



Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de abril de 2021 com 89% de seu patrimônio líquido alocado em Ativos-Alvo, distribuídos em 34 diferentes ativos, num total investido de R\$142,5 milhões. Os demais recursos estavam investidos em instrumentos de caixa.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de abril de 2021 foi de R\$0,08 por cota, o equivalente a uma rentabilidade líquida de 0,82% sobre o valor da cota patrimonial no final de março, ou o equivalente a IPCA -0,5% ao ano. A rentabilidade total apresentada pelo Fundo (lucro contábil) no mês de abril foi de 1,05% (equivalente a 14% ao ano sobre o valor da cota patrimonial do mês anterior). A rentabilidade acumulada do fundo desde o início (mar/21) foi de 2,70%, o equivalente a 16,9% ao ano. (ou IPCA + 9,57% ano)

Ao longo desse mês, o Fundo adquiriu ativos tanto dentro da estratégia RENDA como dentro da estratégia VALOR.

A estratégia RENDA continua mais concentrada em alocações diretas em CRI, embora, ao longo do mês, o Fundo adquiriu diversas posições de FII com foco em RENDA. Ao fim do mês de abril, a alocação em CRI representava 53,3% do PL do Fundo. Além dos CRI, dentro da estratégia RENDA, foram adquiridos FII de recebíveis (~13,5% do PL) levando a posição de FII na carteira RENDA para 15,2% do PL, além de posições adicionais em cotas seniores de FIDC que representava 6,6% do PL no fim de abril. Complementada com uma posição de aproximadamente 1,9% do PL debêntures do setor de shopping e properties, a carteira RENDA representava um total de 75,3% do PL do Fundo e 84,7% da carteira de Ativos-Alvo ao final de abril. (ver mais detalhes em Detalhamento de Ativos).

Dentro da estratégia de VALOR, o foco principal da Gestão continua na carteira de ações de empresas de shoppings e de properties – que ainda se encontram com descontos maiores que os FII dos mesmos segmentos. A volatilidade apresentada no mercado acionário ao longo de abril deu a oportunidade de realização de ganho de capital em várias posições, além do aumento da participação de ações na carteira (6,6% do PL) a preços de aquisição bastante atrativos. A Gestão continua com a opinião de que existem oportunidades de aquisições descontadas de FII de CRI indexados a CDI e alguns de properties. Cotas de FII na carteira VALOR representavam 17,5% do PL ao fim de abril. A estratégia VALOR possui ainda cotas subordinadas de FIDC geridos pela Gestora, que continuam gerando ganhos bastante consistentes. Ao final do mês de abril, a estratégia VALOR representava 13,6% do PL do Fundo e 15,3% da carteira de Ativos-Alvo. (ver mais detalhes das Detalhamento de Ativos).

O processo de alocação dos recursos da 1ª Emissão de Cotas está em fase final, com aquisições planejadas de ativos tanto para a estratégia RENDA como para a estratégia VALOR. Ao mesmo tempo, a Gestão tem analisado diversas oportunidades de reciclagem da carteira, principalmente nos ativos mais líquidos (ações, debêntures e FII), sempre com o objetivo de manter uma carteira com uma relação risco e retorno favorável.

EVENTOS SUBSEQUENTES

No início do mês de maio, além de investimentos dentro da estratégia RENDA (CRI, cotas seniores de FIDC, e FII), o Fundo iniciou, dentro da estratégia VALOR, o investimento direto em cotas de SPE, cujo objetivo é a incorporação e desenvolvimento de empreendimentos residenciais na cidade de São Paulo. Os desembolsos nesses projetos serão feitos de acordo com a necessidade de capital, porém o valor total comprometido no investimento em 3 SPE correspondem a aproximadamente 1,5% do PL do Fundo. O objetivo da gestão é que inicialmente essa parcela da carteira represente no máximo 5% do PL do Fundo e esteja diversificada em diversos empreendimentos.

