



Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de setembro com um patrimônio líquido de R\$287.191.561,71, após a liquidação total da 3ª. Emissão de Cotas do Fundo, ocorrida dia 04/09/2019. Ao final de setembro, o Fundo estava com 67,4% de seu patrimônio líquido alocado em CRI, distribuídos em 25 diferentes operações, num total investido de R\$193,5 milhões. Os demais recursos estão investidos em instrumentos de caixa.

Conforme citado em Eventos Subsequentes no relatório anterior, no início do mês de setembro, o Fundo adquiriu, no mercado secundário, posições adicionais do CRI Aliansce 128S (R\$1 milhão), CRI Aliansce 145S (R\$1,5 milhões), CRI Rovic (R\$473 mil) e CRI Helbor 129S (R\$5 milhões). No fim do mês, o Fundo adquiriu também uma posição adicional de R\$1,9 milhões do CRI Setin.

Além disso, durante o mês de setembro, o Fundo fez aquisição de dois novos CRI. Foram investidos, no mercado primário, R\$15 milhões no CRI Upcon 7S, ativo que tem como garantia três terrenos localizados na cidade de São Paulo. Esse CRI tem cupom de CDI + 8,0% ao ano, além de um prêmio adicional de 150bps pagos no mês de setembro, o que seria equivalente à remuneração da Gestora pela estruturação da operação. Também no primário, foram adquiridos R\$4 milhões do CRI Ditolvo 169S, com cupom de CDI + 6,0% ao ano, além de um prêmio de 100bps pagos no mês de setembro. Esse ativo tem como garantia um terreno localizado na cidade de São Paulo (ver mais detalhes de ambas operações em Detalhamento de Ativos).

O foco da Gestão nesse momento é terminar a alocação da totalidade dos recursos captados na 3ª. Emissão de Cotas dentro das próximas semanas, sempre buscando a manutenção de uma carteira equilibrada e diversificada, com relação risco-retorno positiva, em benefício dos cotistas do Fundo. Importante também citar que a estratégia da Gestão de não impactar o nível de distribuição mensal de dividendos durante o processo de alocação dos recursos de novas emissões continua sendo bem sucedida.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de setembro de 2019 foi de R\$0,67 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de CDI + 2,49% ao ano. A distribuição de rendimentos acumulada desde o início do Fundo é de R\$10,41 por cota, equivalente a CDI + 2,74% ao ano. Todas essas rentabilidades foram calculadas com base no valor da cota de R\$100,00 (valor da cota na 1ª e 2ª Emissões).

Outro ponto de destaque é o aumento do número de cotistas e da liquidez diária das cotas. Ao final do mês de setembro, o Fundo possuía um total de 10.265 cotistas, e a liquidez média diária das cotas atingiu o volume de R\$1,15 milhões (crescimento de 30,8% em relação ao mês de agosto).

EVENTOS SUBSEQUENTES

No início do mês de outubro, o Fundo adquiriu R\$4 milhões do CRI Rovic 173S, com cupom de CDI + 5,5% ao ano, além de um prêmio adicional de 100 bps que será pago no final do mês. Com isso, o Fundo passou a ter aproximadamente 69% de seu PL alocado em CRI, distribuídos em 26 operações 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 Gestão

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

Taxa de Performance

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

Taxa de Administração

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

Taxa de Escrituração

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

Dados Adicionais

Gestão: Valora Gestão de Investimentos

Administração: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Escriturador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Auditor: Ernst & Young Auditores Independentes S.S.

Informações Operacionais

Data de início do Fundo: 27-jul-18

Prazo de duração: Indeterminado

Classificação ANBIMA: FII de Títulos de Valores Mobiliários Gestão Ativa

Classificação CVM: FII

Código de Negociação: B3:VGIR11

Código ISIN: BRVGIRCTF008

Código CVM: 0318010

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Setembro 2019

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuirá R\$ 0,67 por cota como rendimento referente ao mês de setembro. O pagamento ocorrerá no dia 17 de outubro de 2019.

