

Comentários do Gestor

Ao longo do mês de fevereiro, todos os contratos de locação vigentes estavam em dia com suas respectivas obrigações, e o foco da equipe de Gestão segue em trabalhar na redução da vacância do Fundo, com atenção especial no Ed. Burity e o único conjunto vago do Ed. Cidade Jardim.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de fevereiro de 2025 foi de R\$0,15 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de 19,6% ao ano sobre o valor patrimonial da cota. Nesse seu primeiro ano de existência o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R\$1,77 por cota, equivalente a uma rentabilidade de 19,7% ao ano sobre o valor patrimonial da cota.

Conforme projeção de dividendos atualizada, o Fundo passará a distribuir mensalmente R\$0,12 centavos por cota a partir do mês de março. Essa distribuição de rendimentos se mostra maior do que a expectativa apresentada no prospecto inicial do Fundo e em linha com nossas projeções publicadas neste relatório desde o ano passado.

O Fundo encerrou o mês com 9.768 investidores (vs. 8.032 investidores ao final de janeiro) com volume médio de negociação diária de R\$597 mil.

Conforme antecipado no último relatório gerencial, e através do Fato Relevante de 17 de fevereiro de 2025, as obrigações do Fundo no valor de R\$113,25 milhões relacionadas ao *seller's finance* originalmente vencendo em março de 2025, foram postergadas em 12 meses, e os pagamentos dos juros de CDI + 3,0% ao ano, originalmente mensais, serão pagos somente no vencimento, sem alteração de taxa, reduzindo, portanto, a necessidade de caixa do Fundo no curto prazo.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Conforme Fato Relevante divulgado simultaneamente a este relatório, foi celebrado uma operação de financiamento, através da emissão de um CRI, no valor de R\$65,2 milhões, prazo de 15 anos e taxa de juros de IPCA + 8,5%a.a., com pagamentos mensais de principal e juros, sem carência. A referida transação quita integralmente as obrigações referentes à aquisição do Ed. BM336, relativas ao *seller's finance*, originalmente previstas para os meses de abril de 2025 e abril de 2026, respectivamente, reduzindo, portanto, a necessidade de caixa do Fundo no curto prazo.

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: KPMG 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

