



## Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de julho de 2019 com 97,1% de seu patrimônio líquido alocado em CRI, distribuídos em 20 diferentes operações, num total investido de R\$105,2 milhões. Os demais recursos estão investidos em instrumentos de caixa.

No mês de julho, o Fundo fez a aquisição de dois novos CRI. Foram investidos, no mercado primário, R\$10,6 milhões no CRI Upcon, ativo que tem como garantia unidades residenciais de alto-padrão, prontas, além de terreno e CEPAC, todos localizados na cidade de São Paulo. Esse CRI tem cupom de CDI + 6% ao ano, além de um prêmio adicional de 150bps pagos no mês de julho, o que seria equivalente à remuneração da Gestora pela estruturação da operação. Foram também investidos R\$1 milhão, no mercado secundário, no CRI Aliance II, operação que conta com rating AAA(bra) pela Fitch (ver mais detalhes de ambas operações em Detalhamento de Ativos). O Fundo também vendeu parcialmente suas posições nos CRI CNA Spitaletti (R\$4 milhões) e CRI OTCC/Shopping Service (R\$4 milhões).

Na visão da Gestora, esses movimentos tem como objetivo a manutenção de uma carteira diversificada, com relação risco-retorno positiva, em benefício dos cotistas do Fundo.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de julho de 2019 será de R\$0,85 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de CDI + 3,12% ao ano. A distribuição de rendimentos acumulada desde o início do Fundo é de R\$9,04 por cota, equivalente a CDI + 2,91% 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).

Conforme estabelecido no Regulamento do Fundo, o valor da distribuição de dividendos é informada ao mercado no 8º dia útil do mês subsequente (portanto a cota passa a ser negociada “ex-dividendos” no 9º dia útil) e os dividendos são pagos no 13º dia útil do mês.

Último ponto a destacar em relação ao mês de julho foi novamente o aumento da liquidez média diária que foi de R\$841,5 mil no mês, volume 29% maior que a média diária do mês de junho de 2019.

## EVENTOS SUBSEQUENTES

No início do mês de agosto, o Fundo adquiriu R\$750 mil adicionais do CRI Gafisa no mercado secundário. Além disso, o Fundo adquiriu, no mercado primário, R\$2 milhões do CRI Direcional, com cupom de 104% do CDI. Com isso, o Fundo passou a ter aproximadamente 99,8% de seu PL alocado em CRI, distribuídos em 21 operações distintas.

Em 06 de agosto de 2019, a CVM publicou o registro da 3ª. Emissão de Cotas do Fundo.

Mais informações podem ser encontradas em:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=55518&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 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

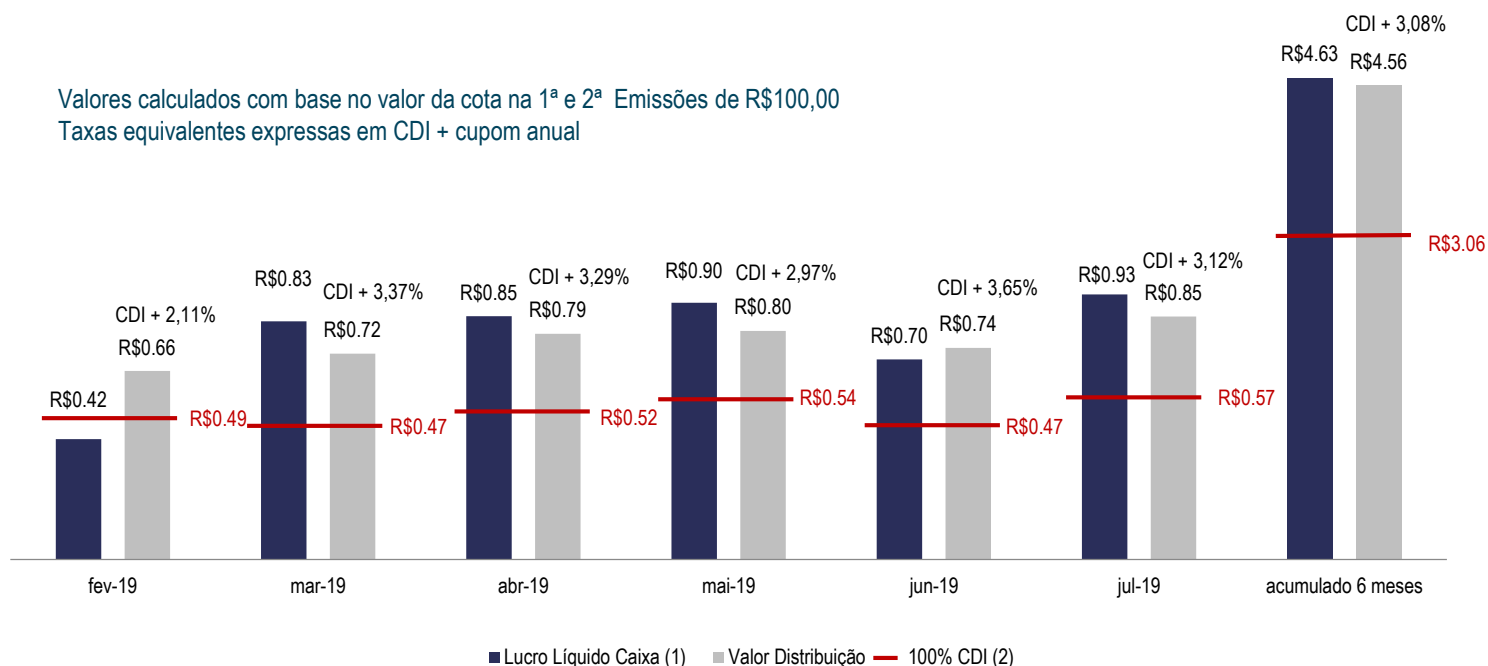
O Fundo distribuirá R\$ 0,85 por cota como rendimento referente ao mês de julho. O pagamento ocorrerá no dia 19 de agosto de 2019.