	jul/19	ago/19	set/19	2019	últimos 12 meses
Receitas (Entradas de Caixa)	1.148.141,61	957.126,91	2.148.924,08	9.119.948,13	10.231.770,16
CRI - Juros	999.671,10	912.403,57	1.682.007,34	6.750.591,47	7.462.820,02
CRI - Correção Monetária	44.794,90	15.580,35	(1.431,47)	669.234,05	669.685,40
CRI - Negociação	64.815,56	0,00	117.461,12	822.115,38	1.200.617,44
Outros Ativos	38.860,05	29.142,99	350.887,09	878.007,23	898.647,31
Despesas (Saídas de Caixa)	(107.923,94)	(118.770,66)	(164.041,47)	(992.422,26)	(1.154.859,26)
Resultado	1.040.217,67	838.356,25	1.984.882,61	8.127.525,87	9.076.910,90
Distribuição Total	952.805,80	784.663,60	1.984.920,56	7.808.972,98	8.722.988,31
Distribuição/Cota	R\$ 0,85	R\$ 0,70	R\$ 0,67	R\$ 6,93	R\$ 9,21
Dias Úteis no Período	23	22	21	189	251
Dividend Yield (anualizado)					
Cota Base R\$ 100,00 ¹	CDI + 3,12 %	CDI + 2,28 %	CDI + 2,49 %	CDI + 3,18 %	CDI + 3,15 %
Cota Base R\$ 101,00 ²	CDI + 3,02 %	CDI + 2,20 %	CDI + 2,41 %	CDI + 3,08 %	CDI + 3,05 %

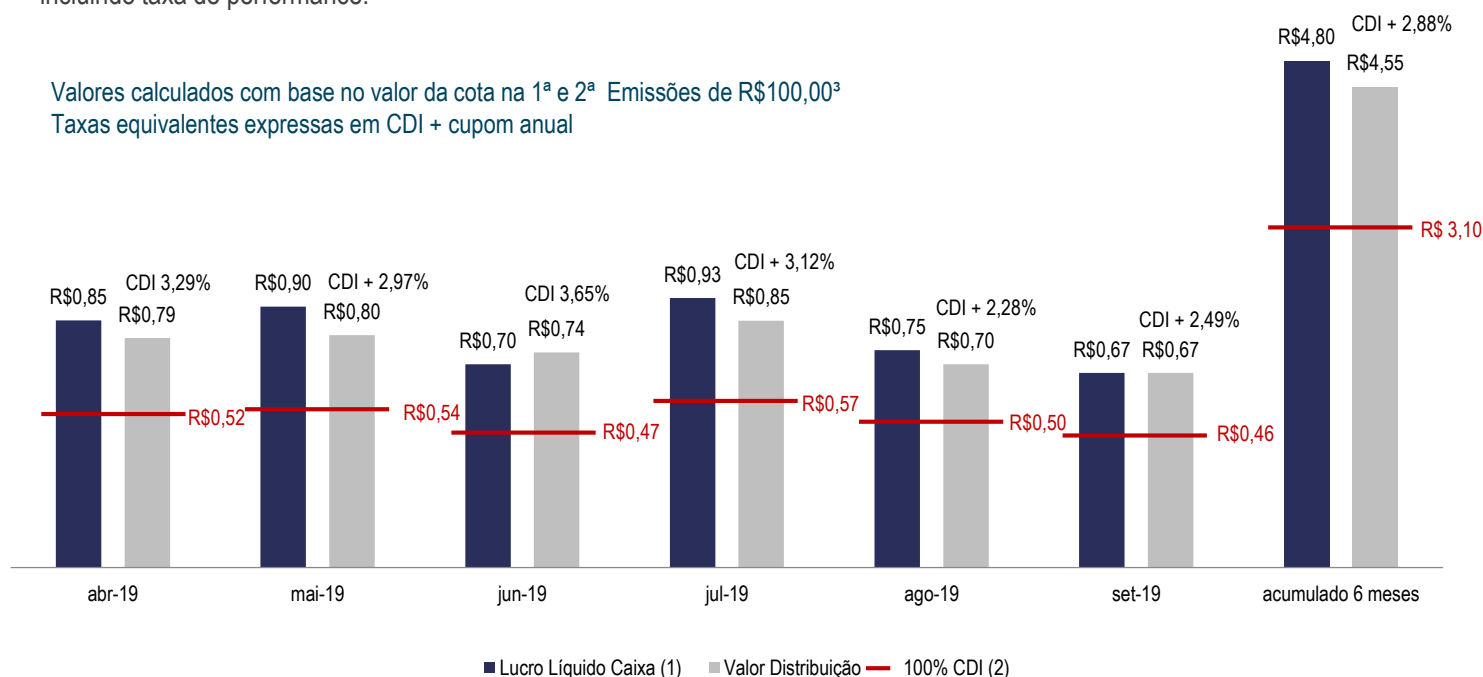
(1) Valor da Cota da 1ª e 2ª Emissões | (2) Valor da Cota da 3ª Emissão

