

Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de novembro de 2019 com 98,1% de seu patrimônio líquido ajustado alocado em CRI, distribuídos em 31 diferentes operações, num total investido de R\$ 281,7 milhões. O patrimônio líquido ajustado exclui os direitos de preferência referentes a 4ª Emissão de Cotas – ainda em andamento – liquidados em 28/11/19. Os demais recursos estão investidos em instrumentos de caixa.

No início do mês de novembro, conforme citado em Eventos Subsequentes no relatório anterior, o Fundo adquiriu no mercado secundário R\$4,5 milhões do CRI BR Properties 26S, com cupom de CDI + 0,7% ao ano e rating Aa2.br pela Moody's. A operação possui como garantias alienação fiduciária do imóvel e cessão fiduciária de contratos de aluguéis de galpão industrial localizado no interior de São Paulo (ver mais detalhes em Detalhamento dos Ativos). Além disso, durante o mês de novembro, o Fundo adquiriu uma posição adicional de R\$400 mil do CRI Upcon 6S no mercado secundário.

Conforme reforçado nos relatórios gerenciais mensais, o objetivo da Gestão é trabalhar com o menor volume de caixa possível no Fundo, buscando maximizar o retorno líquido aos cotistas, bem como manter uma carteira de ativos equilibrada e diversificada, com relação risco-retorno positiva.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de novembro de 2019 foi de R\$0,60 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de CDI + 2,79% ao ano. A distribuição de rendimentos acumulada durante o ano de 2019 é de R\$8,22 por cota (equivalente a CDI + 3,06% ao ano), e desde o início do Fundo é de R\$11,70 por cota (equivalente a CDI + 2,72% 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).

A liquidez média diária das cotas durante o mês de novembro atingiu o volume de R\$1,7 milhões, um crescimento de 62% em relação ao mês de outubro. Ao final do mês de novembro, o Fundo possuía um total de 11.495.

A 4ª Emissão de Cotas, anunciada em 07 de novembro de 2019, no valor total de R\$150 milhões e encerramento estimado em 19 de dezembro de 2019, teve a liquidação de direitos de preferência em 28 de novembro de 2019, no valor total de R\$47,6 milhões.

EVENTOS SUBSEQUENTES

No dia 11 de dezembro de 2019, foram liquidados os direitos de subscrição das sobras das Cotas que não foram exercidas durante o período de exercício do direito de preferência referentes a 4ª Emissão de Cotas, no valor total de R\$59,9 milhões.

Com os recursos advindos até o momento referentes a 4ª. Emissão de Cotas, o Fundo adquiriu, no início de dezembro, R\$40 milhões do CRI Tecnisa, com cupom de CDI + 2,30% ao ano e rating AA pela S&P.

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

Novembro 2019

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuirá R\$ 0,60 por cota como rendimento referente ao mês de novembro. O pagamento ocorrerá no dia 18 de dezembro de 2019.

	set/19	out/19	nov/19	2019	últimos 12 meses
Receitas (Entradas de Caixa)	2.148.924,08	2.432.583,10	2.228.477,67	13.781.008,90	14.299.502,49
CRI - Juros	1.682.007,34	1.742.321,06	2.081.853,17	10.574.765,71	10.808.505,14
CRI - Correção Monetária	(1.431,47)	12.438,57	12.781,10	694.453,73	694.453,73
CRI - Negociação	117.461,12	348.774,25	129.676,32	1.300.565,95	1.581.861,74
Outros Ativos	350.887,09	329.049,22	4.167,08	1.211.223,52	1.214.681,89
Despesas (Saídas de Caixa)	(164.041,47)	(269.987,73)	(276.614,32)	(1.539.024,31)	(1.588.233,37)
Resultado	1.984.882,61	2.162.595,37	1.951.863,35	12.241.984,59	12.711.269,12
Distribuição Total	1.984.920,56	2.044.171,92	1.777.540,80	11.630.685,70	11.976.250,92
Distribuição/Cota	R\$ 0,67	R\$ 0,69	R\$ 0,60	R\$ 8,22	R\$ 9,08
Dias Úteis no Período	21	23	20	232	252
Dividend Yield (anualizado)					
Cota Base R\$ 100,00 ¹	CDI + 2,49%	CDI + 2,32%	CDI + 2,79%	CDI + 3,06%	CDI + 3,19%
Cota Base R\$ 101,00 ²	CDI + 2,41%	CDI + 2,25%	CDI + 2,72%	CDI + 2,97%	CDI + 3,10%

