



Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de janeiro de 2019 com 92,3% de seu patrimônio líquido alocado em CRI, distribuídos em 12 diferentes operações, num total investido de R\$35,6 milhões. Os demais recursos estão investidos em instrumentos de caixa. Durante o mês de janeiro, o Fundo vendeu parcialmente suas posições no CRI RNI, CRI Gafisa, CRI CNA Spitaletti e CRI Ditolvo II. O objetivo dessas vendas foi limitar a exposição máxima de cada ativo a 10% do PL do Fundo, buscando maior diversificação da carteira, em linha com a política de investimentos da Gestora.

Com os recursos obtidos dessas vendas, o Fundo adquiriu, em janeiro, posições adicionais do CRI Helbor IV (R\$1,2 milhões) e CRI Aliansce (R\$1,7 milhões). Além disso, o Fundo investiu em duas novas operações, adquiridas no mercado secundário. Foram investidos R\$1,3 milhões no CRI Burity, operação com garantia de recebíveis de loteamentos entregues, cujo cupom é de IGPM + 9,50% ao ano, e R\$3,9 milhões no CRI JSL Ribeira, operação com lastro em contratos de locação com empresas do grupo JSL S.A. (B3: JSLG3), com cupom de IPCA + 8,06% (ver mais detalhes de ambas operações em Detalhamento dos Ativos).

Na visão da Gestora, essas transações contribuem na manutenção de uma carteira diversificada, com relação risco-retorno positiva, em benefício dos cotistas do Fundo. Ainda no mês de janeiro, o CRI BB Mapfre pagou a parcela anual de juros, correção monetária e amortização, o que impactou positivamente o lucro caixa. Com isso, o lucro caixa convergiu com o lucro contábil, com exceção a eventuais marcações a mercado dos ativos – o que não impacta na distribuição de dividendos. O lucro caixa total em janeiro foi equivalente a R\$1,03/cota, já descontado o pagamento da taxa de performance de R\$0,31/cota.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de janeiro de 2019 será de R\$1,00 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de CDI + 5,33% ao ano. A distribuição de rendimentos acumulada desde o início do Fundo é de R\$4,48/cota, equivalente a CDI + 2,54%. Todas essas rentabilidades foram calculadas com base no valor da cota de R\$100,00 (valor da cota na 1ª Emissão).

EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 08 de fevereiro, o Fundo adquiriu R\$3,1 milhões do CRI BRF com cupom de IPCA + 6,51% ao ano. O CRI é lastreado em contrato de locação atípico de um edifício de escritórios da BRF em Curitiba/PR. Com isso, o Fundo passou a ter mais de 99% de seu PL alocado em CRI, distribuídos em 13 operações distintas.

Em 11 de fevereiro, foi convocada pela Habitasec assembleia de investidores do CRI Gafisa, com o objetivo de deliberar sobre as consequências do fato da Gafisa não ter reembolsado os juros mensais do CRI em janeiro – os mesmos foram deduzidos de recursos retidos na estrutura da operação –, o que caracteriza descumprimento de uma obrigação contratual. O CRI Gafisa encontra-se em dia e pagou juros e amortização em 31/01. Em 31/01, a exposição do Fundo a esse CRI era de R\$3,62 milhões (9,4% do PL do Fundo). A Gestora está acompanhando de perto a questão, e entendemos que esse CRI conta com uma estrutura robusta de garantias (ver Detalhamento dos Ativos). Com as vendas das unidades em garantia (vendidas a valores 6% acima das garantias), o CRI já amortizou 15,4% do principal. Importante destacar que o processo de monitoramento das garantias desse CRI inclui a vistoria mensal de todos os imóveis para garantir que encontram-se livres, desimpedidos e em bom estado de conservação. Além disso, formamos um grupo com os demais investidores do CRI, composto por investidores institucionais que possuem larga experiência em crédito e gestão imobiliária, o que torna qualquer tomada de decisão mais ágil, segura e assertiva. A Gestora está confortável com a qualidade dos imóveis, formalização das garantias e, portanto, pelo recebimento do principal e dos juros da operação. Manteremos os investidores informados de quaisquer novos acontecimentos relativos a esse CRI.

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



Distribuição de Resultados

O Fundo irá distribuir R\$ 1,00 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro. O pagamento ocorrerá no dia 19 de fevereiro de 2019.

