



## Comentários do Gestor

O foco da equipe de Gestão ao longo do mês de dezembro continua em trabalhar na redução da vacância do Fundo, com atenção especial no Ed. Burity.

Ao longo do mês de dezembro, todos os contratos de locação vigentes estavam em dia com suas obrigações.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de dezembro de 2024 foi de R\$0,15 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de 20,0% ao ano sobre o valor patrimonial da cota. Desde seu início (10 meses), o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R\$1,47 por cota, equivalente a uma rentabilidade de 19,9% ao ano sobre o valor patrimonial da cota.

O Fundo encerrou o mês de dezembro com 6.550 investidores (vs. 5.628 investidores ao final de novembro) com volume médio de negociação diária de R\$359mil.

## ATUALIZAÇÃO DE MERCADO

Segundo a plataforma Buildings, o ano de 2024 encerrou com absorção líquida de 313mil m<sup>2</sup> para ativos A/A+ na cidade de São Paulo, proporcionando uma queda na vacância de 21,51% para 19,42%. Mesmo com o novo estoque batendo a marca de 259mil m<sup>2</sup> para esse tipo de ativo, tivemos um ano muito aquecido em locações, resultando na queda da vacância.

## EVENTOS SUBSEQUENTES

No mês de janeiro o Fundo finalizou o processo de avaliação anual de seus imóveis com data-base dezembro de 2024, com resultado de 1,8% superior ao valor contábil desses ativos, proporcionando um aumento de 7,3% no valor de sua cota patrimonial, fazendo com que a mesma passasse de R\$9,81 para R\$ 10,53.

### 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:** BRVGRICTF008

**Código CVM:** 0324016



**RELATÓRIO DE GESTÃO**

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

**Dezembro 2024**

**Carteira de Ativos**

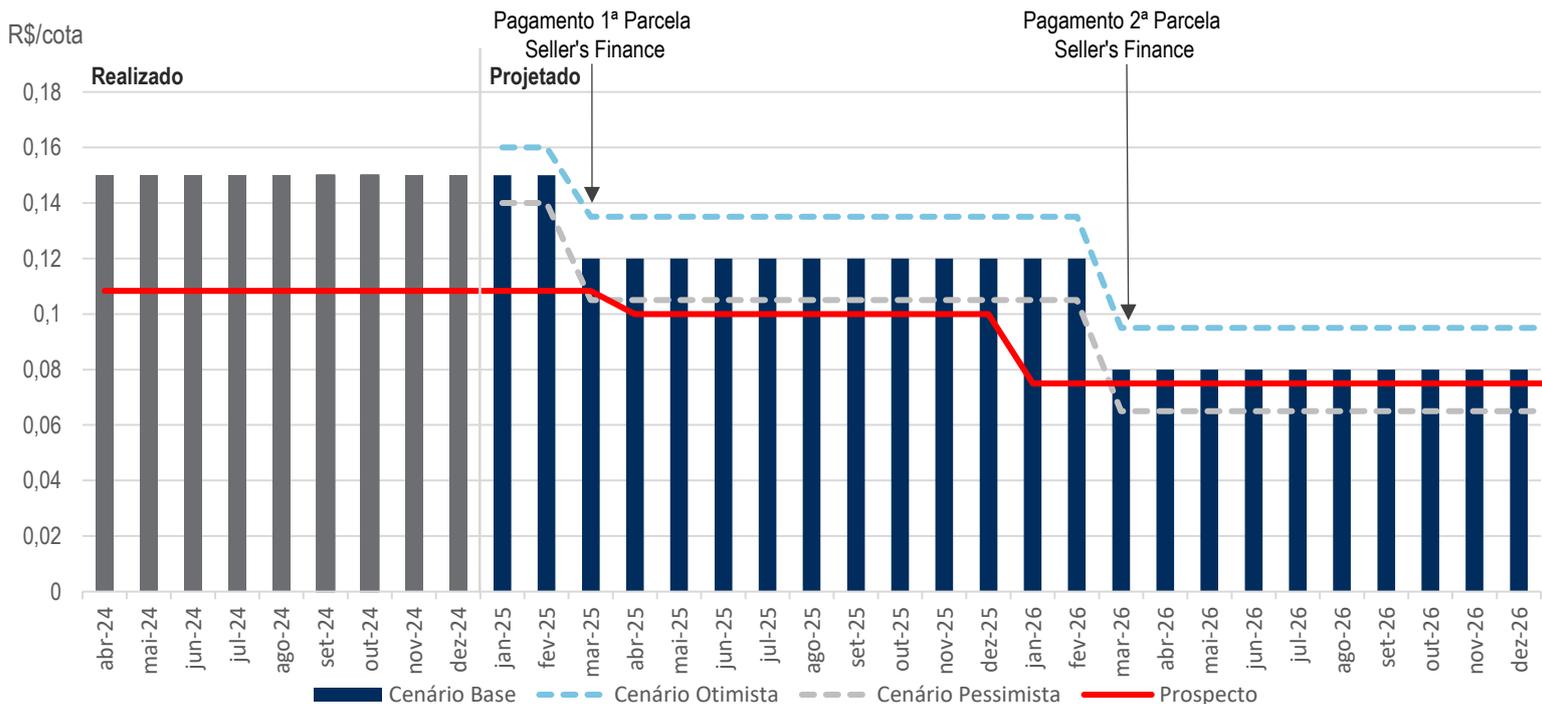
Ativo	Classe	Cidade	ABL Própria (m²)	Vacância Física	Vacância Financeira <sup>1</sup>
Edifício Cidade Jardim	AAA	São Paulo	7.458	0%	0%
Edifício Brazilian Financial Center (BFC)	A	São Paulo	10.879	7,6%	15,4%
Edifício BM 336	AAA	Rio de Janeiro	2.409	0%	0%
Edifício Volkswagen	B	São Paulo	12.560	0%	0%
Edifício Burity	B	São Paulo	10.550	64,8%	64,8%
Edifício Transatlântico	A	São Paulo	4.565	25,0%	25,0%
<b>Total</b>			<b>48.421</b>	<b>18,2%</b>	<b>13,4%</b>

