



Comentários do Gestor

O foco da equipe de Gestão ao longo do mês de novembro foi trabalhar na redução da vacância do Fundo, especialmente na área vaga pela GM no Ed. Burity. Durante o mês, houve visitas em todas as áreas disponíveis do portfólio. A equipe continuará envidando seus melhores esforços para trazer novos interessados e aprofundar as negociações com as empresas que já visitaram os imóveis e demonstraram algum interesse.

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

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de novembro de 2024 foi de R\$0,15 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de 22,4% ao ano sobre o valor patrimonial da cota. Desde seu início (9 meses), o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R\$1,32 por cota, equivalente a uma rentabilidade de 19,9% ao ano sobre o valor patrimonial da cota.

O Fundo encerrou o mês de novembro com 5.628 investidores (vs. 4.607 investidores ao final de outubro) com volume médio de negociação diária de R\$547mil.

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

Novembro 2024

Carteira de Ativos

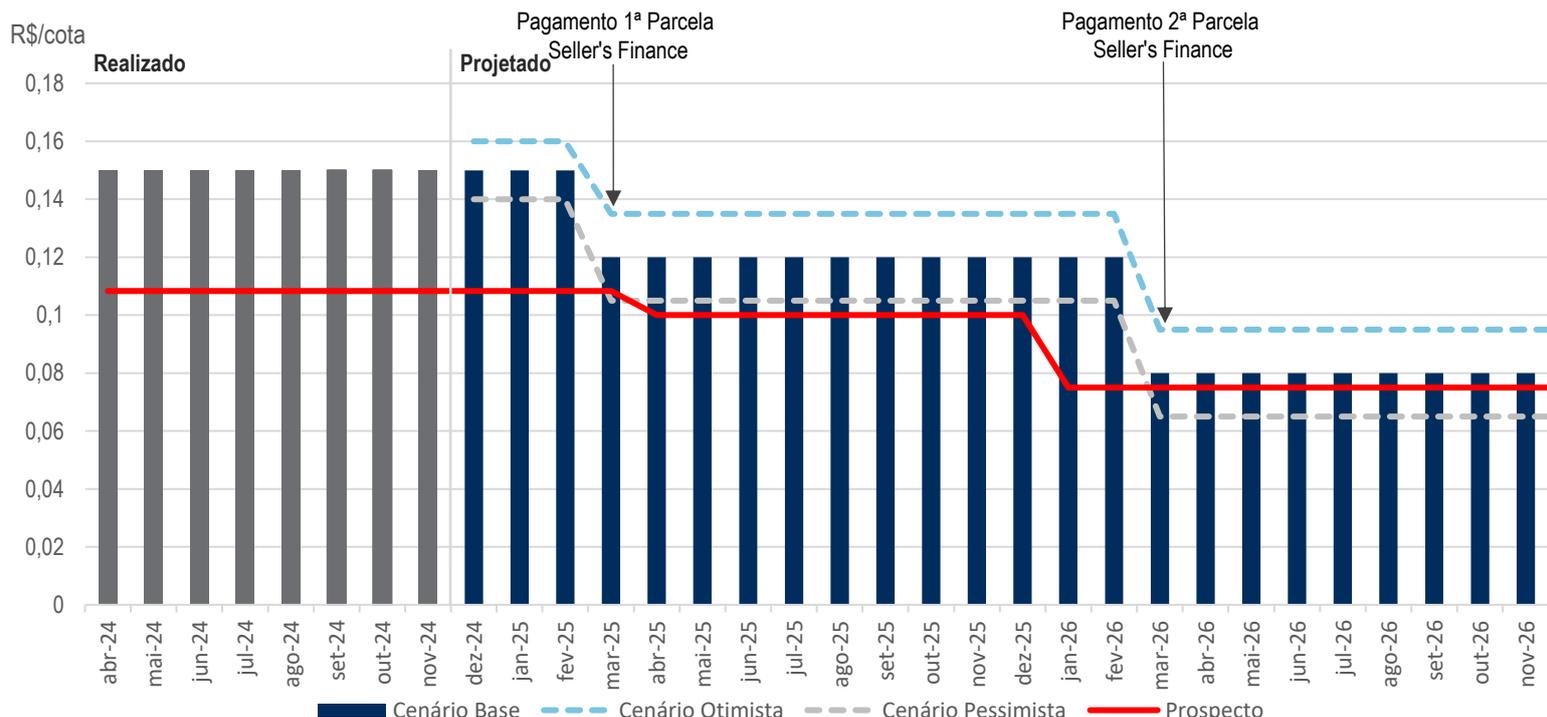
Ativo	Classe	Cidade	ABL Própria (m²)	Vacância Física	Vacância Financeira ¹
Edifício Cidade Jardim	AAA	São Paulo	7.458	0%	0%
Edifício Brazilian Financial Center (BFC)	A	São Paulo	10.879	7,6%	15,4%
Edifício BM 336	AAA	Rio de Janeiro	2.409	0%	0%
Edifício Volkswagen	B	São Paulo	12.560	0%	0%
Edifício Burity	B	São Paulo	10.550	64,8%	64,8%
Edifício Transatlântico	A	São Paulo	4.565	25,0%	25,0%
Total			48.421	18,2%	13,5%

