

Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de junho de 2020 com 98,5% de seu patrimônio líquido alocado em CRI, distribuídos em 11 diferentes operações, num total investido de R\$70,3 milhões. Os demais recursos estavam investidos em instrumentos de caixa.

Conforme mencionado em Eventos Subsequentes no relatório anterior, no início do mês de junho, o Fundo (i) adquiriu R\$4 milhões do CRI PG Rodrigues Alves (primeira tranche do total de R\$7 milhões) com cupom de IPCA + 10% ao ano e prêmio adicional de 287 bps recebidos no primeiro mês (ver mais detalhes em Detalhamento dos Ativos) e (ii) vendeu 100% de sua posição do CRI Rede D'Or (R\$1,05 milhões) em condições favoráveis de mercado. Além disso, ao longo do mês de junho, foram adquiridos R\$1 milhão adicionais do CRI PG Rodrigues Alves. O CRI Burity foi quitado antecipadamente, com recebimento de uma multa equivalente a 5% do saldo devedor do CRI.

A distribuição de rendimentos do Fundo referentes ao mês de junho de 2020 será de R\$0,657781694 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de IPCA + 12,3% ao ano. Desde o início do Fundo em 17 de março desse ano, a distribuição de rendimentos acumulada é de R\$2,45 por cota (equivalente a IPCA + 8,6% ao ano). Essas rentabilidades foram calculadas com base (i) no valor da cota de R\$100,00 (valor da cota na 1ª Emissão) e (ii) na variação acumulada do IPCA com defasagem de 2 meses, ou seja, no período entre janeiro e abril de 2020. Essa defasagem é a mesma utilizada na remuneração da vasta maioria dos CRI.

Os movimentos feitos na carteira nesse mês reforçam a visão da Gestão de que o momento é oportuno para a aquisição de ativos indexados a inflação com relação risco-retorno superior àqueles encontrados pré-crise. Temos a visão clara de que o mercado imobiliário como um todo continuará sendo afetado pela crise, seja diretamente (fechamento dos shopping centers, por exemplo) ou indiretamente (consequência da retração da economia). Entretanto, na opinião da Gestão, o mercado imobiliário, embora inserido no contexto macroeconômico, tem como principais fatores de influência questões microeconômicas, tais como localização e inserção de mercado. Os fatores microeconômicos são aqueles que podem trazer resiliência e capacidade de recuperação para qualquer ativo imobiliário. A capacidade de análise e entendimento desses fatores é um diferencial competitivo relevante, especialmente em tempos de crise. Atualmente, a exposição do Fundo ao mercado residencial é maior que inicialmente pensado pela Gestão, enquanto a exposição a shopping centers é bem menor. Isso é fruto da visão da Gestão de quais segmentos imobiliários, nesse momento, oferecem oportunidades de investimento melhores balanceadas.

Em relação a crise da Covid-19, a Gestão entende que o cenário econômico continua incerto, embora as perspectivas de recuperação estejam mais favoráveis. O monitoramento e acompanhamento próximo dos ativos do Fundo, feitos a nível das garantias, nos permite ter uma visão clara de que a carteira continua saudável. A Gestão não projeta, nesse momento, qualquer impacto na geração de caixa do Fundo e consequente distribuição de rendimentos mensais aos cotistas.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 02 de julho de 2020, a CVM publicou o registro da 2ª Emissão de Cotas do Fundo. Mais informações podem ser encontradas em

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=104642&cvm=true>.

