

Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de dezembro de 2025 com 112,5% de seu patrimônio líquido alocado em Ativos-Alvo, distribuídos em 75 diferentes ativos, num total de R\$482,8 milhões investidos. Ainda, ao final do mês, o Fundo possuía um total de R\$48,5 milhões (aproximadamente 11,2% do PL do Fundo) em operações de venda e recompra futura de CRIs (compromissada reversa) ao custo médio de CDI + 1,01% ao ano. Os recursos líquidos estavam investidos em instrumentos de caixa.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de dezembro de 2025 foi de R\$0,11 por cota, o equivalente a uma rentabilidade líquida de 14,5% ao ano sobre o valor da cota patrimonial no final de novembro de 2025. Ao longo dos últimos 12 meses, o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R\$1,22 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de 14,2% ao ano ou IPCA + 9,1% ao ano sobre a cota patrimonial.

Evolução do Patrimônio Líquido: Durante o mês de dezembro, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação positiva de R\$0,09 por cota, em função da valorização da carteira de fundos imobiliários do Fundo, acompanhando o IFIX que apresentou alta de 3,14%. Com isso, o retorno total do Fundo (evolução patrimonial + dividendos) no mês de dezembro foi equivalente a 27,8% ao ano sobre a cota patrimonial.

Durante o mês, na carteira VALOR, houve compras líquidas de R\$5,7 milhões em ativos, entre ações de equity e cotas de alguns FIIs, com destaque a aquisição do GARE11. Dessa forma, a carteira VALOR ao final de dezembro passou a representar 49,8% do total de Ativos-Alvo do Fundo (vs. 53,0% no mês anterior). Enquanto isto, na carteira RENDA, houve compras líquidas de R\$36,4 milhões, dentre CRIs e cotas da classe subordinada do Valora CRI Pré FII, um fundo com prazo de duração de 5 anos, que possui sua totalidade de investimento em CRIs. O objetivo de investimento nesse fundo é buscar um retorno alavancado numa carteira de CRIs já conhecida, buscando uma equação risco-retorno mais atraente para o Fundo. É esperado que ao longo do próximo mês seja feita uma alavancagem adicional nessa posição, permitindo a otimização do investimento (retornos maiores) e a diminuição da exposição nominal pela metade. Após esses movimentos, ao final de dezembro, a carteira RENDA passou a representar 50,2% do total de Ativos-Alvo do Fundo em dezembro (vs. 47,0% no mês anterior).

Qualidade de Crédito da Carteira: Todos os CRIs da carteira do Fundo encontram-se adimplentes e, com base nos trabalhos de monitoramento e acompanhamento constantes e próximos de todos os ativos, na opinião da Gestão a carteira continua saudável.

O Fundo encerrou o mês de dezembro de 2025 com um total de 12.487 cotistas.

Objetivo

O Fundo tem como objetivo o investimento em Ativos-Alvo: (a) Ações Imobiliárias, (b) Debêntures Imobiliárias; (c) Participações em SPE Imobiliária; (d) cotas de FIP Imobiliário; (e) cotas de FIA Imobiliário; (f) CEPAC; (g) cotas de FII; (h) CRI; (i) cotas de FIDC Imobiliário; (j) Letras hipotecárias; (k) Letras de crédito imobiliário; (l) Imóveis; (m) Letras imobiliárias garantidas; e (n) 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\$10.000.

Taxa de Performance

20% sobre o que exceder IPCA + média do *yield* anual do IMAB5 no semestre civil anterior, com o valor mínimo de IPCA + 3% ao ano. Caso essa média seja menor que 4% ao ano, a mesma será acrescida de 1% ao ano; caso a mesma seja maior ou igual a 4% ao ano e menor que 5% ao ano, será utilizado 5% ao ano. A taxa é paga semestralmente nos meses de julho e janeiro.

Distribuição de Rendimentos

Divulgação de rendimentos: Último dia útil

Data ex-rendimentos: 5º 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: PWC

