



Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de dezembro de 2018 com 94% de seu patrimônio líquido alocado em CRI, distribuídos em 10 diferentes operações, num total investido de R\$36,8 milhões. Os demais recursos estão investidos em instrumentos de caixa.

Nesse mês, conforme comentado no relatório de novembro/18 em Eventos Subsequentes, o Fundo adquiriu R\$1,98 milhões de uma emissão primária do CRI Helbor IV (ver detalhes em Detalhamento dos Ativos), cujo cupom é de CDI + 2,30% ao ano, porém como essa operação foi estruturada pela Gestora, o Fundo adquiriu esse papel com deságio de 100 bps, o que seria equivalente a remuneração da Gestora pela estruturação da operação. Além disso, o Fundo aproveitou condições favoráveis de mercado e vendeu uma parte de sua exposição do CRI BB Mapfre, auferindo ganho de capital.

No mês de dezembro de 2018, o Fundo apresentou um lucro contábil gerencial de R\$0,85 por cota, o equivalente a CDI + 4,51% ao ano (líquido de taxa de performance), com base no valor da cota na 1ª emissão de R\$100,00. Desde o início, o Fundo apresenta um lucro contábil acumulado de R\$3,83 por cota, equivalente a CDI + 2,83% ao ano (líquido de taxa de performance), também com base no valor da cota de R\$100,00. Esse valor ainda não foi totalmente distribuído aos cotistas, visto que o CRI BB Mapfre possui pagamento de remuneração anual no mês de janeiro.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de dezembro de 2018 foi de R\$0,8604 por cota, o que é equivalente a uma rentabilidade líquida de CDI + 4,70% ao ano com base no valor da cota de R\$100,00 (valor da cota na 1ª. Emissão). O Fundo hoje possui um lucro contábil acumulado não-distribuído¹ de R\$0,36 por cota.

¹ Lucro contábil é apurado de acordo com a competência das despesas e receitas e não é utilizado como base para a apuração da distribuição de rendimentos, que deve ser apurada de acordo com o critério caixa.

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$ 0,8604 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro. O pagamento ocorreu no dia 18 de janeiro de 2019.

	dez/18	2018	últimos 12 meses
Receitas (Entradas de Caixa)	518.493,59	1.743.205,96	1.743.205,96
CRI - Juros	233.739,43	1.131.948,03	1.131.948,03
CRI - Correção Monetária	0,00	451,34	451,34
CRI - Negociação	281.295,79	530.753,87	530.753,87
Outros Ativos	3.458,37	80.052,72	80.052,72
Despesas (Saídas de Caixa)	(49.209,06)	(222.892,82)	(222.892,82)
Resultado	469.284,53	1.520.313,14	1.520.313,14
Distribuição Total	345.565,22	1.395.956,94	1.395.956,94
Distribuição/Cota	R\$ 0,86	R\$ 3,48	R\$ 3,48
Dividend Yield (anualizado)	CDI + 4,7 %	CDI + 1,98 %	CDI + 1,98 %

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: Oliveira Trust DTVM S.A.

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

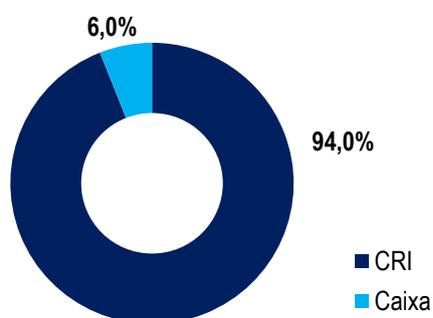
Código CVM: 0318010



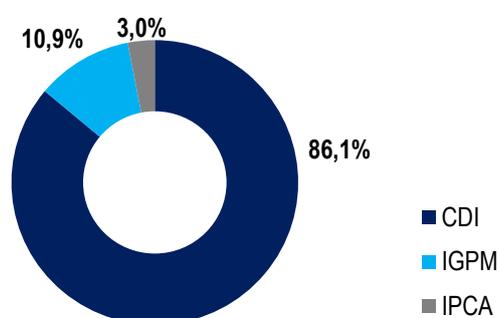
Carteira de Ativos

Ativo	Emissor	Código Ativo	Segmento	Rating	Valor (R\$)	% Ativos	Indexador	Coupon	Vencimento	Duration (anos)	Pagamento
CRI Gafisa	Habitasec	18G0627560	Residencial	A- Liberum	5.520.917,36	13,87%	CDI +	3,00%	30/06/2022	2,4	mensal
CRI RNI	ISEC	18D0698877	Residencial	A- Fitch	7.414.886,25	18,63%	CDI +	2,00%	17/04/2028	4,8	mensal
CRI BB Mapfre	Gaia Sec.	12F0036335	Escritório	AA Fitch	4.003.962,60	10,06%	IGPM +	8,19%	13/01/2033	5,6	anual
CRI BR Malls	RB Capital Sec.	16E0708207	Shopping	Aa1 Moody's	3.207.436,51	8,06%	CDI +	0,10%	26/05/2021	2,4	mensal
CRI Aliansce	RB Capital Sec.	16I0965158	Shopping	AA Fitch	1.808.883,96	4,54%	CDI +	0,00%	30/09/2021	2,7	mensal
CRI CNA Spitaletti	Habitasec	18G1426464	Residencial	na	6.074.995,17	15,26%	CDI +	5,00%	25/07/2022	2,2	mensal
CRI Rovic	Habitasec	18C0693219	Residencial	na	1.165.022,16	2,93%	CDI +	6,00%	25/02/2022	2,3	mensal
CRI Rede D'Or	RB Capital Sec.	17H0164854	Hospital	AAA Fitch	1.115.006,02	2,80%	IPCA +	6,35%	06/11/2027	4,1	mensal
CRI Ditolve II	Habitasec	18I0260232	Residencial	na	4.474.052,77	11,24%	CDI +	5,00%	29/09/2022	2,4	mensal
CRI Helbor IV	Habitasec	18K1336068	Residencial	na	2.000.672,93	5,03%	CDI +	2,30%	29/11/2022	2,6	mensal
Caixa					3.017.429,61	7,58%					
Total Ativos					39.803.265,33						

