



Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de março de 2019 com 67,8% de seu patrimônio líquido alocado em CRI, distribuídos em 16 diferentes operações, num total investido de R\$73,6 milhões. Os demais recursos estão investidos em instrumentos de caixa.

O foco da Gestão tem sido a alocação final dos recursos referentes a 2ª Emissão de Cotas que foi finalizada em 27 de fevereiro, com a expectativa de término dessa alocação nas próximas semanas, sempre buscando a manutenção de uma carteira equilibrada e diversificada, com relação risco-retorno positiva, em benefício dos cotistas do Fundo.

Conforme citado em Eventos Subsequentes no relatório de março, Fundo adquiriu nesse mês uma posição adicional de R\$7,8 milhões do CRI Helbor IV com cupom de CDI + 2,30% ao ano (ver detalhes em Detalhamento dos Ativos).

O Fundo também fez aquisição de duas novas operações. Foram investidos, no mercado primário, R\$10,5 milhões no CRI Shopping Service/OTCC, operação que conta com a garantia de contratos de locação pulverizados, com cupom de CDI + 6% ao ano, além de um prêmio adicional de 100 bps no primeiro mês, o que seria equivalente a remuneração da Gestora pela estruturação da operação; e, no mercado secundário, R\$2 milhões no CRI CEGG, operação com garantia de imóveis residenciais prontos, com cupom de CDI + 4% ao ano (ver mais detalhes de ambas operações em Detalhamento dos Ativos).

Além disso, o Fundo aproveitou condições favoráveis de mercado e vendeu parte do CRI BB Mapfre, auferindo ganho de capital.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de março de 2019 foi de R\$0,72 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de CDI + 3,37% ao ano. A distribuição de rendimentos acumulada desde o início do Fundo é de R\$5,86/cota, equivalente a CDI + 2,58% 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).

EVENTOS SUBSEQUENTES

Conforme descrito no relatório de fevereiro, no dia 10 de abril de 2019 foi realizada assembleia de investidores do CRI Gafisa para verificar o cumprimento e formalização, pela companhia, das deliberações tomadas pelos investidores na assembleia de 07 de março de 2019. A assembleia foi inicialmente suspensa e retomada no dia 17 de abril de 2019, quando foram apresentados todos os documentos e formalizações necessárias, ratificando a decisão dos investidores pelo não vencimento antecipado da operação.

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



Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$ 0,72 por cota como rendimento referente ao mês de março. O pagamento ocorreu no dia 17 de abril de 2019.