Fevereiro 2025

Carteira de Ativos

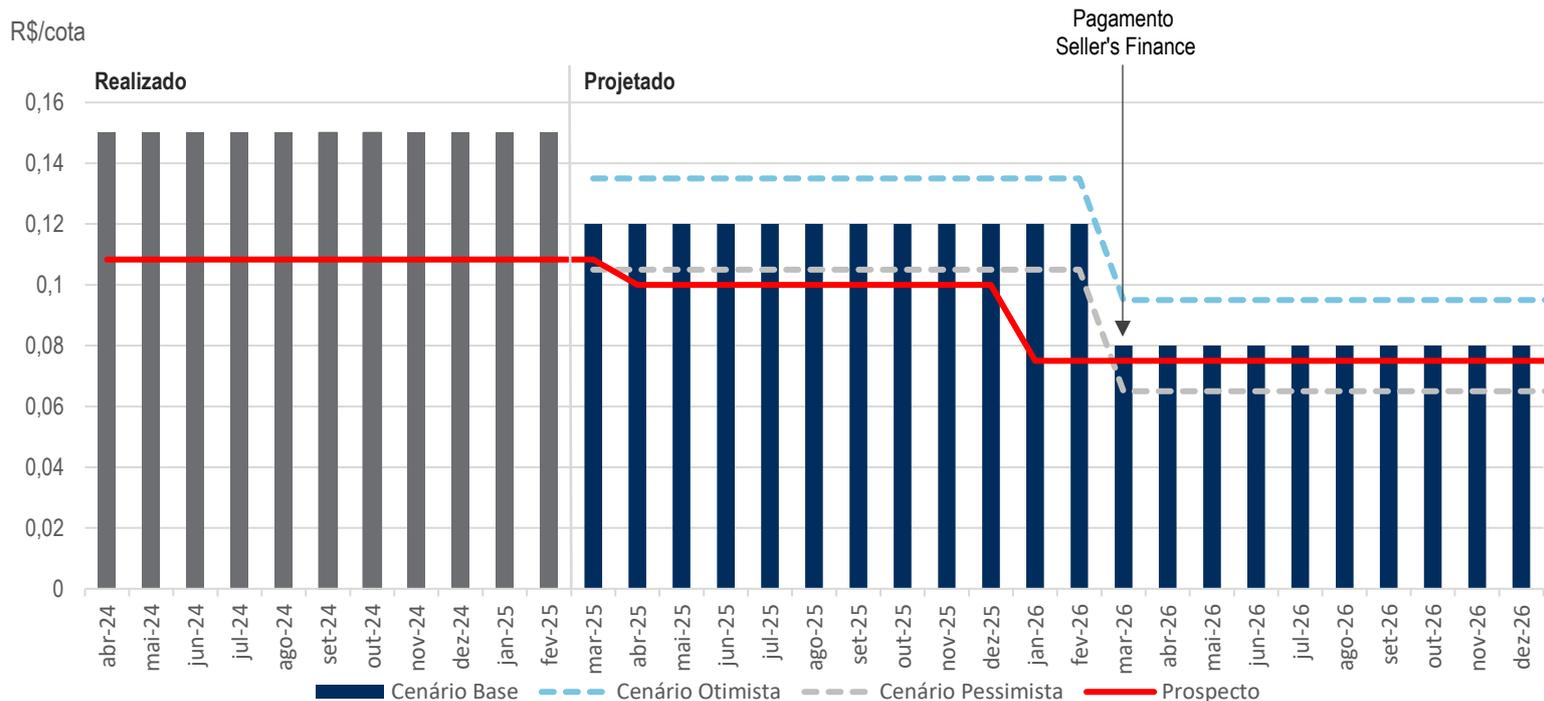
Ativo	Classe	Cidade	ABL Própria (m²)	Vacância Física	Vacância Financeira ¹
Edifício Cidade Jardim	AAA	São Paulo	7.458	9,3%	9,3%
Edifício Brazilian Financial Center (BFC)	A	São Paulo	10.879	7,6%	15,4%
Edifício BM 336	AAA	Rio de Janeiro	2.409	0%	0%
Edifício Volkswagen	B	São Paulo	12.560	0%	0%
Edifício Burity	B	São Paulo	10.550	64,8%	64,8%
Edifício Transatlântico	A	São Paulo	4.565	25,0%	25,0%
Total			48.421	19,6%	16,1%

(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	1.016.300	100,00%
Imóveis	1.000.006	98,40%
Renda Fixa	7.810	0,77%
Aluguéis a Receber	6.534	0,64%
Outros Ativos	1.950	0,19%
Passivo	(647.538)	(63,72%)
Seller's Finance	(290.556)	(28,59%)
Obrigações por Aquisições	(351.524)	(34,59%)
Rendimentos à Distribuir	(5.253)	(0,52%)
Outros Passivos	(205)	(0,02%)
Patrimônio Líquido	368.763	36,28%

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 no mês de 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

Fevereiro 2025

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$0,15 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2025. O pagamento ocorreu no dia 11 de março de 2025.

(R\$ mil)	dez/24	jan/25	fev/25	2025	Últimos 12 meses
Receitas	6.946	8.745	6.746	15.490	71.633
Imóveis	6.821	8.676 ³	6.703	15.378	69.356
CRI	86	14	-	14	1.191
Ativos de Liquidez	39	55	43	98	1.087
Despesas	(923)	(955)	(1.216)	(2.171)	(9.108)
Administrativas	(376)	(394)	(419)	(812)	(4.354)
Operacionais	(547)	(561)	(797)	(1.358)	(4.754)
Resultado Passível de Distribuição	6.023	7.790	5.530	13.319	62.526
Distribuição Total	5.253	5.253	5.253	10.507	58.539
Distribuição/Cota (R\$)	R\$0,15	R\$0,15	R\$0,15	R\$0,30	R\$1,77
Dias Úteis no Período	21	22	20	42	251
Dividend Yield (anualizado) - Nominal	20,02%	17,60%	19,60%	18,55%	19,66%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial					
Taxa equivalente acima do IPCA ¹	IPCA + 12,2%	IPCA + 12,5%	IPCA + 12,0%	IPCA + 12,3%	IPCA + 14,2%
Taxa equivalente acima do CDI ²	CDI + 7,4%	CDI + 4,8%	CDI + 5,7%	CDI + 5,2%	CDI + 7,8%
Resultado Acumulado a Distribuir (R\$000)	1.173	3.710	3.986		
Resultado Acumulado a Distribuir por Cota	R\$0,03	R\$0,11	R\$0,11		

(1) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para fev/2025 utiliza-se a variação do IPCA de dez/2024.

