

Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de maio de 2020 com 93,8% de seu patrimônio líquido alocado em CRI, distribuídos em 12 diferentes operações, num total investido de R\$67,0 milhões. Os demais recursos estavam investidos em instrumentos de caixa.

Conforme mencionado em Eventos Subsequentes no relatório anterior, durante o mês de maio, o Fundo adquiriu três novos CRI no mercado primário no valor total de R\$19,5 milhões. Foram investidos (i) R\$7,5 milhões no CRI Ser Educacional 284S, com cupom de IGPM + 8% ao ano e locatário AA- pela Fitch; (ii) R\$6 milhões no CRI Alfa Realty, com cupom de CDI + 5,0% e taxa mínima de 9,5% ao ano e (iii) R\$6 milhões do CRI Nova Barueri, com cupom de CDI + 5,0% ao ano e taxa mínima de 9,0% ao ano (ver mais detalhes das operações em Detalhamento dos Ativos). Além disso, aproveitando condições favoráveis de mercado, o Fundo vendeu 100% de sua posição do CRI Rede D'Or (R\$1,05 milhões).

A distribuição de rendimentos do Fundo referentes ao mês de abril de 2020 será de R\$0,75 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de IPCA + 8,9% ao ano. Desde o início do Fundo, a distribuição de rendimentos acumulada é de R\$1,79 por cota (equivalente a IPCA + 7,1% ao ano). Essas rentabilidades foram calculadas com base (i) no valor da cota de R\$100,00 (valor da cota na 1ª Emissão) e (ii) na variação acumulada do IPCA com defasagem de 2 meses, ou seja, até o mês de março de 2020. Essa defasagem é a mesma utilizada na remuneração da vasta maioria dos CRI.

O processo inicial de alocação dos recursos da 1ª Emissão de Cotas foi encerrado, incluindo movimentações feitas no início de junho (ver Eventos Subsequentes). A Gestão continua com a visão de que a atual crise gera oportunidades de aquisição de ativos indexados a inflação com maior rentabilidade e/ou melhores garantias, e segue ativamente analisando novas operações.

Ao mesmo tempo, as alocações táticas feitas nesse mês em ativos indexados em CDI (inclusive com piso de remuneração) são defensivas no curto prazo, e geram valor agregado para o Fundo, visto a tendência de retração do IPCA nos próximos meses.

Por último, face a crise da Covid-19, a Gestão tem mantido intenso acompanhamento e monitoramento dos ativos do Fundo, com maior frequência dos nossos controles e análises. Todos os CRI continuam adimplentes frente às suas obrigações financeiras, e a Gestão não projeta, nesse momento, qualquer impacto na geração de caixa do Fundo e consequente distribuição de rendimentos mensais aos cotistas.

EVENTOS SUBSEQUENTES

No início do mês de junho de 2020, o Fundo adquiriu R\$4,0 milhões do CRI Paes & Gregori – primeira tranche do total de R\$7,0 milhões – com cupom de IPCA + 10% ao ano e prêmio adicional de 287 bps.

Com isso, o Fundo passou a ter mais de 98% de seu patrimônio líquido alocado em CRI, distribuídos em 12 operações distintas.

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



Distribuição de Resultados

O Fundo distribuirá R\$0,75 por cota como rendimento referente ao mês de maio de 2020. O pagamento ocorrerá no dia 18 de junho de 2020. O Fundo encerrou o mês de maio com uma reserva de caixa equivalente a R\$0,18 por cota para eventuais despesas, incluindo taxa de performance.

	mar/20	abr/20	mai/20	2020	últimos 12 meses
Receitas (Entradas de Caixa)	165.242,30	764.515,14	659.354,31	1.589.111,75	1.589.111,75
CRI - Juros	99.693,56	562.377,53	494.309,28	1.156.380,37	1.156.380,37
CRI - Correção Monetária	19.172,97	145.666,34	144.786,84	309.626,15	309.626,15
CRI - Negociação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros Ativos	46.375,77	56.471,27	20.258,19	123.105,23	123.105,23
Despesas (Saídas de Caixa)	0,00	(44.954,59)	(74.852,74)	(119.807,33)	(119.807,33)
Resultado	165.242,30	719.560,55	584.501,57	1.469.304,42	1.469.304,42
Distribuição Total	0,00	775.851,44	559.508,25	1.335.359,69	1.335.359,69
Distribuição/Cota	R\$ 0,00	R\$ 1,04	R\$ 0,75	R\$ 1,79	R\$ 1,79
Dias Úteis no Período	10	20	20	50	50
Dividend Yield (anualizado) - Cota Base R\$ 100,00¹					
Taxa equivalente acima do IPCA ²		IPCA + 10,4%	IPCA + 8,9%	IPCA + 7,1%	IPCA + 7,1%
Taxa equivalente acima do Benchmark ³		Benchmark + 7,1%	Benchmark + 5,7%	Benchmark + 3,9%	Benchmark + 3,9%

