



## Comentários do Gestor

O Fundo mantém em sua carteira 6 imóveis distintos, todos lajes corporativas, num total de 48.421 m<sup>2</sup> de área locável (ABL). Ao final do mês de maio, essa carteira de imóveis possuía uma vacância física de 6,2% e uma vacância financeira de 6,2%.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de maio de 2024 foi de R\$0,15 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de 20,4% ao ano sobre o valor patrimonial da cota.

Desde seu início (3 meses), o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R\$0,42 por cota, equivalente a uma rentabilidade de 20,0% ao ano sobre o valor patrimonial da cota.

Conforme comentado no relatório anterior, o Fundo estava em fase final de fechamento da renovação do contrato de locação com o Banco ABC no Ed. Cidade Jardim. O contrato revisional foi assinado no mês de maio, com atualização do valor de locação 21,1% superior ao valor anterior, além de extensão do contrato de locação até 2032.

Essa alteração do vencimento do contrato de locação teve impacto significativo no índice de “Média Ponderada dos Vencimentos dos Contratos de Locação” (WAULT) da carteira do Fundo que passou a ser de 4,7 anos (vs. 3,9 anos no mês anterior).

O Fundo encerrou o mês de maio com 1.721 investidores (vs. 1.422 investidores ao final de abril) com volume médio de negociação diária de R\$255 mil.

### 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 Renda

**Classificação CVM:** FII

**Código de Negociação:** VGR11

**Código ISIN:** BRVGRICF008

**Código CVM:** 0324016



## RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Maio 2024

## Carteira de Ativos

Ativo	Classe	Cidade	ABL Própria (m²)	Vacância Física	Vacância Financeira <sup>1</sup>
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%
<b>Total</b>			<b>48.421</b>	<b>6,2%</b>	<b>6,2%</b>

(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

(R\$ mil)	Saldo	% Ativo
<b>Ativo</b>	<b>956.568</b>	<b>100,00%</b>
Imóveis	917.220	95,89%
CRIs	6.869	0,72%
Aluguéis a Receber	5.376	0,56%
Renda Fixa	23.723	2,48%
Outros Ativos	3.380	0,35%
<b>Passivo</b>	<b>(633.364)</b>	<b>(66,21%)</b>
Seller's Finance	(288.402)	(30,15%)
Obrigações por Aquisições	(339.585)	(35,50%)
Rendimentos à Distribuir	(5.023)	(0,53%)
Outros Passivos	(354)	(0,04%)
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>323.204</b>	<b>33,79%</b>

## Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$0,15 por cota como rendimento referente ao mês de maio de 2024. O pagamento ocorreu no dia 7 de junho de 2024.

(R\$ mil)	mar/24	abr/24	mai/24	2024	últimos 12 meses
<b>Receitas</b>	<b>3.216</b>	<b>5.678</b>	<b>5.602</b>	<b>14.496</b>	<b>14.496</b>
Imóveis	2.805	5.191	5.376	13.372	13.372
CRI	449	83	79	611	611
Ativos de Liquidez <sup>3</sup>	(38)	404	147	513	513
<b>Despesas</b>	<b>(169)</b>	<b>(572)</b>	<b>(792)</b>	<b>(1.534)</b>	<b>(1.534)</b>
Administrativas	(167)	(391)	(382)	(939)	(939)
Operacionais	(2)	(182)	(411)	(595)	(595)
<b>Resultado Passível de Distribuição</b>	<b>3.047</b>	<b>5.105</b>	<b>4.809</b>	<b>12.962</b>	<b>12.962</b>
Distribuição Total	2.134	5.023	5.023	12.180	12.180
<b>Distribuição/Cota (R\$)</b>	<b>R\$0,12</b>	<b>R\$0,15</b>	<b>R\$0,15</b>	<b>R\$0,42</b>	<b>R\$0,42</b>
Dias Úteis no Período	17	22	21	60	60
Dividend Yield (anualizado) - Nominal	20,24%	19,39%	20,38%	19,97%	19,97%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial					
Taxa equivalente acima do IPCA <sup>1</sup>	IPCA + 14,1%	IPCA + 8,6%	IPCA + 18,1%	IPCA + 13,4%	IPCA + 13,4%
Taxa equivalente acima do CDI <sup>2</sup>	CDI + 8,4%	CDI + 7,9%	CDI + 9,0%	CDI + 8,4%	CDI + 8,4%
Resultado Acumulado a Distribuir	913	996	782		
<b>Resultado Acumulado a Distribuir por Cota (R\$)</b>	<b>R\$0,05</b>	<b>R\$0,03</b>	<b>R\$0,02</b>		