Informações Operacionais

Data de início do Fundo: 05/09/2023

Prazo de duração: Indeterminado

Classificação ANBIMA: FII de Títulos de Valores Mobiliários Gestão Ativa

Classificação CVM: FII

Código de Negociação: 5044923FII

Código ISIN: BR0FGRCTF005

Código CVM: 0323026

| | | | | | | | | | | |
|----------------------|---|--------------|---|----------------|---------------------------------|----------------------|------------|--------------------|------------|----------|
| VALORA INVESTIMENTOS | | | VALORA IMOBILIÁRIO MULTIESTRATÉGIA PREMIUM – FII (B3:VGPR11) | | | | | 50.180.894/0001-17 | | |
| RELATÓRIO DE GESTÃO | | | cadastre-se em https://valorainvest.com.br/contato para receber os relatórios | | | | | Dezembro 2025 | | |
| Carteira de Ativos | | | | | | | | | | |
| Tipo | Ativo | Código Ativo | Segmento | Valor (R\$) | % PL | Indexador | Cupom | Estratégia | Vencimento | Duration |
| CRI | VGRI Mez | 24C1476175 | Escritório | 43.320.693,02 | 10,09% | CDI | 3,00% | Renda | 13/03/2026 | 0,2 |
| CRI | Helbor 79E 1S | 24L2814870 | Residencial | 20.384.964,18 | 4,75% | CDI | 3,00% | Renda | 28/12/2029 | 2,3 |
| CRI | Scala Datacenter 2S | 25G0686794 | BTS | 20.147.327,46 | 4,69% | IPCA | 9,50% | Renda | 16/07/2040 | 5,7 |
| CRI | Sanema | 22G0701494 | Infraestrutura | 19.553.772,20 | 4,56% | IPCA | 8,92% | Renda | 31/08/2037 | 4,9 |
| CRI | AXS 139E | 23F0046476 | Infraestrutura | 9.479.111,76 | 2,21% | IPCA | 11,00% | Renda | 15/07/2037 | 4,4 |
| CRI | Manhattan 161S | 19J0327167 | Residencial | 7.806.978,64 | 1,82% | CDI | 5,70% | Renda | 23/12/2026 | 0,7 |
| CRI | Matarazzo 451S | 22C0509668 | Shopping | 6.561.123,64 | 1,53% | IPCA | 9,50% | Renda | 25/06/2040 | 4,9 |
| CRI | Ditolvo 37E | 23K1512153 | Residencial | 5.996.928,45 | 1,40% | IPCA | 10,00% | Renda | 30/10/2030 | 2,2 |
| CRI | Projetos Residenciais SP 2S | 25J2627136 | Residencial | 5.783.136,99 | 1,35% | IPCA | 9,00% | Renda | 30/01/2030 | 3,4 |
| CRI | Matarazzo 545S | 23J2162618 | Shopping | 5.067.003,41 | 1,18% | IPCA | 9,50% | Renda | 25/06/2040 | 4,9 |
| CRI | JSTX | 24A1828538 | Logística | 5.033.515,29 | 1,17% | IPCA | 9,84% | Renda | 03/12/2038 | 5,1 |
| CRI | Mabu 402S | 21J0705142 | Pulverizado | 3.219.989,84 | 0,75% | IPCA | 9,75% | Renda | 06/10/2031 | 2,8 |
| CRI | You 73E 2S | 22D0847835 | Residencial | 2.314.062,82 | 0,54% | CDI | 4,50% | Renda | 26/04/2027 | 1,0 |
| CRI | Helbor 22E | 22L1013767 | Residencial | 2.001.337,29 | 0,47% | CDI | 3,00% | Renda | 27/11/2026 | 1,6 |
| CRI | Helbor 40E | 23K1511855 | Residencial | 2.001.337,23 | 0,47% | CDI | 3,00% | Renda | 29/11/2028 | 1,3 |
| CRI | Planta II 13E | 22G1110098 | Residencial | 627.424,85 | 0,15% | IPCA | 8,50% | Renda | 25/07/2042 | 6,5 |
| CRI | Roc Panamby | 24A2073830 | Residencial | 460.836,28 | 0,11% | IPCA | 12,00% | Renda | 03/03/2027 | 1,1 |
| Total - CRI | | | | 159.759.543,35 | 37,22% | Duration médio CRIs: | | | 2,8 | |
| Tipo | Ativo | Código Ativo | Segmento | Valor (R\$) | D.Y. (a.a.) sobre valor mercado | | Estratégia | % PL | | |
| FII | Valora CRI Pré Subordinada | - | Recebíveis | 33.138.814,45 | na | | Renda | 7,72% | | |
| FII | Aquisição de Unidades FII | - | Residencial | 27.806.374,00 | 22,88% | | Renda | 6,48% | | |
| FII | FII Valora FoF | - | FOF | 20.617.228,05 | 20,97% | | Valor | 4,80% | | |
| FII | Valora Renda Imobiliária FII | VGRI11 | Escritório | 18.847.219,20 | 13,91% | | Valor | 4,39% | | |
| FII | Vinci Oportunidade Residencial FII | - | Desenvolvimento | 14.393.536,30 | na | | Valor | 3,35% | | |
| FII | FII Planta Retrofit | 4704222FII | Desenvolvimento | 10.545.127,90 | na | | Valor | 2,46% | | |
| FII | TG Ativo Real | TGAR11 | Desenvolvimento | 9.177.612,00 | 12,96% | | Valor | 2,14% | | |
| FII | VBI Prime Properties FII | PVBI11 | Escritório | 7.586.558,00 | 6,83% | | Valor | 1,77% | | |
| FII | RBR Prime Offices FII | - | Escritório | 5.642.808,00 | na | | Valor | 1,31% | | |
| FII | Kinea Unique HY CDI | KNUQ11 | Recebíveis | 5.145.988,25 | 14,84% | | Renda | 1,20% | | |
| FII | Bresco Logística FII | BRCO11 | Logística | 5.117.958,57 | 8,96% | | Valor | 1,19% | | |
| FII | Mauá Capital Logística FII | MCLO11 | Logística | 4.975.000,00 | 12,13% | | Valor | 1,16% | | |
| FII | REC Recebíveis Imobiliários | RECR11 | Recebíveis | 4.918.990,05 | 12,81% | | Valor | 1,15% | | |
| FII | Capitânia Shoppings FII | CPSH11 | Shopping | 4.862.901,20 | 17,51% | | Valor | 1,13% | | |
| FII | Patria Recebíveis Índice de Preços | PCIP11 | Recebíveis | 4.789.523,68 | 13,85% | | Renda | 1,12% | | |
| FII | Guardian Real Estate FII | GARE11 | Renda Urbana | 4.022.196,06 | 11,15% | | Valor | 0,94% | | |
| FII | FII Torre Rio Claro Offices | TRCO11 | Escritório | 3.750.000,00 | na | | Valor | 0,87% | | |
| FII | Valora CRI Infra FII | 4544222FII | Infraestrutura | 3.697.040,99 | 8,31% | | Valor | 0,86% | | |
| FII | BTG Pactual Corporate Office Fund | BRCR11 | Escritório | 3.627.936,30 | 11,35% | | Valor | 0,85% | | |
| FII | Pátria Securities FII | PSEC11 | Hedge Fund | 3.036.883,85 | 12,78% | | Valor | 0,71% | | |
| FII | Tellus Properties FII | TEPP11 | Escritório | 2.995.468,00 | 10,82% | | Valor | 0,70% | | |
| FII | Kinea Oportunidades Real Estate FII | KORE11 | Escritório | 2.946.284,30 | 22,53% | | Valor | 0,69% | | |
| FII | Valora CRI CDI FII | VGIR11 | Recebíveis | 2.900.606,91 | 17,08% | | Renda | 0,68% | | |
| FII | JS Real Estate | JSRE11 | Escritório | 2.394.476,64 | 9,08% | | Valor | 0,56% | | |
| FII | FII Mauá Real Estate | MCRE11 | Recebíveis | 2.206.298,00 | 12,54% | | Valor | 0,51% | | |
| FII | RBR Log | RBRL11 | Logística | 2.007.957,90 | 10,26% | | Valor | 0,47% | | |
| FII | Kinea Rend Imob | KNCR11 | Recebíveis | 1.808.103,18 | 13,29% | | Renda | 0,42% | | |
| FII | TJK Renda Imobiliária FII | TJKB11 | Renda Urbana | 1.779.142,32 | 12,82% | | Renda | 0,41% | | |
| FII | REC Fundo de CRI Cotas Amortizáveis FII | RECD11 | Recebíveis | 1.670.000,00 | 13,18% | | Renda | 0,39% | | |
| FII | BGR Galpões Logísticos I Master FII | - | Logística | 1.613.700,00 | na | | Valor | 0,38% | | |
| FII | Iridium Fundo de Investimento Imobiliário | IRIM11 | Hedge Fund | 1.472.880,00 | 15,87% | | Valor | 0,34% | | |
| FII | Kinea High Yield CRI FII | KNHY11 | Recebíveis | 1.309.965,40 | 12,34% | | Renda | 0,31% | | |
| FII | Capitania Securities II | CPTS11 | Hedge Fund | 1.168.715,50 | 14,86% | | Valor | 0,27% | | |
| FII | TRX Real Estate FII | TRXF11 | Recebíveis | 1.151.441,41 | 12,14% | | Renda | 0,27% | | |
| FII | FII (Outros) | - | - | 3.144.509,37 | | | | 0,73% | | |
| Total - FII | | | | 226.269.245,77 | | | | 52,71% | | |