(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
<b>Ativo</b>	<b>1.012.352</b>	<b>100,00%</b>
Imóveis	985.775	97,37%
CRIs	6.869	0,68%
Renda Fixa	9.631	0,95%
Aluguéis a Receber	7.247	0,72%
Outros Ativos	2.830	0,28%
<b>Passivo</b>	<b>(643.705)</b>	<b>(63,59%)</b>
Seller's Finance	(289.909)	(28,64%)
Obrigações por Aquisições	(348.166)	(34,39%)
Rendimentos à Distribuir	(5.253)	(0,52%)
Outros Passivos	(377)	(0,04%)
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>368.647</b>	<b>36,41%</b>

**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

Dezembro 2024

## Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$0,15 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2024. O pagamento ocorreu no dia 8 de janeiro de 2025.

(R\$ mil)	out/24	nov/24	dez/24	2024	Últimos 12 meses
<b>Receitas</b>	<b>6.305</b>	<b>6.270</b>	<b>6.946</b>	<b>56.143</b>	<b>56.143</b>
Imóveis	6.115	6.135	6.821	53.977	53.977
CRI	87	73	86	1.177	1.177
Ativos de Liquidez	103	62	39	989	989
<b>Despesas</b>	<b>(853)</b>	<b>(957)</b>	<b>(923)</b>	<b>(6.937)</b>	<b>(6.937)</b>
Administrativas	(410)	(340)	(376)	(3.542)	(3.542)
Operacionais	(443)	(617)	(547)	(3.395)	(3.395)
<b>Resultado Passível de Distribuição</b>	<b>5.453</b>	<b>5.313</b>	<b>6.023</b>	<b>49.206</b>	<b>49.206</b>
Distribuição Total	5.253	5.253	5.253	48.033	48.033
<b>Distribuição/Cota (R\$)</b>	<b>R\$0,15</b>	<b>R\$0,15</b>	<b>R\$0,15</b>	<b>R\$1,47</b>	<b>R\$1,47</b>
Dias Úteis no Período	23	19	21	209	209
Dividend Yield (anualizado) - Nominal	18,18%	22,36%	20,02%	19,89%	19,89%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial					
Taxa equivalente acima do IPCA <sup>1</sup>	IPCA + 18,4%	IPCA + 15,4%	IPCA + 12,2%	IPCA + 14,6%	IPCA + 14,6%
Taxa equivalente acima do CDI <sup>2</sup>	CDI + 6,8%	CDI + 10,2%	CDI + 7,4%	CDI + 8,3%	CDI + 8,3%
Resultado Acumulado a Distribuir (R\$000)	344	404	1.173		
Resultado Acumulado a Distribuir por Cota	R\$0,01	R\$0,01	R\$0,03		