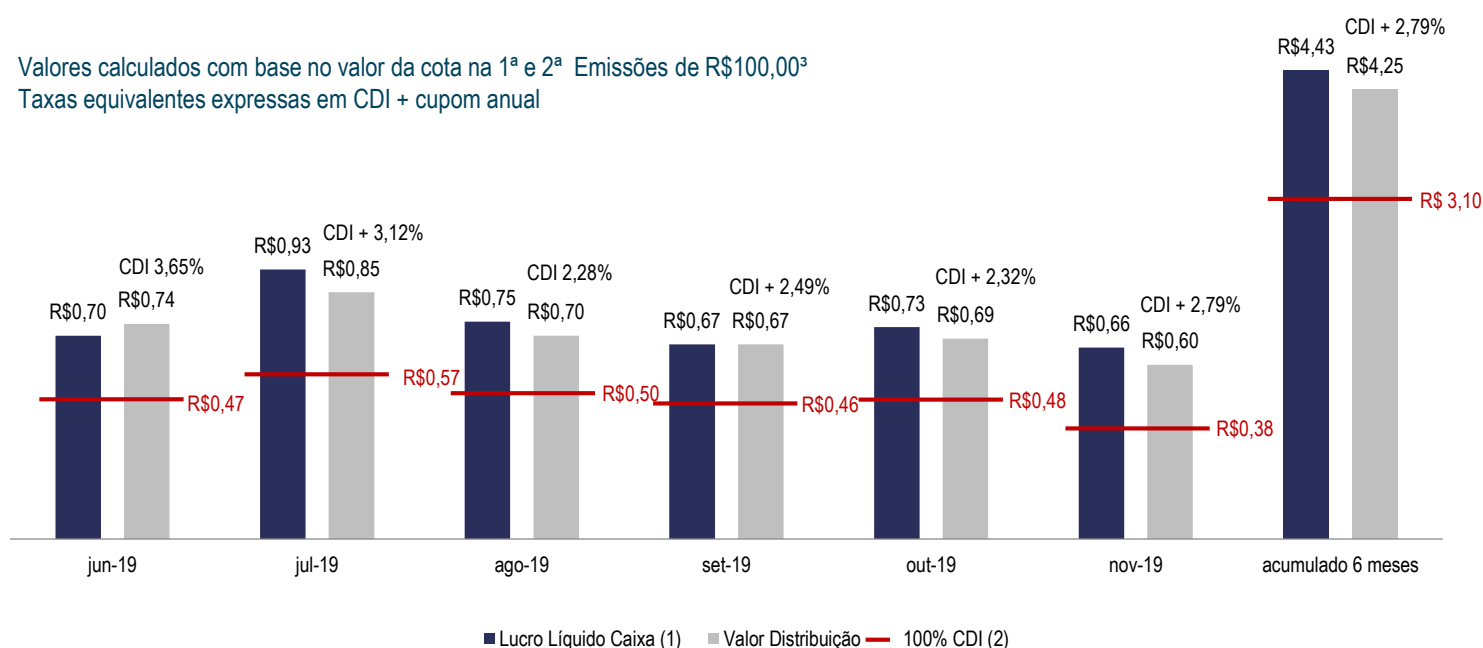
(1) Valor da Cota da 1ª e 2ª Emissões | (2) Valor da Cota da 3ª Emissão

Histórico de Rentabilidade e Distribuição

O Fundo encerrou o mês de novembro de 2019 com uma reserva de caixa equivalente a R\$0,14 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