	mai/19	jun/19	jul/19	2019	últimos 12 meses
<b>Receitas (Entradas de Caixa)</b>	<b>1.134.340,63</b>	<b>917.317,22</b>	<b>1.148.141,61</b>	<b>6.013.897,14</b>	<b>7.722.246,90</b>
CRI - Juros	915.570,25	738.474,88	999.671,10	4.156.180,56	5.267.834,63
CRI - Correção Monetária	113.922,29	105.415,50	44.794,90	655.085,18	655.536,52
CRI - Negociação	2.722,52	36.396,18	64.815,56	704.654,26	1.235.408,13
Outros Ativos	102.125,57	37.030,66	38.860,05	497.977,15	563.467,62
<b>Despesas (Saídas de Caixa)</b>	<b>(125.004,20)</b>	<b>(132.637,91)</b>	<b>(107.923,94)</b>	<b>(709.610,13)</b>	<b>(932.492,79)</b>
<b>Resultado</b>	<b>1.009.336,43</b>	<b>784.679,31</b>	<b>1.040.217,67</b>	<b>5.304.287,01</b>	<b>6.789.754,11</b>
<b>Distribuição Total</b>	<b>896.758,40</b>	<b>830.507,26</b>	<b>952.805,80</b>	<b>5.039.388,82</b>	<b>6.435.345,75</b>
<b>Distribuição/Cota</b>	<b>R\$ 0,80</b>	<b>R\$ 0,74</b>	<b>R\$ 0,85</b>	<b>R\$ 5,56</b>	<b>R\$ 9,04</b>
Dias Úteis no Período	22	19	23	146	250
Dividend Yield (anualizado)	CDI + 2,97 %	CDI + 3,65 %	CDI + 3,12 %	CDI + 3,41 %	CDI + 2,91 %

## Histórico de Rentabilidade e Distribuição

O Fundo encerrou o mês de julho de 2019 com uma reserva de caixa equivalente a R\$0,08 por cota para eventuais despesas, incluindo taxa de performance.

Valores calculados com base no valor da cota na 1ª e 2ª Emissões de R\$100,00  
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