Histórico de Rentabilidade e Distribuição

O Fundo encerrou o mês de setembro de 2019 com uma reserva de caixa equivalente a R\$0,05 por cota para eventuais despesas, incluindo taxa de performance.

Valores calculados com base no valor da cota na 1ª e 2ª Emissões de R\$100,00³

Taxas equivalentes expressas em CDI + cupom anual



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

(2) Remuneração mensal de 100% do CDI sobre o valor da cota de R\$100,00

(3) Para a 3ª emissão ver a tabela "Distribuição de Resultados" acima

RELATÓRIO DE GESTÃO

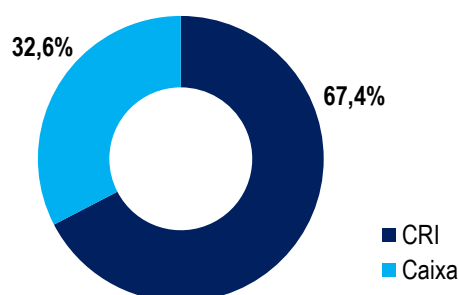
cadastre-se em valorainvest.com.br/fale-conosco para receber os relatórios

Setembro 2019

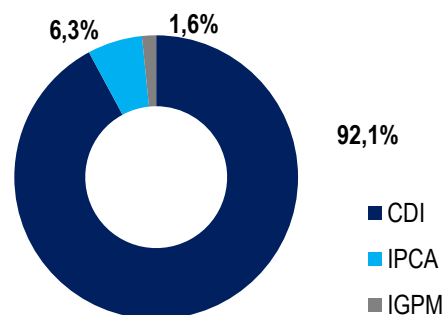
Carteira de Ativos

Ativo	Emissor	Código Ativo	Segmento	Rating	Valor (R\$)	% Ativos	Indexador	Coupon	Vencimento	Duration (anos)	Pagamento
CRI Direcional	True Sec.	19G0269138	Residencial	AA+ S&P	27.904.956,24	9,64%	% CDI	104,00%	04/07/2025	4,0	semestral
CRI Helbor 146S	Habitasec	19F0260959	Residencial	na	23.514.009,79	8,12%	CDI +	2,15%	27/06/2023	2,3	trimestral
CRI São José	RB Capital Sec.	19E0207046	Residencial	na	15.006.600,30	5,18%	CDI +	6,00%	29/04/2024	2,6	mensal
Upcon 7S	Província	19I0307186	Residencial	na	15.000.000,05	5,18%	CDI +	8,00%	28/09/2023	3,4	mensal
CRI Setin	Habitasec	19E0281174	Residencial	na	11.620.970,41	4,01%	CDI +	3,50%	30/05/2023	3,0	mensal
CRI Helbor 129S	Habitasec	18K1336068	Residencial	na	11.407.305,69	3,94%	CDI +	2,30%	29/11/2022	2,6	mensal
CRI Upcon 6S	Província	19G0135139	Residencial	na	10.604.664,22	3,66%	CDI +	6,00%	29/06/2023	2,7	mensal
CRI Aliance 128S	RB Capital Sec.	16I0965158	Shopping	AAA Fitch	10.303.253,52	3,56%	CDI +	0,00%	30/09/2021	2,0	mensal
CRI Ditolvo 144S	Habitasec	19D0671987	Residencial	na	9.603.862,93	3,32%	CDI +	5,00%	29/04/2024	2,7	mensal
CRI RNI 27S	Nova Sec	18D0698877	Pulverizado	A- Fitch	6.640.806,95	2,29%	CDI +	2,00%	17/04/2028	4,6	mensal