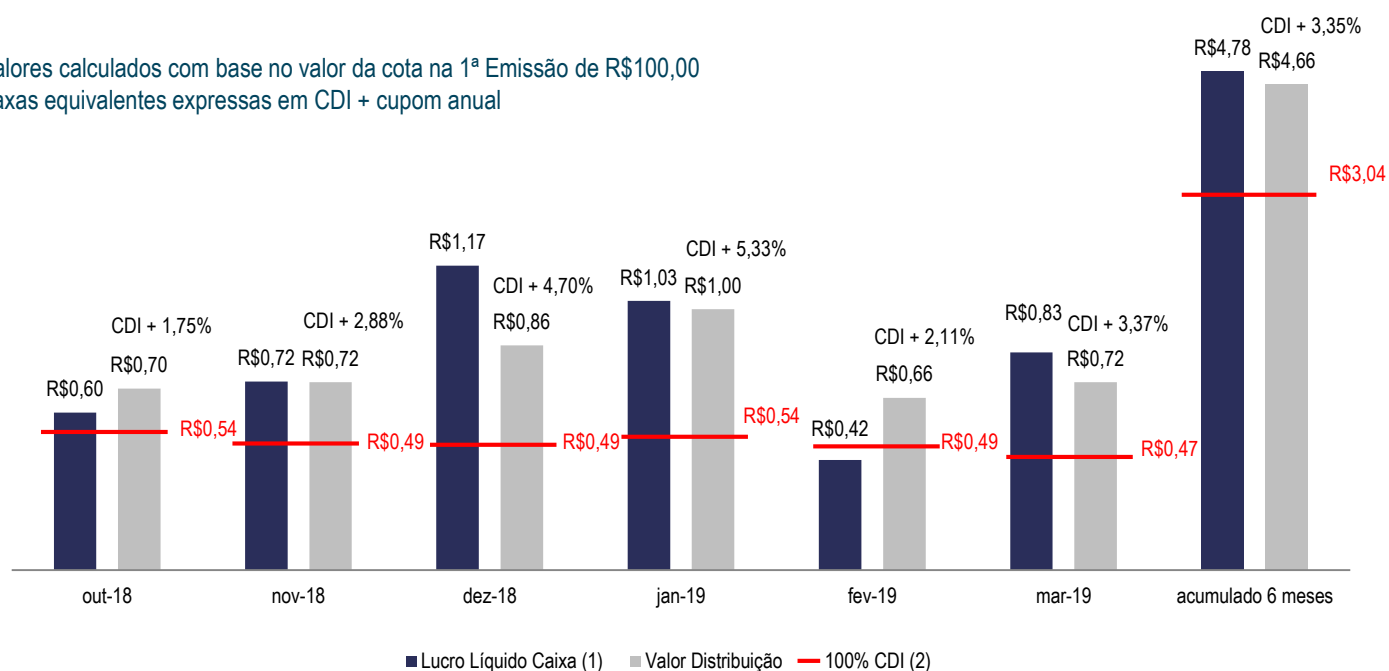
	jan/19	fev/19	mar/19	2019	últimos 12 meses*
Receitas (Entradas de Caixa)	591.492,92	224.409,53	989.966,97	1.805.869,41	3.549.075,37
CRI - Juros	249.551,25	218.522,58	504.376,72	972.450,55	2.104.398,57
CRI - Correção Monetária	240.354,82	1.198,59	102.010,50	343.563,91	344.015,25
CRI - Negociação	80.444,17	0,00	231.224,43	311.668,60	842.422,47
Outros Ativos	21.142,68	4.688,36	152.355,32	178.186,36	258.239,08
Despesas (Saídas de Caixa)	(179.342,63)	(54.610,83)	(51.640,01)	(285.593,47)	(508.486,29)
Resultado	412.150,29	169.798,70	938.326,96	1.520.275,94	3.040.589,08
Distribuição Total	401.618,00	265.067,88	807.082,56	1.473.768,44	2.869.725,38
Distribuição/Cota	R\$ 1,00	R\$ 0,66	R\$ 0,72	R\$ 2,38	R\$ 5,86
Dividend Yield (anualizado)	CDI + 5,33 %	CDI + 2,11 %	CDI + 3,37 %	CDI + 3,65 %	CDI + 2,58 %

* Rentabilidade acumulada entre 27/07/18 (data de início do Fundo) e 29/03/19.

Histórico de Rentabilidade e Distribuição

O Fundo encerrou o mês de março de 2019 com uma reserva de dividendos a distribuir de R\$0,15 por cota.

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



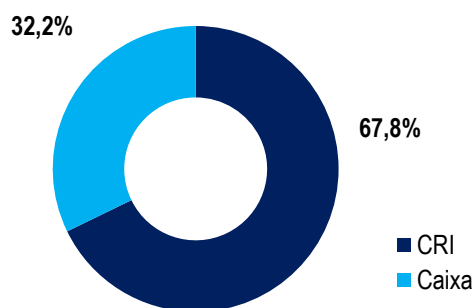
(1) Lucro Líquido Caixa mensal após pagamento de taxa de performance que se dá nos meses de janeiro e julho
(2) Remuneração mensal de 100% do CDI sobre o valor da cota de R\$100,00