www.valorainvest.com.br

+55 11 3016.0900

2

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Dezembro 2025

Carteira de Ativos

| Tipo | Ativo | Código Ativo | Segmento | Valor (R\$) | D.Y. (a.a.) sobre valor mercado | Estratégia | % PL |
|---|-------------------------|--------------|-------------|-----------------------|---------------------------------|------------|----------------|
| Ação | You Inc | | Residencial | 4.999.995,70 | | Valor | 1,16% |
| Ação | Allos | ALOS3 | Shopping | 491.680,47 | | Valor | 0,11% |
| Ação | Multiplan | MULT3 | Shopping | 146.768,50 | | Valor | 0,03% |
| Ação | Iguatemi | IGTI11 | Shopping | 56.254,00 | | Renda | 0,01% |
| Total - Ações | | | | 5.694.698,67 | | | 1,33% |
| Imóvel | Patteo São Bernardo | | Residencial | 5.678.433,72 | | Valor | 1,32% |
| Imóvel | New Patteo Osasco | | Residencial | 2.961.999,61 | | Valor | 0,69% |
| Total - Imóveis | | | | 8.640.433,33 | | | 2,01% |
| SPE | You | | Residencial | 35.429.016,90 | | Valor | 8,25% |
| SPE | Itatupã | | Residencial | 20.653.619,39 | | Valor | 4,81% |
| SPE | BM Varejo S.A | | Shopping | 10.759.307,30 | | Valor | 2,51% |
| SPE | Retail Cidade Matarazzo | | Shopping | 5.005.020,00 | | Valor | 1,17% |
| SPE | MNF | | Residencial | 4.665.899,43 | | Valor | 1,09% |
| SPE | Gamaro Maracatins | | Residencial | 3.025.250,00 | | Valor | 0,70% |
| SPE | CV 408 | | Residencial | 2.858.235,28 | | Valor | 0,67% |
| Total - Cotas SPE | | | | 82.401.368,30 | | | 19,20% |
| Total de Ativos-Alvo | | | | 482.765.289,42 | | | 112,47% |
| Caixa Bruto | | | | 553.396,67 | | | 0,13% |
| Rendimentos à Distribuir + Provisões ¹ | | | | (54.071.914,14) | | | |
| Caixa Líquido | | | | (53.518.517,47) | | | (12,47%) |
| Patrimônio Líquido | | | | 429.246.771,95 | | | 100,00% |

(1) Inclui um total de R\$ 48,5 milhões em compromissos de recompra de CRI vendidos, a serem exercidos ao longo dos próximos 12 meses, com custo médio de CDI + 1,01% ao ano.