CRI Aliance 145S	RB Capital Sec.	17C0000201	Shopping	AAA Fitch	6.006.046,87	2,07%	% CDI	99,00%	01/06/2022	2,6	mensal
CRI OTCC	Habitasec	19C0128173	Escritório	na	5.546.037,10	1,92%	CDI +	6,00%	28/02/2024	2,2	mensal
CRI JSL Ribeira	Vert Sec.	17K0161325	Logística	AA- Sr Rating	5.347.710,20	1,85%	IPCA +	8,06%	22/11/2027	3,7	mensal
CRI Gafisa	Habitasec	18G0627560	Residencial	A- Liberum	5.134.413,45	1,77%	CDI +	3,00%	30/06/2022	2,0	mensal
CRI Praias	Habitasec	19H0293120	Residencial	na	5.002.106,24	1,73%	CDI +	5,50%	30/08/2023	2,5	mensal
CRI RNI 31S	Nova Sec	19B0177968	Pulverizado	A- Fitch	4.765.661,86	1,65%	CDI +	1,70%	15/02/2029	4,7	mensal
CRI Ditolvo 169S	Habitasec	19I0250987	Residencial	na	3.999.999,99	1,38%	CDI +	6,00%	28/09/2023	2,4	mensal
CRI BRF	RB Capital Sec.	11K0025322	Escritório	A Fitch	3.933.835,74	1,36%	IPCA +	6,51%	05/09/2022	1,4	mensal
CRI BR Malls	RB Capital Sec.	16E0708207	Shopping	Aa1 Moody's	3.327.221,65	1,15%	CDI +	0,10%	26/05/2021	1,6	mensal
CRI Burity	Apice Sec.	18H0860172	Pulverizado	na	3.115.728,90	1,08%	IGPM +	9,50%	24/05/2023	1,8	mensal
CRI GTR	Fortesec	19D0516265	Residencial	na	1.747.956,82	0,60%	IPCA +	16,00%	20/04/2024	1,8	mensal
CRI CEGG	Habitasec	18L1100749	Residencial	na	1.324.521,50	0,46%	CDI +	4,00%	29/12/2022	2,6	mensal
CRI Rede D'Or	RB Capital Sec.	17H0164854	Hospital	AAA Fitch	1.068.127,14	0,37%	IPCA +	6,35%	06/11/2027	3,7	mensal
CRI Rovic	Habitasec	18C0693219	Residencial	na	995.070,35	0,34%	CDI +	6,00%	25/02/2022	2,1	mensal
CRI CNA Spitaletti	Habitasec	18G1426464	Residencial	na	603.771,00	0,21%	CDI +	5,00%	25/07/2022	2,3	mensal
Caixa					96.049.797,71	33,17%					
Total Ativos					289.574.436,62						

Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)



Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)

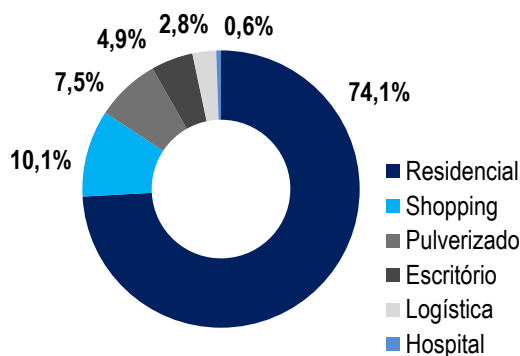


RELATÓRIO DE GESTÃO

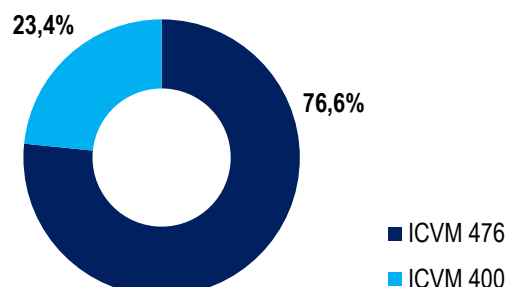
cadastre-se em valorainvest.com.br/fale-conosco para receber os relatórios