(1) Valor da Cota da 1ª Emissão

(2) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para abr/2020 utiliza-se a variação do IPCA de fev/2020

(3) Benchmark utilizado como base de cálculo para a Taxa de Performance (atualmente IPCA + 3,1% ao ano – yield médio do IMAB5 do 2º semestre de 2019 acrescido de 1% ao ano)

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).

Período	Dividendo (R\$)	Valor de mercado da cota no fechamento (R\$)	RM Líquida	RM Gross-Up	RM Gross-up IPCA+	RT Líquido	RT Gross-up	RT Gross-up IPCA+
1a. Emissão de Cotas: R\$100,00								
mai/20	0,70	99,00	0,75%	0,88%	10,7%	0,76%	0,89%	0,05%
abr/20	1,04	87,00	1,04%	1,22%	12,96%	-12,35%	-14,52%	-4,34%
mar/20	0,00	88,50	0,00%	0,00%	-2,37%	-12,69%	-14,93%	-33,32%

(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 (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.



RELATÓRIO DE GESTÃO

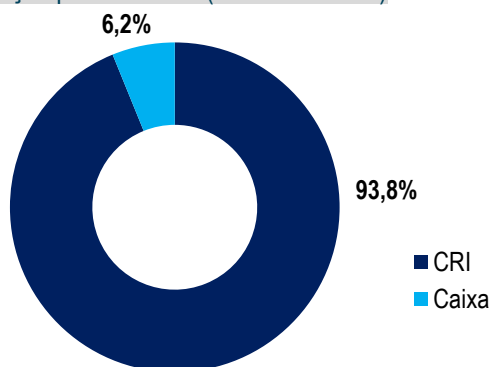
cadastre-se em valorainvest.com.br/fale-conosco para receber os relatórios

Maio 2020

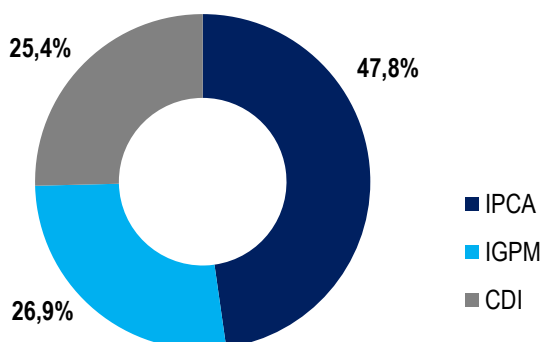
Carteira de Ativos

Ativo	Emissor	Código Ativo	Segmento	Rating	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Coupon	Vencimento	Duration (anos)	Pagamento
CRI Ser Educacional 284S	True Sec	19L0932719	BTS-Educação	na	9.956.889,80	13,95%	IGPM +	8,00%	08/01/2031	4,7	mensal
CRI JSL Ribeira 261S	RB Sec	20A0977906	BTS-Logística	na	9.932.704,02	13,92%	IPCA +	6,00%	25/01/2035	6,3	mensal
CRI JSL Ribeira 268S	RB Sec	20A0978038	BTS-Logística	na	9.932.704,02	13,92%	IPCA +	6,00%	25/01/2035	6,3	mensal
CRI SER Educacional 283S	True Sec	19L0932372	BTS-Educação	na	7.571.954,57	10,61%	IGPM +	8,00%	08/01/2031	4,7	mensal
CRI São Gonçalo	Isec Sec	19L0928585	Shopping	A+ Fitch	7.496.588,82	10,50%	IPCA +	5,06%	15/12/2034	7,1	mensal
CRI Nova Barueri	Habitasec	20E0822500	Residencial	na	6.001.842,61	8,41%	CDI +	5,93%	29/04/2024	2,5	mensal
CRI Alfa Realty	Provincia	20D0892140	Residencial	na	6.001.842,59	8,41%	CDI +	6,41%	29/04/2025	4,4	mensal
CRI Dona Carolina	Provincia	20D0064565	Residencial	na	5.001.723,63	7,01%	CDI +	7,23%	29/09/2025	3,3	mensal
CRI GTR Senior	Fortesec	19D0516262	Pulverizado	na	2.141.890,73	3,00%	IPCA +	11,00%	20/04/2024	1,6	mensal
CRI GTR Mezanino	Fortesec	19D0516265	Pulverizado	na	1.465.356,28	2,05%	IPCA +	16,00%	20/04/2024	1,5	mensal
CRI Rede D'Or	RB Sec	17H0164854	BTS-Hospital	AAA Fitch	1.017.016,57	1,42%	IPCA +	6,35%	06/11/2027	3,5	mensal
CRI Burity	True Sec	18H0860172	Pulverizado	na	464.064,25	0,65%	IGPM +	9,50%	24/05/2023	1,5	mensal
Total de CRIs					66.984.577,89	93,85%					
Caixa Bruto					5.177.874,64						
Rendimentos à Distribuir + Provisões					(789.380,21)						
Caixa Líquido					4.388.494,43	6,15%					
Patrimônio Líquido					71.373.072,32	100,00%					