(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	984.495	100,00%
Imóveis	953.604	96,86%
CRIs	6.869	0,70%
Renda Fixa	12.459	1,27%
Aluguéis a Receber	7.896	0,80%
Outros Ativos	3.667	0,37%
Passivo	(641.650)	(65,18%)
Seller's Finance	(289.631)	(29,43%)
Obrigações por Aquisições	(346.453)	(35,19%)
Rendimentos à Distribuir	(5.253)	(0,53%)
Outros Passivos	(313)	(0,03%)
Patrimônio Líquido	342.845	34,82%

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

Novembro 2024

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$0,15 por cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2024. O pagamento ocorreu no dia 6 de dezembro de 2024.

(R\$ mil)	set/24	out/24	nov/24	2024	últimos 12 meses
Receitas	5.728	6.305	6.270	49.197	49.197
Imóveis	5.631	6.115	6.135	47.156	47.156
CRI	78	87	73	1.091	1.091
Ativos de Liquidez	19	103	62	950	950
Despesas	(682)	(853)	(957)	(6.014)	(6.014)
Administrativas	(363)	(410)	(340)	(3.165)	(3.165)
Operacionais	(319)	(443)	(617)	(2.848)	(2.848)
Resultado Passível de Distribuição	5.046	5.453	5.313	43.183	43.183
Distribuição Total	5.023	5.253	5.253	42.780	42.780
Distribuição/Cota (R\$)	R\$0,15	R\$0,15	R\$0,15	R\$1,32	R\$1,32
Dias Úteis no Período	21	23	19	188	188
Dividend Yield (anualizado) - Nominal	20,12%	18,18%	22,36%	19,87%	19,87%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial					
Taxa equivalente acima do IPCA ¹	IPCA + 14,8%	IPCA + 18,4%	IPCA + 15,4%	IPCA + 14,9%	IPCA + 14,9%
Taxa equivalente acima do CDI ²	CDI + 8,7%	CDI + 6,8%	CDI + 10,2%	CDI + 8,4%	CDI + 8,4%
Resultado Acumulado a Distribuir (R\$000)	145	344	404		
Resultado Acumulado a Distribuir por Cota	R\$0,00	R\$0,01	R\$0,01		

(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 existe carências ou inadimplência 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)
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%
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%