(1) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para nov/2024 utiliza-se a variação do IPCA de set/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
* Não existem carências ou inadimplências nesse momento					

## 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)
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%
out/24	35.021.736	342.639.869	5.253.260	1,54%	0,21%	1,75%	22,92%
nov/24	35.021.736	342.844.575	5.253.260	1,53%	0,06%	1,59%	22,96%
dez/24	35.021.736	368.646.851	5.253.260	1,53%	7,53%	9,06%	33,71%



## RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Dezembro 2024

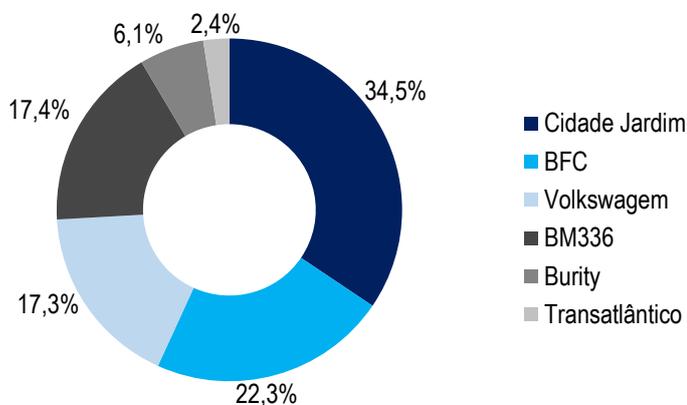
### Evolução do Patrimônio Líquido e Distribuição de Rendimentos

Os valores estão arredondados na segunda casa decimal.

RT = Retorno total (lucro contábil do Fundo)

