



## RELATÓRIO DE GESTÃO

Setembro 2018

## Comentários do Gestor

Durante o mês de setembro de 2018, o Fundo recebeu aproximadamente R\$1,77 milhões em amortizações extraordinárias dos CRIs. Com isso, o Fundo adquiriu uma parcela adicional de R\$900 mil do CRI da CNA Spitaletti, que havia sido adquirido inicialmente no mês de agosto. A expectativa da equipe de gestão é alocar o excedente de caixa atual mais as eventuais amortizações recebidas ao longo do próximo mês até o final do mês de outubro de 2018. Conforme o regulamento do Fundo, o período de investimentos se encerra no início do mês de novembro de 2018.

O Fundo tem apresentado uma rentabilidade diária equivalente a aproximadamente CDI+1,75% ao ano, com aumento da rentabilidade quando do recebimento dos prêmios sobre as vendas dos imóveis em garantia. Os prêmios sobre as vendas recebidos durante o mês de setembro elevaram a rentabilidade mensal do Fundo, em setembro, para o equivalente a CDI+3,10% ao ano. Os CRI adquiridos continuam performando conforme esperado, com pagamento de juros mensais.

Ao final do mês de setembro de 2018, os investimentos em Ativos Alvo representavam uma alocação de 98,3% do PL do Fundo. Os recursos remanescentes permaneciam aplicados em instrumentos de caixa. A distribuição de rendimentos do Fundo em outubro de 2018 (referente ao mês de setembro de 2018) foi de R\$7,00/cota, o que é equivalente a uma rentabilidade líquida no mês de 149,5% do CDI (rentabilidade de 175,9% do CDI com gross-up de IR de 15%) com base no valor da cota na 1a. Emissão de R\$1.000,00.

## Informações Patrimoniais

Patrimônio Líquido	R\$49.962.930,78	Rendimento Mensal	R\$7,00
Valor patrimonial da cota	R\$1.000,12697730	Pagamento em 01/10/18	por cota
Posição em 28/09/18		Número de cotistas	98

## Rentabilidade total das cotas

Rentabilidade total do Fundo, desde o 1o. dia de captação da 1a. emissão de cotas (08/08/17), considerando a distribuição de dividendos (1) e amortizações mensais, e tomando como base o valor de emissão das cotas (2) e seu valor patrimonial no período de referência.

Valor de referência	Emissão R\$1.000,00				
Período	Dividendo (R\$)	Amortização (R\$)	Retorno Total	RT Gross-Up (3)	%CDI (3)
set-18	7,00	-	8,8331%	10,3919%	130,4252
ago-18	9,15	-	8,1150%	9,5471%	127,8958
jul-18	6,80	-	7,1070%	8,3612%	121,9039
jun-18	7,05	-	6,3768%	7,5021%	119,4122
mai-18	6,67	-	5,6689%	6,6693%	116,2842
abr-18	7,40	-	4,9858%	5,8656%	112,9960
mar-18	7,83	-	4,2954%	5,0534%	108,6900
fev-18	6,89	-	3,4721%	4,0848%	99,7526
jan-18	5,28	-	2,8083%	3,3038%	91,4090
dez-17	4,80	-	2,2409%	2,6363%	87,4877
nov-17	4,90	-	1,8002%	2,1179%	86,0053
out-17	4,92	-	1,2650%	1,4882%	78,9783
set-17	4,74	-	0,7565%	0,8900%	72,1637
ago-17	1,78	-	0,3034%	0,3573%	60,3825 (4)

(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.

(3) Retorno total do Fundo considerando alíquota de IR de 15%.

(4) A rentabilidade apresentada no mês de Agosto/2017 é referente ao período entre 08/08/2017 e 31/08/2017.

## Objetivo

O Fundo possui como objetivo o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") com remuneração atrelada ao CDI e lastreados em operações de crédito a incorporadores imobiliários com garantia de unidades imobiliárias prontas.

## Público Alvo

Investidores Profissionais

## Taxa de Gestão

1,50% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, provisionada diariamente e paga mensalmente.

## Taxa de Performance

20% sobre o que exceder CDI + 1,00% ao ano (utilizando marca d'água). Provisionada diariamente, paga semestralmente, nos meses de julho e janeiro, ou na amortização final das cotas.

## Taxa de Administração e Custódia

0,25% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, provisionada diariamente e paga mensalmente, com valor mínimo de R\$20.500 mensais.

