



Comentários do Gestor

No mês de setembro, foi liquidada a Oferta da 2ª Emissão de Cotas do Fundo no valor de R\$14,9 milhões, oferta que foi feita com base na cota patrimonial do Fundo de R\$9,71.

A carteira de imóveis fechou o mês de setembro com vacância física média ponderada de 7,4% e vacância financeira ponderada de 6,4%.

Em relação a inadimplimentos, a WeWork se manteve inadimplente ao longo do mês de setembro, embora a questão tenha sido resolvida favoravelmente ao Fundo no início de outubro (ver abaixo em Eventos Subsequentes).

Ainda nesse mês, o Fundo assinou o distrato com a General Motors, inquilina do Ed. Burity, referente a uma área de 5.236 m². Dada a quebra de contrato, serão cobradas as devidas multas e devolução previstas no contrato. Adicionalmente, a Gestão fechou um acordo de exclusividade com uma empresa de consultoria para a comercialização dessa área para locação. Nosso foco nesse momento é substituir o locatário no menor tempo possível, da mesma forma que foi feito em outros casos recentes ocorridos em outros ativos do Fundo.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de setembro de 2024 foi de R\$0,15 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de 20,1% ao ano sobre o valor patrimonial da cota. Desde seu início (7 meses), o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R\$1,02 por cota, equivalente a uma rentabilidade de 19,8% ao ano sobre o valor patrimonial da cota.

O Fundo encerrou o mês de agosto com 3.003 investidores (vs. 2.699 investidores ao final de julho) com volume médio de negociação diária de R\$606 mil.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Conforme comunicado através do Comunicado ao Mercado de 18/10/24, o Fundo celebrou acordo com a WeWork em 17/10 a respeito da inadimplência em seu contrato. Os principais pontos de destaque do acordo feito foram:

- Parcelamento dos alugueis em atraso (meses de maio a setembro/24), acrescidos de multas e correção monetária, em 12 parcelas mensais com início em novembro/24, corrigidos mensalmente pelo IPCA;
- Antecipação da revisional do contrato de locação de fevereiro/2026 para outubro/24, levando o valor de locação nominal atual a patamares condizentes com o mercado e a qualidade do ativo;
- Concessão de desconto temporário sobre esse novo valor de locação ao longo dos próximos 30 meses, sendo o desconto aplicado decrescente entre o primeiro período de 18 meses e o segundo período de 12 meses;
- Maior robustez ao contrato de locação no que tange a eventuais execuções no caso de futuras inadimplências.