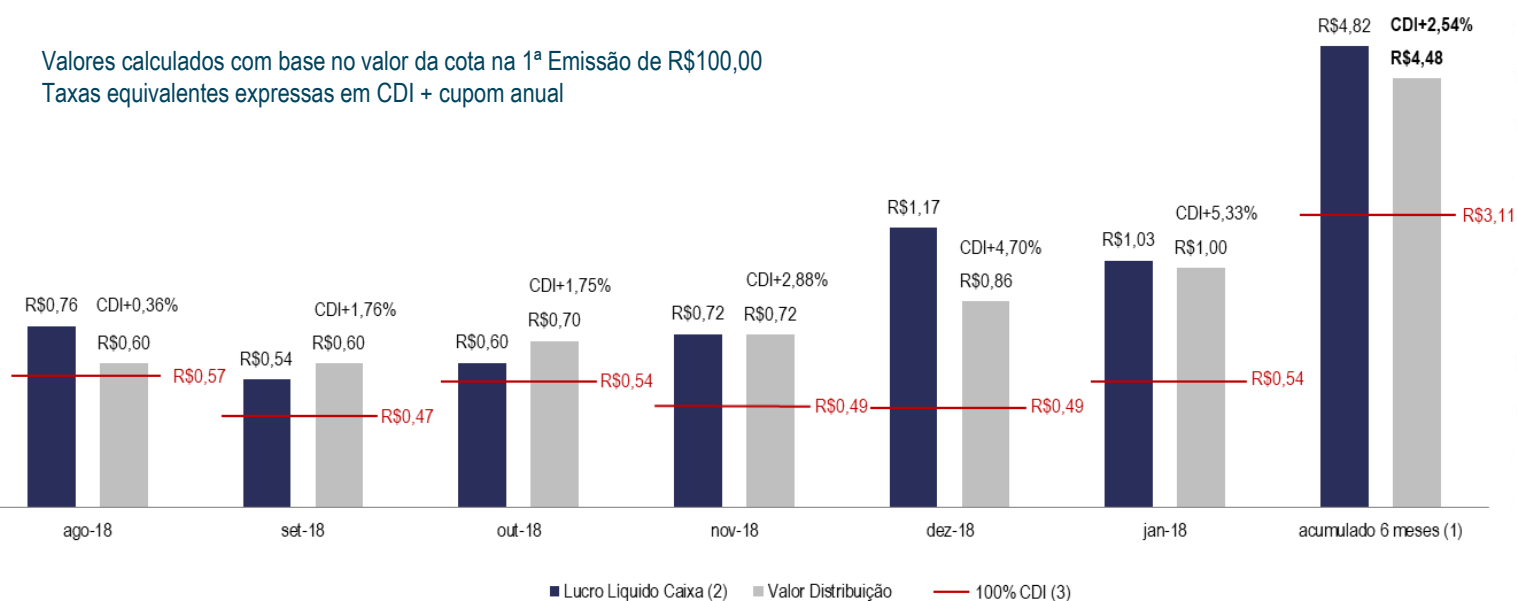
	nov/18	dez/18	jan/19	2019	últimos 12 meses*
Receitas (Entradas de Caixa)	347.512,60	518.493,59	591.492,92	591.492,92	2.334.698,88
CRI - Juros	233.679,73	233.739,43	249.551,25	249.551,25	1.381.499,28
CRI - Correção Monetária	451,34	0,00	240.354,82	240.354,82	240.806,16
CRI - Negociação	103.094,19	281.295,79	80.444,17	80.444,17	611.198,04
Outros Ativos	10.287,34	3.458,37	21.142,68	21.142,68	101.195,40
Despesas (Saídas de Caixa)	(58.375,75)	(49.209,06)	(179.342,63)	(179.342,63)	(402.235,45)
Resultado	289.136,85	469.284,53	412.150,29	412.150,29	1.932.463,43
Distribuição Total	289.164,96	345.565,22	401.618,00	401.618,00	1.797.574,94
Distribuição/Cota	R\$ 0,72	R\$ 0,86	R\$ 1,00	R\$ 1,00	R\$ 4,48
Dividend Yield (anualizado)	CDI + 2,88 %	CDI + 4,70 %	CDI + 5,33 %	CDI + 5,33 %	CDI + 2,54 %

* Rentabilidade acumulada entre 27/07/18 (data de início do Fundo) e 31/01/19

Histórico de Rentabilidade e Distribuição

O Fundo encerrou o mês de janeiro com uma reserva de R\$0,34 por cota de dividendos a distribuir.

