



RELATÓRIO DE GESTÃO

Janeiro 2019

Comentários do Gestor

O Fundo nesse momento continua em sua fase de recebimento de juros e amortização dos CRI investidos durante o período de investimentos. Temos acompanhado de perto as operações e as vendas dos empreendimentos em garantia. No mês de janeiro, o volume de vendas foi em linha com o esperado, porém o volume de repasses ficou um pouco abaixo.

Em relação às vendas, as operações de Ditolve, TPA, Solbrasil Praias, Rovic e Costa Hirota apresentaram taxas de absorção (vendas/estoque inicial) nos últimos 6 meses entre 15% a 20% semestral, em linha com o cenário base inicialmente estimado. A operação de Manara apresentou uma absorção de 25% nos últimos 6 meses, um indicador bastante positivo, entretanto, os repasses ainda estão em ritmo lento. Upcon e CNA Spitaletti apresentaram taxas de absorção baixas, porém em linha com nossa expectativa quando da aquisição dessas operações. Todos os CRI estão em dia, pagando juros e eventuais amortizações todos os meses.

A distribuição de rendimentos do Fundo em fevereiro de 2019 (referente ao mês de janeiro de 2019) foi de R\$7,47/cota, o que é equivalente a uma distribuição líquida no mês de 144,9% do CDI (170,4% do CDI com gross-up de IR de 15%) com base no valor patrimonial da cota em 31/12/2018 de R\$948,51. Além disso, foram distribuídos no início do mês de fevereiro R\$12,50/cota, referente a amortização de principal.

Ao final do mês de janeiro de 2018, os investimentos em Ativos Alvo representavam uma alocação de praticamente 100% do PL do Fundo. Os recursos remanescentes permaneciam aplicados em instrumentos de caixa.

Informações Patrimoniais

Patrimônio Líquido	R\$46.737.219,68	Rendimento Mensal	R\$7,47
Valor patrimonial da cota	R\$935,55669205	Pagamento em 01/02/19	7,47
Posição em 31/01/19		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)
jan-19	7,47	12,50	11,9654%	14,0770%	135,3079
dez-18	5,82	13,34	11,1507%	13,1184%	134,0996
nov-18	7,39	38,11	10,4485%	12,2924%	133,2636
out-18	8,00	-	9,6923%	11,4027%	131,5647
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

(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

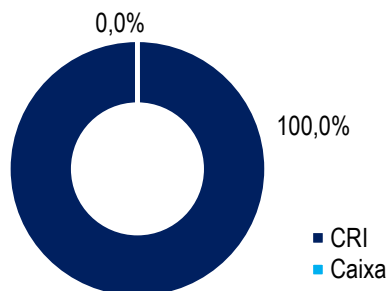
www.oliveiratrust.com.br



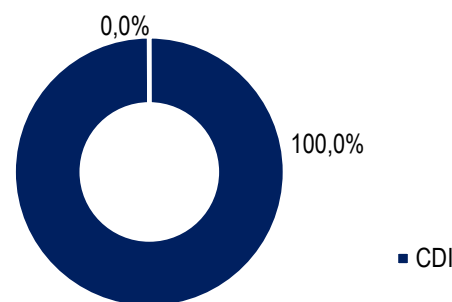
RELATÓRIO DE GESTÃO

Janeiro 2019

Alocação por instrumento



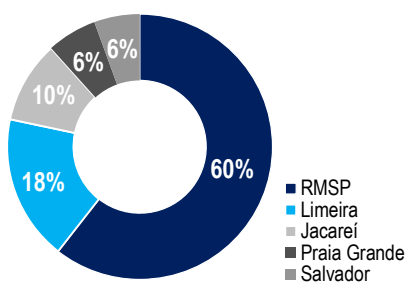
Alocação por indexador



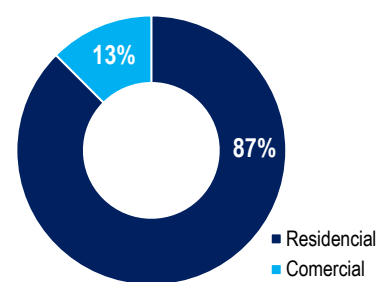
Carteira de Ativos

	Ativo	Montante	%	Devedor	Emissor	Cód. Ativo
1	CRI	R\$ 5.600.057,04	11,70%	TPA Empreendimentos	Habitasec	17G1674769
2	CRI	R\$ 2.921.701,81	6,10%	Upcon Incorporadora	Habitasec	17I0071773
3	CRI	R\$ 8.613.792,30	17,99%	Construtora Ditolve	Habitasec	17J0158695
4	CRI	R\$ 2.847.185,80	5,95%	Solbrasil Emp. (Const. Praias)	Habitasec	17K0221336
5	CRI	R\$ 8.308.217,65	17,35%	Construtora Manara	Habitasec	18A0830706
6	CRI	R\$ 4.132.833,40	8,63%	Construtora ROVIC	Habitasec	18C0693219
7	CRI	R\$ 4.683.484,03	9,78%	Construtora Costa Hirota	Habitasec	18C0702625
8	CRI	R\$ 9.648.428,70	20,15%	CNA Spitaletti	Habitasec	18G1426464
9	Caixa	R\$ 1.117.628,93	2,33%	Tesouro Nacional		
Total		R\$ 47.873.329,66	100,0%			

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.

	jan/19	2019	Ultimos 12 meses
Entradas de Caixa	435.451,97	435.451,97	5.477.216,35
Saídas de Caixa	(84.533,27)	(84.533,27)	(1.077.812,39)
Resultado	350.918,70	350.918,70	4.399.403,96
Distribuição Total	R\$ 373.183,18	R\$ 373.183,18	R\$ 4.369.731,39

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 de 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.