Taxa de juros – média ponderada por indexador vs. rating internacional (% PL da Carteira de CRI)

Rentabilidade Bruta da Carteira vs. Rating

| Indexador | Taxa Média de Aquisição (a.a.) ¹ | Cupom Médio Ponderado (a.a.) | Taxa Média Ponderada de MTM (a.a.) | % da Carteira |
|--------------|---|------------------------------|------------------------------------|---------------|
| IPCA + | 9,76% | 9,57% | 10,73% | 51,28% |
| Rating Intl. | - | - | - | - |
| Sem Rating | 9,76% | 9,57% | 10,73% | 51,28% |
| CDI + | 3,42% | 3,32% | 3,32% | 48,72% |
| Rating Intl. | - | - | - | - |
| Sem Rating | 3,42% | 3,32% | 3,32% | 48,72% |

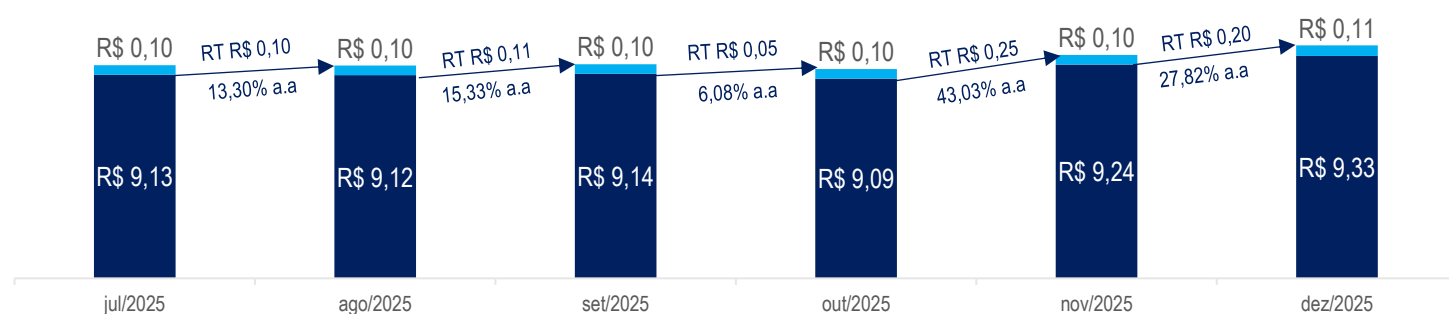
(1) A taxa de juros total dos CRI no momento de aquisição, inclui além do cupom da operação, eventuais (i) ágio ou deságio na aquisição, (ii) prêmios adicionais e/ou (iii) prêmios mensais para garantia de remuneração mínima, sendo ponderada pelo saldo dos CRI na data de fechamento. A taxa de juros não inclui eventuais multas, juros de mora ou quaisquer outras remunerações adicionais provenientes de alterações nas condições inicialmente pactuadas nos CRI.

Evolução do Patrimônio Líquido e Distribuição de Rendimentos

Os valores estão arredondados na segunda casa decimal.

RT = Retorno total (lucro contábil do Fundo)

■ Cota Patrimonial ■ Distribuição/cota





Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$0,11 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2025. O pagamento ocorreu no dia 08 de janeiro de 2026.