Setembro 2019

Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)



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



Rendimentos Mensais e Retorno Total do Fundo

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

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

Período	Dividendo (R\$)	Valor de mercado da cota no fechamento (R\$)	RM Líquida	RM Gross-Up	RM Gross-up %CDI	RT Líquido	RT Gross-up	RT Gross-up %CDI
1a. Emissão de Cotas: R\$100,00								
set-19	0,67	102,03	0,67%	0,79%	169,8%	13,09%	15,14%	209,7%
ago-19	0,70	105,60	0,70%	0,82%	164,0%	16,07%	18,01%	246,3%
jul-19	0,85	106,97	0,85%	1,00%	175,9%	16,79%	18,50%	300,0%
jun-19	0,74	104,30	0,74%	0,87%	185,7%	12,99%	15,28%	253,9%
mai-19	0,80	103,60	0,80%	0,94%	173,1%	11,45%	13,48%	245,7%
abr-19	0,79	100,80	0,79%	0,93%	179,1%	7,69%	9,05%	187,5%
2a. Emissão de Cotas: R\$100,00								
set-19	0,67	102,03	0,67%	0,79%	169,8%	7,52%	8,52%	228,90%
ago-19	0,70	105,60	0,70%	0,82%	164,0%	10,49%	11,36%	346,10%
jul-19	0,85	106,97	0,85%	1,00%	175,9%	11,15%	11,89%	430,60%
jun-19	0,74	104,30	0,74%	0,87%	185,7%	7,53%	8,09%	381,10%
mai-19	0,80	103,60	0,80%	0,94%	173,1%	6,05%	6,48%	398,60%
abr-19	0,79	100,80	0,79%	0,93%	179,1%	2,38%	2,65%	253,20%
3a. Emissão de Cotas: R\$101,00								
set-19	0,67	102,03	0,66%	0,78%	187,7%	1,78%	1,90%	451,6%

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

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

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

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

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

Detalhamento dos Ativos



CRI Aliansce 128S (CRI Aliansce I)

Rating	AAA Fitch	Operação lastreada em debêntures emitidas pela Aliansce Shopping Centers S.A. (B3: ALSC3), empresa de capital aberto com foco no desenvolvimento, participação e administração de shopping centers. A emissão possui como garantias (i) alienação fiduciária de 21,67% do Bangu Shopping e (ii) cessão fiduciária do mesmo percentual de recebíveis de locação do Bangu Shopping.
Cupom	CDI + 0,0%	
Vencimento	30/09/2021	
Tipo de oferta	ICVM 400	



CRI Aliansce 145S (CRI Aliance II)

Rating	AAA Fitch	Operação lastreada em debêntures emitidas pela Aliansce Shopping Centers S.A. (B3: ALSC3), empresa de capital aberto com foco no desenvolvimento, participação e administração de shopping centers. A emissão possui como garantias (i) alienação fiduciária de 37,93% do Bangu Shopping e (ii) cessão fiduciária do mesmo percentual de recebíveis de locação do Bangu Shopping, incluindo estacionamento, mas excluindo expansões futuras.
Cupom	99% CDI	
Vencimento	01/06/2022	
Tipo de oferta	ICVM 400	



CRI BR Malls

Rating	Aa1 Moody's	Operação lastreada em debêntures emitidas pela BR Malls Participações S.A. (B3:BRML3), empresa de capital aberto com foco no desenvolvimento, participação e administração de shopping centers. A emissão possui como garantias (i) alienação fiduciária de 8,03% do Shopping Villa Lobos, localizado na cidade de São Paulo e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis de locação do mesmo shopping.
Cupom	CDI + 0,1%	
Vencimento	26/05/2021	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI BRF

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



CRI Buriti

Rating	na	Operação lastreada em debênture imobiliária que é paga através do recebimento de recebíveis pulverizados provenientes de loteamentos residenciais entregues. A operação possui como principais garantias adicionais excesso de fluxo de recebíveis (300%), hipoteca de terrenos, e fiança da holding controladora da loteadora que desenvolveu o projeto.
Cupom	IGPM + 9,5%	
Vencimento	24/05/2023	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI CEGG