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 IPCA + média do *yield* anual do IMAB5 no semestre civil anterior. Caso essa média seja menor que 4% ao ano, 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% ao ano. 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



Distribuição de Resultados

O Fundo distribuirá R\$0,657781694 por cota como rendimento referente ao mês de junho de 2020. O pagamento ocorrerá no dia 17 de julho de 2020. O Fundo encerrou o mês de junho de 2020 distribuindo 100% de seu lucro caixa disponível para distribuição, já descontado a reserva de caixa para pagamento da taxa de performance referente ao 1º semestre de 2020 que será paga em julho.

	abr/20	mai/20	jun/20	2020	últimos 12 meses
Receitas (Entradas de Caixa)	764.515,14	659.354,31	736.433,49	2.325.545,24	2.325.545,24
CRI - Juros	562.377,53	494.309,28	588.151,09	1.744.531,46	1.744.531,46
CRI - Correção Monetária	145.666,34	144.786,84	115.711,75	425.337,90	425.337,90
CRI - Negociação	0,00	0,00	27.849,03	27.849,03	27.849,03
Outros Ativos	56.471,27	20.258,19	4.721,62	127.826,85	127.826,85
Despesas (Saídas de Caixa)	(44.954,59)	(74.852,74)	(379.665,84)	(499.473,17)	(499.473,17)
Resultado	719.560,55	584.501,57	356.767,65	1.826.072,07	1.826.072,07
Distribuição Total	775.851,44	559.508,25	490.712,38	1.826.072,07	1.826.072,07
Distribuição/Cota	R\$ 1,04	R\$ 0,75	R\$ 0,66	R\$ 2,45	R\$ 2,45
Dias Úteis no Período	20	20	21	71	71
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 100,00¹					
Taxa equivalente acima do IPCA ²	IPCA + 10,4%	IPCA + 8,9%	IPCA + 12,3%	IPCA + 8,6%	IPCA + 8,6%
Taxa equivalente acima do Benchmark ³	Benchmark + 7,2%	Benchmark + 5,8%	Benchmark + 9,1%	Benchmark + 5,5%	Benchmark + 5,5%

(1) Valor da Cota da 1ª Emissão

(2) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para abr/2020 utiliza-se a variação do IPCA de fev/2020

(3) Benchmark utilizado como base de cálculo para a Taxa de Performance (atualmente IPCA + 3,1% ao ano – yield médio do IMAB5 do 2º semestre de 2019 acrescido de 1% ao ano)

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 IPCA+	RT Líquido	RT Gross-up	RT Gross-up IPCA+
1a. Emissão de Cotas: R\$100,00								
jun/20	0,66	98,65	0,66%	0,77%	13,86%	1,12%	1,32%	0,06%
mai/20	0,75	99,00	0,75%	0,88%	10,73%	0,76%	0,89%	0,05%
abr/20	1,04	87,00	1,04%	1,22%	12,96%	-12,35%	-14,52%	-4,34%
mar/20	0,00	88,50	0,00%	0,00%	-2,37%	-12,69%	-14,93%	-33,32%

(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. emissão de cotas (R\$100,00)

(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%.

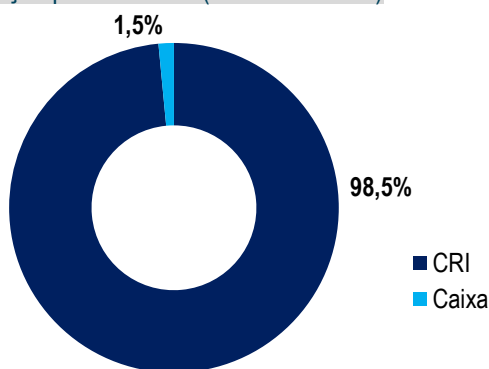
(5) Retorno Total do Fundo considerando a isenção de alíquota de IR de 15% apenas no recebimento de dividendos mensais.