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

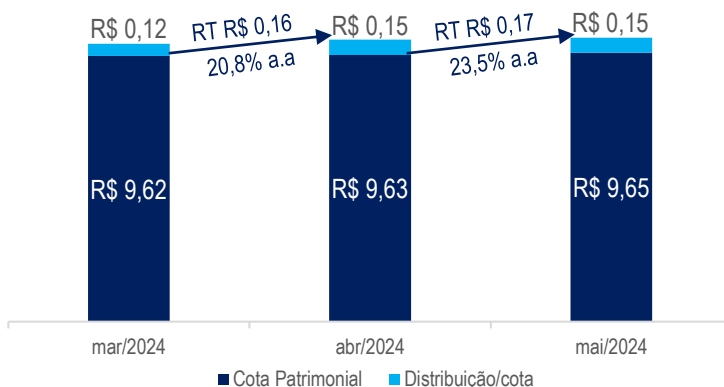
Maio 2024

### Rentabilidade Total das Cotas

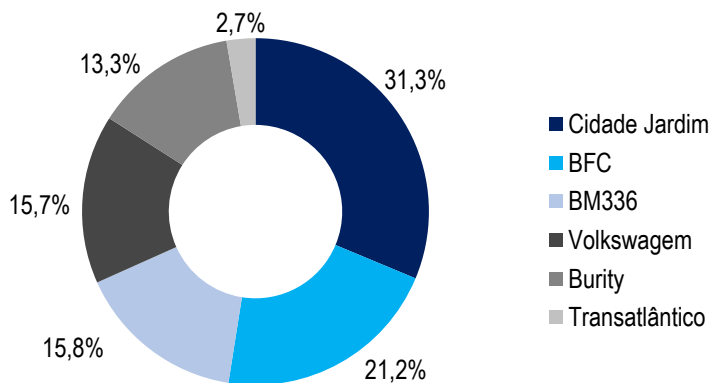
Data	Quantidade de Cotas	Patrimônio Líquido (R\$)	Dividendos Totais Distribuídos (R\$)	Dividendos (% ao mês)	Ganho Patrimonial (% ao mês) (1)	Retorno Total no mês	Retorno Total Acum. (% ao ano)
mar/24	17.779.636	171.044.261	2.133.556	1,25%	0,16%	1,41%	23,07%
abr/24	33.488.395	322.495.618	5.023.259	1,56%	0,10%	1,66%	21,75%
mai/24	33.488.395	322.495.618	5.023.259	1,56%	0,22%	1,78%	22,38%

### Evolução do Patrimônio Líquido e Distribuição de Rendimentos

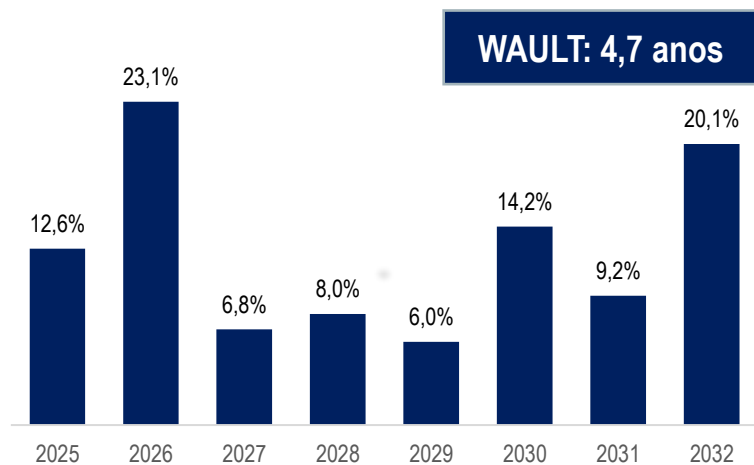
Os valores estão arredondados na segunda casa decimal.  
RT = Retorno total (lucro contábil do Fundo)