Rating	na	Operação com a CEGG Empreendimentos Imobiliários S.A., incorporadora que desenvolve projetos residenciais e comerciais principalmente em bairros nobres da Cidade de São Paulo. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis residenciais de classe média prontos, localizados no bairro da Aclimação na capital paulista, com relação atual de garantia de 299%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.
Cupom	CDI + 4,0%	
Vencimento	29/12/2022	
Tipo de oferta	ICVM 476	



Detalhamento dos Ativos



CRI CNA Spitaletti

Rating	na
Cupom	CDI + 5,0%
Vencimento	25/07/2022
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com CNA Spitaletti, incorporadora paulista, com foco em projetos residenciais e comerciais na região de Alphaville, com 45 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis residenciais de médio padrão, prontos, localizados na cidade de Barueri, na Região Metropolitana de São Paulo, com relação atual de garantia de 245%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



CRI Direcional

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

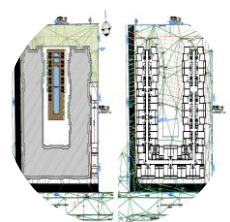
Operação lastreada em debêntures emitidas pela Direcional Engenharia S.A. (B3:DIRE3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais de baixa renda, com foco na região Sudeste. O CRI não conta com garantias reais e possui rating br.AA+(sf) pela S&P.



CRI Ditolvo 144S (Ditolvo III)

Rating	na
Cupom	CDI + 5,0%
Vencimento	29/04/2024
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Construtora Ditolvo, construtora e incorporadora com foco de atuação em São Paulo, com mais de 35 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis residenciais de classe média-baixa prontos, localizados na Região Metropolitana de São Paulo, com relação atual de garantia de 199%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



CRI Ditolvo 169S

Rating	na
Cupom	CDI + 6,0%
Vencimento	28/09/2023
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Construtora Ditolvo, construtora e incorporadora com foco de atuação em São Paulo, com mais de 35 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado na região do Morumbi na cidade de São Paulo-SP.



CRI Gafisa

Rating	A- Liberum
Cupom	CDI + 3,0%
Vencimento	30/06/2022
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em debêntures emitidas pela Gafisa S.A. (B3:GFSA3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais. A operação tem como garantia alienação fiduciária de unidades prontas, na vasta maioria residenciais (97% do total), localizadas em 4 empreendimentos na cidade de São Paulo e 1 empreendimento na cidade do Rio de Janeiro, com relação atual de garantia de 158%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



CRI GTR

Rating	na
Cupom	IPCA + 16,0%
Vencimento	20/04/2024
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em recebíveis pulverizados de aquisição de multipropriedade em empreendimento hoteleiro pronto localizado na cidade de Gramado/RS. A operação tem cobertura mínima de 125% do serviço da dívida. Adicionalmente o CRI Mezanino adquirido conta com subordinação mínima de 50% através de um CRI Subordinado.

Detalhamento dos Ativos



CRI Helbor 129S (CRI Helbor IV)

Rating	na	Operação com a Helbor Empreendimentos S.A. (B3: HBOR3), uma das principais incorporadoras imobiliárias de capital aberto. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis prontos, em sua maioria residenciais, localizados nas cidades de São Paulo, Campinas, Mogi das Cruzes, São José dos Campos, Cuiabá e Joinville, com relação atual de garantia de 160%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.
Cupom	CDI + 2,3%	
Vencimento	29/11/2022	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Helbor 146S

Rating	na	Operação com a Helbor Empreendimentos S.A. (B3: HBOR3), uma das principais incorporadoras imobiliárias de capital aberto. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis prontos, residenciais, localizados nas cidades de São Paulo, São Bernardo do Campo, Mogi das Cruzes, Curitiba, Campo Grande e Fortaleza, com relação atual de garantia de 134%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.
Cupom	CDI + 2,15%	
Vencimento	29/11/2022	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI JSL Ribeira

Rating	AA- SR	Operação lastreada em contratos típicos de locação 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.
Cupom	IPCA + 8,06%	
Vencimento	29/11/2027	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI OTCC/Shopping Service