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

(3) Em janeiro/2025 tivemos um recebimento atípico de R\$ 3.243 mil decorrente do pagamento de rendimentos do BM FII.

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)
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%
jan/25	35.021.736	367.187.154	5.253.260	1,43%	(0,40%)	1,03%	31,52%
fev/25	35.021.736	368.762.710	5.253.260	1,43%	0,43%	1,86%	31,08%



RELATÓRIO DE GESTÃO

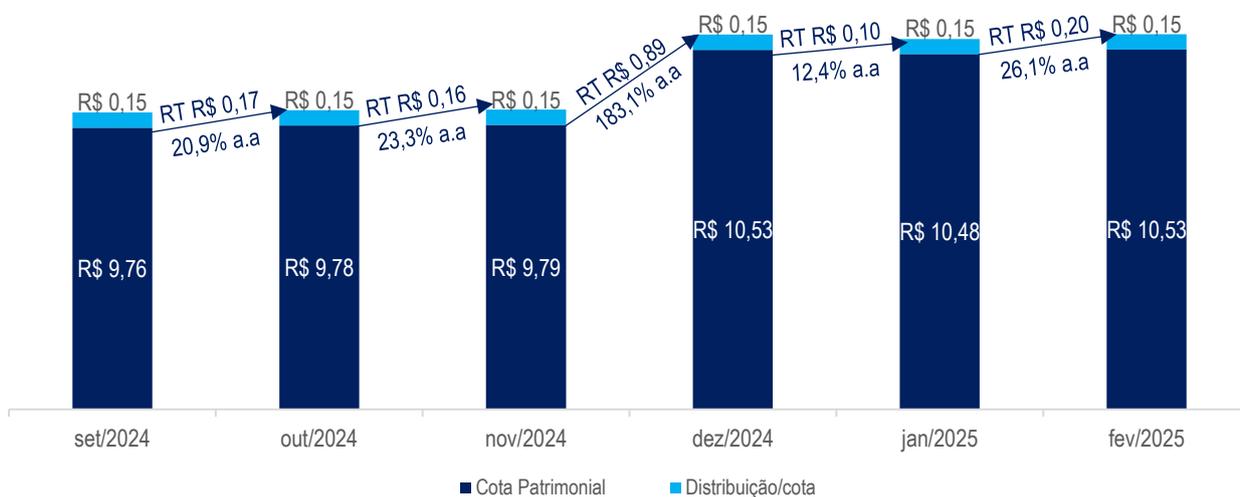
cadastre-se em <https://valorainvest.com.br/contato> para receber os relatórios

Fevereiro 2025

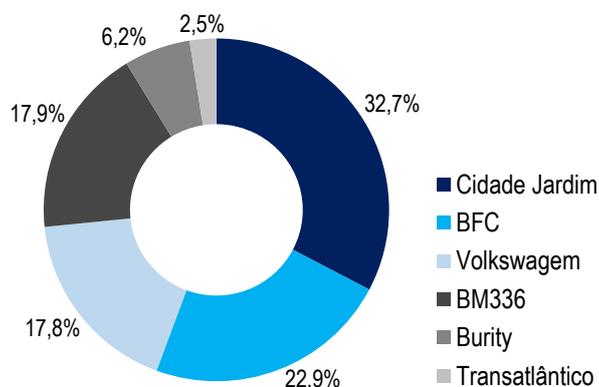
Evolução do Patrimônio Líquido e Distribuição de Rendimentos

Os valores estão arredondados na segunda casa decimal.