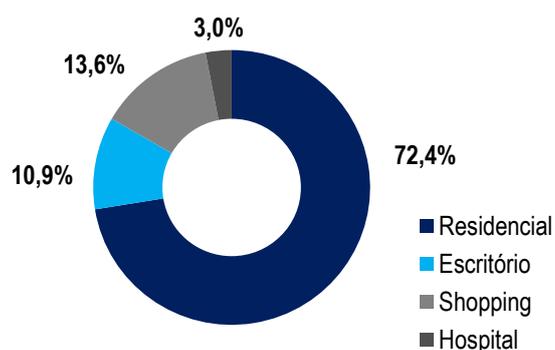
Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)



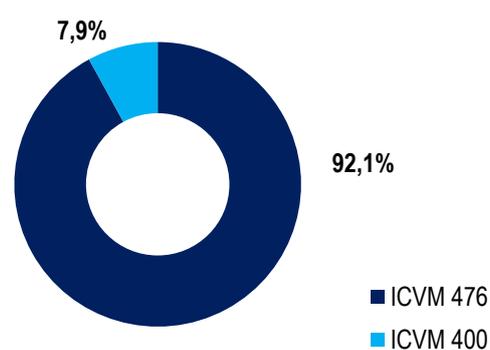
Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)



Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)



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





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).

Valor de Referência

1a. Emissão de Cotas: R\$100,00

Período	Dividendo (R\$)	Rentabilidade Mensal			Retorno Total			
		RM Líquida	RM Gross-Up	RM Gross-up %CDI	Valor de mercado da cota no fechamento (R\$)	RT Líquido	RT Gross-up	RT Gross-up %CDI
ago-18	0,60	0,60%	0,71%	124,5%	100,50	1,14%	1,35%	209,5%
set-18	0,60	0,60%	0,71%	150,7%	100,00	1,23%	1,45%	130,1%
out-18	0,70	0,70%	0,82%	150,5%	100,00	1,94%	2,28%	136,9%
nov-18	0,72	0,72%	0,85%	171,4%	99,99	2,66%	3,13%	144,3%
dez-18	0,86	0,86%	1,01%	204,7%	100,00	3,55%	4,18%	156,0%
jan-19	-							
fev-19	-							
mar-19	-							
abr-19	-							
mai-19	-							
jun-19	-							
jul-19	-							

(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, ou seja, R\$100,00.

(3) O eventual ganho de capital proveniente da negociação das cotas é tributado pelo Imposto de Renda pela alíquota de 15%.

(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.

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 28 de dezembro de 2018, o valor da cota fechou em R\$ 100,00.

Informações complementares:	dezembro-18	
Volume (em R\$)	979.187,40	
Quantidade de cotas negociadas	9.800,00	
Valor médio de negociação por cota	99,92	
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	95,00
	Máximo	100,10



Detalhamento dos Ativos



CRI BB Mapfre

Rating	AA+ Fitch
Coupon	IGPM + 8,19%
Vencimento	13/01/2033
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação lastreada em contrato de locação BTS (*built to suit*) da sede do grupo segurador BB Mapfre, localizada em 14 pavimentos do Edifício W Torre Morumbi, na Av. das Nações Unidas, em São Paulo. A operação tem como garantia adicional alienação fiduciária do imóvel locado.



CRI RNI

Rating	A- Fitch
Coupon	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 desenvolvidos pela RNI.



CRI Gafisa

Rating	A- Liberum
Coupon	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 residenciais localizadas em sua maioria na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 147%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



CRI Aliansce

Rating	AA Fitch
Coupon	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 Rovic

Rating	na
Coupon	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 alienação fiduciária de imóveis residenciais de médio padrão, prontos, localizados nas cidades de São Paulo e Salvador, com relação atual de garantia de 217%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



CRI BR Malls

Rating	Aa1 Moody's
Coupon	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.



Detalhamento dos Ativos



CRI CNA Spitaletti

Rating	na
Coupon	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 166%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



CRI Rede D'Or

Rating	AAA Fitch
Coupon	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 Ditolvo II

Rating	na
Coupon	CDI + 5,0%
Vencimento	29/09/2022
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 prontos, localizados na Região Metropolitana de São Paulo, com relação atual de garantia de 183%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



CRI Helbor IV

Rating	na
Coupon	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 140%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.

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 eximem 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 | backoffice@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.btgpactual.com | sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.