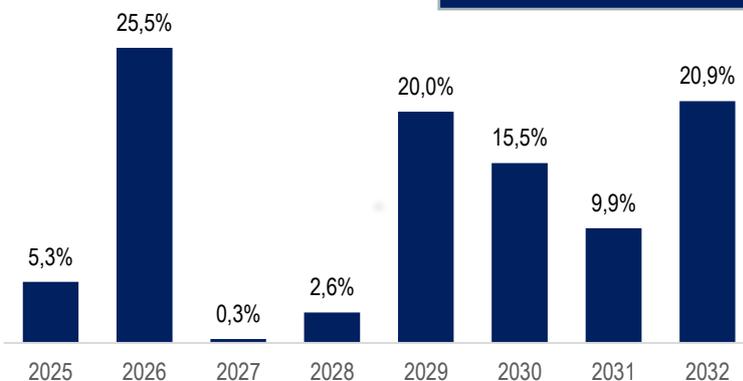


### Receita por Imóvel (% Receita Imobiliária)

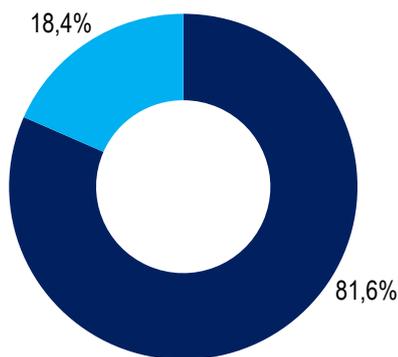


### Vencimento dos Contratos (% Receita Imobiliária)

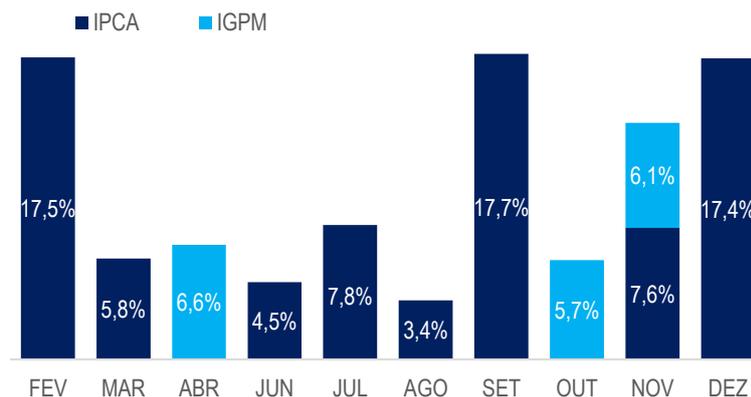
**WAULT: 4,6 anos**



### Índice dos Contratos (% Receita Imobiliária)



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





Detalhamento dos Ativos

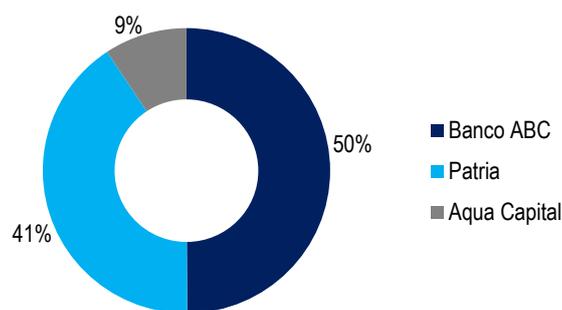
**Edifício Cidade Jardim (Av. Cidade Jardim, 803, São Paulo – SP)**

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.



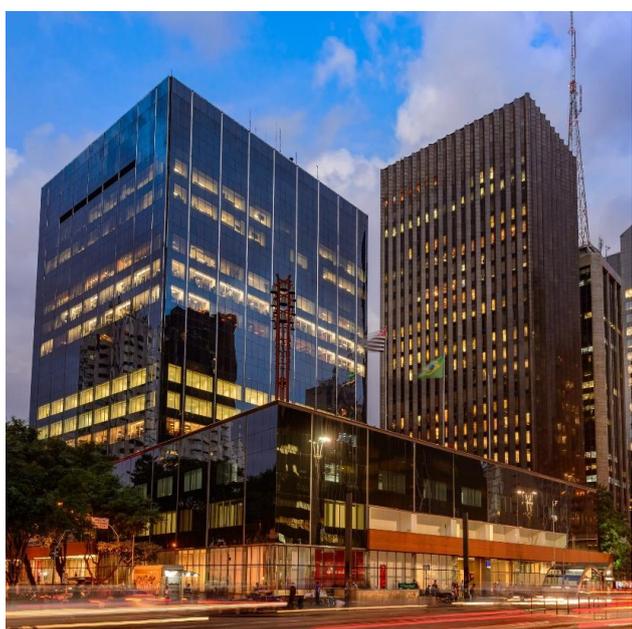
Classe	AAA
Localização	Faria Lima - Itaim
ABL Própria	7.458 m <sup>2</sup>
Participação	50% do ativo
Vacância	0%

Inquilinos por ABL:



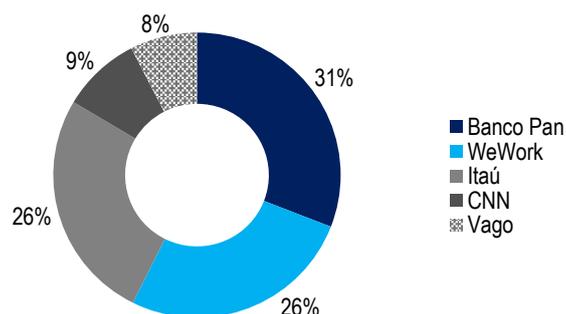
**Edifício Brazilian Financial Center - BFC (Av. Paulista, 1374, São Paulo – SP)**

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

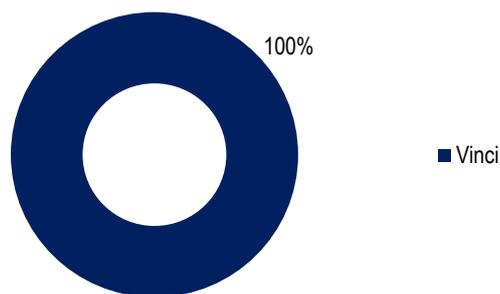
**BM 336** (Av. Bartolomeu Mitre, 336, Rio de Janeiro – RJ)

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:



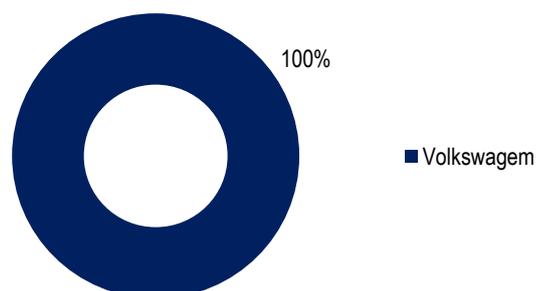
**Volkswagen** (Rua Volkswagen, 291, São Paulo - SP)