Objetivo

O Fundo tem como objetivo o investimento em Ativos-Alvo: (a) Ações Imobiliárias, (b) Debêntures Imobiliárias, (c) Participações em SPE Imobiliária, (d) cotas de FIP Imobiliário, (e) cotas de FIA Imobiliário, (f) CEPAC, (g) cotas de FII, (h) CRI, (i) cotas de FIDC Imobiliário, (j) letras hipotecárias, (k) letras de crédito imobiliário, (l) letras imobiliárias garantidas, e (m) Outros Títulos Imobiliários, em conformidade com os critérios de elegibilidade definidos na política de investimento.

Público Alvo

Investidores em geral.

Taxa de Administração e Gestão

0,90% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, com valor mínimo mensal de R\$10.000.

Taxa de Performance

20% sobre o que exceder IPCA + média do *yield* anual do IMAB5 no semestre civil anterior, com o valor mínimo de IPCA + 3% ao ano. Caso essa média seja menor que 4% ao ano, a mesma será acrescida de 1% ao ano; caso a mesma seja maior ou igual a 4% ao ano e menor que 5% ao ano, será utilizado 5% ao ano. A taxa é paga semestralmente nos meses de julho e janeiro.

Distribuição de Rendimentos

Divulgação de rendimentos: Último dia útil

Data ex-rendimentos: 1º dia útil

Pagamento de rendimentos: 5º dia útil

Dados Adicionais

Gestão: Valora Gestão de Investimentos

Administração: Banco Daycoval S.A.

Escriturador: Banco Daycoval S.A.

Auditor: Grant Thornton Auditores Independentes

Informações Operacionais

Data de início do Fundo: 26/02/2021

Prazo de duração: Indeterminado

Classificação ANBIMA: FII de Títulos de Valores Mobiliários Gestão Ativa

Classificação CVM: FII

Código de Negociação: B3:VGHF11

Código ISIN: BRVGIFCTF003

Código CVM: 0320086

RELATÓRIO DE GESTÃO

cadastre-se em <https://valorainvest.com.br/contato> para receber os relatórios

Abril 2021

Carteira de Ativos

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Coupon	Vencimento
CRI	Manhattan 196S	20L0870667	Residencial	23.926.713,77	14,92%	IPCA	12,00%	17/12/2024
CRI	Tecnisa 175S	21B0544455	Residencial	20.066.572,93	12,51%	IPCA	5,94%	15/02/2026
CRI	Socicam Chapecó	21C0640785	BTS	15.626.215,99	9,75%	IPCA	9,00%	17/12/2024
CRI	RV Ipiranga	21B0132138	Residencial	7.002.345,47	4,37%	CDI	6,00%	28/01/2027
CRI	Cores do Mar	21B0184703	Residencial	6.676.280,83	4,16%	IPCA	9,50%	26/02/2026
CRI	Francisco Leitão 14S	20H0164142	Residencial	3.102.257,41	1,93%	IPCA	8,50%	28/08/2025
CRI	Francisco Leitão 15S	20H0164148	Residencial	3.102.257,41	1,93%	IPCA	8,50%	28/08/2025
CRI	You 38 - 2S	21D0696194	Residencial	2.779.547,51	1,73%	CDI	4,50%	22/04/2026
CRI	You 38 - 1S	21D0695718	Residencial	2.223.153,16	1,39%	CDI	4,00%	23/04/2025
CRI	Tecnisa 344S	20L0675397	Residencial	1.022.395,66	0,64%	IPCA	6,85%	31/12/2025
Total - CRI				85.527.740,13	53,34%			
Debêntures	Iguatemi	IGTAA0	Shoppings	1.534.527,41	0,96%	CDI	2,15%	28/09/2025
Debêntures	CCP	CCPRB1	Properties	1.514.976,35	0,94%	CDI	1,45%	15/05/2024
Total - Debêntures				3.049.503,76	1,90%			
FIDC	KeyCash I Sênior	-	Home Equity	6.042.762,43	3,77%	IPCA	7,50%	26/08/2023
FIDC	Valys Sênior	3204619SEN	Residencial	4.486.956,70	2,80%	IPCA	8,00%	20/06/2024
FIDC	Valys Subordinada	-	Residencial	3.058.602,64	1,91%	na	na	na
FIDC	CRI Valora AzQuest Subordinada	30414191AZS	Recebíveis	1.673.072,38	1,04%	na	na	na
Total - FIDC				15.261.394,15	9,52%			
FII	RBR Log	RBRL11	Logística	5.147.860,00	3,21%			
FII	Kinea Indices Precos	KNIP11	Recebíveis	4.962.169,00	3,09%			
FII	Barigui Rendimento Imobiliários I	BARI11	Recebíveis	4.208.092,00	2,62%			
FII	VBI CRI	CVBI11	Recebíveis	3.116.152,65	1,94%			
FII	Mogno Recebíveis Imobiliários	MGCR11	Recebíveis	3.000.000,00	1,87%			
FII	BTG Pactual Cred Imob	BTCR11	Recebíveis	1.817.020,00	1,13%			
FII	Kinea Rend Imob	KNCR11	Recebíveis	1.498.385,04	0,93%			
FII	REC Recebíveis Imobiliários	RECR11	Recebíveis	1.162.186,74	0,72%			
FII	JS Real Estate	JSRE11	Properties	1.137.164,00	0,71%			
FII	CSHG Recebíveis Imob	HGCR11	Recebíveis	851.811,20	0,53%			
FII	Santander CDI	SADI11	Recebíveis	831.807,00	0,52%			
FII	Valora RE III	VGIR11	Recebíveis	307.288,80	0,19%			
FII	FII (Outros)	-	-	8.154,00	0,01%			
Total - FII				28.048.090,43	17,49%			
Ação	Multiplan	MULT3	Shoppings	2.959.355,00	1,85%			
Ação	BR Malls	BRML3	Shoppings	2.941.680,00	1,83%			
Ação	BR Properties	BRPR3	Properties	2.057.718,00	1,28%			
Ação	São Carlos	SCAR3	Properties	1.481.610,00	0,92%			
Ação	CCP	CCPR3	Properties	1.135.575,00	0,71%			
Total - Ações				10.575.938,00	6,60%			
Total Ativos-Alvo				142.462.666,47	88,85%			
Caixa Bruto				20.512.794,39	12,79%			
Rendimentos à Distribuir + Provisões				(2.630.660,06)				
Caixa Líquido				17.882.134,33	11,15%			
Patrimônio Líquido				160.344.800,80	100,00%			