Valores calculados com base no valor da cota na 1ª Emissão de R\$100,00
Taxas equivalentes expressas em CDI + cupom anual



(1) Rentabilidade acumulada entre 27/07/18 (data de início do Fundo) e 31/01/19

(2) Lucro Líquido Caixa mensal após pagamento de taxa de performance que se dá nos meses de janeiro e julho

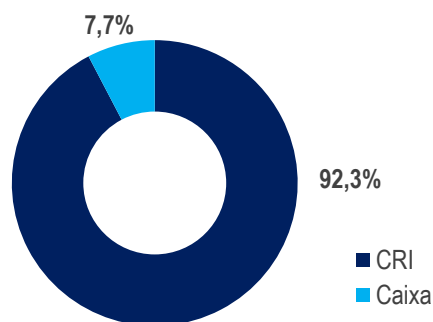
(3) Remuneração mensal de 100% do CDI sobre o valor da cota de R\$100,00



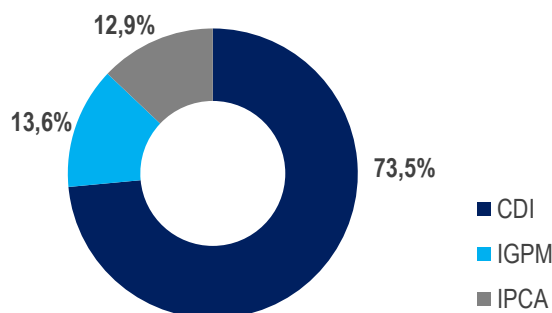
Carteira de Ativos

Ativo	Emissor	Código Ativo	Segmento	Rating	Valor (R\$)	% Ativos	Indexador	Cupom	Vencimento	Duration (anos)	Pagamento
CRI Gafisa	Habitasec	18G0627560	Residencial	A- Liberum	3.619.182,09	9,24%	CDI +	3,00%	30/06/2022	2,4	mensal
CRI RNI	ISEC	18D0698877	Pulverizado	A- Fitch	3.890.447,92	9,93%	CDI +	2,00%	17/04/2028	4,8	mensal
CRI BB Mapfre	Gaia Sec.	12F0036335	Escritório	AA Fitch	3.574.228,23	9,13%	IGPM +	8,19%	13/01/2033	6,2	anual
CRI BR Malls	RB Capital Sec.	16E0708207	Shopping	Aa1 Moody's	3.208.951,83	8,19%	CDI +	0,10%	26/05/2021	2,2	mensal
CRI Aliansce	RB Capital Sec.	16I0965158	Shopping	AA Fitch	3.500.861,70	8,94%	CDI +	0,00%	30/09/2021	2,7	mensal
CRI CNA Spitaletti	Habitasec	18G1426464	Residencial	na	3.806.082,65	9,72%	CDI +	5,00%	25/07/2022	2,2	mensal
CRI Rovic	Habitasec	18C0693219	Residencial	na	1.113.980,72	2,84%	CDI +	6,00%	25/02/2022	2,3	mensal
CRI Rede D'Or	RB Capital Sec.	17H0164854	Hospital	AAA Fitch	1.107.931,02	2,83%	IPCA +	6,35%	06/11/2027	4,1	mensal
CRI Ditolve II	Habitasec	18I0260232	Residencial	na	3.873.182,41	9,89%	CDI +	5,00%	29/09/2022	2,4	mensal
CRI Helbor IV	Habitasec	18K1336068	Residencial	na	3.157.772,52	8,06%	CDI +	2,30%	29/11/2022	2,6	mensal
CRI Burity	Apice Securitizadora	18H0860172	Pulverizado	na	1.254.461,64	3,20%	IGPM +	9,50%	24/05/2023	2,1	mensal
CRI JSL Ribeira	Vert Securitizadora	17K0161325	Logística	AA- SR	3.494.942,47	8,92%	IPCA +	8,06%	22/11/2027	4,0	mensal
Caixa					3.565.845,66	9,10%					
Total Ativos					39.167.870,87						

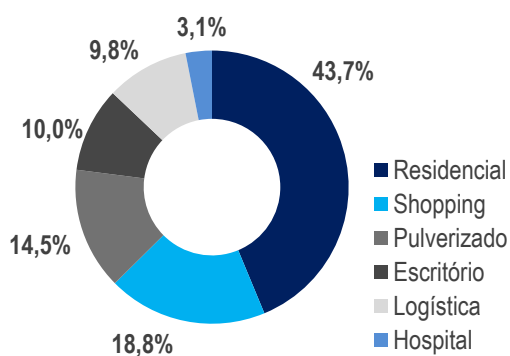
Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)



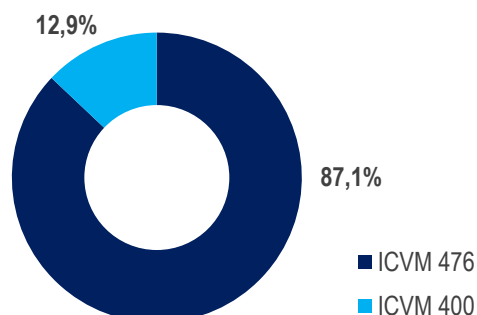
Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)



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	1,00	1,00%	1,18%	216,2%	100,00	4,58%	5,39%	166,1%
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.