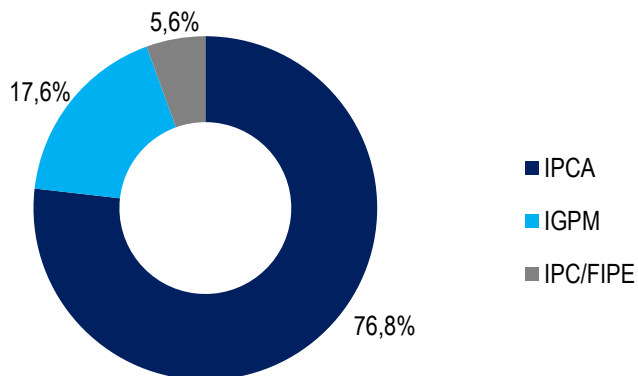
### Receita por Imóvel (% Receita Imobiliária)



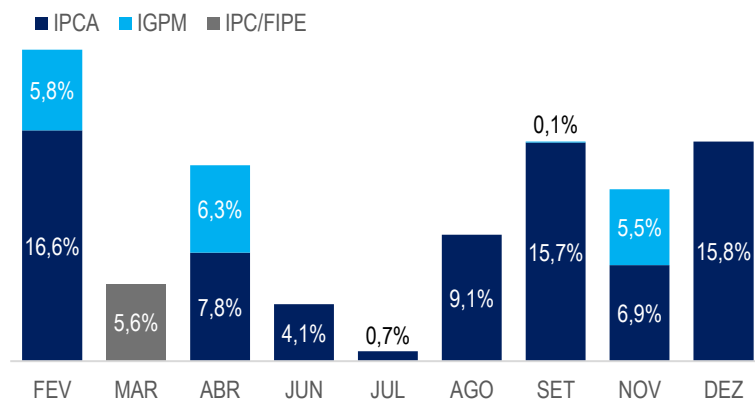
### Vencimento dos Contratos (% Receita Imobiliária)



### Índice dos Contratos (% Receita Imobiliária)



### Mês de Reajuste dos Contratos (% Rec. Imobiliária)



Detalhamento dos Ativos

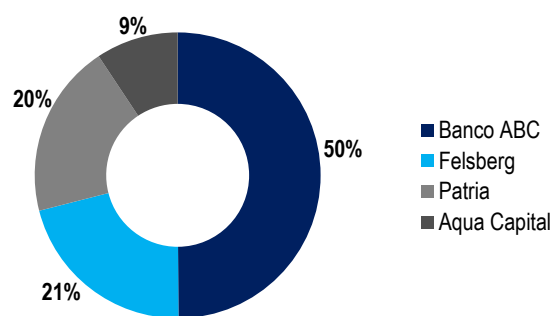
**Edifício Cidade Jardim (Av. Cidade Jardim, 803, São Paulo – SP)**

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.