| | out/25 | nov/25 | dez/25 | 2025 | últimos 12 meses |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Receitas (ex-MTM) | 3.976.341,34 | 11.317.078,50 | 4.671.502,45 | 65.650.886,17 | 65.650.886,17 |
| Proventos + Juros + Correção Monetária | 3.700.302,85 | 11.009.242,58 | 3.510.101,89 | 58.961.673,17 | 58.961.673,17 |
| CRI | 1.837.670,36 | 1.967.400,24 | 1.644.430,60 | 25.368.456,35 | 25.368.456,35 |
| Imóveis | 172.426,14 | 138.568,18 | 159.590,24 | 2.549.521,96 | 2.549.521,96 |
| FII | 1.559.275,03 | 1.621.660,70 | 1.540.023,35 | 21.149.135,31 | 21.149.135,31 |
| Ações | 2.142,17 | 1.505,03 | 52.833,09 | 201.873,13 | 201.873,13 |
| SPE | 128.789,15 | 7.280.108,43 | 113.224,60 | 9.692.686,42 | 9.692.686,42 |
| Negociações | 231.386,29 | - | 1.012.229,11 | 5.632.049,39 | 5.632.049,39 |
| CRI | 231.386,29 | - | (104.003,63) | 500.856,87 | 500.856,87 |
| Imóveis | - | - | - | - | - |
| FII - (após IR) | - | - | 1.116.232,74 | 4.927.569,32 | 4.927.569,32 |
| Ações - (após IR) | - | - | - | 237.041,46 | 237.041,46 |
| SPE | - | - | - | (33.418,26) | (33.418,26) |
| Ativos de Liquidez | 44.652,21 | 307.835,92 | 149.171,45 | 1.057.163,61 | 1.057.163,61 |
| Despesas | (744.881,70) | (900.300,18) | (1.187.338,01) | (6.739.980,70) | (6.739.980,70) |
| Resultado Passível de Distribuição | 3.231.459,64 | 10.416.778,32 | 3.484.164,44 | 58.910.905,47 | 58.910.905,47 |
| Distribuição Total | 4.602.204,70 | 4.602.204,70 | 5.062.425,17 | 56.146.897,34 | 56.146.897,34 |
| Distribuição/Cota | R\$0,10 | R\$0,10 | R\$0,11 | R\$1,22 | R\$1,22 |
| Dias Úteis no Período | 23 | 19 | 22 | 252 | 252 |
| Dividend Yield (anualizado) - Nominal | 12,66% | 15,62% | 14,52% | 14,22% | 14,22% |
| Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial | | | | | |
| Taxa equivalente acima do IPCA ¹ | IPCA + 14,03% | IPCA + 8,51% | IPCA + 13,35% | IPCA + 9,11% | IPCA + 9,11% |
| Taxa equivalente acima do Benchmark ² | Benchmark + 5,82% | Benchmark + 0,69% | Benchmark + 5,19% | Benchmark + 1,77% | Benchmark + 1,77% |
| Resultado Acumulado a Distribuir | 2.378.303,20 | 8.192.876,82 | 6.624.037,01 | | |
| Resultado Acumulado a Distribuir por Cota | R\$0,05 | R\$0,18 | R\$0,14 | | |
| Ajuste de Marcação a Mercado (MTM) | (960.252,75) | 1.022.269,02 | 5.723.908,58 | 9.606.702,58 | 9.606.702,58 |
| Resultado Contábil | 2.271.206,89 | 11.439.047,34 | 9.208.073,02 | 68.517.608,05 | 68.517.608,05 |

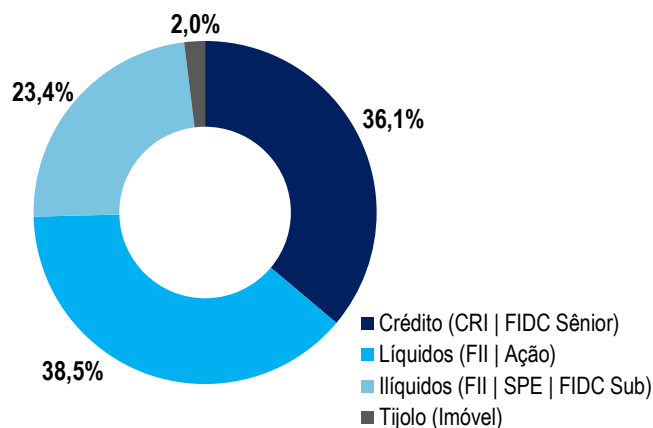
(1) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para dez/2025 utiliza-se a variação do IPCA de out/2025.
(2) Benchmark utilizado como base de cálculo para a Taxa de Performance. (atualmente IPCA + 7,76% ao ano – yield médio do IMAB5 do 1º semestre de 2025 é maior que 5% ao ano).

RELATÓRIO DE GESTÃO

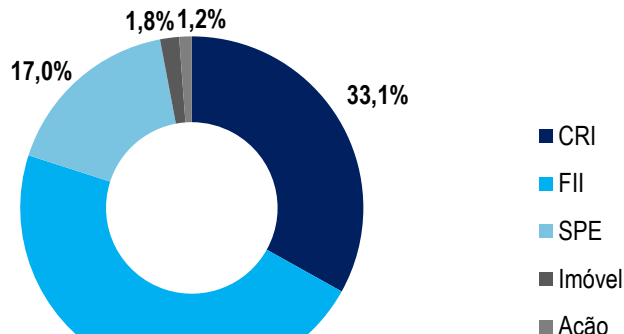
cadastre-se em <https://valorainvest.com.br/contato> para receber os relatórios

Dezembro 2025

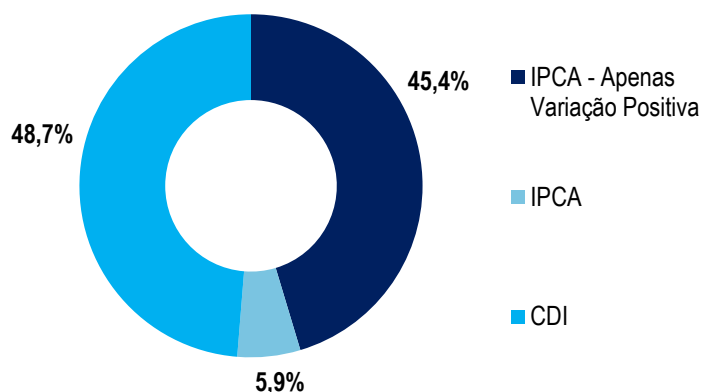
Alocação por Estratégia (% PL de Ativos-Alvo)