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 residenciais entregues, 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, 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 146%. 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 a alienação fiduciária de imóveis residenciais de médio padrão, prontos, localizados nas cidades de São Paulo e Salvador, com relação atual de garantia de 224%. 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	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 167%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.
Coupon	CDI + 5,0%	
Vencimento	25/07/2022	
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.
Coupon	IPCA + 6,35%	
Vencimento	06/11/2027	
Tipo de oferta	ICVM 400	



CRI Ditolvo II

Rating	na	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 184%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.
Coupon	CDI + 5,0%	
Vencimento	29/09/2022	
Tipo de oferta	ICVM 476	



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 142%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.
Coupon	CDI + 2,3%	
Vencimento	29/11/2022	
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.
Coupon	IGPM + 9,5%	
Vencimento	24/05/2023	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI JSL Ribeira

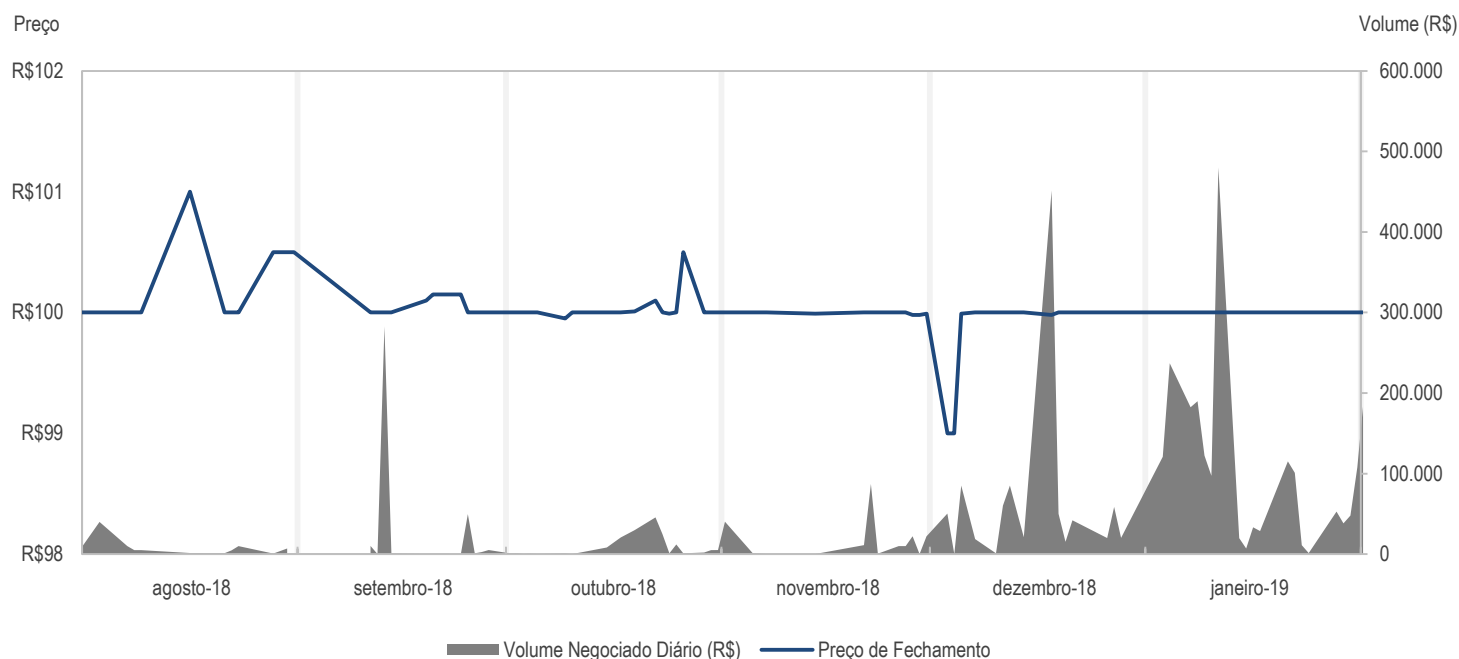
Rating	AA- SR	Operação lastreada em contratos típicos de locação com empresas do Grupo JSL S.A. (B3: JSLG3), uma das principais empresas de logística do país. A operação possui como garantia adicional a alienação fiduciária dos imóveis locados e fiança da holding controladora da JSL, além de seus sócios pessoas físicas.
Coupon	IPCA + 8,06%	
Vencimento	29/11/2027	
Tipo de oferta	ICVM 476	



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 31 de janeiro de 2019, o valor da cota fechou em R\$ 100,00.

Informações complementares:		janeiro-19
Volume (em R\$)		1.993.883,08
Quantidade de cotas negociadas		19.810,00
Valor médio de negociação por cota		100,65
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	99,80
	Máximo	103,00



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.