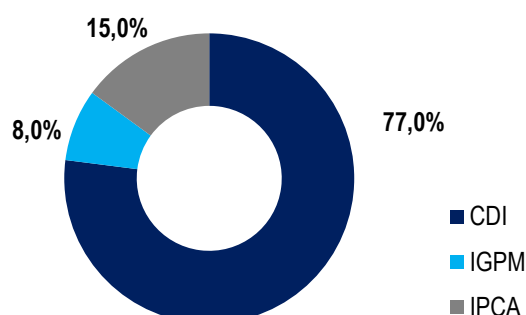
Carteira de Ativos

Ativo	Emissor	Código Ativo	Segmento	Rating	Valor (R\$)	% Ativos	Indexador	Cupom	Vencimento	Duration (anos)	Pagamento
CRI Gafisa	Habitasec	18G0627560	Residencial	A- Liberum	4.937.910,37	4,50%	CDI +	3,00%	30/06/2022	2,2	mensal
CRI RNI	ISEC	18D0698877	Pulverizado	A- Fitch	7.155.772,16	6,53%	CDI +	2,00%	17/04/2028	4,8	mensal
CRI BB Mapfre	Gaia Sec.	12F0036335	Escritório	AA Fitch	2.210.667,23	2,02%	IGPM +	8,19%	13/01/2033	6,0	anual
CRI BR Malls	RB Capital Sec.	16E0708207	Shopping	Aa1 Moody's	3.207.173,20	2,93%	CDI +	0,10%	26/05/2021	2,1	mensal
CRI Aliance	RB Capital Sec.	16I0965158	Shopping	AA Fitch	3.514.677,78	3,21%	CDI +	0,00%	30/09/2021	2,5	mensal
CRI CNA Spitaletti	Habitasec	18G1426464	Residencial	na	5.356.592,77	4,89%	CDI +	5,00%	25/07/2022	2,2	mensal
CRI Rovic	Habitasec	18C0693219	Residencial	na	960.046,12	0,88%	CDI +	6,00%	25/02/2022	2,3	mensal
CRI Rede D'Or	RB Capital Sec.	17H0164854	Hospital	AAA Fitch	1.097.906,07	1,00%	IPCA +	6,35%	06/11/2027	3,9	mensal
CRI Ditolve II	Habitasec	18I0260232	Residencial	na	3.874.526,61	3,53%	CDI +	5,00%	29/09/2022	2,2	mensal
CRI Helbor IV	Habitasec	18K1336068	Residencial	na	10.401.315,13	9,49%	CDI +	2,30%	29/11/2022	2,5	mensal
CRI Burity	Apice Securitizadora	18H0860172	Pulverizado	na	3.697.548,73	3,37%	IGPM +	9,50%	24/05/2023	2,0	mensal
CRI JSL Ribeira	Vert Securitizadora	17K0161325	Logística	AA- Sr Rating	5.482.295,73	5,00%	IPCA +	8,06%	22/11/2027	3,9	mensal
CRI BRF	RB Capital Sec.	11K0025322	Escritório	A Fitch	4.432.769,92	4,04%	IPCA +	6,51%	05/09/2022	1,7	mensal
CRI RNI III	Nova Sec	19B0177968	Pulverizado	A- Fitch	4.919.867,35	4,49%	CDI +	1,70%	15/02/2029	5,1	mensal
CRI Shop Serv/OTCC	Habitasec	19C0128173	Escritório	na	10.374.951,24	9,46%	CDI +	6,00%	28/02/2024	2,5	mensal
CRI CEGG	Habitasec	18L1100749	Residencial	na	2.001.090,24	1,83%	CDI +	4,00%	29/12/2022	2,6	mensal
Caixa					36.001.758,63	32,84%					
Total Ativos					109.626.869,29						

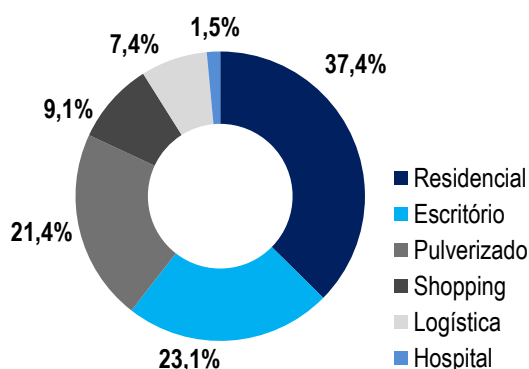
Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)



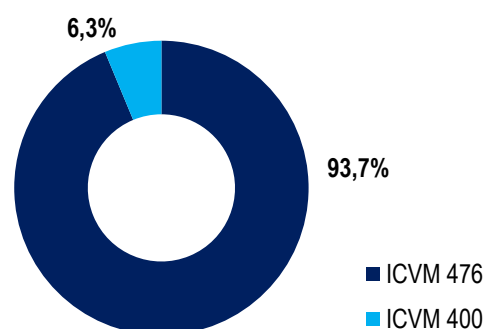
Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)



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	0,66	0,66%	0,78%	157,2%	100,50	5,79%	6,81%	180,6%
mar-19	0,72	0,72%	0,85%	180,5%	100,00	6,02%	7,08%	166,4%
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	
Cupom	IGPM + 8,19%	Operação lastreada em contrato de locação BTS (<i>built to suit</i>) 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.
Vencimento	13/01/2033	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI RNI

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



CRI Gafisa (ver seção específica adiante)

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



CRI Aliansce

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



CRI Rovic

Rating	na	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 233%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.
Cupom	CDI + 6,0%	
Vencimento	25/02/2022	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI BR Malls

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



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 194%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.
Cupom	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.
Cupom	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.
Cupom	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 140%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.
Cupom	CDI + 2,3%	
Vencimento	29/11/2022	
Tipo de oferta	ICVM 476	



