

Comentários do Gestor

O Fundo Valora Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (B3:VGRI11) – o “Fundo” – iniciou suas atividades em 05 de março de 2024 com uma captação inicial de R\$177,8 milhões, encerrando sua Oferta da 1ª Emissão de Cotas no dia 28 de março com a captação total líquida de R\$334.883.950,00. A Oferta contou inicialmente com a participação de 1.212 cotistas.

Os primeiros imóveis (“Portfolio A”) foram adquiridos em 15/03, sendo composto pelos ativos (i) Ed. Cidade Jardim, (ii) Ed. Brazilian Financial Center - BFC, (iii) Ed. Volkswagen, (iv) Ed. Burity e (v) Ed. Transatlântico (ver mais detalhes em Detalhamento dos Ativos). Ao longo do mês de março, os aluguéis referentes a esses imóveis foram recebidos de forma proporcional pelo Fundo, sendo que, a partir do mês de abril de 2024, o Fundo passou a deter 100% das receitas e despesas referentes a esses imóveis.

O imóvel BM 336 foi adquirido em 05 de abril, logo após o recebimento pelo Fundo da liquidação da 2ª tranche da emissão de cotas. Dessa forma, ainda durante o mês de abril, as receitas e despesas referente a este imóvel foram auferidas de forma pro-rata pelo Fundo.

A equipe de Gestão tem trabalhado de forma bastante ativa junto a recém-adquirida carteira de imóveis, obtendo resultados bastante satisfatórios já nos primeiros dias de funcionamento do Fundo. Durante o mês de abril, o Fundo celebrou contrato revisional junto ao Banco Itaú S.A. no Ed. Brazilian Financial Center - BFC, o que representou um aumento de 16,1% do valor de locação. Esse contrato representa aproximadamente 26% da ABL do edifício. O novo valor de locação está vigente desde de abril de 2024.

ATUALIZAÇÃO DE MERCADO

De acordo com a consultoria JLL, a vacância da Cidade de São Paulo para escritórios A/A+ caiu para 23,1% no 1º trimestre de 2024. Foi a maior absorção líquida auferida num primeiro trimestre nos últimos 4 anos (+31,8 mil m²).

EVENTOS SUBSEQUENTES

No início de maio, o Fundo estava em fase final de fechamento de renovação do contrato de locação com o Banco ABC no Ed. Cidade Jardim. Esse contrato de renovação estende o prazo de locação por 5 anos, com novo vencimento em dezembro de 2032, além de um novo valor de locação 21,1% superior ao valor atualmente vigente.

Objetivo

O Fundo tem como objetivo o investimento em Ativos-Alvo: (a) Imóveis; (b) Ações Imobiliárias, (c) Participações em SPE Imobiliária; (d) cotas de FIP Imobiliário; (e) cotas de FII; (f) CEPAC; e (g) 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

1,30% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, com valor mínimo mensal de R\$15.000.

Taxa de Performance

Não haverá cobrança de taxa de performance.

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: 05/03/2024

Prazo de duração: Indeterminado

Classificação ANBIMA: FII de Títulos de Valores Mobiliários Gestão Ativa

Classificação CVM: FII

Código de Negociação: VGRI11

Código ISIN: BRVGRICTF008

Código CVM: 0324016

Carteira de Ativos

Ativo	Classe	Cidade	ABL Própria (m²)	Vacância Física	Vacância Financeira ¹
Edifício Cidade Jardim	AAA	São Paulo	7.458	0%	0%
Edifício Brazilian Financial Center BFC	A	São Paulo	10.879	7,6%	15,4%
Edifício BM 336	AAA	Rio de Janeiro	2.409	0%	0%
Edifício Volkswagen	B	São Paulo	12.560	0%	0%
Edifício Burity	B	São Paulo	10.550	15,2%	15,2%
Edifício Transatlântico	A	São Paulo	4.565	12,5%	12,5%
Total			48.421	6,2%	6,9%

(1) Vacância financeira refere-se a receita potencial das áreas que estão vagas ou em período de carência em relação a receita total do imóvel.