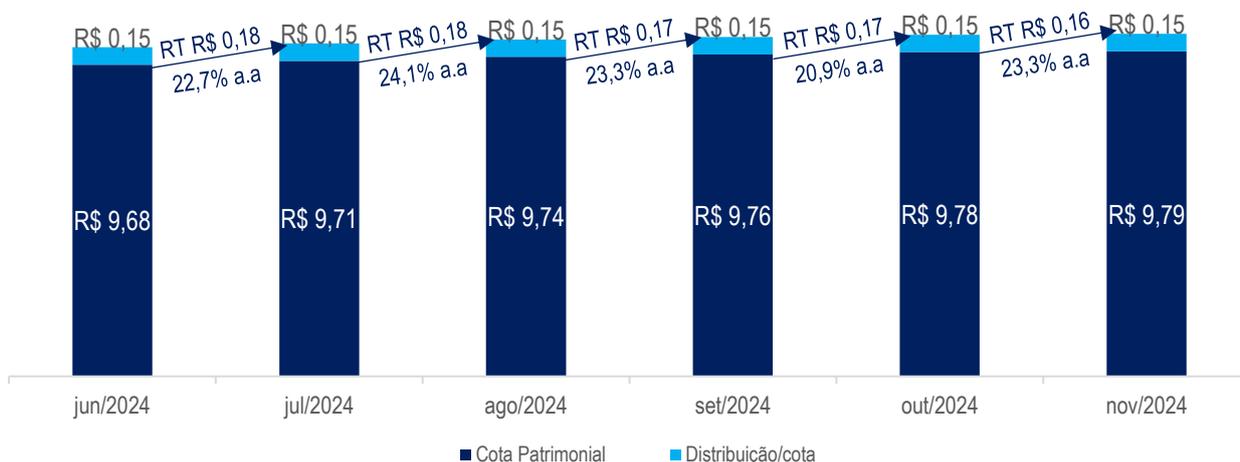
RELATÓRIO DE GESTÃO

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

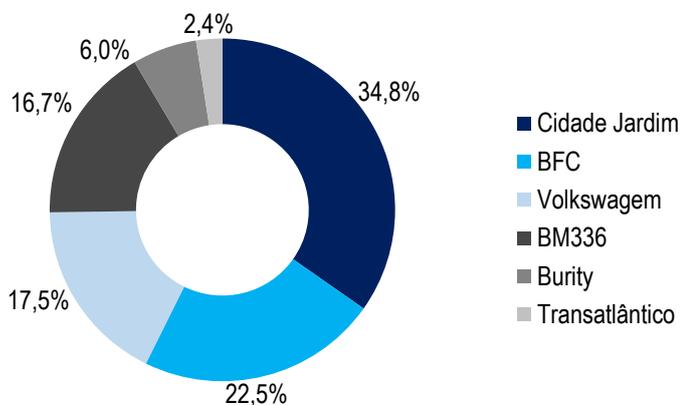
Novembro 2024

Evolução do Patrimônio Líquido e Distribuição de Rendimentos

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

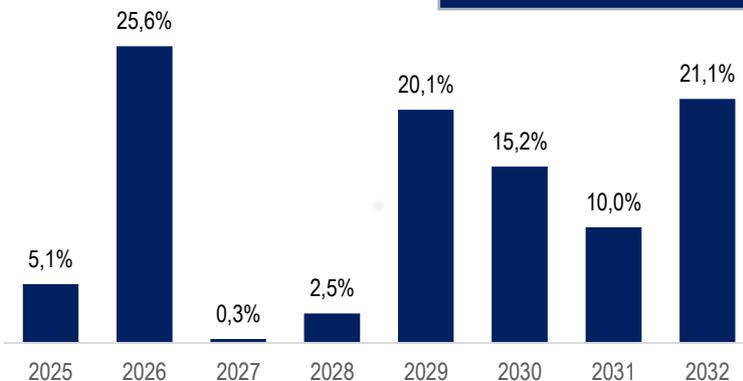


Receita por Imóvel (% Receita Imobiliária)

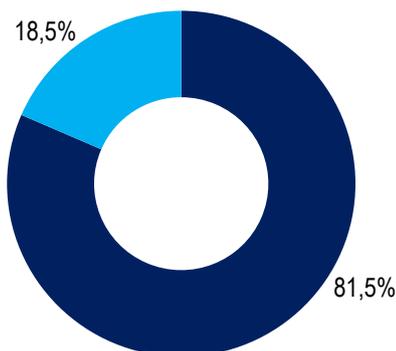


Vencimento dos Contratos (% Receita Imobiliária)

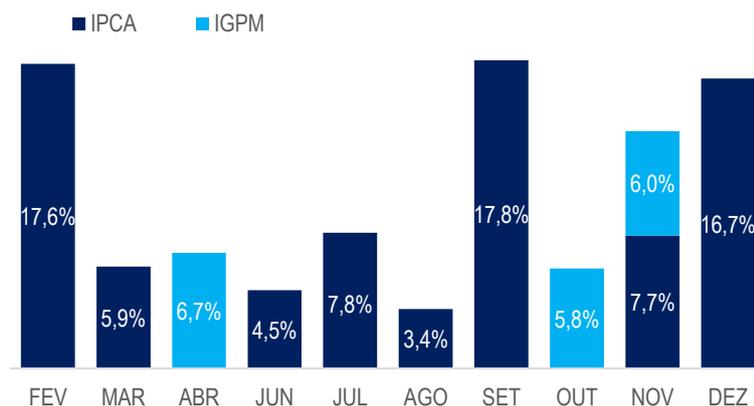
WAULT: 4,7 anos



Índice dos Contratos (% Receita Imobiliária)