Novembro 2019

Carteira de Ativos

Ativo	Emissor	Código Ativo	Segmento	Rating	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Coupon	Vencimento	Duration (anos)	Pagamento
CRI Direcional	Habitasec	19G0269138	Residencial	AA+ S&P	28.178.475,44	9,81%	% CDI	104,00%	04/07/2025	3,9	semestral
CRI Manhattan	RB Sec	19J0327167	Residencial	na	28.045.936,55	9,77%	CDI +	5,70%	23/06/2026	3,1	mensal
CRI São José 231S	Habitasec	19J0280616	Residencial	na	25.010.059,40	8,71%	CDI +	5,50%	29/09/2027	4,3	mensal
CRI Helbor 146	Habitasec	19F0260959	Residencial	na	23.805.064,09	8,29%	CDI +	2,15%	27/06/2023	2,0	trimestral
CRI Tegra	Provincia	19J0329039	Residencial	A- Fitch	19.023.347,94	6,62%	CDI +	1,10%	25/10/2022	1,8	trimestral
CRI Upcon 7S	RB Sec	19I0307186	Residencial	na	15.007.430,36	5,23%	CDI +	8,00%	28/09/2023	2,6	mensal
CRI São José 214S	Habitasec	19E0207046	Residencial	na	15.006.317,25	5,23%	CDI +	6,00%	29/04/2024	2,5	mensal
CRI Praias 175S	Habitasec	19J0231267	Residencial	na	15.006.317,19	5,23%	CDI +	6,00%	30/10/2023	2,5	mensal
CRI Setin	Provincia	19E0281174	Residencial	na	11.902.400,76	4,14%	CDI +	3,50%	30/05/2023	2,8	mensal
CRI Upcon 6S	RB Sec	19G0135139	Residencial	na	11.004.632,62	3,83%	CDI +	6,00%	29/06/2023	3,2	mensal
CRI Aliansce 128S	Habitasec	16I0965158	Shopping	AAA Fitch	10.258.245,68	3,57%	CDI +	100,00%	30/09/2021	1,8	mensal
CRI Ditolvo 144S	Habitasec	19D0671987	Residencial	na	9.599.999,98	3,34%	CDI +	5,00%	29/04/2024	2,5	mensal
CRI Helbor 129S	Nova Sec	18K1336068	Residencial	na	7.569.042,40	2,64%	CDI +	2,30%	29/11/2022	2,7	mensal
CRI RNI 27S	RB Sec	18D0698877	Pulverizado	A- Fitch	6.492.582,08	2,26%	CDI +	2,00%	17/04/2028	4,5	mensal
CRI Aliansce 145S	Vert Sec	17C0000201	Shopping	AAA Fitch	5.977.051,76	2,08%	% CDI	99,00%	01/06/2022	2,4	mensal
CRI JSL Ribeira	Habitasec	17K0161325	Logística	AA- Sr Rating	5.284.722,07	1,84%	IPCA +	8,06%	22/11/2027	3,6	mensal
CRI OTCC	Habitasec	19C0128173	Escritório	na	5.139.306,46	1,79%	CDI +	6,00%	28/02/2024	2,1	mensal
CRI Praias 166S	Nova Sec	19H0293120	Residencial	na	5.002.011,86	1,74%	CDI +	5,50%	30/08/2023	2,4	mensal
CRI RNI 31S	Nova Sec	19B0177968	Pulverizado	A- Fitch	4.710.872,54	1,64%	CDI +	1,70%	15/02/2029	4,7	mensal
CRI BR Properties	Habitasec	18B0898471	Logística	Aa2 Moody's	4.500.137,31	1,57%	CDI +	0,70%	01/03/2023	2,5	trimestral
CRI Ditolvo 169S	Habitasec	19I0250987	Residencial	na	4.001.684,58	1,39%	CDI +	6,00%	28/09/2023	2,2	mensal
CRI Rovic 173S	RB Sec	19I0307536	Residencial	na	4.001.609,51	1,39%	CDI +	5,50%	30/03/2026	3,5	mensal
CRI BRF	RB Sec	11K0025322	Escritório	A Fitch	3.739.707,20	1,30%	IPCA +	6,51%	05/09/2022	1,4	mensal
CRI BR Malls	Habitasec	16E0708207	Shopping	Aa1 Moody's	3.326.182,20	1,16%	CDI +	0,10%	26/05/2021	1,5	mensal
CRI Gafisa	Apice Sec	18G0627560	Residencial	na	2.827.610,51	0,98%	CDI +	3,00%	30/06/2022	1,4	mensal
CRI Burity	Fortesec	18H0860172	Pulverizado	na	2.150.816,31	0,75%	IGPM +	9,50%	24/05/2023	1,7	mensal
CRI GTR	RB Sec	19D0516265	Residencial	na	1.657.720,45	0,58%	IPCA +	16,00%	20/04/2024	1,7	mensal
CRI Rede D'Or	Habitasec	17H0164854	Hospital	AAA Fitch	1.051.511,22	0,37%	IPCA +	6,35%	06/11/2027	3,6	mensal
CRI CEEG	Habitasec	18L1100749	Residencial	na	1.036.320,79	0,36%	CDI +	4,00%	29/12/2022	2,5	mensal
CRI Rovic 107S	Habitasec	18C0693219	Residencial	na	859.427,87	0,30%	CDI +	6,00%	25/02/2022	1,9	mensal
CRI CNA Spitaletti	Habitasec	18G1426464	Residencial	na	524.789,55	0,18%	CDI +	5,00%	25/07/2022	2,2	mensal
Total de CRIs					281.701.333,91	98,10%					
Caixa Bruto					55.651.171,03						
Liquidação Direitos de Preferência em 28/11/2019					(47.655.700,00)						
Rendimentos à Distribuir + Provisões					(2.532.923,03)						
Caixa Líquido					5.462.548,00	1,90%					
Patrimônio Líquido Ajustado (ex Direitos de Preferência)					287.163.881,91	100,00%					