## Dados Adicionais

Gestão: Valora Gestão de Investimentos  
Administração: Oliveira Trust DTVM S/A  
Custódia: Oliveira Trust DTVM S/A  
Auditor: BDO

## Informações Operacionais

Data de início do Fundo: 08-ago-17  
Tipo de cota: Fechamento  
Divulgação das cotas: Diária  
Taxa de entrada / saída: Não há  
Aplicação mínima/máxima: Não há  
Movimentação mínima: Não há  
Condição de amortização/resgate: Não há  
Classificação ANBIMA: FII TVM Gestão Ativa  
Classificação CVM: FII  
Código Cetip: 2584417VAL  
Código ISIN: BRVLRCTF006  
Código GIIN: 31Y6BI.00112.SF.076  
Código ANBIMA: 448990

## 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 | backoffice@valorainvest.com.br

## Administrador / distribuidor

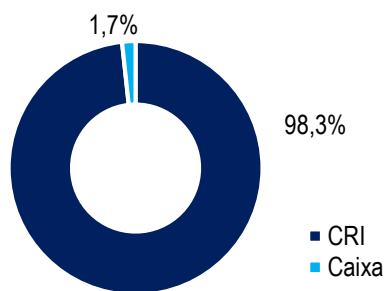
OLIVEIRA TRUST DTVM S/A  
CNPJ: 36.113.876/0001-91

Av. das Américas, 3434 - Bloco 07 - Sala 201  
Barra da Tijuca | Rio de Janeiro - RJ | CEP: 20030-905  
Tel: +55 (21) 3514 0000 | Fax: +55 (21) 3514 0099

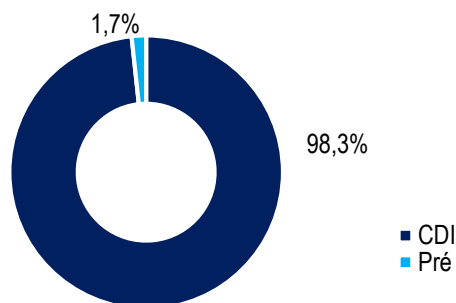
www.oliveiratrust.com.br



#### Alocação por instrumento



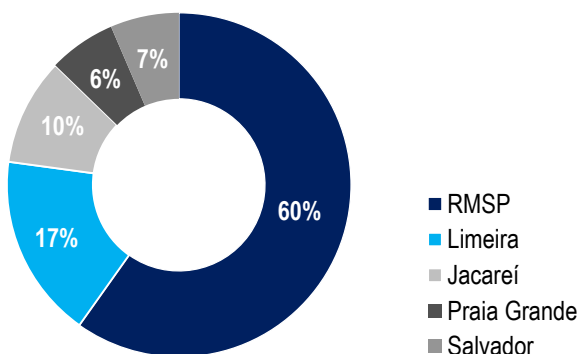
#### Alocação por indexador



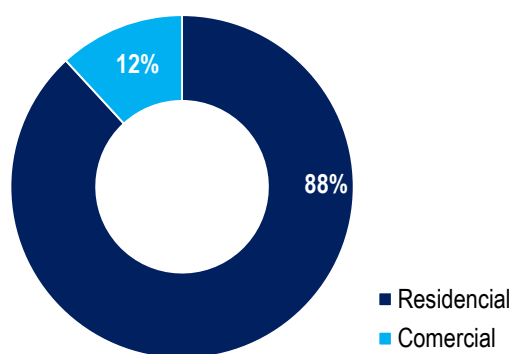
#### Carteira de Ativos

	Ativo	Montante	%	Devedor	Emissor	Cód. Ativo
1	CRI	R\$ 6.960.368,42	13,80%	TPA Empreendimentos	Habitasec	17G1674769
2	CRI	R\$ 2.920.524,85	5,79%	Upcon Incorporadora	Habitasec	17I0071773
3	CRI	R\$ 7.762.496,10	15,39%	Construtora Ditolvo	Habitasec	17J0158695
4	CRI	R\$ 3.097.699,12	6,14%	Solbrasil Emp. (Const. Praias)	Habitasec	17K0221336
5	CRI	R\$ 8.509.263,99	16,88%	Construtora Manara	Habitasec	18A0830706
6	CRI	R\$ 5.042.855,57	10,00%	Construtora ROVIC	Habitasec	18C0693219
7	CRI	R\$ 4.954.634,76	9,83%	Construtora Costa Hirota	Habitasec	18C0702625
8	CRI	R\$ 9.862.993,15	19,56%	CNA Spitaletti	Habitasec	18G1426464
9	Caixa	R\$ 1.313.671,50	2,61%	Tesouro Nacional		
<b>Total</b>		<b>R\$ 50.424.507,46</b>	<b>100,0%</b>			

#### Distribuição geográfica das garantias



#### Garantias por tipo de uso



#### Fluxo de Caixa

Recursos disponíveis para distribuição, considerando todas as entradas e saídas de caixa ocorridas.

	set/18	2018	últimos 12 meses
Entradas de Caixa	440.126,06	4.041.328,05	4.812.128,57
Saídas de Caixa	(113.996,22)	(837.331,61)	(1.039.011,81)
Resultado	326.129,84	3.203.996,44	3.773.116,76
<b>Distribuição Total</b>	<b>R\$ 349.696,11</b>	<b>R\$ 3.200.718,56</b>	<b>R\$ 3.808.256,83</b>

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 ICMV472, 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 avaliação 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.