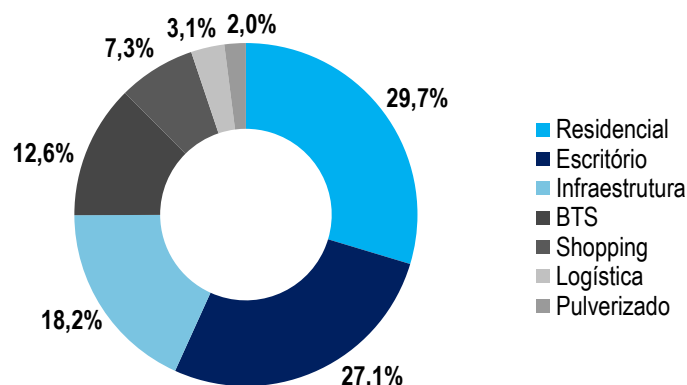
Alocação por Ativo-Alvo (% de Ativos-Alvo)



Alocação por Indexador dos CRIs (% PL de CRIs)



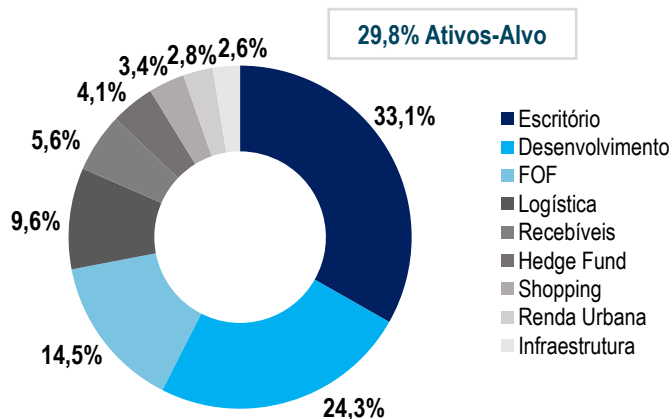
Alocação por Segmento CRI (% de PL de CRIs)



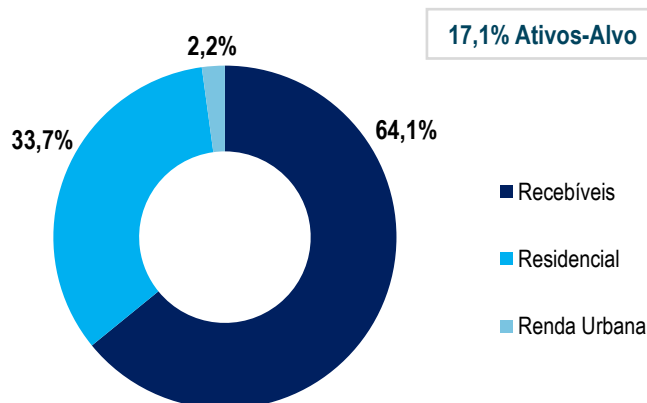
Os CRIs indexados ao IPCA possuem três formas distintas na adoção do IPCA:

- IPCA – Apenas Positivo: considera apenas a variação positiva do IPCA, portanto quando o IPCA é negativo, adota-se o valor de zero para o índice
- IPCA – Variação Positiva com Compensação: caso o IPCA seja negativo, adota-se zero, porém é compensado com índices positivos nos meses subsequentes
- IPCA: segue a variação do índice independente de ser positivo ou negativo.

Alocação por Segmento FII Carteira Valor (% de PL de FIIs Valor)

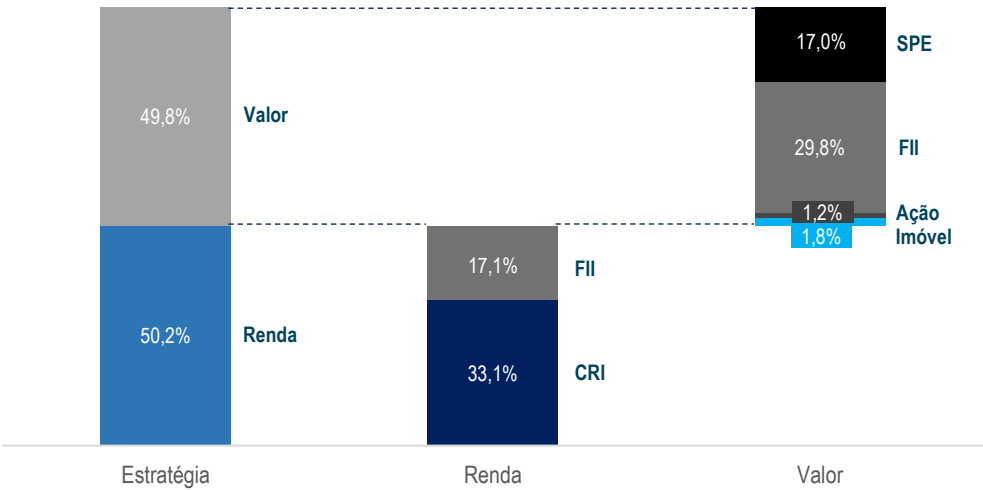


Alocação por Segmento FII Carteira Renda (% de PL de FIIs Renda)





Alocação por Estratégia e Ativos-Alvo (% PL de Ativos-Alvo)