Mês de Reajuste dos Contratos (% Rec.Imobiliária)



Detalhamento dos Ativos

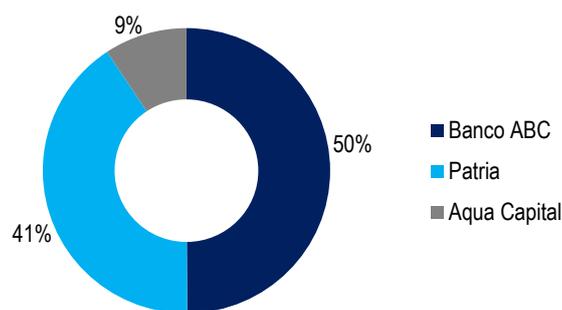
Edifício Cidade Jardim (Av. Cidade Jardim, 803, São Paulo – SP)

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.



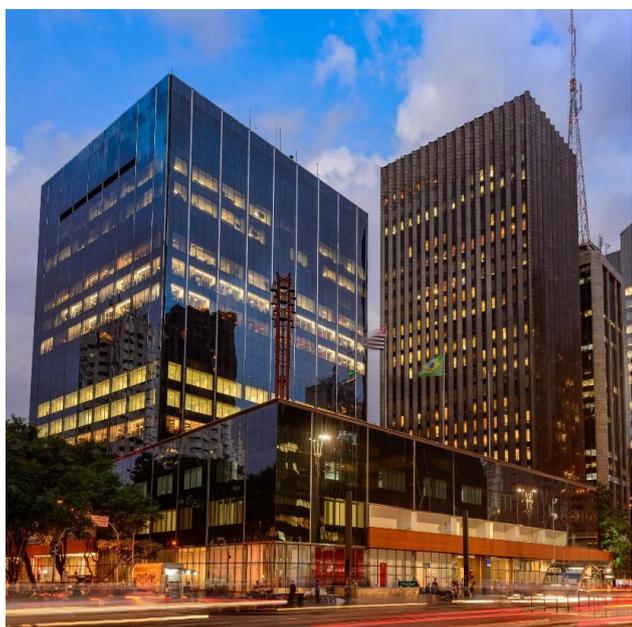
Classe	AAA
Localização	Faria Lima - Itaim
ABL Própria	7.458 m ²
Participação	50% do ativo
Vacância	0%

Inquilinos por ABL:



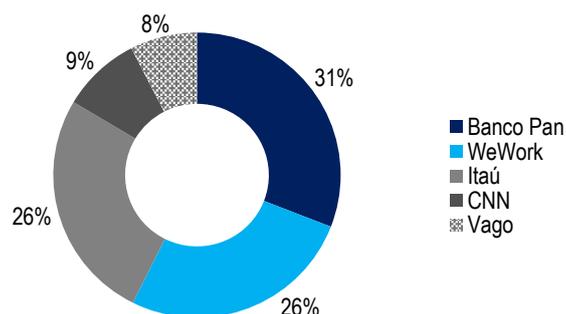
Edifício Brazilian Financial Center - BFC (Av. Paulista, 1374, São Paulo – SP)

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

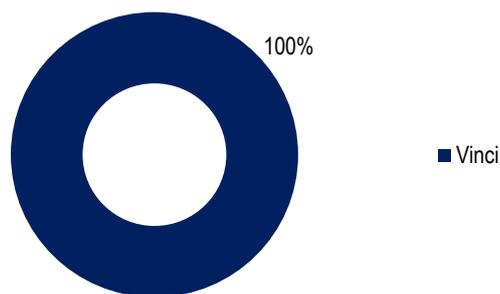
BM 336 (Av. Bartolomeu Mitre, 336, Rio de Janeiro – RJ)

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:



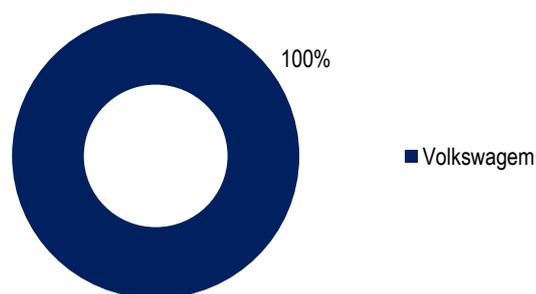
Volkswagen (Rua Volkswagen, 291, São Paulo - SP)