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

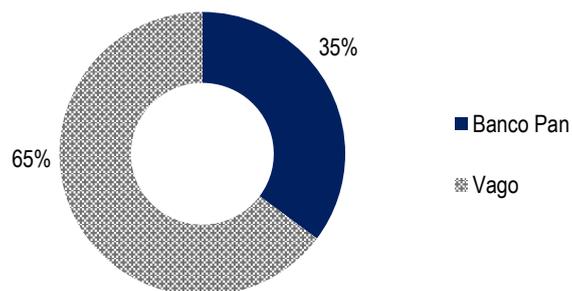
**Edifício Burity (Av. Indianópolis, 3096, São Paulo – SP)**

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	64,8%

Inquilinos por ABL:



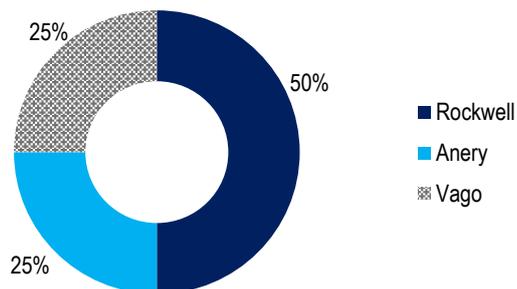
**Transatlântico (Rua Verbo Divino, 1488, São Paulo - SP)**

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	25,0%

Inquilinos por ABL:





**RELATÓRIO DE GESTÃO**

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

**Dezembro 2024**

**Detalhamento dos Ativos**



**Ed. Brazilian Financial Center**



**Ed. Cidade Jardim**



**Ed. Volkswagen**



**Ed. Burity**



**BM 336**



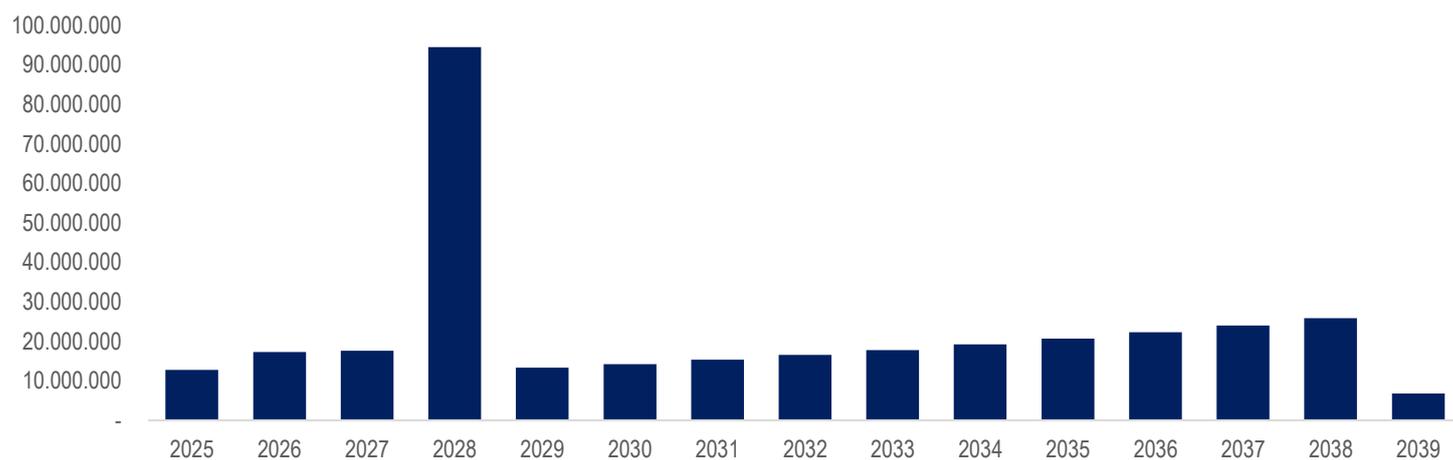
**Ed. Transatlântico**



**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**

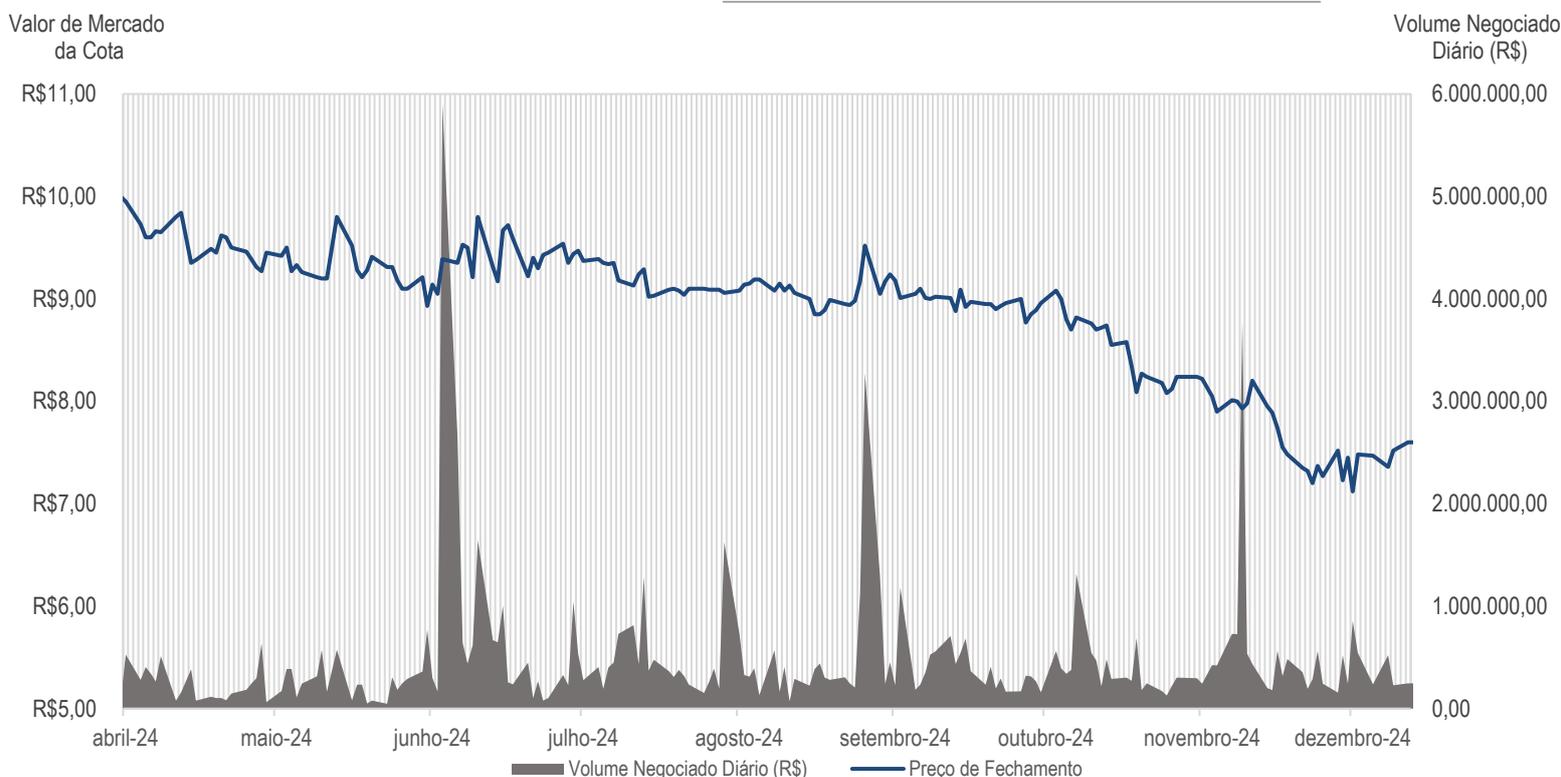




## Desempenho no Mercado Secundário

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 Dezembro de 2024, o valor da cota fechou em R\$ 7,60.

Informações complementares:	Dezembro-24	Novembro-24	Outubro-24
Número de cotistas	6.550	5.628	4.607
Volume (em R\$)	7.175.684	10.392.944	9.239.952
Quantidade de cotas negociadas	969.092	1.279.224	1.041.360
Volume Médio Diário (R\$/dia)	358.784	546.997	401.737
Valor médio de negociação por cota	7,40	8,12	8,87
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	7,00	7,90
	Máximo	8,12	8,74



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).