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) | Retorno Total Acum. (IPCA + a.a.) |
|--------|---------------------|--------------------------|--------------------------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| jan/25 | 46.022.047 | 413.054.697 | 4.602.205 | 1,10% | (0,92%) | 0,19% | 5,00% | 0,68% |
| fev/25 | 46.022.047 | 413.391.581 | 4.602.205 | 1,11% | 0,08% | 1,20% | 5,57% | 1,10% |
| mar/25 | 46.022.047 | 420.019.097 | 4.602.205 | 1,11% | 1,60% | 2,72% | 7,12% | 2,50% |
| abr/25 | 46.022.047 | 423.812.240 | 4.602.205 | 1,10% | 0,90% | 2,00% | 8,07% | 2,49% |
| mai/25 | 46.022.047 | 424.438.349 | 4.602.205 | 1,09% | 0,15% | 1,23% | 8,43% | 2,46% |
| jun/25 | 46.022.047 | 424.200.197 | 5.062.425 | 1,19% | (0,06%) | 1,14% | 8,73% | 2,45% |
| jul/25 | 46.022.047 | 420.142.316 | 4.602.205 | 1,08% | (0,96%) | 0,13% | 8,36% | 1,94% |
| ago/25 | 46.022.047 | 419.935.711 | 4.602.205 | 1,10% | (0,05%) | 1,05% | 8,57% | 2,00% |
| set/25 | 46.022.047 | 420.595.279 | 4.602.205 | 1,10% | 0,16% | 1,25% | 8,84% | 2,12% |
| out/25 | 46.022.047 | 418.264.281 | 4.602.205 | 1,09% | (0,55%) | 0,54% | 8,73% | 2,10% |
| nov/25 | 46.022.047 | 425.101.124 | 4.602.205 | 1,10% | 1,63% | 2,73% | 9,74% | 2,69% |
| dez/25 | 46.022.047 | 429.246.772 | 5.062.425 | 1,19% | 0,98% | 2,17% | 10,37% | 3,26% |



RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Dezembro 2025

Movimentações de dez/25

| Tipo | Ativo | Indexador | Código Ativo | Estratégia | Compra (R\$) | Venda (R\$) | Movimentação Líquida (R\$) |
|---------------|---|-----------|--------------|------------|---------------|---------------|----------------------------|
| Ação | You Inc | | | Valor | 316.050,24 | - | 316.050,24 |
| Total - Ação | | | | | 316.050,24 | - | 316.050,24 |
| CRI | Helbor 79E 1S | CDI | 24L2814870 | Renda | 32.110.632,45 | 11.766.334,49 | 20.344.297,96 |
| CRI | Helbor 22E | CDI | 22L1013767 | Renda | 2.026.967,74 | - | 2.026.967,74 |
| CRI | Helbor 40E | CDI | 23K1511855 | Renda | 2.026.967,74 | - | 2.026.967,74 |
| CRI | Tecnisa 397S | IPCA | 21G0568394 | Renda | - | 4.580.212,92 | (4.580.212,92) |
| CRI | Tecnisa 344S | CDI | 20L0675397 | Renda | - | 6.489.355,21 | (6.489.355,21) |
| CRI | JL | IPCA | 23L0034406 | Renda | 7.012.537,89 | 17.047.372,41 | (10.034.834,52) |
| Total - CRI | | | | | 43.177.105,82 | 39.883.275,02 | 3.293.830,80 |
| FII | Valora CRI Pré Subordinada | | - | Renda | 33.125.000,00 | - | 33.125.000,00 |
| FII | Guardian Real Estate FII | | GARE11 | Valor | 3.999.998,51 | - | 3.999.998,51 |
| FII | Iridium Fundo de Investimento Imobiliário | | IRIM11 | Valor | 1.806.381,23 | - | 1.806.381,23 |
| FII | Iridium Recebíveis Imobiliários | | IRDM11 | Valor | - | 1.806.381,23 | (1.806.381,23) |
| FII | Outros | | | Valor | 388.900,00 | - | 388.900,00 |
| Total - FII | | | | | 39.320.279,74 | 1.806.381,23 | 37.513.898,51 |
| SPE | Itatupã | | | Valor | 991.999,98 | - | 991.999,98 |
| SPE | Gamaro Maracatins | | | Valor | 44.250,00 | - | 44.250,00 |
| Total - SPE | | | | | 1.036.249,98 | - | 1.036.249,98 |
| TOTAL GERAL | | | | | 83.849.685,78 | 41.689.656,26 | 42.160.029,53 |
| Total - Renda | | | | | 76.302.105,82 | 39.883.275,02 | 36.418.830,80 |
| Total - Valor | | | | | 7.547.579,96 | 1.806.381,23 | 5.741.198,73 |

(1) O FII IRDM11 foi convertido a IRIM11.

Detalhamento dos Ativos



CRI AXS 139E

| | |
|----------------|--------------|
| Rating | na |
| Cupom | IPCA + 11,0% |
| Vencimento | 15/06/2037 |
| Tipo de oferta | ICVM 160 |

Operação com a AXS Energia, que é um dos maiores players do setor de energia com 4 GW de energia eólica implementada, 26 PCHs implementadas e 1,2 GW de energia solar executado e implementado. A operação possui como garantias (i) alienação fiduciária das ações e cotas da Cedente, juntamente dos bens e equipamentos e alienação dos direitos de superfícies das UFVs; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) coobrigação da Cedente garantindo as obrigações do Contrato de Locação lastro e (iv) fundo de liquidez. Com relação de garantia de 162%.