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

Setembro 2024

Carteira de Ativos

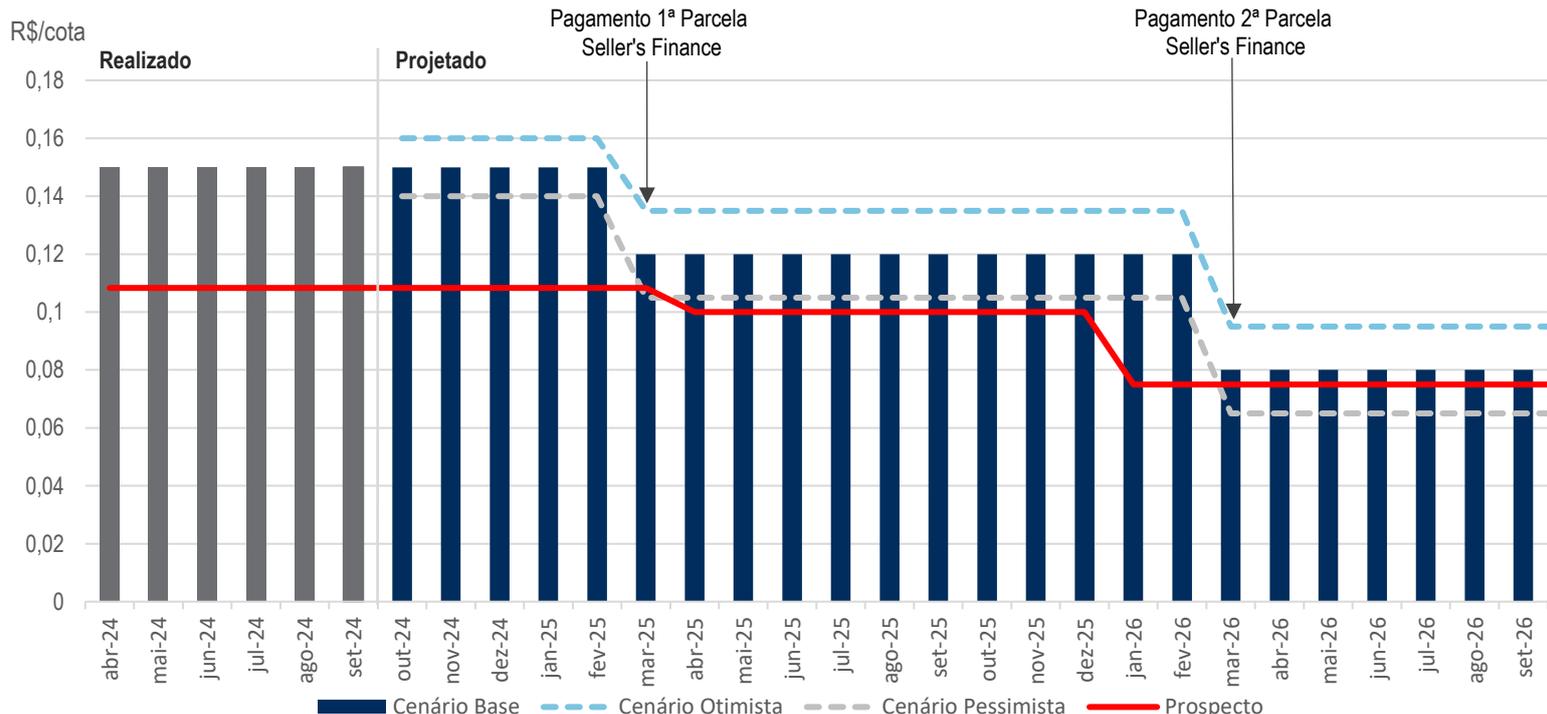
Ativo	Classe	Cidade	ABL Própria (m²)	Vacância Física	Vacância Financeira ¹
Edifício Cidade Jardim	AAA	São Paulo	7.458	0%	0%
Edifício Brazilian Financial Center (BFC)	A	São Paulo	10.879	7,6%	15,4%
Edifício BM 336	AAA	Rio de Janeiro	2.409	0%	0%
Edifício Volkswagen	B	São Paulo	12.560	0%	0%
Edifício Burity	B	São Paulo	10.550	15,2%	15,2%
Edifício Transatlântico	A	São Paulo	4.565	25,0%	25,0%
Total			48.421	7,4%	6,4%

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

Composição do Patrimônio

(R\$ mil)	Saldo	% Ativo
Ativo	980.228	100,00%
Imóveis	941.119	96,01%
CRIs	6.869	0,70%
Renda Fixa	21.426	2,19%
Aluguéis a Receber	7.155	0,73%
Outros Ativos	3.659	0,37%
Passivo	(638.305)	(65,12%)
Seller's Finance	(289.073)	(29,50%)
Obrigações por Aquisições	(343.848)	(35,08%)
Rendimentos à Distribuir	(5.046)	(0,51%)
Outros Passivos	(338)	(0,03%)
Patrimônio Líquido	341.923	34,88%

Projeção da Distribuição Mensal de Dividendos



Com base nos contratos de aluguel e vencimento das obrigações, foi projetada a distribuição de dividendos do Fundo para os próximos dois anos. Podemos observar que conforme o Fundo realiza os pagamentos de suas obrigações, seu Patrimônio Líquido aumenta e, conseqüentemente, o *dividend yield* diminui até atingir a média de 9% ao ano, conforme estimado no prospecto do IPO do fundo. Nos próximos dois anos, as principais obrigações do fundo têm vencimentos nos meses de março de 2025 e março de 2026. Importante salientar que a distribuição de dividendos realizada até o momento foi superior a estimada no prospecto da Oferta.



RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Setembro 2024

Distribuição de Resultados

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

(R\$ mil)	jul/24	ago/24	set/24	2024	últimos 12 meses
Receitas	5.551	5.611	5.728	36.621	36.621
Imóveis	5.373	5.469	5.631	34.905	34.905
CRI	86	82	78	931	931
Ativos de Liquidez	92	61	19	785	785
Despesas	(571)	(633)	(682)	(4.204)	(4.204)
Administrativas	(389)	(374)	(363)	(2.415)	(2.415)
Operacionais	(182)	(259)	(319)	(1.789)	(1.789)
Resultado Passível de Distribuição	4.980	4.979	5.046	32.417	32.417
Distribuição Total	5.023	5.023	5.023	32.273	32.273
Distribuição/Cota (R\$)	R\$0,15	R\$0,15	R\$0,15	R\$1,02	R\$1,02
Dias Úteis no Período	23	22	21	146	146
Dividend Yield (anualizado) - Nominal	18,36%	19,20%	20,12%	19,82%	19,82%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial					
Taxa equivalente acima do IPCA ¹	IPCA + 12,6%	IPCA + 16,4%	IPCA + 14,8%	IPCA + 14,2%	IPCA + 14,2%
Taxa equivalente acima do CDI ²	CDI + 7,2%	CDI + 8,0%	CDI + 8,4%	CDI + 8,4%	CDI + 8,4%
Resultado Acumulado a Distribuir (R\$000)	167	122	145		
Resultado Acumulado a Distribuir por Cota	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00		

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

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

Carências e Inadimplências

Imóvel	Andar/Conjunto	Locatário	Situação	Período	% da Receita no Imóvel
Transatlântico	2ªA / 2ºD	Anery (Conviva)	Em carência	Set/24	13,9%
BFC	4º, 5º, 6º, 11º e 12º	WeWork *	Inadimplente	Mai/24 até Set/24	27,3%

* Evento subsequente: Inadimplência curada em 17/10/2024.

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)
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	323.203.771	5.023.259	1,56%	0,22%	1,78%	22,38%
jun/24	33.488.395	324.007.966	5.023.259	1,55%	0,25%	1,80%	23,09%
jul/24	33.488.395	325.085.099	5.023.259	1,55%	0,33%	1,88%	23,00%
ago/24	33.488.395	326.241.902	5.023.259	1,55%	0,36%	1,90%	23,19%
set/24	35.021.736	341.922.561	5.023.259	1,54%	0,24%	1,78%	23,25%