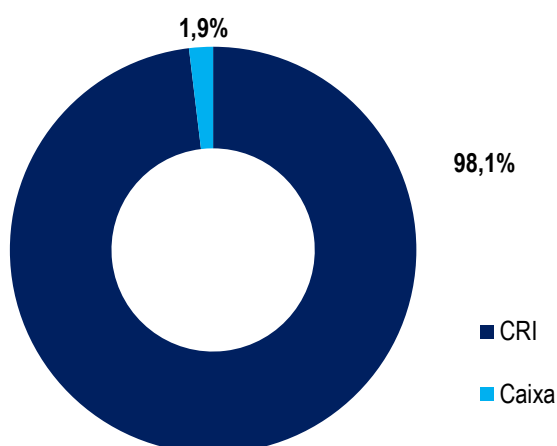
RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Novembro 2019

Alocação por ativo alvo (% PL ajustado¹ do Fundo)

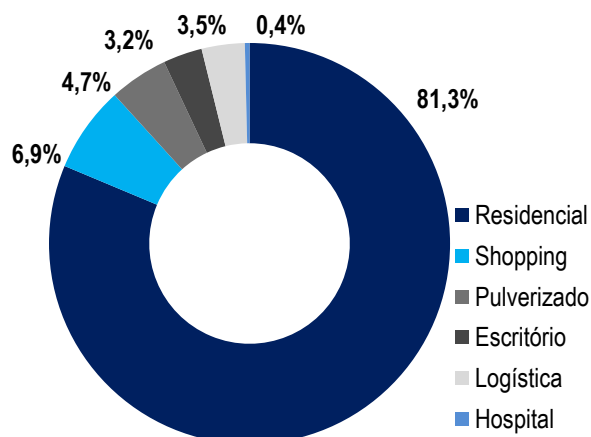
O foco da Gestão é trabalhar com a maior alocação possível em CRI. A minimização da posição de caixa aumenta a eficiência do Fundo, com o objetivo de entregar rendimentos superiores aos cotistas. Ao mesmo tempo, mantemos posições em CRI com boa liquidez, o que nos permite aproveitar eventuais oportunidades de mercado.



(1) Patrimônio líquido ajustado exclui os direitos de preferência referentes a 4ª Emissão de Cotas – ainda em andamento – liquidados em 28/11/19.