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuirá R\$0,08 por cota como rendimento referente ao mês de abril de 2021. O pagamento ocorrerá no dia 07 de maio de 2021. O Fundo encerrou o mês de abril com uma reserva de caixa de R\$ 473.924,94, equivalente a R\$ 0,029 por cota para eventuais despesas, incluindo a taxa de performance.

	mar/21	abr/21
Receitas (Entradas de Caixa)	1.967.375,00	1.221.160,29
Proventos + Juros + Correção Monetária	1.600.937,39	923.687,03
CRI	1.586.822,71	830.008,14
Debêntures	-	-
FIDCs - (após IR)	7.611,88	25.769,22
FII	6.502,80	58.058,01
Ações	-	9.851,66
Negociações	192.428,34	257.655,73
CRI	-	8.536,08
Debêntures - (após IR)	-	-
FIDCs	-	-
Ações - (após IR)	192.428,34	249.119,65
FII	-	-
Ativos de Liquidez	174.009,27	39.817,53
Despesas (Saídas de Caixa)	(124.508,06)	(119.465,79)
Resultado	1.842.866,94	1.101.694,50
Distribuição Total	1.152.963,70	1.317.672,80
Distribuição/Cota	R\$ 0,07	R\$ 0,08
Dias Úteis no Período	23	20
Dividend Yield (anualizado) - Nominal	7,94%	10,56%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial		
Taxa equivalente acima do IPCA ¹	IPCA + 5,3%	IPCA - 0,5%
Taxa equivalente acima do Benchmark ²	Benchmark + 3,9%	IPCA - 1,7%

(1) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para abr/2021 utiliza-se a variação do IPCA de fev/2021.

