



Comentários do Gestor

O Fundo iniciou suas atividades em 26 de fevereiro de 2021, com a captação total bruta de R\$164.709.100 distribuídos em 1.993 cotistas. O Fundo encerrou seu primeiro mês de atividades com 71,5% de seu patrimônio líquido alocado em Ativos-Alvo, distribuídos em 26 diferentes ativos, num total investido de R\$109,7 milhões. Os demais recursos estavam investidos em instrumentos de caixa.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de março de 2021 foi de R\$0,07 por cota, o equivalente a uma rentabilidade líquida de 0,72% sobre o valor da cota patrimonial no final de fevereiro, ou o equivalente a IPCA + 5,3% ao ano. Além disso, o Fundo gerou uma reserva de caixa de R\$0,03 por cota, além de um ganho no patrimônio líquido de R\$0,09 por cota referentes a marcação a mercado dos ativos e valorização das cotas de FIDC investidos. A rentabilidade total (lucro contábil = lucro caixa + variação de PL) apresentada pelo fundo no mês de março foi de 1,64% (equivalente a 19,52% ao ano sobre o valor da cota patrimonial do mês anterior).

Conforme apresentado no prospecto definitivo referente a 1ª Emissão de Cotas, o Fundo tem como estratégia de investimento a combinação entre geração de renda mensal (“RENDA”) e criação de valor aos cotistas no médio/longo prazo (“VALOR”).

Nesse momento, a Gestão entende que a estratégia RENDA ficará mais concentrada em alocações diretas em CRI, alavancando a capacidade da Gestora na originação dessas operações e complementariedade com outros fundos da casa. Ao fim do mês de março, a alocação em CRIs representava 48,5% do PL do Fundo.

Além dos CRI, dentro da estratégia RENDA, foram adquiridas debêntures do setor de shopping e properties (1,9% do PL), cotas seniores de FIDC (4,2% do PL) além de um FII de logística (3,0% do PL). Dessa forma, a carteira RENDA representava um total de 57,75% do PL do Fundo e 84,4% da carteira de Ativos-Alvo ao final de março. (ver mais detalhes em Detalhamento de Ativos).

Dentro da estratégia de VALOR, foram adquiridas ações (4,6% do PL), cotas de FII (3,5% do PL) e cotas subordinadas de FIDC (2,6% do PL). A estratégia de VALOR representava 10,7% do PL do Fundo e 15,6% da carteira de Ativos-Alvo. (ver mais detalhes das Detalhamento de Ativos).

Na visão da Gestão, os segmentos de shopping e properties apresentam boas oportunidades de ganho de capital no médio prazo, especialmente nas ações das empresas que na maioria dos casos se encontram mais descontadas que os FIIs do mesmo segmento. No caso dos FIIs, a Gestão aproveitou para fazer aquisições ainda descontadas de FII de CRI indexados ao CDI. Com a expectativa da subida da Selic/CDI, a Gestão entende que esses Fundos proporcionam uma boa expectativa de valorização ao longo do ano. Por último, dentro dessa estratégia o Fundo adquiriu cotas subordinadas de 2 FIDCs geridos pela Gestora que têm gerado ganhos bastante consistentes desde o início de ambos.

O foco da Gestão é terminar o processo de alocação dos recursos da 1ª Emissão de Cotas ao longo das próximas semanas, trazendo ativos tanto para a estratégia RENDA como para a estratégia VALOR. Dentro da estratégia RENDA continuamos analisando principalmente oportunidades de CRI indexados a IPCA e na estratégia de VALOR ações, FII e cotas de SPE.