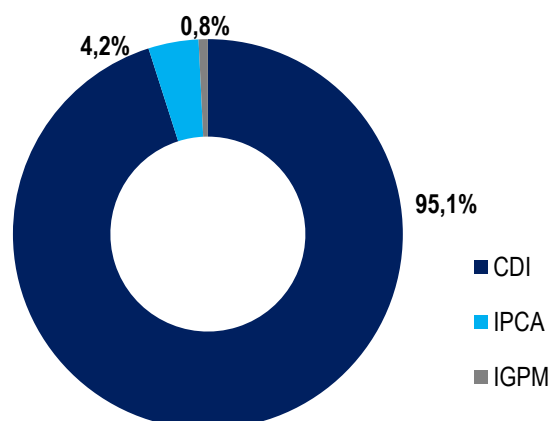
Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)

O Fundo atualmente possui exposição a praticamente todos os segmentos do mercado imobiliário, embora seja mais concentrado 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.



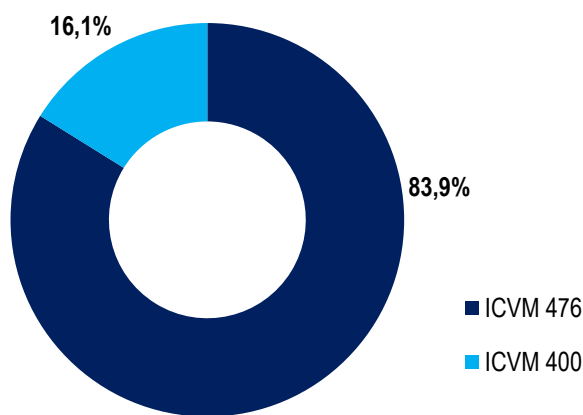
Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)

O objetivo do Fundo é entregar rentabilidade tendo como referência CDI + prêmio. Dessa forma, a Gestão busca concentrar os ativos do Fundo em CRIs que possuam indexador de CDI + prêmio. De qualquer forma, a Gestão sempre está aberta a oportunidades de investimento que possuam indexador ligados a inflação.



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 (ICVM 476) e possuem maior retorno ajustado pelo risco, em benefício aos cotistas.



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								
nov-19	0,60	101,81	0,60%	0,71%	185,4%	14,32%	16,67%	191,6%
out-19	0,69	101,90	0,69%	0,81%	169,2%	13,73%	15,94%	192,9%
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								
nov-19	0,60	101,81	0,60%	0,71%	185,4%	8,68%	9,93%	213,8%
out-19	0,69	101,90	0,69%	0,81%	169,2%	8,13%	9,26%	218,6%
set-19	0,67	102,03	0,67%	0,79%	169,8%	7,52%	8,52%	228,9%
ago-19	0,70	105,60	0,70%	0,82%	164,0%	10,49%	11,36%	346,1%
jul-19	0,85	106,97	0,85%	1,00%	175,9%	11,15%	11,89%	430,6%
jun-19	0,74	104,30	0,74%	0,87%	185,7%	7,53%	8,09%	381,1%
mai-19	0,80	103,60	0,80%	0,94%	173,1%	6,05%	6,48%	398,6%
abr-19	0,79	100,80	0,79%	0,93%	179,1%	2,38%	2,65%	253,2%
3a. Emissão de Cotas: R\$101,00								
nov-19	0,60	101,81	0,59%	0,70%	183,5%	2,81%	3,16%	244,2%
out-19	0,69	101,90	0,68%	0,80%	167,5%	2,30%	2,55%	281,0%
set-19	0,67	102,03	0,66%	0,78%	185,8%	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
Cupom	CDI + 0,0%
Vencimento	30/09/2021
Tipo de oferta	ICVM 400

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.



CRI Aliansce 145S (CRI Aliance II)

Rating	AAA Fitch
Cupom	99% CDI
Vencimento	01/06/2022
Tipo de oferta	ICVM 400

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.



CRI BR Malls

Rating	Aa1 Moody's
Cupom	CDI + 0,1%
Vencimento	26/05/2021
Tipo de oferta	ICVM 476

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.