RELATÓRIO DE GESTÃO

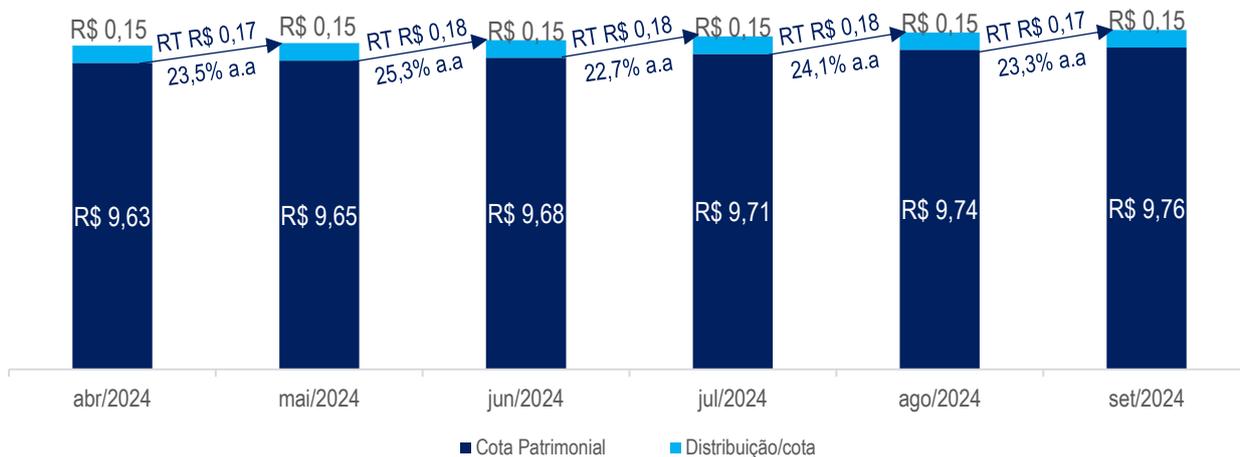
cadastre-se em <https://valorainvest.com.br/contato> para receber os relatórios

Setembro 2024

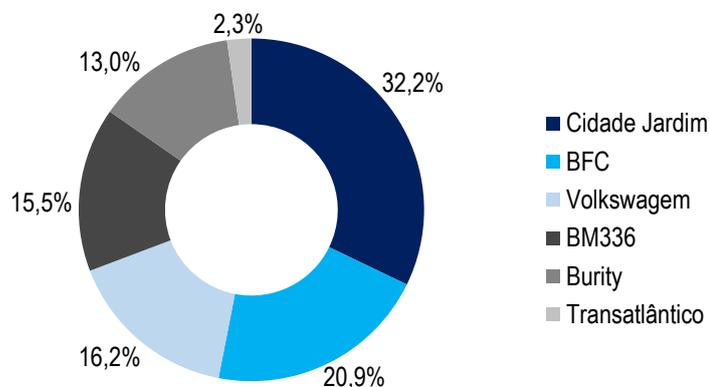
Evolução do Patrimônio Líquido e Distribuição de Rendimentos

Os valores estão arredondados na segunda casa decimal.

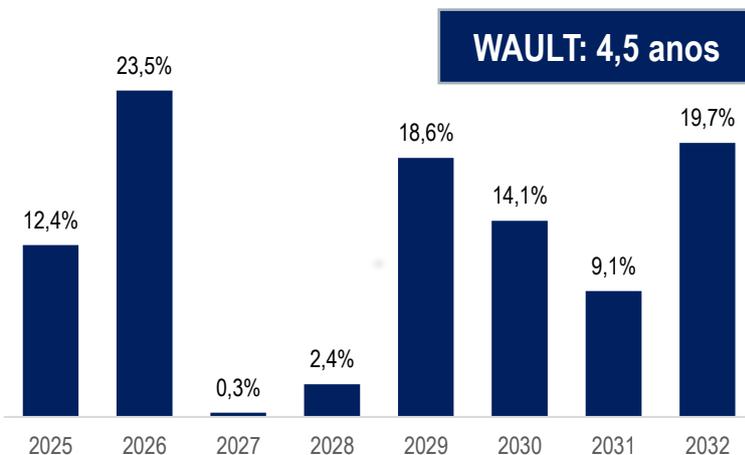
RT = Retorno total (lucro contábil do Fundo)



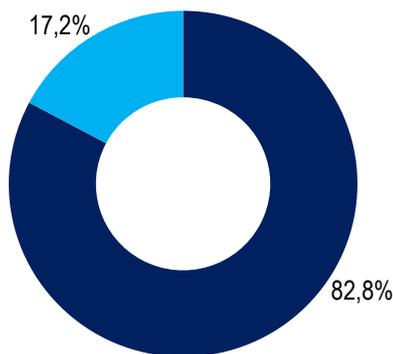
Receita por Imóvel (% Receita Imobiliária)