Composição do Patrimônio

	Saldo	% PL
Total - Imóveis	903.455.188,58	280,14%
Caixa Bruto	40.159.514,07	12,45%
Seller's Finance	(288.100.000,00)	-89,33%
Obrigações por Aquisições	(334.999.999,99)	-103,88%
Rendimentos à Distribuir + Provisões	1.980.915,00	0,61%
Patrimônio Líquido	322.495.617,66	100,00%

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$0,15 por cota como rendimento referente ao mês de abril de 2024. O pagamento ocorreu no dia 8 de maio de 2024.

	mar/24	abr/24	2024	últimos 12 meses
Receitas	3.216.004,76	5.677.851,84	8.893.856,61	8.893.856,61
Imóveis	2.804.947,84	5.190.856,70	7.995.804,55	7.995.804,55
CRI	448.701,04	83.265,91	531.966,96	531.966,96
Ativos de Liquidez ³	(37.644,12)	403.729,23	366.085,10	366.085,10
Despesas	(169.019,87)	(572.355,64)	(741.375,51)	(741.375,51)
Administrativas	(166.847,22)	(390.561,53)	(557.408,75)	(557.408,75)
Operacionais	(2.172,65)	(181.794,11)	(183.966,76)	(183.966,76)
Resultado Passível de Distribuição	3.046.984,89	5.105.496,20	8.152.481,09	8.152.481,09
Distribuição Total	2.133.556,32	5.023.259,25	7.156.815,57	7.156.815,57
Distribuição/Cota	R\$0,12	R\$0,15	R\$0,27	R\$0,27
Dias Úteis no Período	17	22	39	39
Dividend Yield (anualizado) - Nominal	20,24%	19,39%	19,75%	19,75%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial				
Taxa equivalente acima do IPCA ¹	IPCA + 14,1%	IPCA + 8,6%	IPCA + 10,9%	IPCA + 10,9%
Taxa equivalente acima do CDI ²	CDI + 8,4%	CDI + 7,9%	CDI + 8,1%	CDI + 8,1%
Resultado Acumulado a Distribuir	913.428,57	995.665,52		
Resultado Acumulado a Distribuir por Cota	R\$0,05	R\$0,03		

(1) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para abr/2024 utiliza-se a variação do IPCA de fev/2024.

(2) Utilizado como referência o accrual mensal do CDI no mês corrente.

(3) Descontado o montante de R\$ 157.511,46 em mar/24, utilizado para pagamento de rendimentos dos recibos da 1ª oferta.