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



Carteira de Ativos

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Coupon	Vencimento
CRI	Manhattan 196S	20L0870667	Residencial	23.708.793	14,82%	IPCA	12,00%	17/12/2024
CRI	Tecnisa 175S	21B0544455	Residencial	19.910.072	12,44%	IPCA	5,94%	15/02/2026
CRI	Socicam Chapecó	21C0640785	BTS	13.018.655	8,14%	IPCA	9,00%	17/12/2024
CRI	RV Ipiranga	21B0132138	Residencial	7.000.000	4,38%	CDI	6,00%	28/01/2027
CRI	Cores do Mar	21B0184703	Residencial	6.800.000	4,25%	IPCA	9,50%	26/02/2026
CRI	Francisco Leitão 15S	20H0164148	Residencial	3.102.803	1,94%	IPCA	8,50%	28/08/2025
CRI	Francisco Leitão 14S	20H0164142	Residencial	3.102.803	1,94%	IPCA	8,50%	28/08/2025
CRI	Tecnisa 344S	20L0675397	Residencial	1.016.013	0,64%	IPCA	6,85%	31/12/2025
Total - CRI				77.659.138	48,54%			
Debêntures	Iguatemi	IGTAA0	Shoppings	1.526.904	0,95%	CDI	2,15%	28/09/2025
Debêntures	CCP	CCPRB1	Properties	1.509.393	0,94%	CDI	1,45%	15/05/2024
Total - Debêntures				3.036.297	1,90%			
FIDC	KeyCash I Sênior	-	Home Equity	5.013.046	3,13%	IPCA	7,50%	26/08/2023
FIDC	Valyos Sênior	3204619SEN	Residencial	1.753.972	1,10%	IPCA	8,00%	20/06/2024
FIDC	Valyos Subordinada	-	Residencial	2.521.322	1,58%	na	na	na
FIDC	CRI Valora AzQuest Subordinada	30414191AZS	Recebíveis	1.641.142	1,03%	na	na	na
Total - FIDC				10.929.482	6,83%			
FII	RBR Log	RBRL11	Logística	4.927.980	3,08%			
FII	BTG Pactual Cred Imob	BTCR11	Recebíveis	1.741.740	1,09%			
FII	Kinea Rend Imob	KNCR11	Recebíveis	1.483.788	0,93%			
FII	CSHG Recebíveis Imob	HGCR11	Recebíveis	702.665	0,44%			
FII	JS Real Estate	JSRE11	Properties	693.598	0,43%			
FII	Santander CDI	SADI11	Recebíveis	689.300	0,43%			
FII	Valora RE III	VGIR11	Recebíveis	315.151	0,20%			
FII	FII (Outros)	-	-	8.700	0,01%			
Total - FII				10.562.922	6,60%			
Ação	BR Properties	BRPR3	Properties	2.110.440	1,32%			
Ação	CCP	CCPR3	Properties	1.978.800	1,24%			
Ação	BR Malls	BRML3	Shoppings	1.821.600	1,14%			
Ação	Multiplan	MULT3	Shoppings	1.028.580	0,64%			
Ação	São Carlos	SCAR3	Properties	387.100	0,24%			
Total - Ações				7.326.520	4,58%			
Total Ativos-Alvo				109.666.426	68,45%			
Caixa Bruto				57.557.161				
Rendimentos à Distribuir + Provisões				(7.082.533)				
Caixa Líquido				50.474.628	31,55%			
Patrimônio Líquido				159.988.988	100,00%			

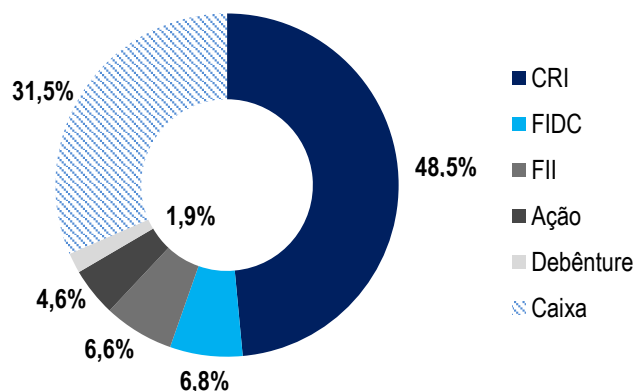


Distribuição de Resultados

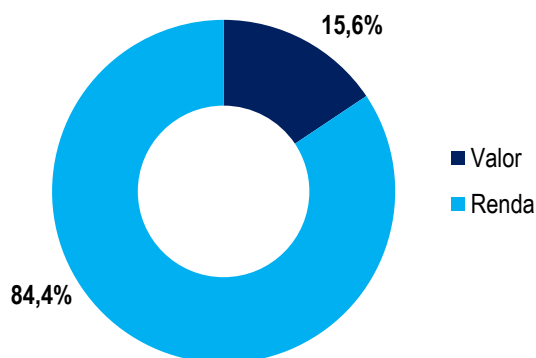
O Fundo distribuirá R\$0,07 por cota como rendimento referente ao mês de março de 2021. O pagamento ocorrerá no dia 08 de abril de 2021. O Fundo encerrou o mês de março com uma reserva de caixa de R\$ 503.767,24, equivalente a R\$ 0,031 por cota para eventuais despesas.