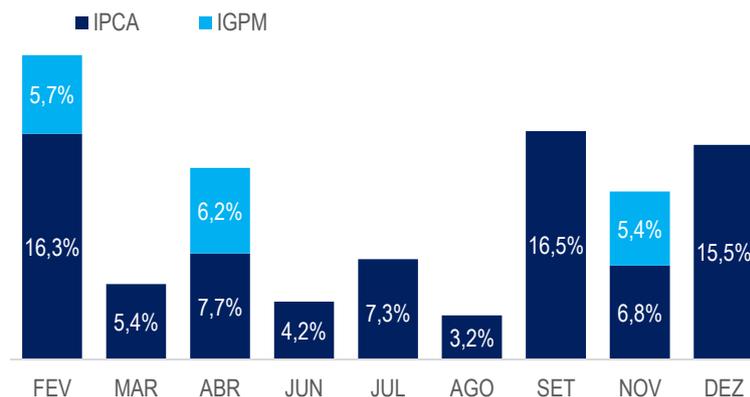
Vencimento dos Contratos (% Receita Imobiliária)



Índice dos Contratos (% Receita Imobiliária)



Mês de Reajuste dos Contratos (% Rec.Imobiliária)



Detalhamento dos Ativos

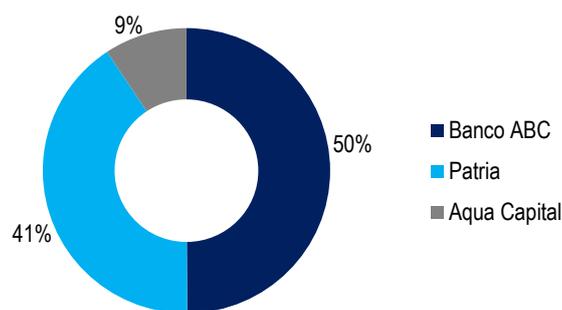
Edifício Cidade Jardim (Av. Cidade Jardim, 803, São Paulo – SP)

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.



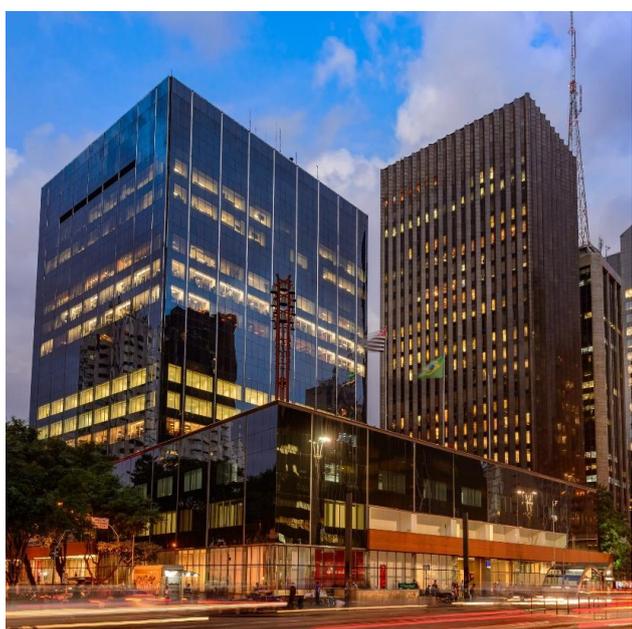
Classe	AAA
Localização	Faria Lima - Itaim
ABL Própria	7.458 m ²
Participação	50% do ativo
Vacância	0%

Inquilinos por ABL:



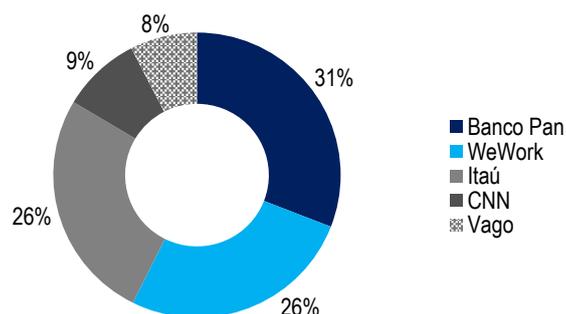
Edifício Brazilian Financial Center - BFC (Av. Paulista, 1374, São Paulo – SP)

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

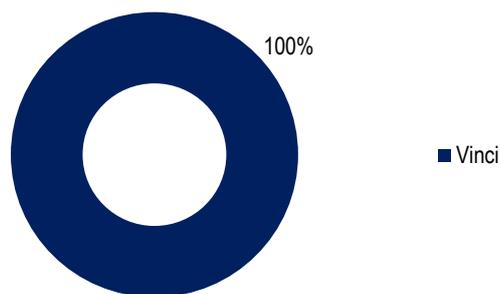
BM 336 (Av. Bartolomeu Mitre, 336, Rio de Janeiro – RJ)

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



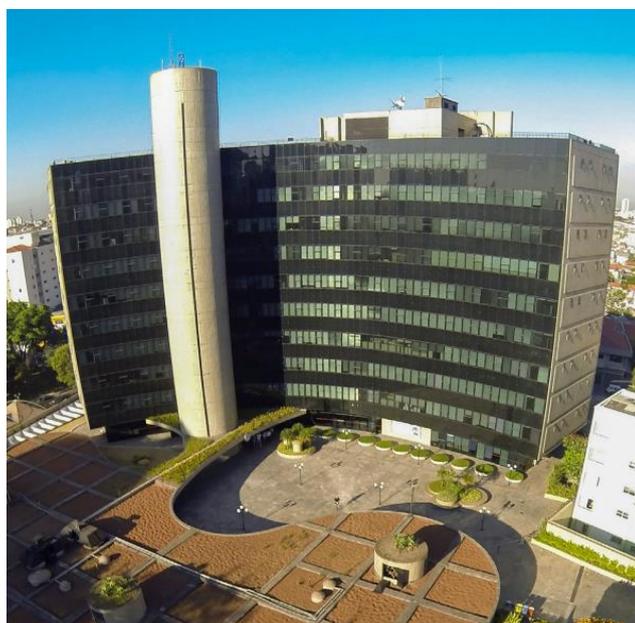
Classe	AAA
Localização	Leblon
ABL Própria	2.409 m ²
Participação	49% do ativo
Vacância	0%

Inquilinos por ABL:



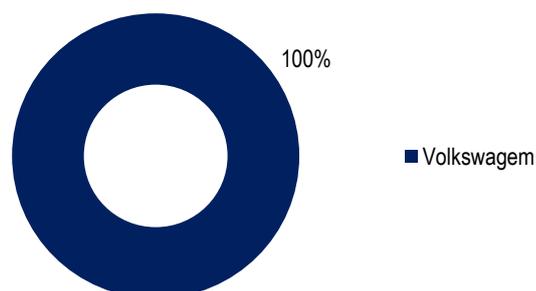
Volkswagen (Rua Volkswagen, 291, São Paulo - SP)

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

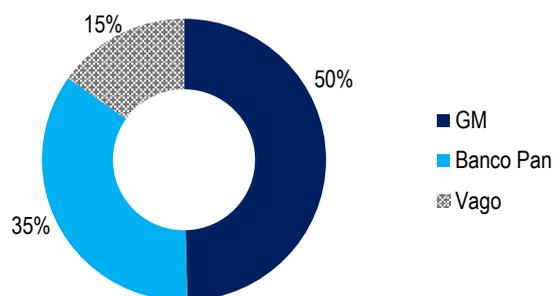
Edifício Burity (Av. Indianópolis, 3096, São Paulo – SP)