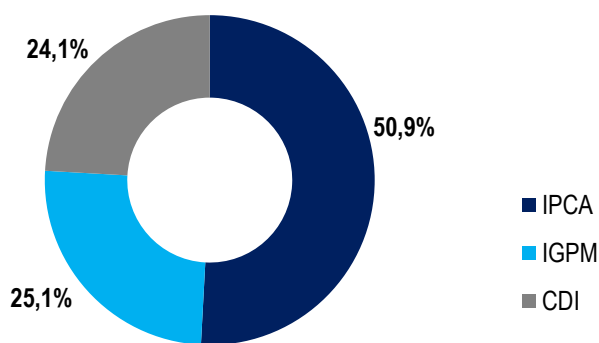
Carteira de Ativos

Ativo	Emissor	Código Ativo	Segmento	Rating	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Coupon	Vencimento	Duration (anos)	Pagamento
CRI SER Educacional 284S	True Sec	19L0932719	BTS-Educação	na	10.042.936,07	14,08%	IGPM +	8,00%	08/01/2031	4,7	mensal
CRI JSL Ribeira 261S	RB Sec	20A0977906	BTS-Logística	na	9.896.991,77	13,87%	IPCA +	6,00%	25/01/2035	6,3	mensal
CRI JSL Ribeira 268S	RB Sec	20A0978038	BTS-Logística	na	9.896.991,77	13,87%	IPCA +	6,00%	25/01/2035	6,3	mensal
CRI SER Educacional 283S	True Sec	19L0932372	BTS-Educação	na	7.577.618,89	10,62%	IGPM +	8,00%	08/01/2031	4,7	mensal
CRI São Gonçalo	Isec Sec	19L0928585	Shopping	A+ Fitch	7.447.469,70	10,44%	IPCA +	5,06%	15/12/2034	7,0	mensal
CRI Nova Barueri	Habitasec	20E0822500	Residencial	na	6.001.668,40	8,41%	CDI +	6,04%	29/04/2024	2,5	mensal
CRI Alfa Realty	Provincia	20D0892140	Residencial	na	6.001.668,36	8,41%	CDI +	6,53%	29/04/2025	4,3	mensal
CRI PG Rodrigues Alves	Provincia	20E0945619	Residencial	na	5.002.504,51	7,01%	IPCA +	10,00%	29/05/2025	3,9	mensal
CRI Dona Carolina	Provincia	20D0064565	Residencial	na	4.945.400,74	6,93%	CDI +	7,50%	29/09/2025	3,2	mensal
CRI GTR Senior	Fortesec	19D0516262	Pulverizado	na	2.085.055,98	2,92%	IPCA +	11,00%	20/04/2024	1,5	mensal
CRI GTR Mezanino	Fortesec	19D0516265	Pulverizado	na	1.437.493,77	2,02%	IPCA +	16,00%	20/04/2024	1,5	mensal
Total de CRIs					70.335.799,95	98,50%					
Caixa Bruto					1.899.082,03						
Rendimentos à Distribuir + Provisões					(824.750,78)						
Caixa Líquido					1.074.331,25	1,50%					
Patrimônio Líquido					71.410.131,20	100,00%					

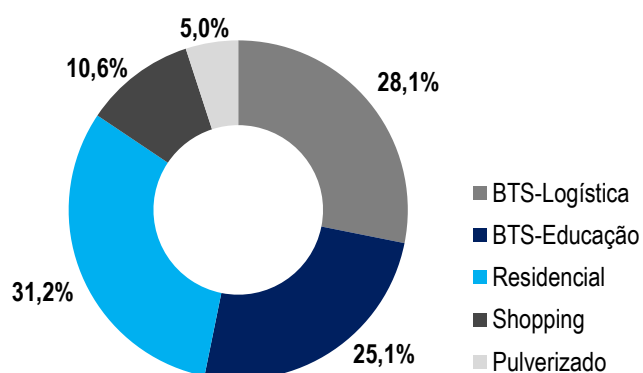
Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)



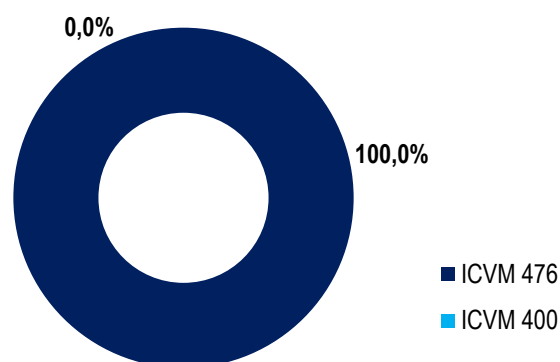
Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)



Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)



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





Detalhamento dos Ativos



CRI Alfa Realty

Rating	na
Cupom	CDI + 6,53% (1)
Vencimento	29/04/2025
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 terreno localizado no bairro do Ipiranga, cidade de São Paulo.
(1) O CRI conta com remuneração de CDI + 5,0% ao ano, com mínimo de 9,5% ao ano.



CRI Dona Carolina

Rating	na
Cupom	CDI + 7,50% (1)
Vencimento	29/09/2025
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação junto às empresas Enplan e Cia. City, controladoras do loteamento Fazenda Dona Carolina, localizado em Itatiba-SP. A operação conta com garantia de alienação fiduciária de lotes prontos na Fazenda Dona Carolina, com relação de garantia inicial de 185%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.
(1) O CRI conta com remuneração de CDI + 6,0% ao ano, com mínimo de 10,5% ao ano.



CRI GTR (Mezanino)

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.



CRI GTR (Sênior)

Rating	na
Cupom	IPCA + 11,0%
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 Sênior adquirido conta com subordinação mínima de 60% através de CRI Subordinado e CRI Mezanino.



CRI JSL Ribeira 261S

Rating (locatário)	AA Fitch
Cupom	IPCA + 6,0%
Vencimento	25/01/2035
Tipo de oferta	ICVM 476

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. A operação está em processo de obtenção de rating junto a Fitch.



CRI JSL Ribeira 268S

Rating (locatário)	AA Fitch
Cupom	IPCA + 6,0%
Vencimento	25/01/2035
Tipo de oferta	ICVM 476

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. A operação está em processo de obtenção de rating junto a Fitch.



Detalhamento dos Ativos



CRI Nova Barueri

Rating	na
Cupom	CDI + 6,04% (1)
Vencimento	29/04/2024
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação junto às incorporadoras Deplan, incorporadora paulistana com mais de 25 anos, e Panamera, incorporadora com foco nas regiões de Alphaville e Barueri-SP. A operação conta com garantia de alienação fiduciária de imóveis residenciais prontos localizados na cidade de Barueri-SP, com relação de garantia inicial de 331%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.
(1) O CRI conta com remuneração de CDI + 5,0% ao ano, com mínimo de 9,0% ao ano.



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.



CRI São Gonçalo

Rating	A+ Fitch
Cupom	IPCA + 5,06%
Vencimento	15/12/2034
Tipo de oferta	ICVM 476

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.



CRI Ser Educacional 283S

Rating	na
Cupom	IGPM + 8,0%
Vencimento	08/01/2031
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em contrato de locação atípico "built to suit" com prazo de 10 anos, em imóvel localizado em Arapicara-CE, tendo como locatária Ser Educacional S.A. (B3: SEER3), empresa com rating corporativo AA- pela Fitch. O CRI tem cupom de IGPM + 8,0% ao ano e conta com garantia real do imóvel.



CRI Ser Educacional 284S

Rating (locatário)	AA- Fitch
Cupom	IGPM + 8,0%
Vencimento	08/01/2031
Tipo de oferta	ICVM 476