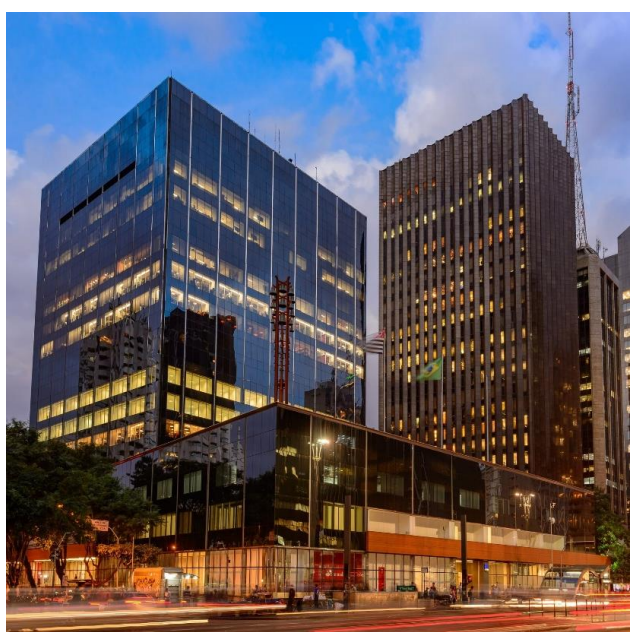
Classe	AAA
Localização	Faria Lima - Itaim
ABL Própria	7.458 m <sup>2</sup>
Participação	50% do ativo
Vacância	0%

Inquilinos por ABL:



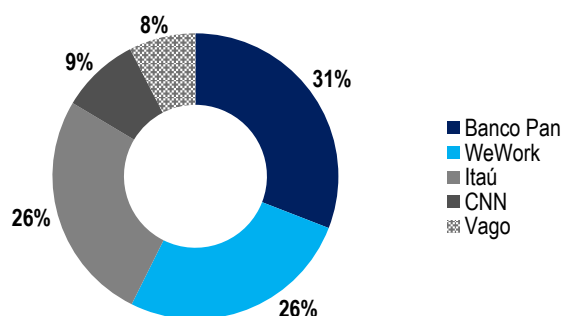
**Edifício Brazilian Financial Center - BFC (Av. Paulista, 1374, São Paulo – SP)**

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 <sup>2</sup>
Participação	25% do ativo
Vacância	7,6%

Inquilinos por ABL:



Detalhamento dos Ativos

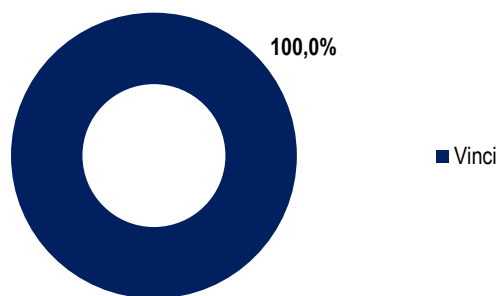
**BM 336** (Av. Bartolomeu Mitre, 336, Rio de Janeiro – RJ)

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 <sup>2</sup>
Participação	49% do ativo
Vacância	0%

Inquilinos por ABL:



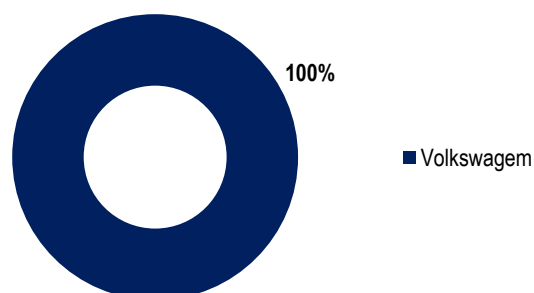
**Volkswagen** (Rua Volkswagen, 291, São Paulo - SP)

O ativo de perfil monusuário 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 <sup>2</sup>
Participação	100% do ativo
Vacância	0%

Inquilinos por ABL:



Detalhamento dos Ativos

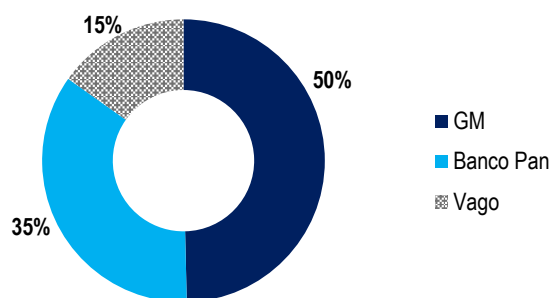
**Edifício Burity (Av. Indianópolis, 3096, São Paulo – SP)**

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 <sup>2</sup>
Participação	100% do ativo
Vacância	15,2%

Inquilinos por ABL:



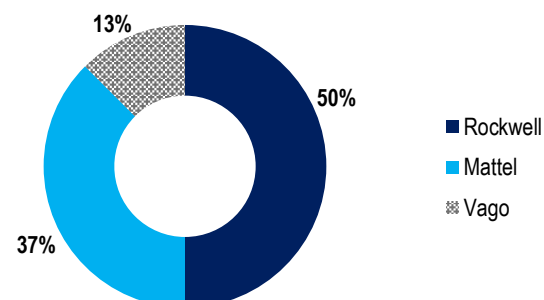
**Transatlântico (Rua Verbo Divino, 1488, São Paulo - SP)**

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 <sup>2</sup>
Participação	28,4% do ativo
Vacância	12,5%

Inquilinos por ABL:





### RELATÓRIO DE GESTÃO

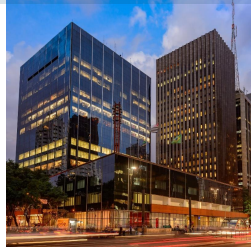
cadastre-se em [valorainvest.com.br/contato/](http://valorainvest.com.br/contato/) para receber os relatórios

Maio 2024

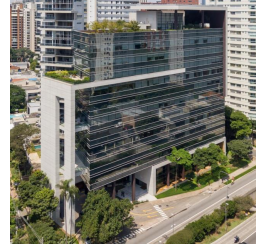
### Detalhamento dos Ativos



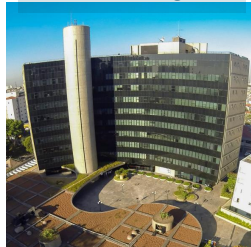
Ed. Brazilian Financial Center



Ed. Cidade Jardim



Ed. Volkswagen



Ed. Burity



BM 336



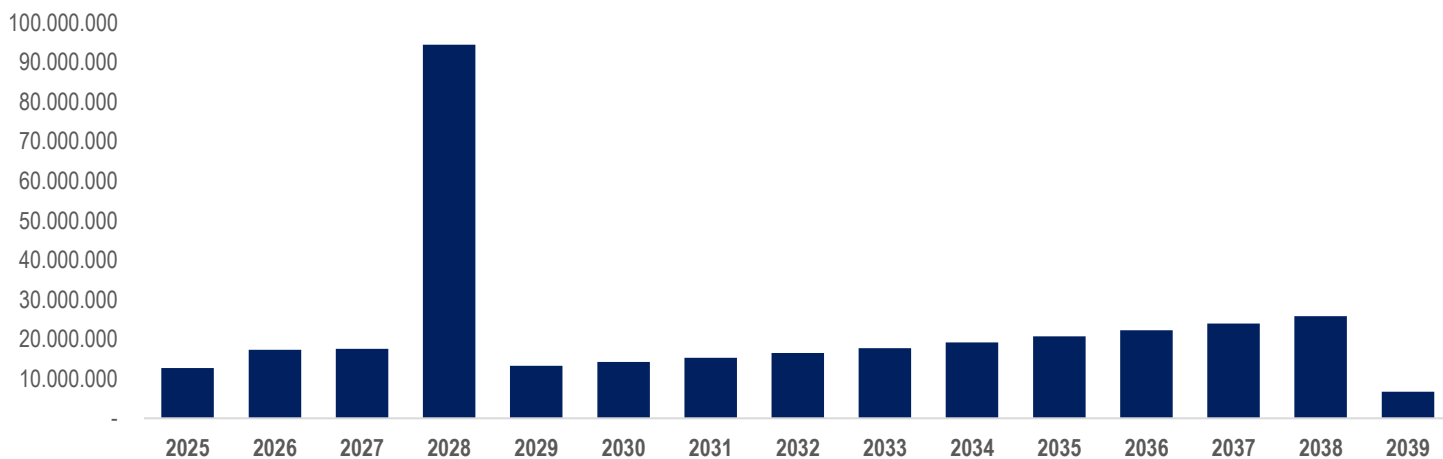
Ed. Transatlântico



### Seller's Finance

Obrigação	Operação	Aquisição	Saldo Contratado	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