Rating	na	Operação com CNA Spitaletti, incorporadora paulista, com foco na região de Alphaville-São Paulo, com 45 anos de história. A operação possui como garantia contratos de aluguéis típicos, pulverizados, de imóveis comerciais, além de alienação fiduciária de imóveis prontos comerciais, residenciais e lotes, todos localizados na RMSP, com relação atual de garantia de 213%. Os recursos provenientes dos aluguéis e das vendas dos imóveis residenciais em garantia são utilizados para pagamento de juros e amortizar antecipadamente o CRI.
Cupom	CDI + 6,0%	
Vencimento	29/02/2024	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Praias

Rating	na	Operação com a Praias Construtora, incorporadora com foco no litoral paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis prontos, residenciais, localizados na Riviera de São Lourenço, litoral paulista, com relação atual de garantia de 168%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.
Cupom	CDI + 5,5%	
Vencimento	30/08/2023	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Rede D'Or

Rating	AAA Fitch	Operação lastreada em contrato atípico de locação do Hospital Santa Helena, localizado em Brasília-DF, tendo como locatária a Rede D'Or São Luiz S.A., a maior operadora independente de hospitais do Brasil. A operação possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel.
Cupom	IPCA + 6,35%	
Vencimento	06/11/2027	
Tipo de oferta	ICVM 400	

Detalhamento dos Ativos



CRI RNI 27S (CRI RNI)

Rating	A- Fitch
Cupom	CDI + 2,0%
Vencimento	17/04/2028
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em dívida corporativa da RNI Negócios Imobiliários S.A. (B3:RDNI3), incorporadora de capital aberto com foco em projetos residenciais, que faz parte do grupo Rodobens. A operação possui como garantias (i) aval da holding do grupo Rodobens e (ii) cessão fiduciária de recebíveis de 2 loteamentos residenciais entregues, desenvolvidos pela RNI.



CRI RNI 31S (CRI RNI III)

Rating	A- Fitch
Cupom	CDI + 2,0%
Vencimento	15/02/2029
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em dívida corporativa da RNI Negócios Imobiliários S.A. (B3:RDNI3), incorporadora de capital aberto com foco em projetos residenciais, que faz parte do grupo Rodobens. A operação possui como garantias (i) aval da holding do grupo Rodobens e (ii) cessão fiduciária de recebíveis de 4 loteamentos residenciais entregues, desenvolvidos pela RNI.



CRI Rovic

Rating	na
Cupom	CDI + 6,0%
Vencimento	25/02/2022
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Rovic, incorporadora com atuação em São Paulo e Bahia, com 40 anos de história, e foco em empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis residenciais de médio padrão, prontos, localizados nas cidades de São Paulo e Salvador, com relação atual de garantia de 288%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



CRI São José

Rating	Na
Cupom	CDI + 6,0%
Vencimento	29/04/2024
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Construtora São José, construtora e incorporadora especializada em empreendimentos de alto padrão e loteamentos, com mais de 37 anos de história. A operação possui como garantia real a alienação fiduciária de terreno. Adicionalmente o CRI conta com cessão fiduciária dos recebíveis atuais de futuros das vendas de lotes residenciais de classe média-alta em empreendimento localizado em Araçatuba-SP.



CRI Setin

Rating	na
Cupom	CDI + 3,5%
Vencimento	30/05/2023
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 imóveis residenciais, escritórios e hotéis, prontos, localizados na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 219%. Os recursos provenientes das vendas dos imóveis residenciais em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



CRI Upcon 6S

Rating	na
Cupom	CDI + 6,0%
Vencimento	29/06/2023
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Upcon, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis residenciais de alto-padrão, prontos, localizados na região do Ibirapuera, além de alienação fiduciária de terreno e CEPAC – Certificados de Potencial Adicional de Construção – localizado na região do Itaim Bibi, ambos na cidade de São Paulo.



CRI Upcon 7S

Rating	na
Cupom	CDI + 8,0%
Vencimento	28/09/2023
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Upcon, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de 3 terrenos localizados nos bairros de Vila Madalena, Centro e Jabaquara na cidade de São Paulo-SP.