O ativo de perfil 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 ²
Participação	100% do ativo
Vacância	0%

Inquilinos por ABL:



Detalhamento dos Ativos

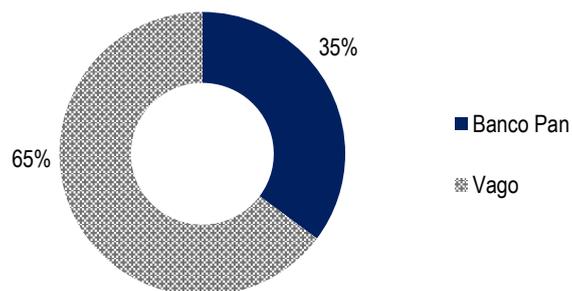
Edifício Burity (Av. Indianópolis, 3096, São Paulo – SP)

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	64,8%

Inquilinos por ABL:



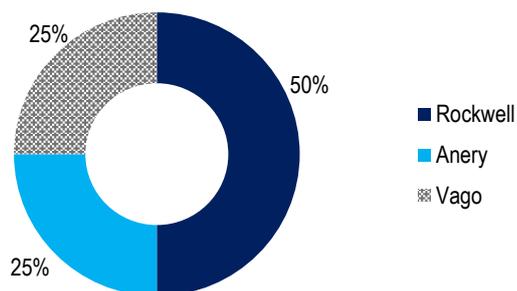
Transatlântico (Rua Verbo Divino, 1488, São Paulo - SP)

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 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