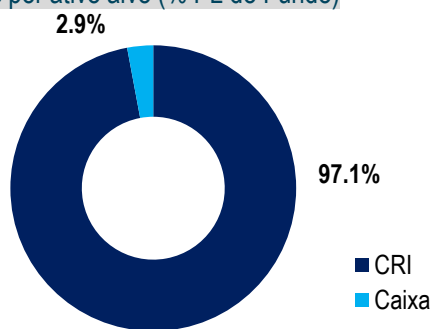
**Carteira de Ativos**

Ativo	Emissor	Código Ativo	Segmento	Rating	Valor (R\$)	% Ativos	Indexador	Coupon	Vencimento	Duration (anos)	Pagamento
CRI São José	RB Capital	19E0207046	Residencial	na	15.007.162,61	13,73%	CDI +	6,00%	29/04/2024	2,8	mensal
CRI Upcon	CHP	19G0135139	Residencial	na	10.605.061,60	9,70%	CDI +	6,00%	29/06/2023	3,5	mensal
CRI Setin	Habitasec	19E0281174	Residencial	na	10.323.055,49	9,44%	CDI +	3,50%	30/05/2023	2,9	mensal
CRI Ditolvo III	Habitasec	19D0671987	Residencial	na	9.604.222,82	8,78%	CDI +	5,00%	29/04/2024	2,8	mensal
CRI Helbor IV	Habitasec	18K1336068	Residencial	na	7.784.585,78	7,12%	CDI +	2,30%	29/11/2022	2,6	mensal
CRI RNI	ISEC	18D0698877	Pulverizado	A- Fitch	6.816.825,45	6,24%	CDI +	2,00%	17/04/2028	4,6	mensal
CRI Aliansce	RB Capital	16I0965158	Shopping	AAA Fitch	6.504.000,01	5,95%	CDI +	0,00%	30/09/2021	2,2	mensal
CRI OTCC	Habitasec	19C0128173	Escritório	na	5.854.331,87	5,35%	CDI +	6,00%	28/02/2024	2,3	mensal
CRI JSL Ribeira	Vert	17K0161325	Logística	AA- Sr Rating	5.408.617,06	4,95%	IPCA +	8,06%	22/11/2027	3,8	mensal
CRI RNI III	Nova Sec	19B0177968	Pulverizado	A- Fitch	4.816.018,72	4,41%	CDI +	1,70%	15/02/2029	4,9	mensal
CRI Gafisa	Habitasec	18G0627560	Residencial	A- Liberum	4.409.980,97	4,03%	CDI +	3,00%	30/06/2022	2,1	mensal
CRI BRF	RB Capital	11K0025322	Escritório	A Fitch	4.118.194,21	3,77%	IPCA +	6,51%	05/09/2022	1,5	mensal
CRI Buriti	Apice	18H0860172	Pulverizado	na	3.582.577,85	3,28%	IGPM +	9,50%	24/05/2023	1,9	mensal
CRI BR Malls	RB Capital	16E0708207	Shopping	Aa1 Moody's	3.208.422,23	2,93%	CDI +	0,10%	26/05/2021	1,8	mensal
CRI GTR	Fortesec	19D0516265	Residencial	na	1.872.888,84	1,71%	IPCA +	16,00%	20/04/2024	1,8	mensal
CRI CEGG	Habitasec	18L1100749	Residencial	na	1.513.424,77	1,38%	CDI +	4,00%	29/12/2022	2,6	mensal
CRI Rede D'Or	RB Capital	17H0164854	Hospital	AAA Fitch	1.081.662,47	0,99%	IPCA +	6,35%	06/11/2027	3,8	mensal
CRI Aliansce II	RB Capital	17C0000201	Shopping	AAA Fitch	992.251,82	0,91%	% CDI	99,00%	01/06/2022	2,7	mensal
CRI CNA Spitaletti	Habitasec	18G1426464	Residencial	na	991.950,61	0,91%	CDI +	5,00%	25/07/2022	2,1	mensal
CRI Rovic	Habitasec	18C0693219	Residencial	na	657.209,07	0,60%	CDI +	6,00%	25/02/2022	2,2	mensal
Caixa					4.176.495,51	3,82%					

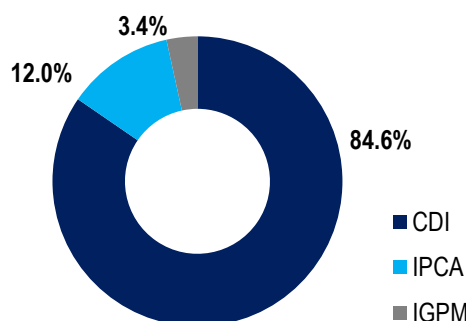
**Total Ativos**

**109.328.939,76**

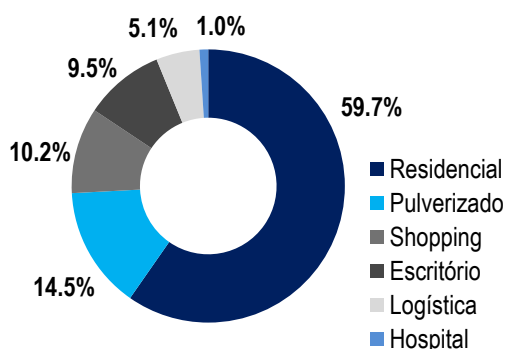
**Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)**