RT = Retorno total (lucro contábil do Fundo)

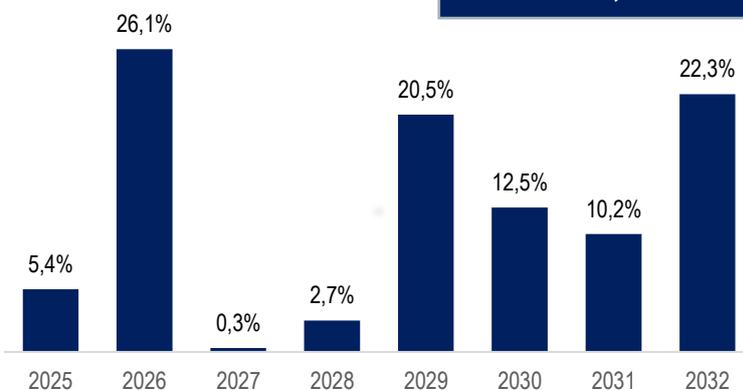


Receita por Imóvel (% Receita Imobiliária)

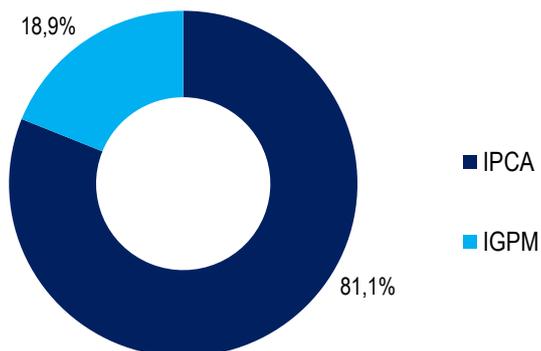


Vencimento dos Contratos (% Receita Imobiliária)

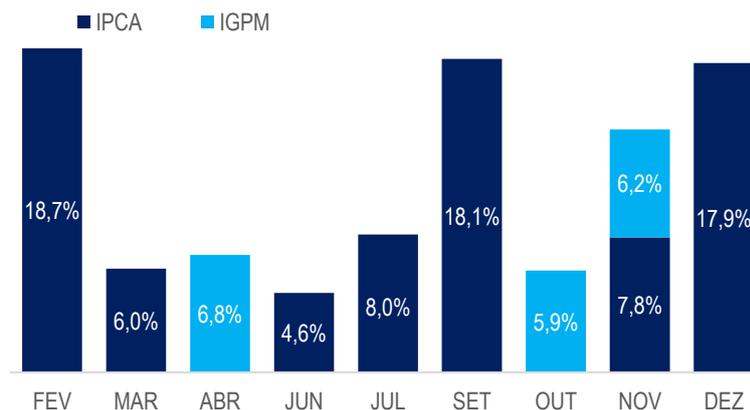
WAULT: 4,4 anos



Índice dos Contratos (% Receita Imobiliária)



Mês de Reajuste dos Contratos (% Rec.Imobiliária)



Detalhamento dos Ativos

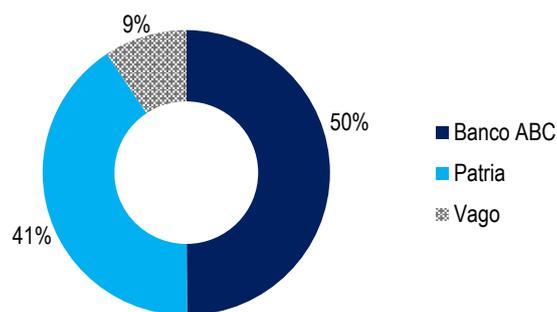
Edifício Cidade Jardim (Av. Cidade Jardim, 803, São Paulo – SP)

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.



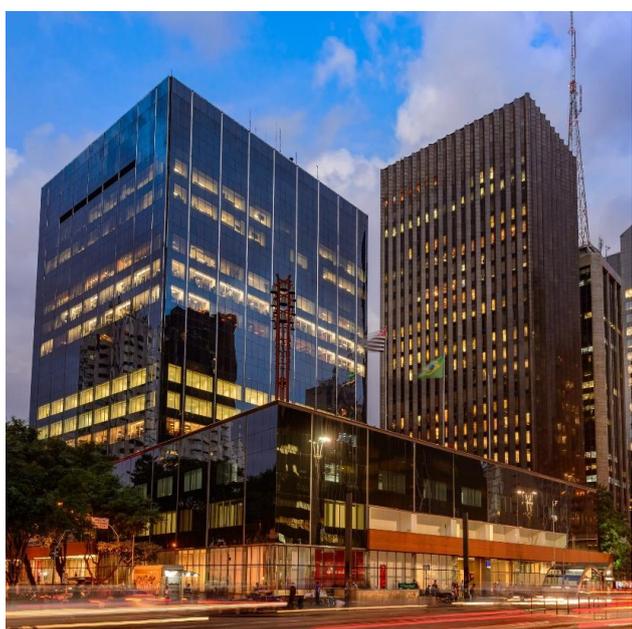
Classe	AAA
Localização	Faria Lima - Itaim
ABL Própria	7.458 m ²
Participação	50% do ativo
Vacância	9,3%