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:



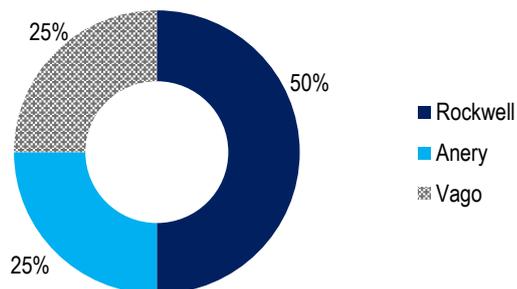
Transatlântico (Rua Verbo Divino, 1488, São Paulo - SP)

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	25,0%

Inquilinos por ABL:





RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Setembro 2024

Detalhamento dos Ativos



Ed. Brazilian Financial Center



Ed. Cidade Jardim



Ed. Volkswagen



Ed. Burity



BM 336



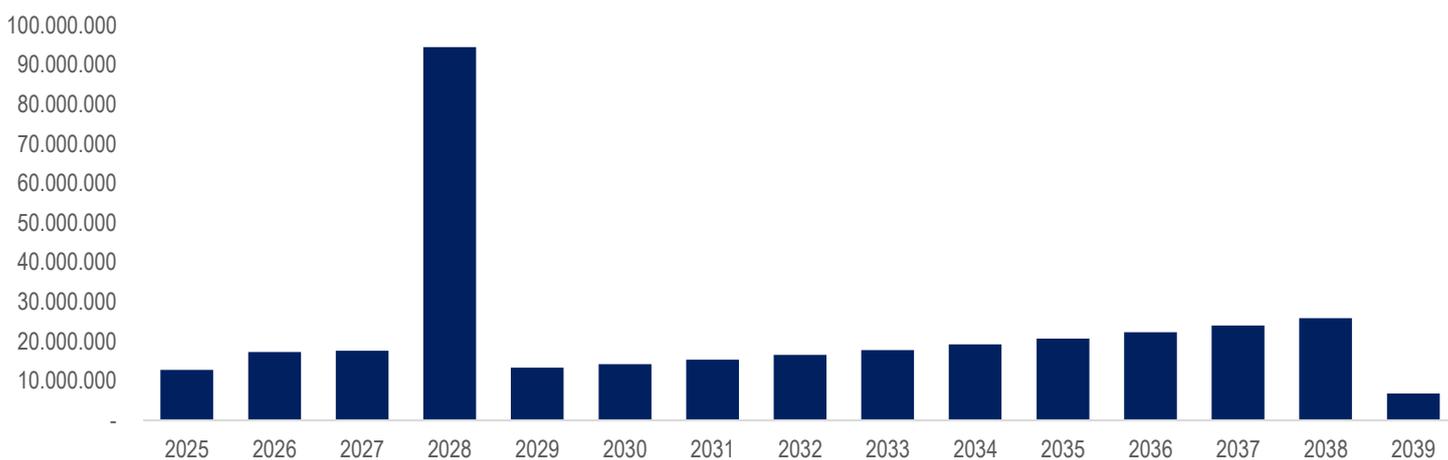
Ed. Transatlântico



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

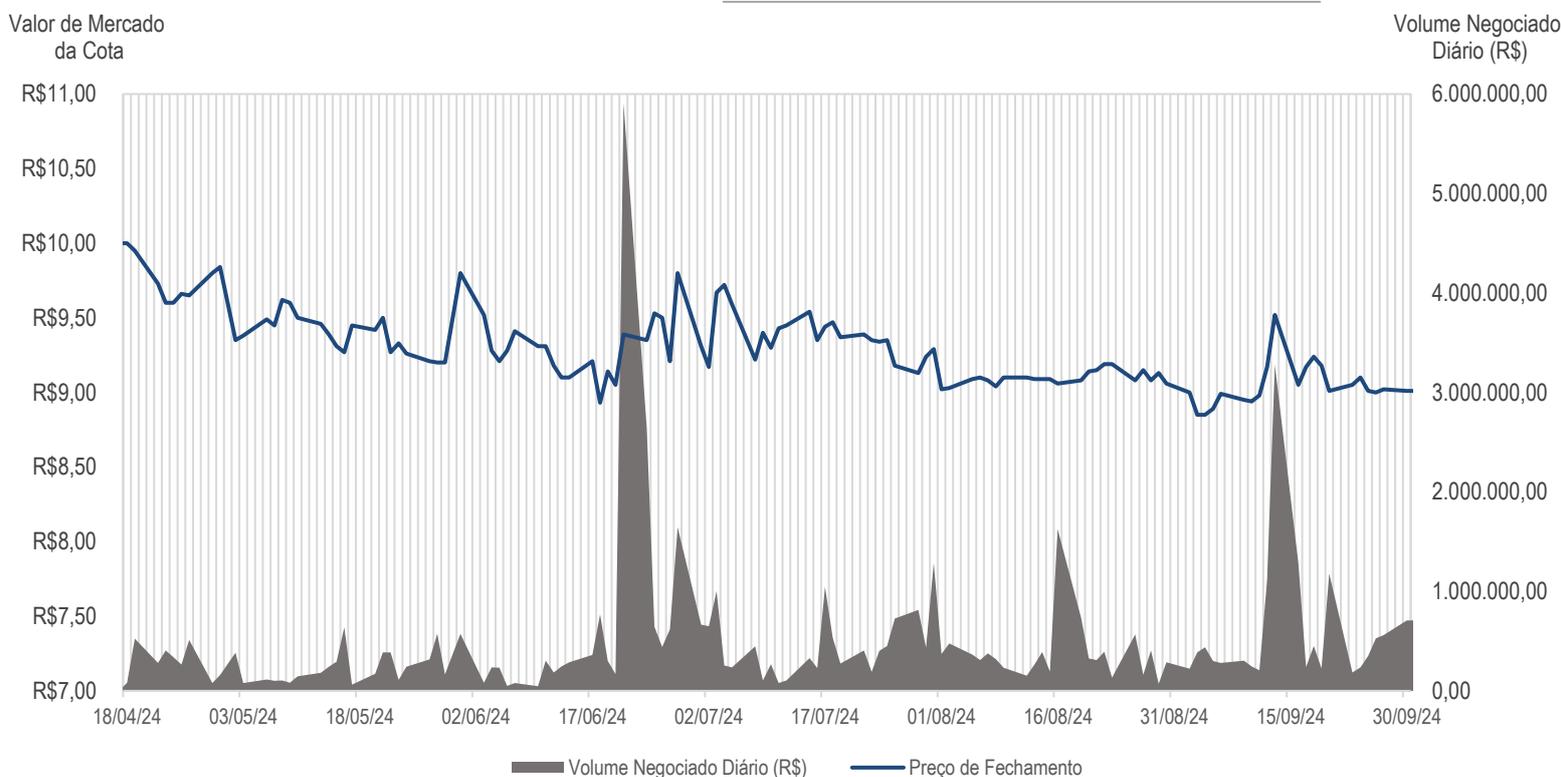




Desempenho no Mercado Secundário

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 30 de setembro de 2024, o valor da cota fechou em R\$ 9,01.

Informações complementares:	setembro-24	agosto-24	julho-24
Número de cotistas	3.003	2.699	2.378
Volume (em R\$)	12.730.571	8.460.008	10.933.453
Quantidade de cotas negociadas	1.397.656	932.750	1.173.924
Volume Médio Diário (R\$/dia)	606.218	384.546	475.368
Valor médio de negociação por cota	9,11	9,07	9,31
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	8,81	8,95
	Máximo	9,57	9,45



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 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: ri@valorainvest.com.br.