

São Paulo, 19 de agosto de 2025

**VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA – FII**

CNPJ/ME nº 53.656.482/0001-07

FATO RELEVANTE

BANCO DAYCOVAL S.A., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-90, na qualidade de administrador (“Administrador”) do **VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 53.656.482/0001-07 (“Fundo”), em conjunto com a gestora da carteira do Fundo, a **VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, sala 32, bloco 2, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.559.989/0001-17 (“Gestora”), vem pela presente informar que:

Em 18 de agosto de 2025, o Fundo recebeu uma proposta não vinculante para aquisição de 100% da sua participação no edifício Cidade Jardim, localizado na Avenida Cidade Jardim, 803 – São Paulo/SP (“Cidade Jardim”), que representa 7.458m² da ABL do Fundo.

A proposta contempla o valor total de **R\$ 345.000.000,00** (trezentos e quarenta e cinco milhões de reais), equivalente a **R\$ 46.259,05/m²**, com as seguintes condições de pagamento:

- 1ª Parcela: R\$ 120.750.000,00 (cento e vinte milhões, setecentos e cinquenta mil reais), correspondente a 35% do valor total, a ser paga na assinatura do compromisso de compra e venda;
- 2ª Parcela: R\$ 224.250.000,00 (duzentos e vinte e quatro milhões, duzentos e cinquenta mil reais), correspondente a 65% do valor total, a ser paga em até 6 (seis) meses após a assinatura do compromisso de compra e venda, corrigida pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE.

A proposta inclui um período de exclusividade de 90 (noventa) dias, prorrogável por até 30 (trinta) dias, para a realização de diligência, captação dos recursos e assinatura dos documentos definitivos.

Avenida Paulista, 1793 – São Paulo - SP - 01311-200 - Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax: 11-3138.0400 - www.daycoval.com.br

Motivações da Transação e Impactos no Fundo

- I. O Fundo adquiriu 50% do edifício Cidade Jardim em março de 2024.
- II. Este período foi marcado por uma degradação macroeconômica com a taxa Selic saindo de 10,75% para 15% a.a., especialmente colocando em perspectiva as expectativas de evolução da taxa Selic no momento de aquisição do ativo.
- III. Neste cenário, o ambiente para novas emissões do Fundo - e em fundos de tijolo como um todo - ficou prejudicado, impossibilitando a captação de novos recursos para quitar as obrigações das aquisições do portfólio, forçando um alongamento das dívidas de curto prazo do Fundo.
- IV. Parte importante do endividamento é vinculado ao CDI, o que vem penalizando o custo financeiro do Fundo.
- V. Por outro lado, a gestão ativa ao longo de aproximadamente 18 meses, resultou no aumento da receita de locação do edifício Cidade Jardim em 24,4%.
- VI. Considerando o custo da dívida, atualmente detratora de valor, a Gestora avaliou a monetização de ativos como uma alternativa adequada para equacionar o endividamento do Fundo.
- VII. A proposta negociada e apresentada acima representa uma valorização de 21,9% em relação ao preço de aquisição do imóvel em março de 2024, o que implica numa Taxa Interna de Retorno (TIR) de 22,9% ao ano para o investimento feito pelo Fundo.
- VIII. A Gestora acredita que, mesmo em período desfavorável a compressão de Cap Rate, a venda está aderente a estratégia do Fundo, considerando a apreciação do ativo via aumento de receitas locatícias.
- IX. Com o recurso da venda a Gestora pretende amortizar o máximo possível das obrigações financeiras, resultando assim em uma redução importante da alavancagem do Fundo.
- X. A venda não altera a expectativa de distribuição de dividendos do Fundo conforme previsão que vem sendo mensalmente apresentada em seu relatório gerencial.

O Administrador e a Gestora permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

BANCO DAYCOVAL S.A.
Administrador

VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.
Gestora

Avenida Paulista, 1793 – São Paulo - SP - 01311-200 - Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax: 11-3138.0400 - www.daycoval.com.br