CRI BRF

Rating	A Fitch
Cupom	IPCA + 6,51%
Vencimento	05/09/2022
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em contrato de locação atípico, tipo BTS (*built to suit*), 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.



CRI BR Properties

Rating	Aa2 Moody's
Cupom	CDI + 0,7%
Vencimento	01/03/2023
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em debêntures emitidas pela BR Properties S.A. (B3:BRPR3), empresa de capital aberto com foco na aquisição, locação, administração, incorporação e venda de imóveis comerciais. A operação possui como garantias alienação fiduciária e cessão fiduciária de contratos de aluguéis de galpão industrial localizados na da Rodovia Dom Pedro I no interior de São Paulo.



CRI Buriti

Rating	na
Cupom	IGPM + 9,5%
Vencimento	24/05/2023
Tipo de oferta	ICVM 476

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.



CRI CEGG

Rating	na
Cupom	CDI + 4,0%
Vencimento	29/12/2022
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a CEGG Empreendimentos Imobiliários S.A., incorporadora que desenvolve projetos em bairros nobres da Cidade de São Paulo. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis residenciais prontos, localizados no bairro da Aclimação na capital paulista, com relação atual de garantia de 315%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.

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 302%. 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

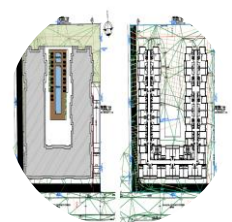
Operação lastreada em debêntures emitidas pela Direcional Engenharia S.A. (B3:DIRE3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais de baixa renda, com foco na região Sudeste. O CRI não conta com garantias reais e possui rating br.AA+(sf) pela S&P.



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 197%. 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 150%. 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
Cupom	CDI + 2,3%
Vencimento	29/11/2022
Tipo de oferta	ICVM 476

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 191%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



CRI Helbor 146S

Rating	na
Cupom	CDI + 2,15%
Vencimento	29/11/2022
Tipo de oferta	ICVM 476

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 130%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



CRI JSL Ribeira

Rating	AA- SR
Cupom	IPCA + 8,06%
Vencimento	29/11/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

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.



CRI Manhattan

Rating	na
Cupom	CDI + 5,7%
Vencimento	23/06/2026
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 de garantia inicial de 300%.



CRI OTCC/Shopping Service

Rating	na
Cupom	CDI + 6,0%
Vencimento	29/02/2024
Tipo de oferta	ICVM 476

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 227%. Os recursos provenientes dos aluguéis e das vendas dos imóveis residenciais em garantia são utilizados para pagamento de juros e amortizar antecipadamente o CRI.



CRI Praias 166S

Rating	na
Cupom	CDI + 5,5%
Vencimento	30/08/2023
Tipo de oferta	ICVM 476

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 167%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.

Detalhamento dos Ativos



CRI Praias 175S

Rating	na
Cupom	CDI + 6,0%
Vencimento	30/10/2023
Tipo de oferta	ICVM 476

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 no Guarujá, litoral paulista, com relação atual de garantia de 140%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



CRI Rede D'Or

Rating	AAA Fitch
Cupom	IPCA + 6,35%
Vencimento	06/11/2027
Tipo de oferta	ICVM 400

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.



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 107S (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 282%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



CRI Rovic 173S

Rating	na
Cupom	CDI + 5,5%
Vencimento	30/03/2026
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 terreno e benfeitorias, localizado no bairro de Moema, São Paulo, com relação atual de garantia de 174%.

Detalhamento dos Ativos



CRI São José 214S (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 e futuros das vendas de lotes residenciais de classe média-alta em empreendimento localizado em Araçatuba-SP.



CRI São José 231S

Rating	na
Cupom	CDI + 5,5%
Vencimento	29/09/2027
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 carteira de recebíveis imobiliários (atuais e futuros) de vendas e alienação fiduciária de lotes residenciais, prontos, em dois loteamentos de classe média-alta, localizados em Araçatuba-SP e Campos dos Goytacazes-RJ.