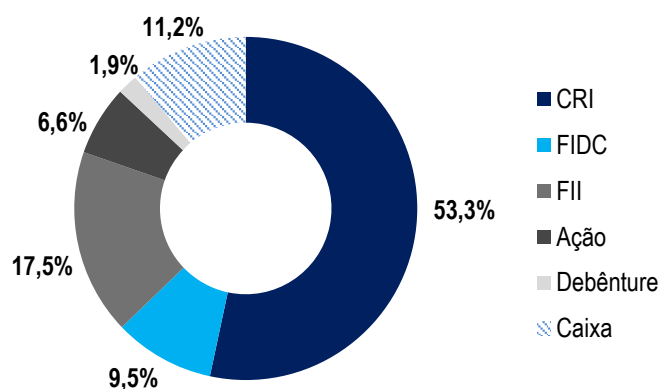
(2) Benchmark utilizado como base de cálculo para a Taxa de Performance. (atualmente IPCA + 3,0% ao ano – yield médio do IMAB5 do 2º semestre de 2020 é menor que 2% ao ano)

RELATÓRIO DE GESTÃO

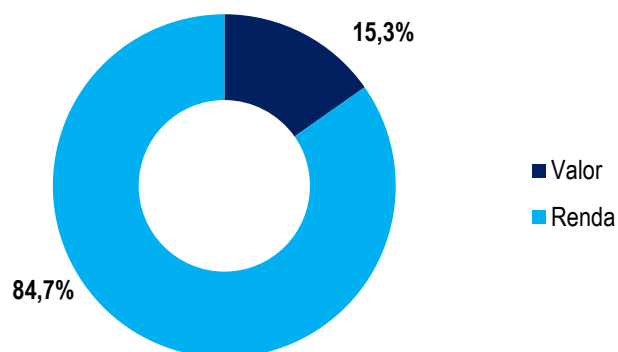
cadastre-se em <https://valorainvest.com.br/contato> para receber os relatórios

Abril 2021

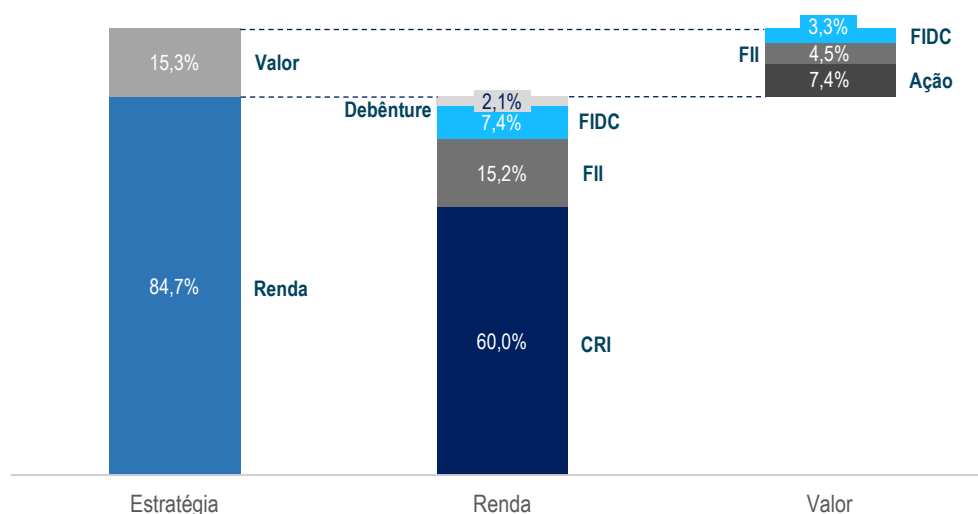
Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)



Alocação por Estratégia (% PL de Ativos-Alvo)

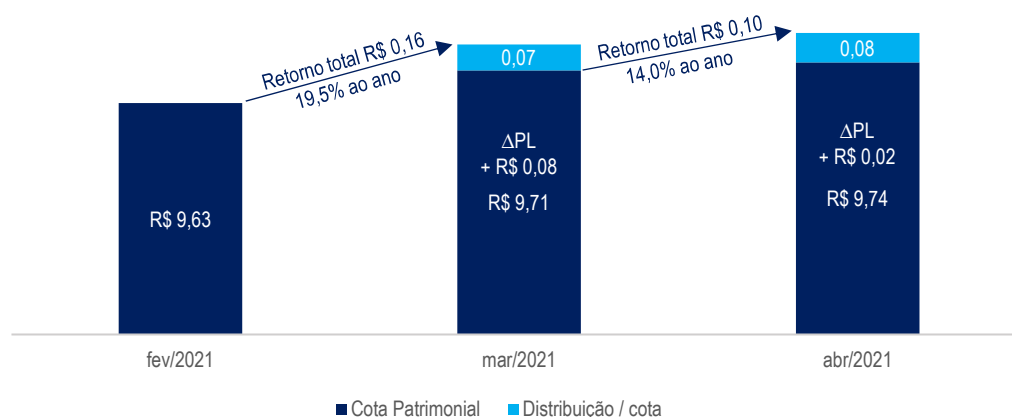


Alocação por Estratégia e Ativos-Alvo (% PL de Ativos-Alvo)