	mar/21
Receitas (Entradas de Caixa)	1.785.753,85
CRIs – (juros + correção monetária)	1.586.822,71
Debêntures	-
FIDCs	-
FIIs – (rendimentos)	6.502,80
Ações – (negociação após IR)	192.428,34
Outros Ativos	-
Despesas (Saídas de Caixa)	(125.526,17)
Resultado	1.660.227,68
Distribuição Total	1.152.963,70
Distribuição/Cota	R\$ 0,07
Dias Úteis no Período	23
Dividend Yield (anualizado) – Nominal	7,94%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial	
Taxa equivalente acima do IPCA ¹	IPCA + 5,3%
Taxa equivalente acima do <i>Benchmark</i> ²	Benchmark + 3,9%

Alocação por ativo alvo (% PL do Fundo)



Alocação por Estratégia (% PL da Carteira de CRI)



(1) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para jan/2021 utiliza-se a variação do IPCA de nov/2020

(2) *Benchmark* utilizado como base de cálculo para a Taxa de Performance (atualmente IPCA + 1,4% ao ano – *yield* médio do IMAB5 do 2º semestre de 2020 acrescido de 1% ao ano)



Detalhamento dos Ativos



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 Tecnisa 175S

Rating	AA- S&P
Cupom	IPCA + 5,7%
Vencimento	15/02/2026
Tipo de oferta	ICVM 476

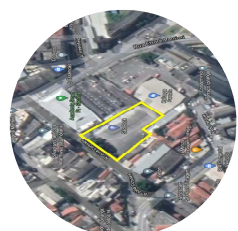
Operação lastreada em debêntures emitidas pela Tecnisa S.A. (B3:TCSA3), incorporadora de capital aberto com foco em alta e média renda na região metropolitana de São Paulo. O CRI não conta com garantias reais e possui rating br.AA-(sf) pela S&P



CRI 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%.



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%.



Detalhamento dos Ativos



CRI Socicam Chapecó

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



CRI Tecnisa 344S

Rating	AA- S&P	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.
Cupom	IPCA + 6,85%	
Vencimento	31/12/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



FIDC Valyos – Cota Sênior & Cota Subordinada

Rating Cota Sênior	BB Liberum	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.
Cupom Sênior	IPCA + 8,00%	
Vencimento	20/06/2024	
Tipo de oferta	ICVM 476	



FIDC CRI Valora AzQuest – Cota Subordinada

Rating	na	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.
Cupom	na	
Vencimento	na	
Tipo de oferta	ICVM 476	



KCCR FIDC – Cota Sênior

Rating	na	O KCCR FIDC tem por objetivo a valorização das cotas, através da aplicação dos recursos em Direitos Creditórios, provenientes principalmente de operações de <i>home equity</i> , 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.
Cupom	IPCA + 7,5%	
Vencimento	17/12/2024	
Tipo de oferta	ICVM 476	



Debênture Iguatemi

Rating	AAA Fitch	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.
Cupom	CDI + 2,15%	
Vencimento	28/09/2025	
Tipo de oferta	ICVM 476	



Debênture CCP

Rating	A1 Moody's	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.
Cupom	CDI + 1,45%	
Vencimento	15/05/2024	
Tipo de oferta	ICVM 476	



Rentabilidade Total das Cotas

Data	Quantidade de Cotas	Patrimônio Líquido (R\$)	Dividendos Totais Distribuídos (R\$)	Dividendos (% ao mês)	Ganho Patrimonial (% ao mês)	Retorno Total (% ao mês)	Retorno Total (% ao ano)	Retorno Total (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%

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 31 de março de 2021, o valor da cota fechou em R\$ 9,96. Desde do início do Fundo foram apenas 17 dias de negociação.

Informações complementares:	março-20	
Número de cotistas	2.557	
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 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

BANCO DAYCOVAL S.A
CNPJ: 62.232.889/0001-90
Av. Paulista, nº 1793
Bela Vista | São Paulo - SP | CEP 01.311-200
Tel: +55 (11) 3138-0500 |
www.daycoval.com.br/Asset?lang=ptbr
passivo.fundos@bancodaycoval.com.br