RELATÓRIO DE GESTÃO

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

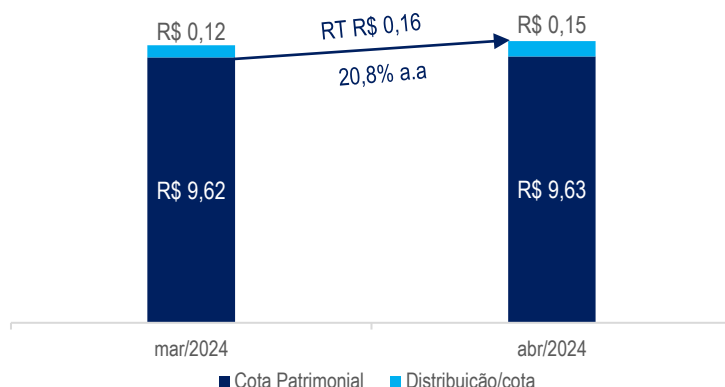
Abril 2024

Rentabilidade Total das Cotas

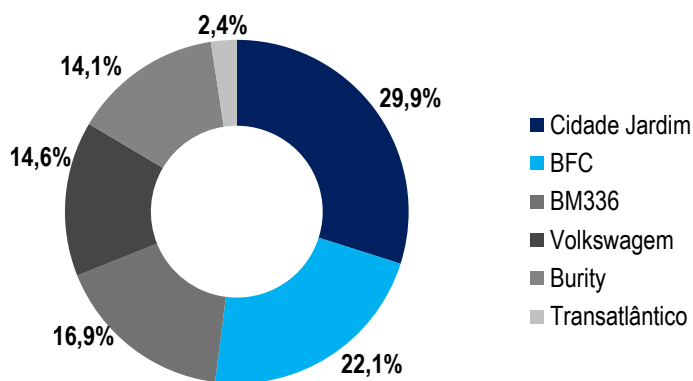
Data	Quantidade de Cotas	Patrimônio Líquido (R\$)	Dividendos Totais Distribuídos (R\$)	Dividendos (% ao mês)	Ganho Patrimonial (% ao mês) (1)	Retorno Total no mês	Retorno Total Acum. (% ao ano)
mar/24	17.779.636	171.044.261	2.133.556	1,25%	0,16%	1,41%	23,07%
abr/24	33.488.395	322.495.618	5.023.259	1,56%	0,10%	1,66%	21,75%

Evolução do Patrimônio Líquido e Distribuição de Rendimentos

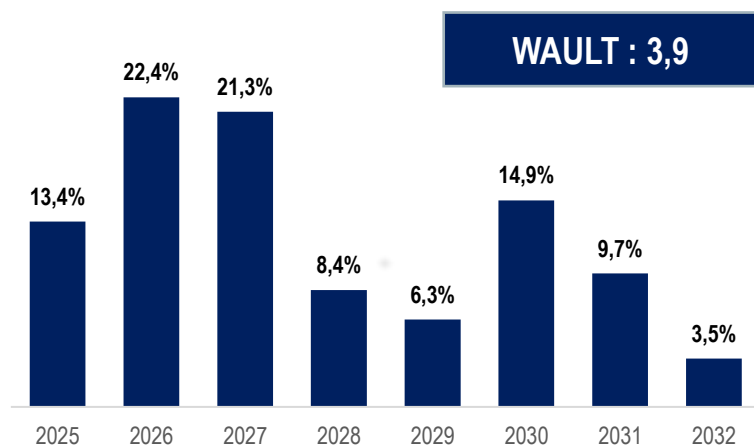
Os valores estão arredondados na segunda casa decimal.
RT = Retorno total (lucro contábil do Fundo)



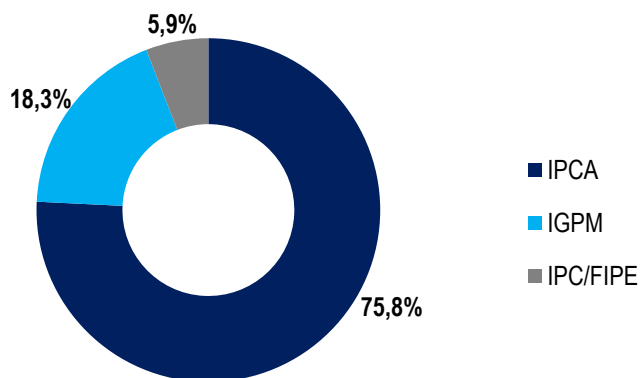
Receita por Imóvel (% Receita Imobiliária)



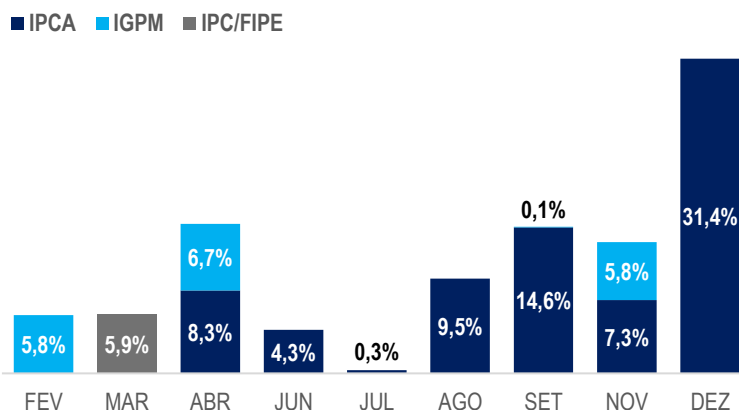
Vencimento dos Contratos (% Receita Imobiliária)