Novembro 2024

Detalhamento dos Ativos



Ed. Brazilian Financial Center



Ed. Cidade Jardim



Ed. Volkswagen



Ed. Burity



BM 336



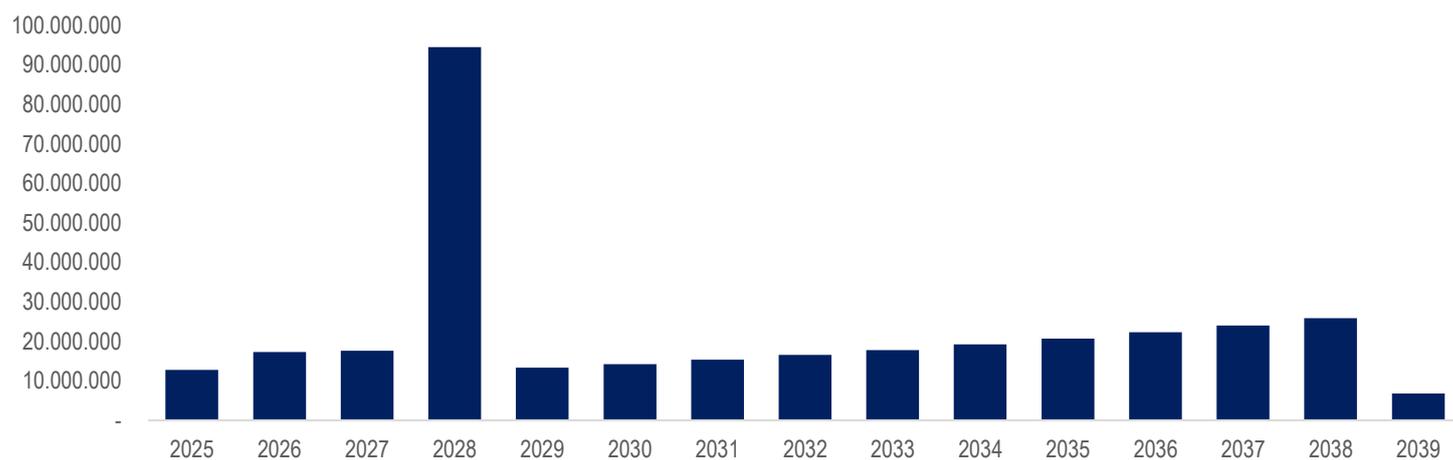
Ed. Transatlântico



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

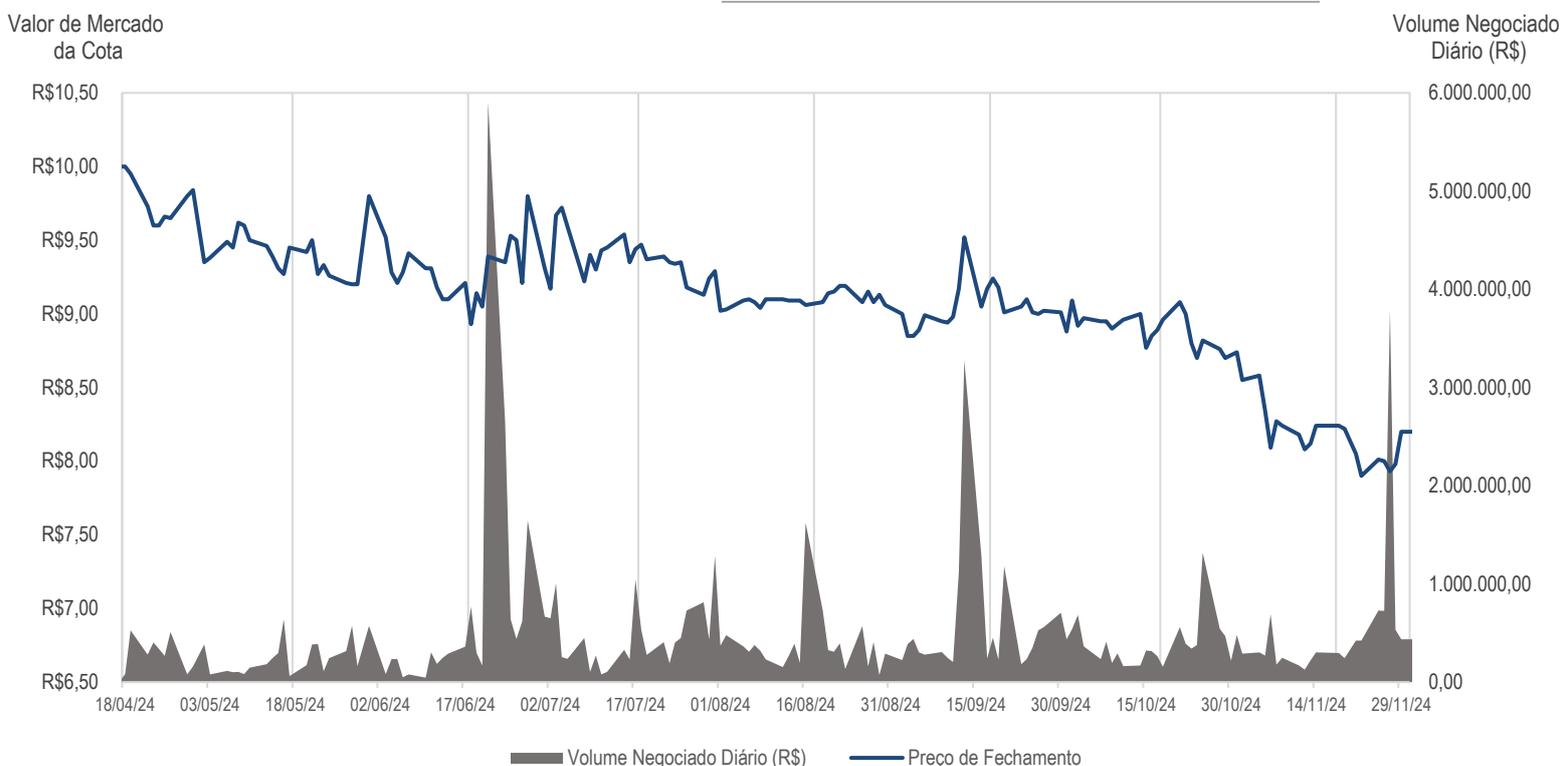




Desempenho no Mercado Secundário

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 29 de novembro de 2024, o valor da cota fechou em R\$ 8,20.

Informações complementares:	novembro-24	outubro-24	setembro-24
Número de cotistas	5.628	4.607	3.003
Volume (em R\$)	10.392.944	9.239.952	12.730.571
Quantidade de cotas negociadas	1.279.224	1.041.360	1.397.656
Volume Médio Diário (R\$/dia)	546.997	401.737	606.218
Valor médio de negociação por cota	8,12	8,87	9,11
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	7,90	8,60
	Máximo	8,74	9,24



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.

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@banco daycoval.com.br