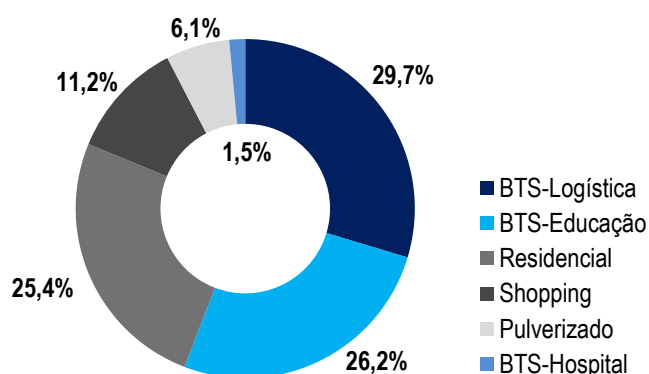
Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)



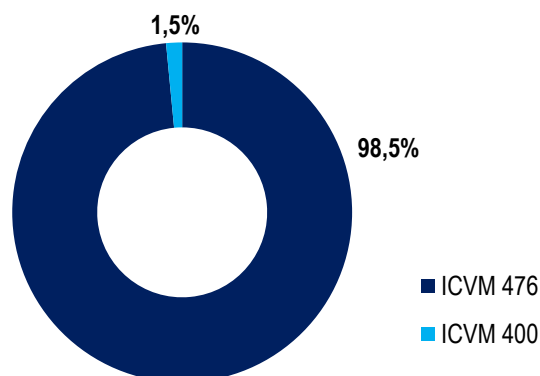
Alocação por indexador (% PL da Carteira de CRI)



Alocação por segmento (% PL da Carteira de CRI)



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





Detalhamento dos Ativos



CRI Alfa Realty

Rating	na
Cupom	CDI + 6,41% (1)
Vencimento	24/05/2023
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Alfa Realty, incorporadora paulistana com mais de 17 anos de atuação e foco em empreendimentos residenciais diferenciados. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro do Ipiranga, cidade de São Paulo.
(1) O CRI conta com remuneração de CDI + 5,0% ao ano, com mínimo de 9,5% ao ano.



CRI Buriti

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 Dona Carolina

Rating	na
Cupom	CDI + 7,23% (1)
Vencimento	29/09/2025
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação junto às empresas Enplan e Cia. City, controladoras do loteamento Fazenda Dona Carolina, localizado em Itatiba-SP. A operação conta com garantia de alienação fiduciária de lotes prontos na Fazenda Dona Carolina, com relação de garantia inicial de 185%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.
(1) O CRI conta com remuneração de CDI + 6,0% ao ano, com mínimo de 10,5% ao ano.



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.



Detalhamento dos Ativos



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 Nova Barueri

Rating	na
Cupom	CDI + 5,93% (1)
Vencimento	29/04/2024
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação junto às incorporadoras Deplan, incorporadora paulistana com mais de 25 anos, e Panamera, incorporadora com foco nas regiões de Alphaville e Barueri-SP. A operação conta com garantia de alienação fiduciária de imóveis residenciais prontos localizados na cidade de Barueri-SP, com relação de garantia inicial de 331%. Os recursos provenientes das vendas das unidades em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.

(1) O CRI conta com remuneração de CDI + 5,0% ao ano, com mínimo de 9,0% ao ano.



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.



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 283S

Rating	na
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 Arapicara-CE, 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.