Índice dos Contratos (% Receita Imobiliária)



Mês de Reajuste dos Contratos (% Receita Imobiliária)



Detalhamento dos Ativos

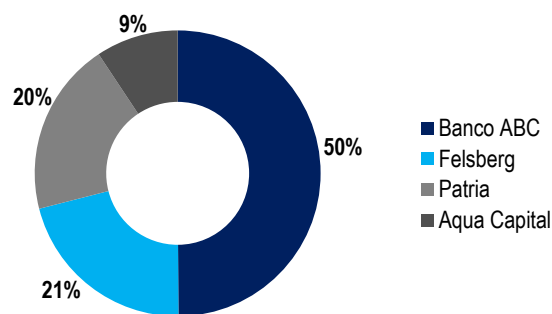
Edifício Cidade Jardim (Av. Cidade Jardim, 803, São Paulo – SP)

Considerado um dos melhores edifícios da região, o ativo possui certificação LEED Gold e foi vencedor do Prêmio Master Imobiliário. Possui ampla infraestrutura no entorno, além de fácil acesso as principais vias da região e a malha de transportes públicos.



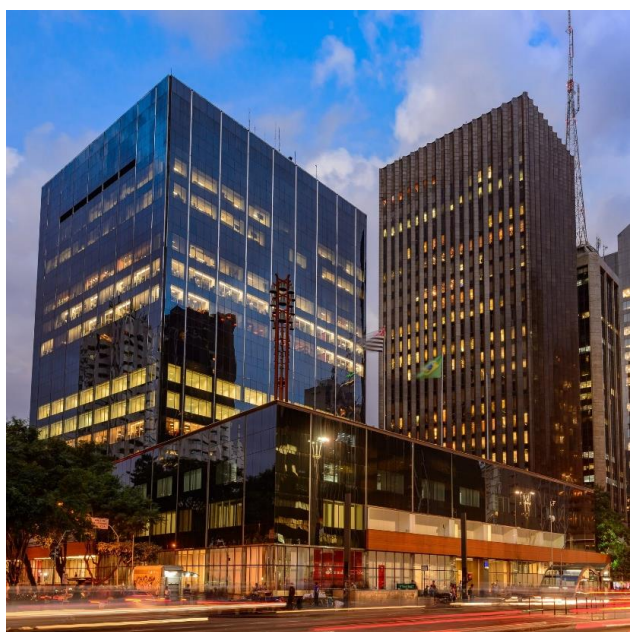
Classe	AAA
Localização	Faria Lima - Itaim
ABL Própria	7.458 m ²
Participação	50% do ativo
Vacância	0%

Inquilinos por ABL:



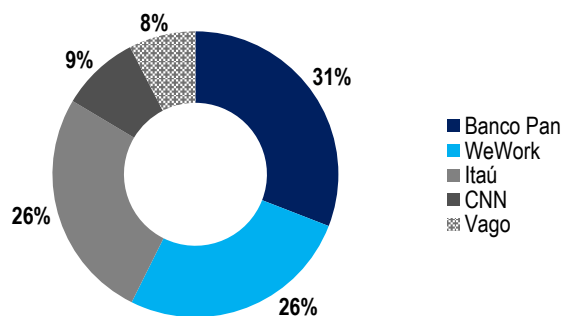
Edifício Brazilian Financial Center - BFC (Av. Paulista, 1374, São Paulo – SP)

Tradicional edifício da Avenida Paulista, o ativo está situado em frente ao Cidade Matarazzo, área de maior crescimento e valorização da região. Com retrofit concluído em 2017, o BFC é referência em questão de infraestrutura e padrão de especificações técnicas



Classe	A
Localização	Paulista
ABL Própria	10.879 m ²
Participação	25% do ativo
Vacância	7,6%

Inquilinos por ABL:



Detalhamento dos Ativos

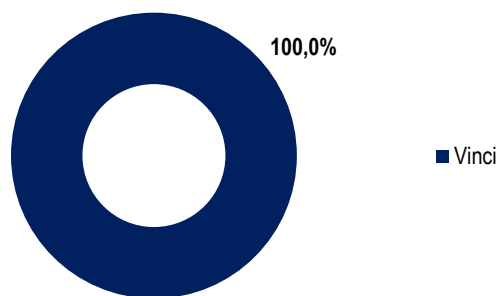
BM 336 (Av. Bartolomeu Mitre, 336, Rio de Janeiro – RJ)

Referência no conceito *corporate boutique* este é um ativo de alto padrão construtivo. Situado na região mais valorizada da cidade do Rio de Janeiro, dispõe de ampla gama de serviços no entorno e fácil acesso transporte público



Classe	AAA
Localização	Leblon
ABL Própria	2.409 m ²
Participação	49% do ativo
Vacância	0%

Inquilinos por ABL:



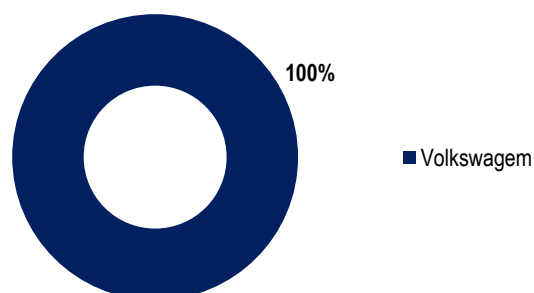
Volkswagen (Rua Volkswagen, 291, São Paulo - SP)

O ativo de perfil monouitário é sede do grupo Volkswagen no Brasil desde a sua construção em 1984. O edifício possui fácil acesso a rede de transportes públicos e dispõe de infraestrutura interna de uso múltiplo com salas de convenções, refeitório e lojas



Classe	B
Localização	Jabaquara
ABL Própria	12.560 m ²
Participação	100% do ativo
Vacância	0%

Inquilinos por ABL:



Detalhamento dos Ativos

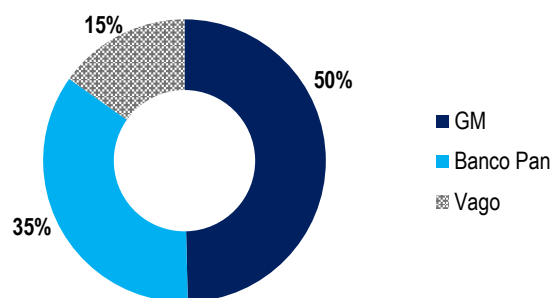
Edifício Burity (Av. Indianópolis, 3096, São Paulo – SP)

Destacado pela sua proximidade ao Aeroporto de Congonhas, a localização do ativo tem fácil acesso ao polo industrial da região do ABC.



Classe	B
Localização	Indianópolis
ABL Própria	10.550 m ²
Participação	100% do ativo
Vacância	15,2%

Inquilinos por ABL:



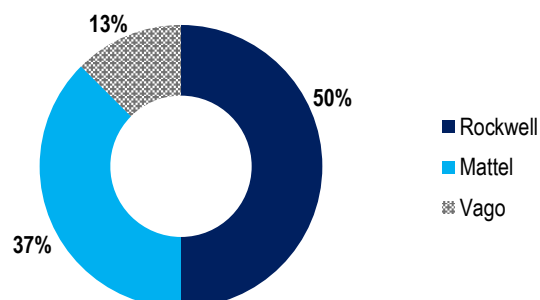
Transatlântico (Rua Verbo Divino, 1488, São Paulo - SP)

Localizado em um dos maiores polos corporativos da cidade, o ativo é rodeado por hotéis e restaurantes, além de fácil acesso a infraestrutura de transportes públicos. Sedia o Club Transatlântico e o BlueTree Transatlântico Convention Center



Classe	A
Localização	Chácara S. Antônio
ABL Própria	4.565 m ²
Participação	28,4% do ativo
Vacância	12,5%

Inquilinos por ABL:





RELATÓRIO DE GESTÃO

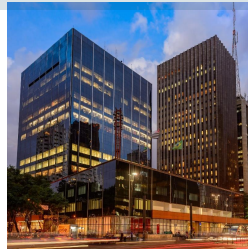
cadastre-se em valorainvest.com.br/contato/ para receber os relatórios

Abril 2024

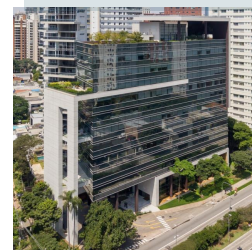
Detalhamento dos Ativos



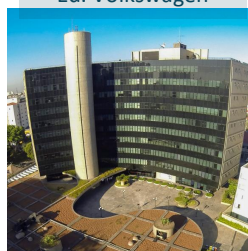
Ed. Brazilian Financial Center



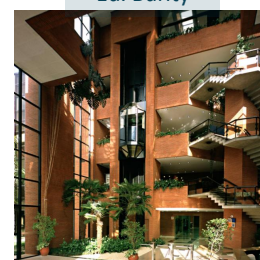
Ed. Cidade Jardim



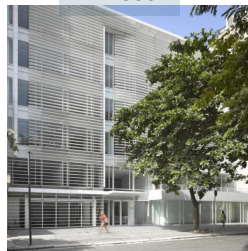
Ed. Volkswagen



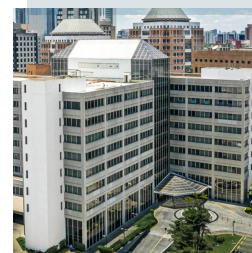
Ed. Burity



BM 336



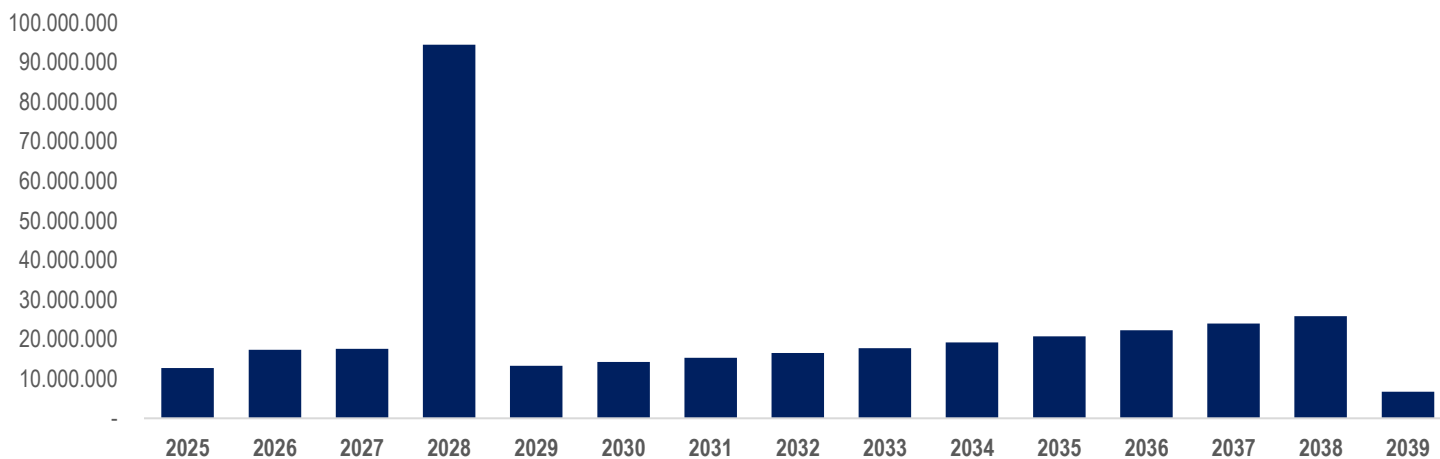
Ed. Transatlântico



Seller's Finance

Obrigação	Operação	Aquisição	Saldo	Prazo	Vencimento	Correção
Seller's Finance	BC Fund	mar-24	113.250.000	12 meses	mar-25	CDI + 3,00%
Seller's Finance	BM336	abr-24	28.000.000	12 meses	abr-25	IPCA
Seller's Finance	BC Fund	mar-24	113.250.000	24 meses	mar-26	CDI + 0,25%
Seller's Finance	BM336	abr-24	33.600.000	24 meses	abr-26	IPCA

