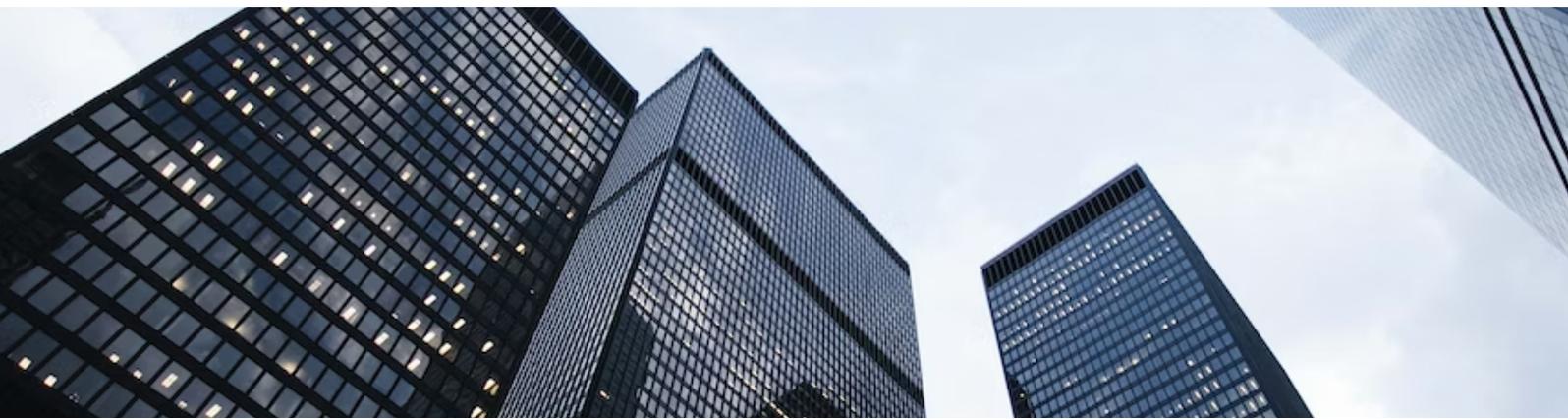
O VGIR11 está listado na bolsa desde o ano de 2018, permitindo uma análise completa do fundo, visto que ele passou por períodos de alta e de recessão, como a pandemia da COVID-19. Nesse sentido, o fundo vem mantendo uma distribuição de dividendos, em média, por volta dos R\$0,12 a R\$0,13, garantindo um *dividend yield* anual de 14,95%, nos preços atuais. Ademais, desde seu início, o fundo apresenta um retorno bem acima de IFIX e CDI, seus principais *benchmarks* e comparativos.



CONCLUSÃO

Por fim, para a tomada de decisão final, é necessário analisar todos os pontos apresentados anteriormente, além de analisar seu preço atual. Dessa forma, o VGIR11 é um fundo com características particulares, como a exposição a 50 CRI'S, e com alta liquidez. Além disso, o fundo negocia com um pequeno ágio em relação ao seu valor patrimonial (1,01x), mesmo assim, ainda seria válido uma compra do ativo visto a grande qualidade de portfólio e o pequeno ágio em relação ao seu VPA.

Preço	R\$ 9,83
VP Cota	R\$ 9,76
Dividend yield 12M	14,95%
P/VP	1,01



DISCLAIMER

- Este relatório é de cunho educacional e não é para levar em consideração nenhuma recomendação de compra ou venda, pois nenhum dos membros que fizeram o relatório possuem CNPI;
- Os membros que fizeram o relatório se exime de qualquer responsabilidade sobre ganhos ou perdas no uso desse relatório para tomar decisões de investimentos particulares;
- É vedado circular este relatório sem a devida menção da fonte e reconhecimento ao trabalho próprio desenvolvido aqui pelos membros;
- Toda análise elaborada aqui utilizou demonstrativos divulgados pelas empresas, além da opinião de analistas, dados do IBGE, BC e demais instituições de credibilidade. A nossa análise interna baseou-se em técnicas de valuation, beta, volatilidade, índices e outros comparativos usados no mercado financeiro.