CRI Buriti

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



CRI JSL Ribeira

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



Detalhamento dos Ativos



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 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 Shopping Service/OTCC	
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 aluguel 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 194%. 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 CEGG	
Rating	na
Cupom	CDI + 4,0%
Vencimento	29/12/2022
Tipo de oferta	ICVM 476

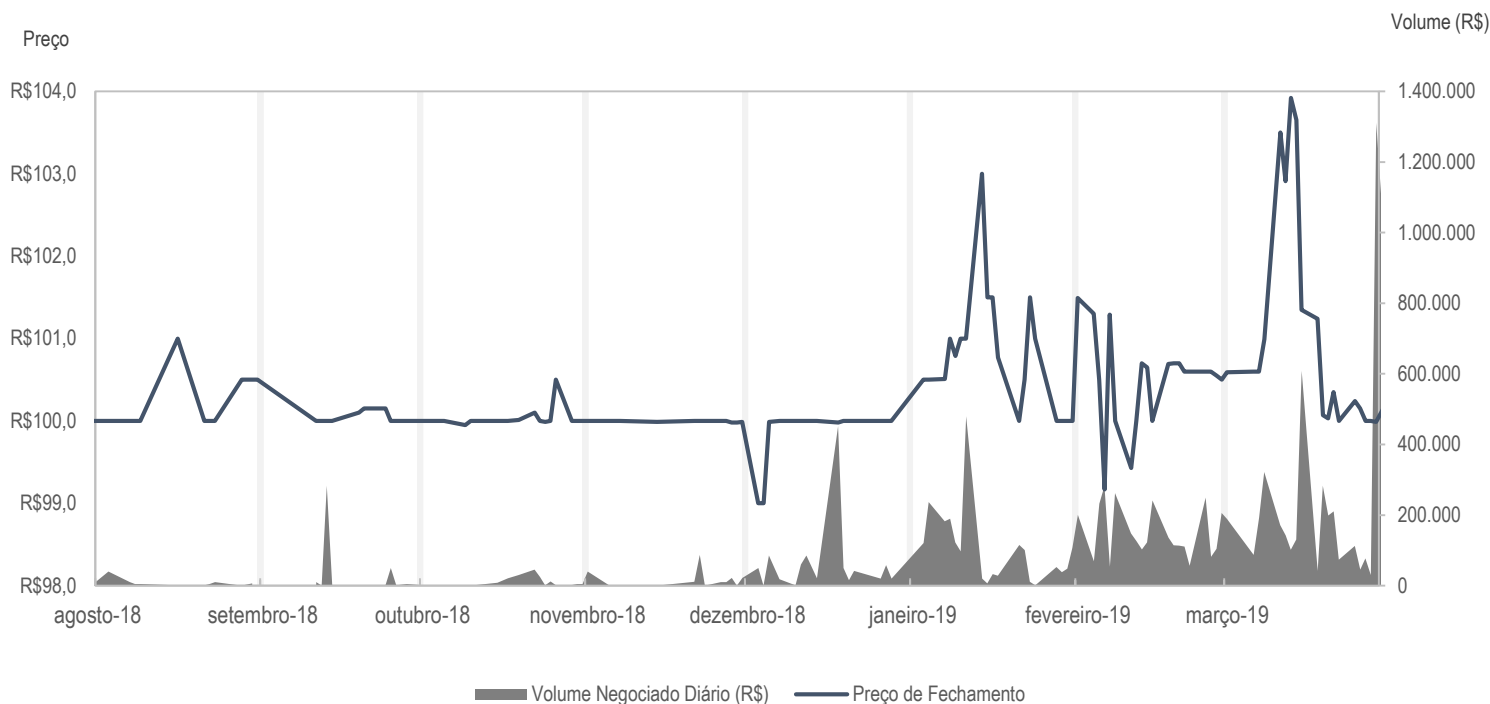
Operação com a CEGG Empreendimentos Imobiliários S.A., incorporadora que desenvolve projetos residenciais e comerciais principalmente em bairros nobres da Cidade de São Paulo. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis residenciais de classe média prontos, localizados no bairro da Aclimação na capital paulista, com relação atual de garantia de 249%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



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 fevereiro de 2019, o valor da cota fechou em R\$ 100,50.

Informações complementares:		março-19
Volume (em R\$)		4.332.208,04
Quantidade de cotas negociadas		42.985,00
Valor médio de negociação por cota		100,78
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	99,51
	Máximo	108,97



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: ri@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.