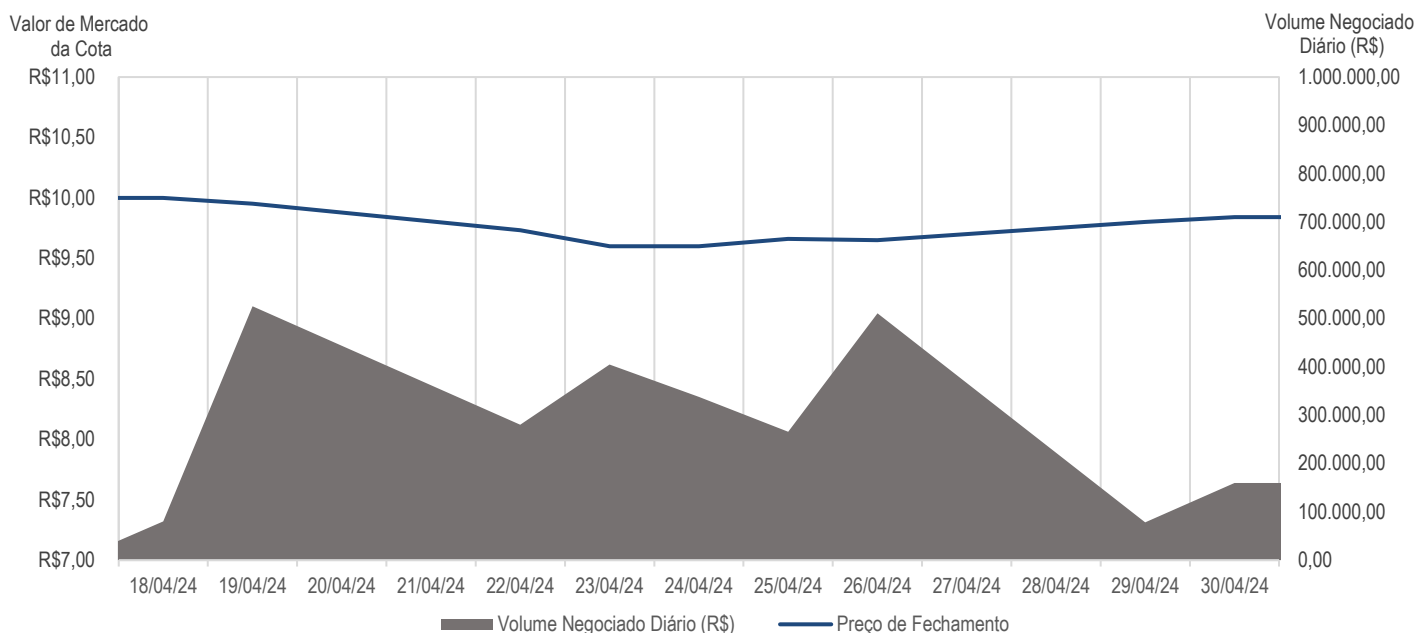
Cronograma de Amortização da Dívida



Desempenho no Mercado Secundário

A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 17 de abril de 2024, com o preço de abertura correspondente a R\$10,00. No dia 30 de abril de 2024, o valor da cota fechou em R\$ 9,84.

Informações complementares:	abril-24	
Número de cotistas	1.422	
Volume (em R\$)	2.644.049,92	
Quantidade de cotas negociadas	273.807	
Volume Médio Diário (R\$/dia)	264.404,99	
Valor médio de negociação por cota	9,66	
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	9,20
	Máximo	10,00



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.

Gestor

VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA

CNPJ: 07.559.989/0001-17

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830, Torre 2, Conj.32

Itaim Bibi | São Paulo-SP | CEP: 04543-900

Tel: +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=ptbrpassivo.fundos@bancodaycoval.com.br