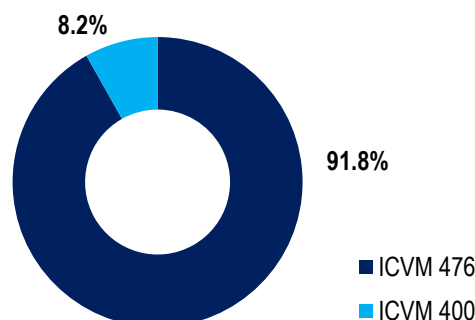
**Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)**



**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. e 2ª 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	0,79	0,79%	0,93%	179,1%	100,80	7,69%	9,05%	187,5%
mai-19	0,80	0,80%	0,94%	173,1%	103,60	11,45%	13,48%	245,7%
jun-19	0,74	0,74%	0,87%	185,7%	104,30	12,99%	15,28%	253,9%
jul-19	0,85	0,85%	1,00%	175,9%	106,97	16,79%	18,50%	300,0%

(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, 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 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 Aliance**

<b>Rating</b>	AAA Fitch
<b>Cupom</b>	CDI + 0,0%
<b>Vencimento</b>	30/09/2021
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 400

Operação lastreada em debêntures emitidas pela Aliance 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 Aliance II**

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

Operação lastreada em debêntures emitidas pela Aliance 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**

<b>Rating</b>	Aa1 Moody's
<b>Cupom</b>	CDI + 0,1%
<b>Vencimento</b>	26/05/2021
<b>Tipo de oferta</b>	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**

<b>Rating</b>	A Fitch
<b>Cupom</b>	IPCA + 6,51%
<b>Vencimento</b>	05/09/2022
<b>Tipo de oferta</b>	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 Buriti**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	IGPM + 9,5%
<b>Vencimento</b>	24/05/2023
<b>Tipo de oferta</b>	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**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 4,0%
<b>Vencimento</b>	29/12/2022
<b>Tipo de oferta</b>	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 253%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



**Detalhamento dos Ativos**



**CRI CNA Spitaletti**

<b>Rating</b>	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 208%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.
<b>Cupom</b>	CDI + 5,0%	
<b>Vencimento</b>	25/07/2022	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI Ditolvo III**

<b>Rating</b>	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-baixa prontos, localizados na Região Metropolitana de São Paulo, com relação atual de garantia de 199%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.
<b>Cupom</b>	CDI + 5,0%	
<b>Vencimento</b>	29/04/2024	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI Gafisa**

<b>Rating</b>	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 155%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.
<b>Cupom</b>	CDI + 3,0%	
<b>Vencimento</b>	30/06/2022	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI GTR**

<b>Rating</b>	na	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.
<b>Cupom</b>	IPCA + 16,0%	
<b>Vencimento</b>	20/04/2024	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI Helbor IV**

<b>Rating</b>	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 151%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.
<b>Cupom</b>	CDI + 2,3%	
<b>Vencimento</b>	29/11/2022	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI JSL Ribeira**

<b>Rating</b>	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.
<b>Cupom</b>	IPCA + 8,06%	
<b>Vencimento</b>	29/11/2027	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**Detalhamento dos Ativos**



**CRI OTCC/Shopping Service**

<b>Rating</b>	na	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 208%. Os recursos provenientes dos aluguéis e das vendas dos imóveis residenciais em garantia são utilizados para pagamento de juros e amortizar antecipadamente o CRI.
<b>Cupom</b>	CDI + 6,0%	
<b>Vencimento</b>	29/02/2024	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI Rede D'Or**

<b>Rating</b>	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.
<b>Cupom</b>	IPCA + 6,35%	
<b>Vencimento</b>	06/11/2027	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 400	



**CRI RNI**

<b>Rating</b>	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.
<b>Cupom</b>	CDI + 2,0%	
<b>Vencimento</b>	17/04/2028	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



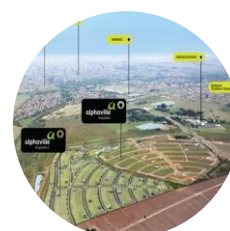
**CRI RNI III**

<b>Rating</b>	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 4 loteamentos residenciais entregues, desenvolvidos pela RNI.
<b>Cupom</b>	CDI + 2,0%	
<b>Vencimento</b>	15/02/2029	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI Rovic**

<b>Rating</b>	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 292%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.
<b>Cupom</b>	CDI + 6,0%	
<b>Vencimento</b>	25/02/2022	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	



**CRI São José**

<b>Rating</b>	na	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 de futuros das vendas de lotes residenciais de classe média-alta em empreendimento localizado em Araçatuba-SP.
<b>Cupom</b>	CDI + 6,0%	
<b>Vencimento</b>	29/04/2024	
<b>Tipo de oferta</b>	ICVM 476	





**Detalhamento dos Ativos**



**CRI Setin**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 3,5%
<b>Vencimento</b>	30/05/2023
<b>Tipo de oferta</b>	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 211%. Os recursos provenientes das vendas dos imóveis residenciais em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.