Evolução do Patrimônio Líquido e Distribuição de Rendimentos

Os valores estão arredondados na segunda casa decimal



Detalhamento dos Ativos



CRI Cores do Mar

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,5%
Vencimento	26/02/2026
Tipo de oferta	ICVM 476

A Enplan atua no desenvolvimento e execução de diversos tipos de obras, tais como loteamentos e condomínios residenciais, obras de infraestrutura e edificações. A operação conta com garantia de alienação fiduciária de imóvel prontos dos empreendimentos Cores do Mar, com relação atual de garantia de 152%.



CRI Francisco Leitão 14S

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,5%
Vencimento	28/08/2025
Tipo de oferta	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 terreno localizado no bairro de Pinheiros, na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 192%.



CRI Francisco Leitão 15S

Rating	na
Cupom	IPCA + 8,5%
Vencimento	28/08/2025
Tipo de oferta	ICVM 476

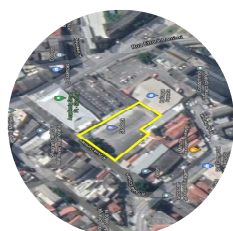
Operação com a Setin, incorporadora paulista, com foco na incorporação de projetos residenciais, escritórios e hotéis na região metropolitana e interior paulista, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro de Pinheiros, na cidade de São Paulo, com relação atual de garantia de 192%.



CRI Manhattan 196S

Rating	na
Cupom	IPCA + 12,0%
Vencimento	17/12/2024
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Construtora Manhattan, uma das maiores incorporadoras de Fortaleza-CE, com mais de 15 anos de atuação. A operação possui como garantia real (i) alienação fiduciária de imóveis prontos residenciais e (ii) cessão fiduciária de recebíveis de direito de uso de dois projetos residenciais; todos localizados na Região Metropolitana de Fortaleza, com relação atual de garantia de 268%.



CRI RV Ipiranga

Rating	na
Cupom	CDI + 6,0%
Vencimento	28/01/2027
Tipo de oferta	ICVM 476

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 garantias a (i) a alienação fiduciária de terreno localizado no bairro do Ipiranga, com relação atual de garantia de 154%. O CRI conta com remuneração de CDI + 6,0% ao ano, com mínimo de 9,5% ao ano.



CRI Socicam Chapecó

Rating	na
Cupom	IPCA + 9,0%
Vencimento	17/03/2036
Tipo de oferta	ICVM 476

Operação com a Socicam, líder na gestão de terminais de passageiros rodoviários e urbanos, administrando mais de 150 empreendimentos, entre contratos de concessão e de prestação de serviços, nas cinco regiões do Brasil. A operação possui como garantia o contrato de locação, assim como a cessão fiduciária das tarifas aeroportuárias do terminal de Chapecó-SC.

Detalhamento dos Ativos



CRI Tecnisa 175S

Rating AA- S&P

Cupom IPCA + 5,94%

Vencimento 15/02/2026

Tipo de oferta ICVM 476

Operação lastreada em debêntures emitidas pela Tecnisa S.A. (B3:TCSA3), incorporadora de capital aberto com foco em alta e média renda na região metropolitana de São Paulo. O CRI não conta com garantias reais e possui rating br.AA-(sf) pela S&P



CRI Tecnisa 344S

Rating AA- S&P

Cupom IPCA + 6,85%

Vencimento 31/12/2025

Tipo de oferta ICVM 476

Operação lastreada em debêntures emitidas pela Tecnisa S.A. (B3:TCSA3), incorporadora de capital aberto com foco em alta e média renda na região metropolitana de São Paulo. O CRI não conta com garantias reais e possui rating br.AA-(sf) pela S&P.



