

Comentários do Gestor

O Fundo iniciou suas atividades em 17 de março de 2020, com a captação total bruta de R\$74.601.100,00 distribuídos em 803 cotistas.

Nesse mês de março, o Fundo teve atividade apenas por 10 dias úteis, num momento de intensa transformação e deterioração da situação econômica e suas perspectivas, provenientes da pandemia da Covid-19. Dessa forma, a Gestão decidiu por emitir esse relatório gerencial (antes programado após o término de um mês completo de operação do Fundo) com o objetivo de atualizar todos os cotistas a respeito das alocações já feitas e também apresentar a visão e estratégia da Gestão, considerando o momento atual.

As restrições de circulação de pessoas e de funcionamento de diversas atividades têm gerado (e irão gerar) impactos econômicos ainda de difícil mensuração, frente às incertezas ainda existentes nesse momento. Seguramente tanto o mercado imobiliário como o mercado de ativos imobiliários serão impactados pela crise atual, porém em diferentes formas e intensidades. A Gestão acredita que fatores microeconômicos (localização, inserção de mercado, produto etc.) são os maiores influenciadores na dinâmica dos ativos imobiliários e o momento, embora desafiador, gera diversas oportunidades de investimento em condições favoráveis.

Com isso em mente, a Gestão optou por investir inicialmente o equivalente a 60,5% do patrimônio líquido do Fundo distribuído em 8 diferentes operações, sendo 4 delas no mercado primário e outras 4 no mercado secundário. Na opinião da Gestão, os ativos adquiridos foram favoravelmente precificados, são indexados a inflação (estratégia de investimento do Fundo), possuem perfil de crédito superior e estrutura robusta de garantias, e estão concentrados (71,9% do PL da carteira de CRI) em contratos de locação atípicos junto a locatários com nota de classificação de risco superior atribuída por agências de *rating* internacionais, caso das empresas JSL, Ser Educacional e Rede D'Or.

Foram investidos (i) R\$20,1 milhões nos CRI JSL Ribeira 261S e JSL Ribeira 268S, com cupom de IPCA + 6% ao ano e locatário rating AA pela Fitch; (ii) R\$9,9 milhões no CRI Ser Educacional 283S, com cupom de IGPM + 8% ao ano e locatário AA- pela Fitch; (iii) R\$7,5 milhões no CRI São Gonçalo, com cupom de IPCA + 5,06% ao ano e rating A+ pela Fitch; (iv) R\$3,8 milhões nos CRI GTR Senior e GTR Mezanino, com cupons de IPCA + 11% ao ano e IPCA + 16% ao ano, respectivamente; (v) R\$1 milhão no CRI Rede D'Or, com cupom de IPCA + 6,35% ao ano e rating AAA pela Fitch; e (vi) R\$867 mil no CRI Burity, com cupom de IGPM + 9,5% ao ano (ver mais detalhes das operações em Detalhamento de Ativos).

Para o investimento dos demais recursos (39,5% do PL), apesar da existência de diversas operações adequadas ao perfil do Fundo, já analisadas e prontas para investimento, a Gestão entende que o momento atual do mercado de crédito privado ainda é volátil, e decidiu adotar uma postura de maior cautela, buscando aproveitar oportunidades de investimentos indexados a inflação em condições favoráveis, com foco na geração de valor para os cotistas do Fundo.

Por último, face ao curto período de funcionamento do Fundo no mês de março de 2020, a Gestão decidiu por não fazer distribuição de rendimentos referente a esse mês. A primeira distribuição mensal de rendimentos do Fundo será feita no mês de maio de 2020, referente ao mês de abril, além do período *pro rata* referente ao mês de março.

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



RELATÓRIO DE GESTÃO

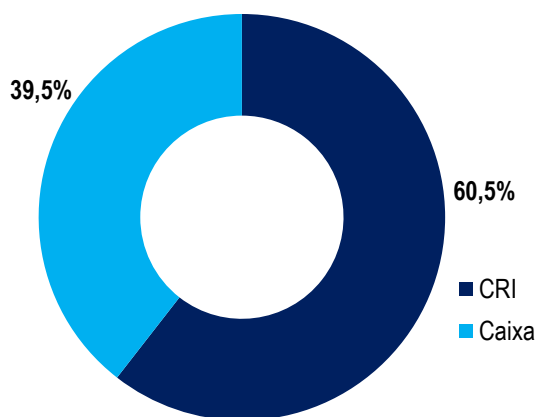
cadastre-se em valorainvest.com.br/fale-conosco para receber os relatórios