**CRI Upcon**

<b>Rating</b>	na
<b>Cupom</b>	CDI + 6,0%
<b>Vencimento</b>	29/06/2023
<b>Tipo de oferta</b>	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.





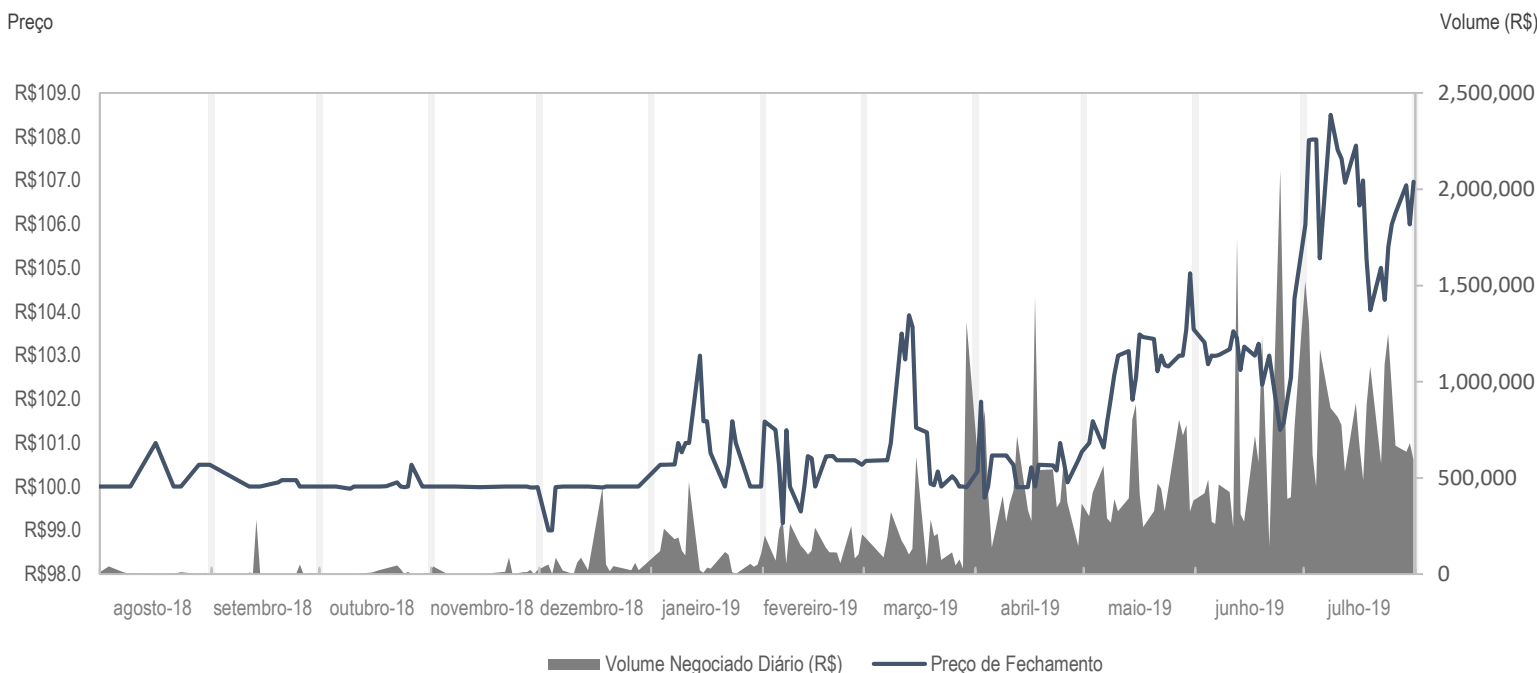
**Desempenho no Mercado Secundário**

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 julho de 2019, o valor da cota fechou em R\$ 106,97.

Informações complementares:	julho-19	
Volume (em R\$)	18.513.824,09	
Quantidade de cotas negociadas	174.235,00	
Volume Médio Diário (R\$/dia)	841.537,46	
Valor médio de negociação por cota	106,26	
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	104,00
	Máximo	109,47



Fundo integrante do IFIX – Índice Fundos de Investimentos Imobiliários - para a carteira válida para o quadrimestre entre maio e agosto de 2019.



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](mailto: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.