CRI Ser Educacional 284S

Rating (locatário)	AA- Fitch
Cupom	IGPM + 8,0%
Vencimento	30/05/2023
Tipo de oferta	ICVM 476

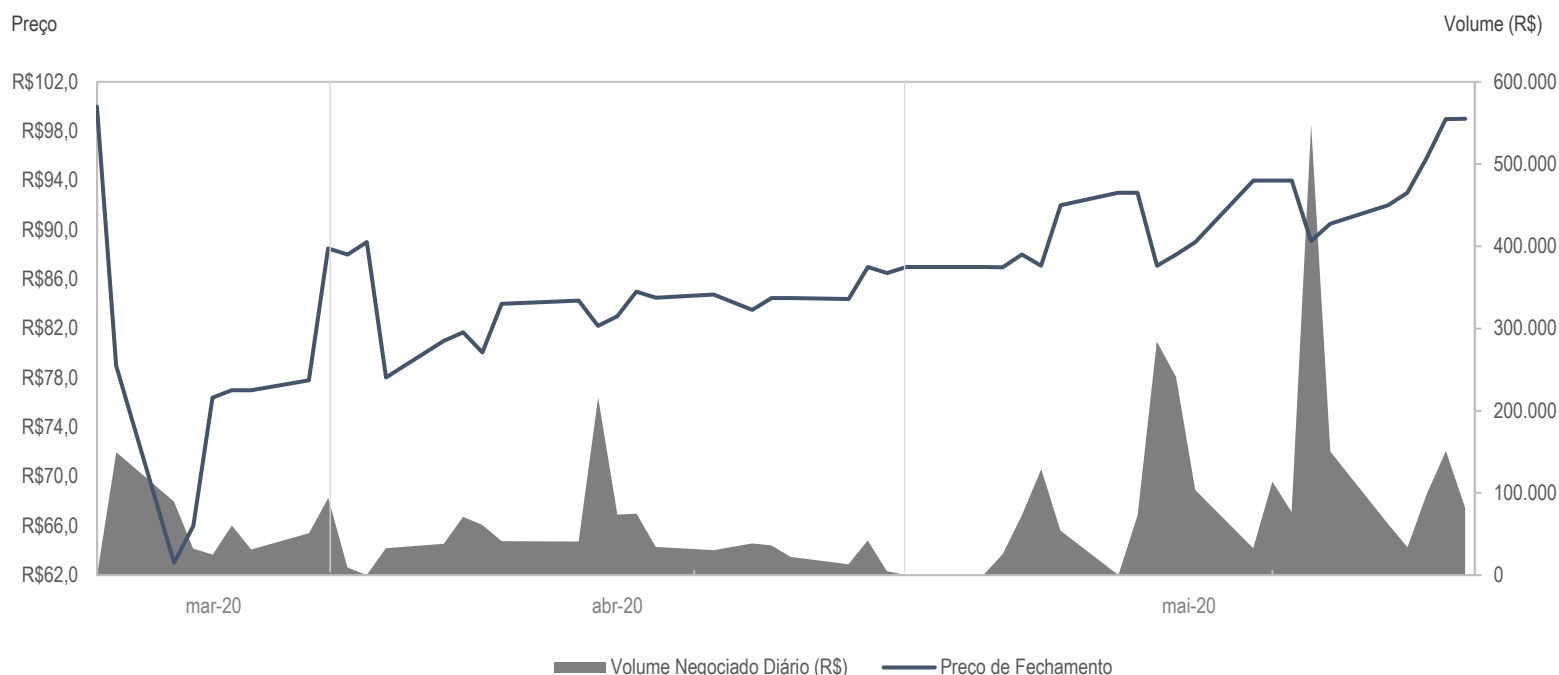
Operação lastreada em contrato de locação atípico "built to suit" com prazo de 10 anos, em imóvel localizado em Recife-PE, tendo como locatária Ser Educacional S.A. (B3: SEER3), empresa com rating corporativo AA- pela Fitch. O CRI tem cupom de IGPM + 8,0% ao ano e conta com garantia real do imóvel.



Desempenho no Mercado Secundário

A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 19 de março de 2020, com o preço de abertura correspondente a R\$100,00. No dia 29 de maio de 2020, o valor da cota fechou em R\$ 99,00.

Informações complementares:	maio-20	
Número de cotistas	1.010	
Volume (em R\$)	2.333.396,32	
Quantidade de cotas negociadas	25.696,00	
Volume Médio Diário (R\$/dia)	116.669,82	
Valor médio de negociação por cota	90,81	
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	82,16
	Máximo	99,99



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.



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