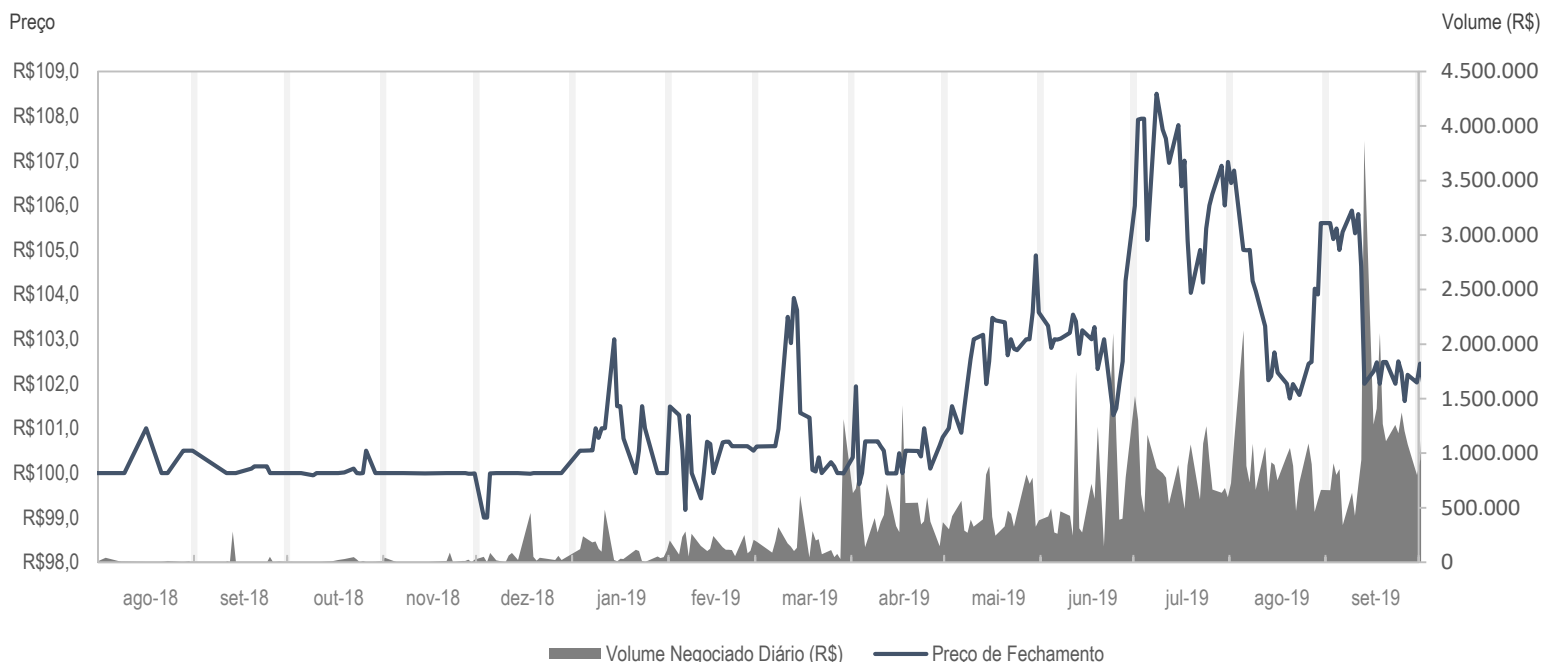
Desempenho no Mercado Secundário

A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 3 de agosto de 2018, com o preço de abertura correspondente a R\$100,00. No dia 30 de setembro de 2019, o valor da cota fechou em R\$ 102,03.

Informações complementares:	setembro-19	
Volume (em R\$)	24.167.657,41	
Quantidade de cotas negociadas	234.507,00	
Volume Médio Diário (R\$/dia)	1.150.840,83	
Valor médio de negociação por cota	103,06	
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	101,50
	Máximo	106,50

Índice de
Fundos de Investimentos
Imobiliários **IFIX**

Fundo integrante do IFIX – Índice Fundos de Investimentos Imobiliários - para a carteira válida para o quadrimestre entre setembro e dezembro de 2019.



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. Esse fundo tem menos de 12 meses de existência; para a avaliação da performance de um fundo de investimento é recomendável a análise de no mínimo 12 (doze) meses de histórico.