Inquilinos por ABL:



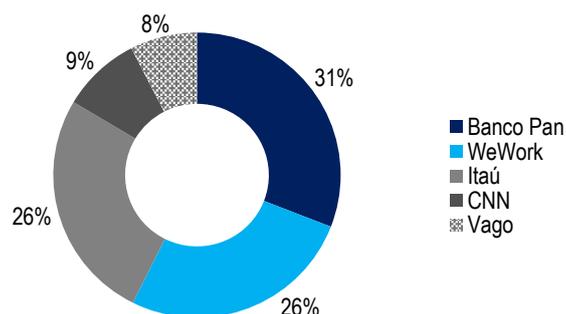
Edifício Brazilian Financial Center - BFC (Av. Paulista, 1374, São Paulo – SP)

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

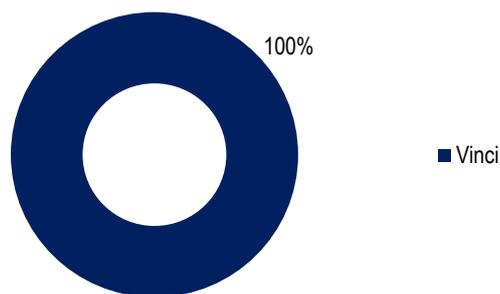
BM 336 (Av. Bartolomeu Mitre, 336, Rio de Janeiro – RJ)

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



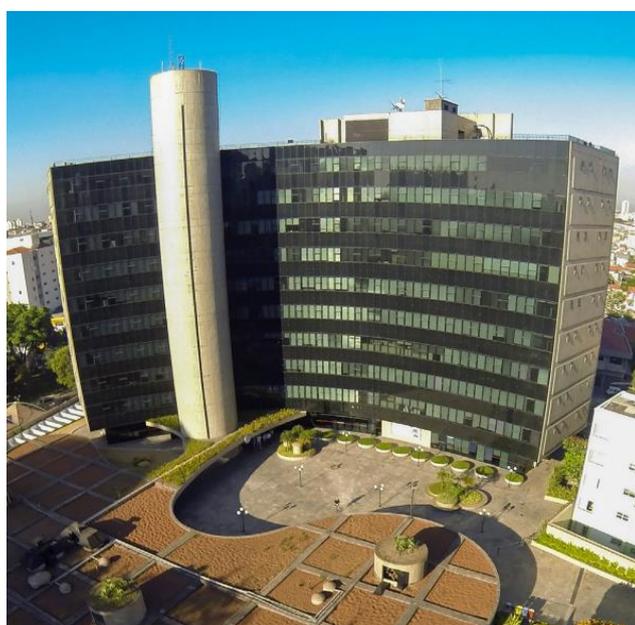
Classe	AAA
Localização	Leblon
ABL Própria	2.409 m ²
Participação	49% do ativo
Vacância	0%

Inquilinos por ABL:



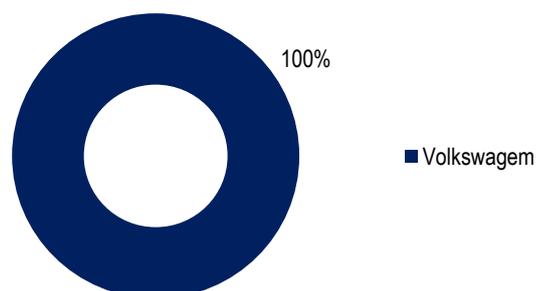
Volkswagen (Rua Volkswagen, 291, São Paulo - SP)