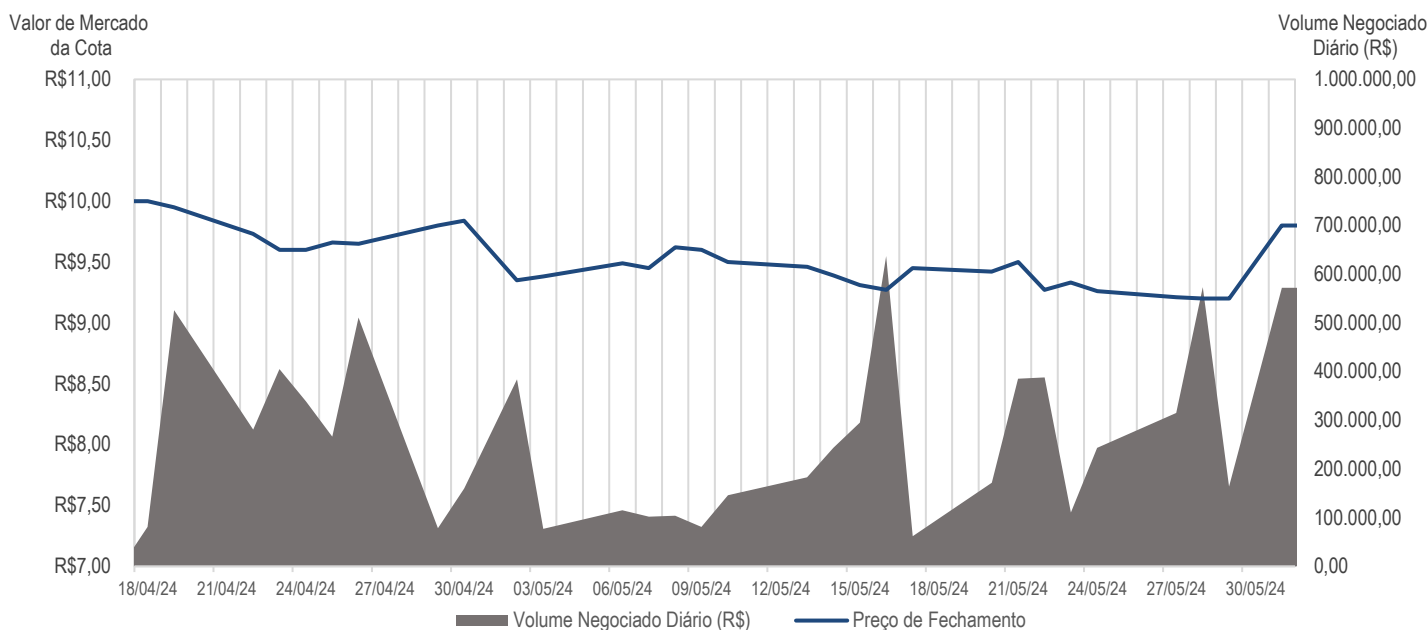




**Desempenho no Mercado Secundário**

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 31 de maio de 2024, o valor da cota fechou em R\$ 9,80.

Informações complementares:	maio-24	abril-24
Número de cotistas	1.721	1.422
Volume (em R\$)	5.349.603,59	2.644.049,92
Quantidade de cotas negociadas	570.758	273.807
Volume Médio Diário (R\$/dia)	254.743,03	264.404,99
Valor médio de negociação por cota	9,37	9,66
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	9,05
	Máximo	9,95



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 INTEGEM A CARTEIRA DO FUNDO REPASSADOS DIRETAMENTE AO COTISTA. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a ICVM175, 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: [ri@valorainvest.com.br](mailto:ri@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](http://www.valorainvest.com.br) | [ri@valorainvest.com.br](mailto: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](http://www.daycoval.com.br/Asset?lang=ptbr)  
[passivo.fundos@banco daycoval.com.br](mailto:passivo.fundos@banco daycoval.com.br)