CRI You 38 - 1S

Rating na

Cupom CDI + 4,0%

Vencimento 23/04/2025

Tipo de oferta ICVM 476

Operação com a You, inc, incorporadora paulistana com mais de 10 anos de atuação e foco no segmento de imóveis residenciais compactos. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs de projetos incorporados pela companhia.



CRI You 38 - 2S

Rating na

Cupom CDI + 4,5%

Vencimento 22/04/2026

Tipo de oferta ICVM 476

Operação com a You, inc, incorporadora paulistana com mais de 10 anos de atuação e foco no segmento de imóveis residenciais compactos. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs de projetos incorporados pela companhia.



Debênture Iguatemi

Rating AAA Fitch

Cupom CDI + 2,15%

Vencimento 28/09/2025

Tipo de oferta ICVM 476

Debêntures emitidas pela Iguatemi S.A. (B3:IGTA3), uma das principais empresas full-service de shopping centers do país. A Debênture não conta com garantias reais. A debênture possui rating AAA(br) pela Fitch.



Debênture CCP

Rating A1 Moody's

Cupom CDI + 1,45%

Vencimento 15/05/2024

Tipo de oferta ICVM 476

Debênture emitida pela CCP S.A. (B3:CCPR3), uma das principais empresas de aquisição, locação, venda, desenvolvimento e operação de imóveis comerciais do Brasil. A Debênture não conta com garantias reais e possui rating A1.br pela Moody's.

Detalhamento dos Ativos



FIDC Valyos – Cota Sênior & Cota Subordinada

Rating Cota Sênior BB Liberum

Cupom Sênior IPCA + 8,0%

Vencimento 20/06/2024

Tipo de oferta ICVM 476

O FIDC Valyos tem por objetivo a valorização das Cotas, através da aplicação dos recursos em operações de financiamento para o desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários, preponderantemente residenciais. O Fundo foi iniciado em meados de 2019, e possui estrutura com cotas subordinadas, mezanino e seniores.



FIDC CRI Valora AzQuest – Cota Subordinada

Rating na

Cupom na

Vencimento na

Tipo de oferta ICVM 476

O FIDC CRI Valora AzQuest investe em CRIs com garantia real imobiliária, principalmente originados e estruturados pela Valora, tendo como parceiro a gestora AzQuest. O Fundo possui cotas seniores e subordinadas.



KCCR FIDC – Cota Sênior

Rating na

Cupom IPCA + 7,5%

Vencimento 17/12/2024

Tipo de oferta ICVM 476

O KCCR FIDC tem por objetivo a valorização das cotas, através da aplicação dos recursos em Direitos Creditórios, provenientes principalmente de operações de *home equity*, cedidos pela KeyCash, plataforma digital de crédito imobiliário para pessoas físicas. O Fundo possui subordinação de 50%, tendo como cotista subordinada a própria KeyCash e partes relacionadas.



RELATÓRIO DE GESTÃO

cadastre-se em <https://valorainvest.com.br/contato> para receber os relatórios

Abril 2021

Rentabilidade Total das Cotas

Data	Quantidade de Cotas	Patrimônio Líquido (R\$)	Dividendos Totais Distribuídos (R\$)	Dividendos (% ao mês)	Ganho Patrimonial (% ao mês)	Retorno Total no mês	Retorno Total Acum. (% ao ano)	Retorno Total Acum. (IPCA + a.a.)
fev/21	16.470.910	158.540.738	-	-	-			
mar/21	16.470.910	159.988.988	1.152.964	0,72%	0,91%	1,64%	19,52%	16,29%
abr/21	16.470.910	160.344.801	1.317.673	0,82%	0,22%	1,05%	16,92%	9,59%

Desempenho no Mercado Secundário

A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 09 de março de 2021, com o preço de abertura correspondente a R\$10,00. No dia 30 de abril de 2021, o valor da cota fechou em R\$ 10,01.

Informações complementares:	abril-21
Número de cotistas	3.375
Volume (em R\$)	4.251.481
Quantidade de cotas negociadas	426.595
Volume Médio Diário (R\$/dia)	250.087
Valor médio de negociação por cota	9,95
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo 9,10
	Máximo 10,79

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.