Março 2020

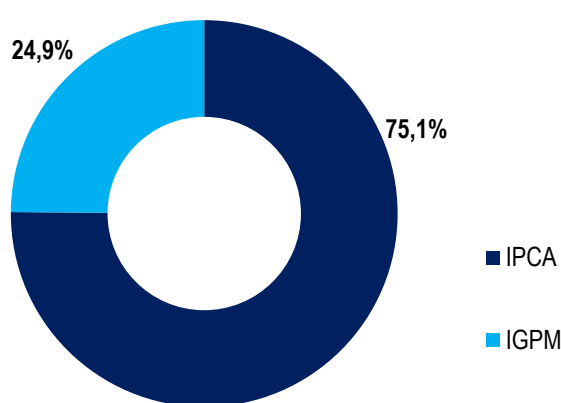
Carteira de Ativos

Ativo	Emissor	Código Ativo	Segmento	Rating	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Coupon	Vencimento	Duration (anos)	Pagamento
CRI JSL Ribeira 261S	RB Sec	20A0977906	BTS-Logística	na	10.121.903,71	14,12%	IPCA +	6,00%	25/01/2035	6,4	mensal
CRI JSL Ribeira 268S	RB Sec	20A0978038	BTS-Logística	na	10.121.903,71	14,12%	IPCA +	6,00%	25/01/2035	6,4	mensal
CRI Ser Educacional 283S	True	19L0932719	BTS-Educação	na	9.924.922,66	13,85%	IGPM +	8,00%	08/01/2031	4,8	mensal
CRI São Gonçalo	ISEC	19L0928585	Shopping	A+ Fitch	7.517.838,30	10,49%	IPCA +	5,06%	15/12/2034	7,2	mensal
CRI GTR Senior	Fortesec	19D0516262	Pulverizado	na	2.258.336,48	3,15%	IPCA +	11,00%	20/04/2024	1,6	mensal
CRI GTR Mezanino	Fortesec	19D0516265	Pulverizado	na	1.527.078,81	2,13%	IPCA +	16,00%	20/04/2024	1,6	mensal
CRI Rede D'Or	RB Sec	17H0164854	BTS-Hospital	AAA Fitch	1.036.022,61	1,45%	IPCA +	6,35%	06/11/2027	3,5	mensal
CRI Burity	True	18H0860172	Pulverizado	A+ Fitch	867.180,07	1,21%	IGPM +	9,50%	24/05/2023	1,6	mensal
Total de CRIs					43.375.186,36	60,53%					
Caixa Bruto					28.567.413,64						
Rendimentos à Distribuir + Provisões					(282.072,27)						
Caixa Líquido					28.285.341,37	39,47%					
Patrimônio Líquido					71.660.527,73	100,00%					

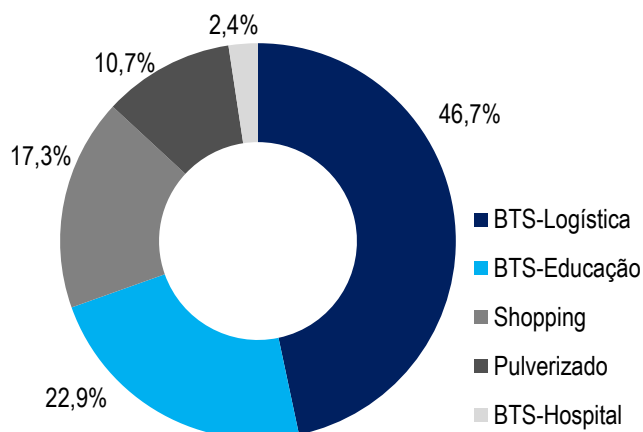
Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)



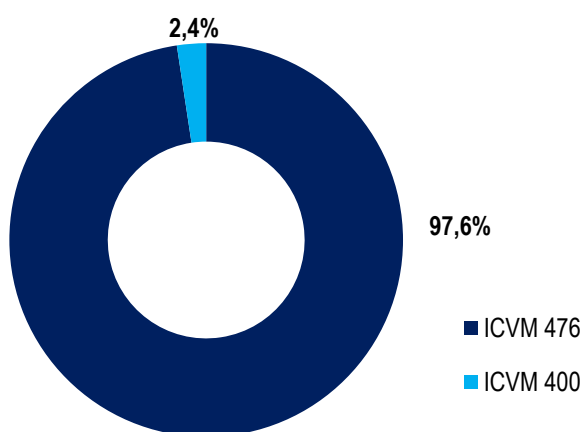
Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)



Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)



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



Detalhamento dos Ativos



CRI Buriți

Rating	na
Cupom	IGPM + 9,5%
Vencimento	24/05/2023
Tipo de oferta	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 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.



CRI Rede D'Or

Rating	AAA Fitch
Cupom	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.

Detalhamento dos Ativos (continuação)



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

Rating (locatário)	AA- Fitch
Cupom	IGPM + 8,0%
Vencimento	30/05/2023
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.

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 | ri@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