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

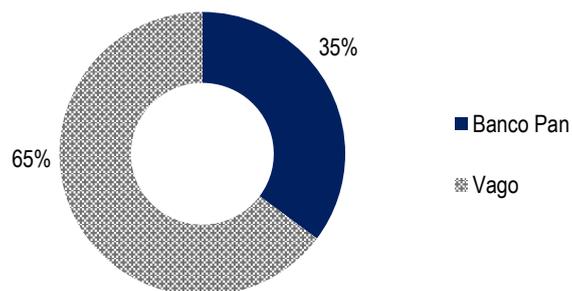
Edifício Burity (Av. Indianópolis, 3096, São Paulo – SP)

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	64,8%

Inquilinos por ABL:



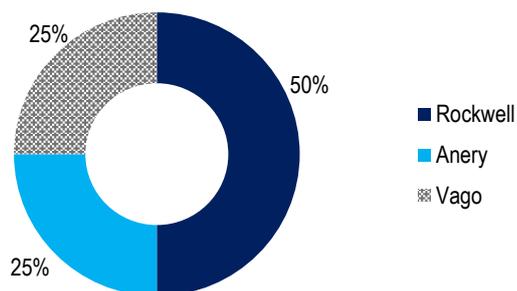
Transatlântico (Rua Verbo Divino, 1488, São Paulo - SP)

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

Fevereiro 2025

Detalhamento dos Ativos



Ed. Brazilian Financial Center



Ed. Cidade Jardim



Ed. Volkswagen



Ed. Burity



BM 336



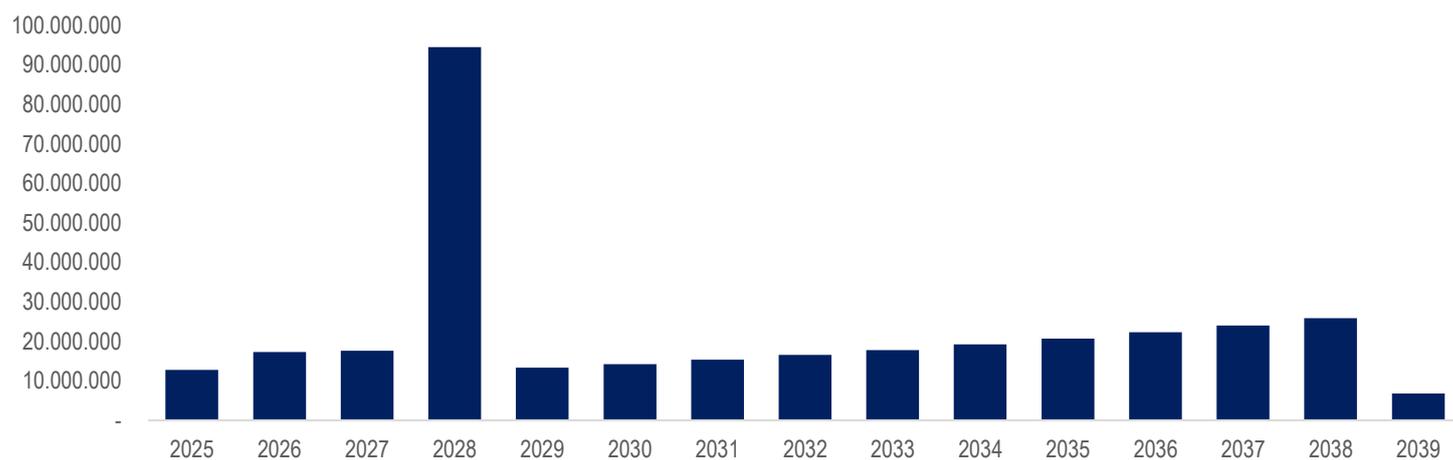
Ed. Transatlântico



Seller's Finance

Obrigação	Operação	Aquisição	Saldo Contratado	Prazo	Vencimento	Correção
Seller's Finance	BC Fund	mar-24	113.250.000	24 meses	mar-26	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