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 228%. Os recursos provenientes das vendas dos imóveis residenciais em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



CRI Tegra

Rating	A- Fitch
Cupom	CDI + 1,1%
Vencimento	25/10/2022
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Tegra, incorporadora do grupo Brookfield, com foco na incorporação de projetos residenciais e comerciais, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis residenciais prontos, localizados nas cidades de São Paulo, Campinas e Rio de Janeiro, com relação atual de garantia de 170%. 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 29 de novembro de 2019, o valor da cota fechou em R\$ 101,81.

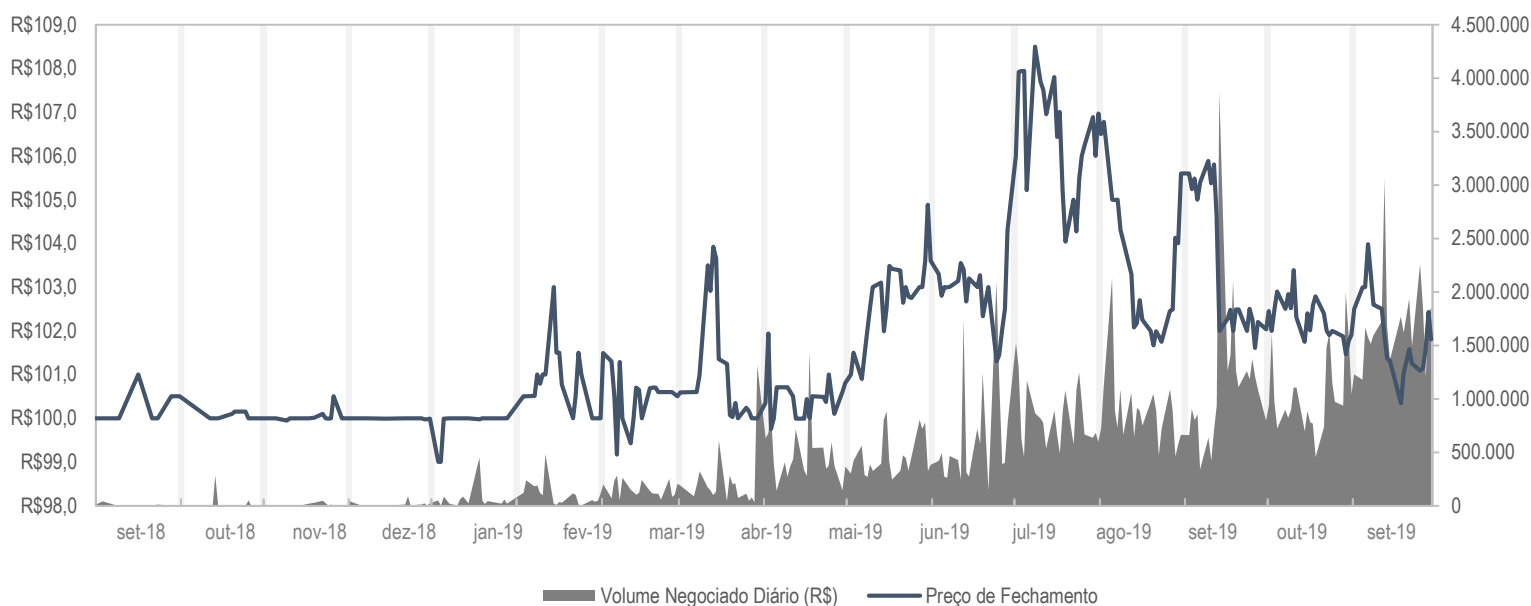
Informações complementares:	novembro-19	
Volume (em R\$)	32.372.850,84	
Quantidade de cotas negociadas	318.076,00	
Volume Médio Diário (R\$/dia)	1.703.834,25	
Valor médio de negociação por cota	101,78	
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	100,16
	Máximo	103,99

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.

Preço

Volume (R\$)



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.

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

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte)

Botafogo | Rio de Janeiro - RJ | CEP 22250-040

Tel: +55 (11) 3383 2513 |

www.btgactual.com.br | sh-contato-fundomobiliario@btgpactual.com