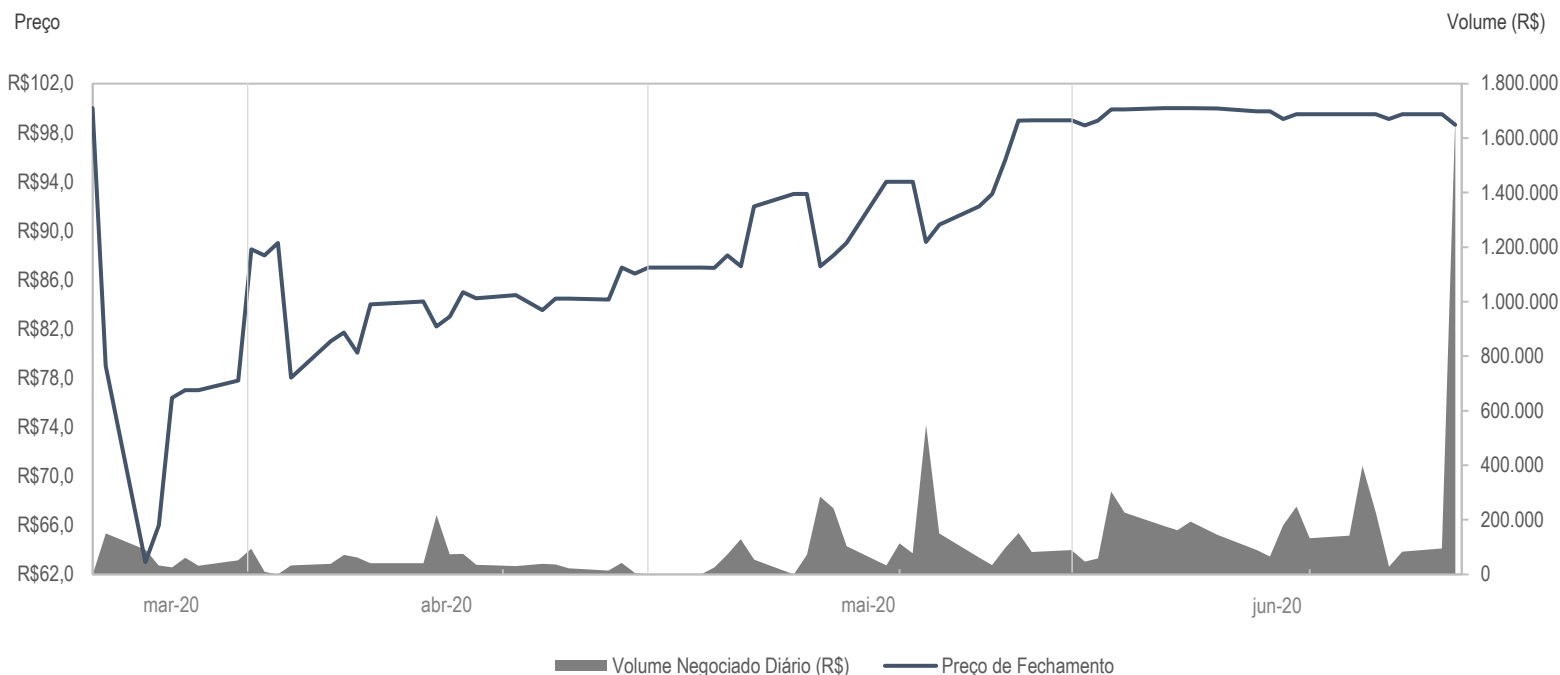
Operação lastreada em contrato de locação atípico "built to suit" com prazo de 10 anos, em imóvel localizado em Recife-PE, tendo como locatária Ser Educacional S.A. (B3: SEER3), empresa com rating corporativo AA- pela Fitch. O CRI tem cupom de IGPM + 8,0% ao ano e conta com garantia real do imóvel.



Desempenho no Mercado Secundário

A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 19 de março de 2020, com o preço de abertura correspondente a R\$100,00. No dia 30 de junho de 2020, o valor da cota fechou em R\$ 98,65.

Informações complementares:	junho-20	
Número de cotistas	1.270	
Volume (em R\$)	4.765.212,67	
Quantidade de cotas negociadas	47.970,00	
Volume Médio Diário (R\$/dia)	226.914,89	
Valor médio de negociação por cota	99,34	
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	91,19
	Máximo	101,00



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.