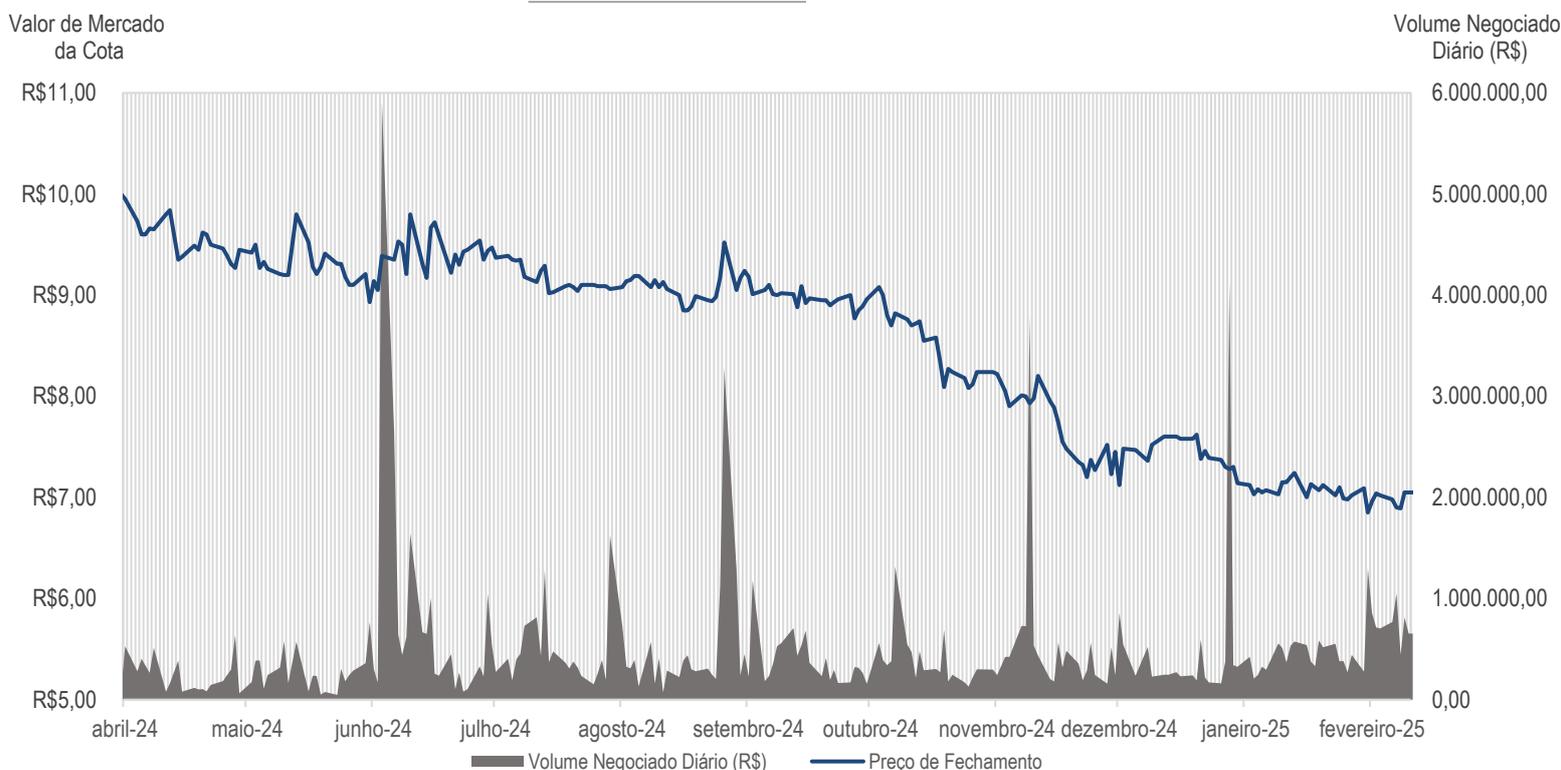
Desempenho no Mercado Secundário

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 28 de Fevereiro de 2025, o valor da cota fechou em R\$ 7,05.

Informações complementares:	Fevereiro-25	
Número de cotistas	9.768	
Volume (em R\$)	11.945.819	
Quantidade de cotas negociadas	1.708.558	
Volume Médio Diário (R\$/dia)	597.291	
Valor médio de negociação por cota	6,99	
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	6,80
	Máximo	7,24

Índice de
Fundos de Investimentos
Imobiliários **IFIX**

Fundo integrante do IFIX – Índice Fundos de Investimentos Imobiliários - para a carteira válida para o quadrimestre entre janeiro e abril de 2025.



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.