CRI Ditolvo 37E

| | |
|----------------|--------------|
| Rating | na |
| Cupom | IPCA + 10,0% |
| Vencimento | 30/10/2030 |
| Tipo de oferta | ICVM 160 |

Operação com a Construtora Ditolvo Ltda., empresa que há 50 anos atua no mercado de construção e incorporação imobiliária, sendo responsável pelo lançamento de mais de 100 empreendimentos em todo o país. A operação possui como garantia (i) alienação fiduciária das unidades em estoque, (ii) fiança da holding e de seus sócios e (iii) alienação fiduciária de dois terrenos em São José dos Campos, com relação de garantia de 138%.



CRI Helbor 22E

| | |
|----------------|-------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 3,00% |
| Vencimento | 27/11/2026 |
| Tipo de oferta | ICVM 476 |

Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3), incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal. Operação possui como garantias: (i) Alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor. Com relação de garantia de 109%.



CRI Helbor 40E

| | |
|----------------|------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 3% |
| Vencimento | 29/11/2028 |
| Tipo de oferta | ICVM 476 |

Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3), incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal. A operação possui como garantias: (i) a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor e (ii) fiança das SPEs, com relação de garantia de 109%.



CRI Helbor 79E 1S

| | |
|----------------|------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 3,0% |
| Vencimento | 28/12/2029 |
| Tipo de oferta | ICVM 476 |

Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3), incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor, com relação de garantia de 123%.



CRI JSTX

| | |
|----------------|---------------|
| Rating | na |
| Cupom | IPCA + 9,837% |
| Vencimento | 03/12/2038 |
| Tipo de oferta | ICVM 160 |

Operação com o Grupo Vamos (B3: VAMO3), uma das empresas líderes no setor de locação de caminhões e equipamentos pesados no Brasil. A operação possui como garantia: (i) alienação fiduciária dos imóveis locados; (ii) aval da empresa patrimonial (JSTX) e do sócio, com relação atual de garantia de 111%.

Detalhamento dos Ativos



CRI Mabu 402S

| | |
|----------------|--------------|
| Rating | na |
| Cupom | IPCA + 9,75% |
| Vencimento | 06/10/2031 |
| Tipo de oferta | ICVM 476 |

Operação com a Rede Mabu de Hotéis & Resorts, rede hoteleira fundada em 1973, com forte atuação na região sul do país. A operação possui como garantia cessão fiduciária de recebíveis de time sharing e alienação fiduciária de unidades hoteleiras, com relação atual de garantia de 268%.



CRI Manhattan 161S

| | |
|----------------|------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 5,7% |
| Vencimento | 23/12/2026 |
| Tipo de oferta | ICVM 476 |

Operação com a Construtora Manhattan, uma das maiores incorporadoras de Fortaleza – CE, com mais de 15 anos de atuação. A operação possui como garantias reais: (i) Alienação fiduciária de imóveis prontos residenciais; (ii) Cessão fiduciária de recebíveis de direito de uso de dois projetos residenciais, todos localizados na Região Metropolitana de Fortaleza. Com relação de garantia atual de 174%.



CRI Matarazzo 451S

| | |
|----------------|-------------|
| Rating | na |
| Cupom | IPCA + 9,5% |
| Vencimento | 25/06/2040 |
| Tipo de oferta | ICVM 476 |

Operação com objetivo de financiar a conclusão da obra do empreendimento Campus Matarazzo, localizado no bairro Bela Vista, na cidade de São Paulo – SP. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária do imóvel correspondente a fração do “Retail”; (ii) Cessão fiduciária do resultado líquido das receitas provenientes dos aluguéis; (iii) Aval do FIP Matarazzo e (iv) Fundos de Despesas, Reserva de Parcelas e Liquidez; com relação atual de garantia de 351%.



CRI Matarazzo 545S

| | |
|----------------|-------------|
| Rating | na |
| Cupom | IPCA + 9,5% |
| Vencimento | 25/06/2040 |
| Tipo de oferta | ICVM 160 |

Operação com objetivo de financiar a conclusão da obra do empreendimento Campus Matarazzo, localizado no bairro Bela Vista, na cidade de São Paulo – SP. A operação possui como garantias (i) Alienação fiduciária do imóvel correspondente a fração do “Retail”; (ii) Cessão fiduciária do resultado líquido das receitas provenientes dos aluguéis; (iii) Aval do FIP Matarazzo e (iv) Fundos de Despesas, Reserva de Parcelas e Liquidez; com relação atual de garantia de 351%.



CRI Planta II 13E

| | |
|----------------|-------------|
| Rating | na |
| Cupom | IPCA + 8,5% |
| Vencimento | 25/07/2042 |
| Tipo de oferta | ICVM 476 |

Operação com a Planta Inc., incorporadora paulista, focada em projetos de retrofit em imóveis da cidade de São Paulo. A operação possui como garantias a (i) Alienação fiduciária de quatro prédios localizados no bairro de Vila Buarque e do Jardim Paulista, na cidade de São Paulo, (ii) Alienação fiduciária de cotas das SPE's; (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis. Com relação de garantia atual de 145%.



CRI Projetos Residenciais SP 2S

| | |
|----------------|--------------|
| Rating | na |
| Cupom | IPCA + 9,00% |
| Vencimento | 30/01/2030 |
| Tipo de oferta | ICVM 476 |

Operação com objetivo de financiar a conclusão das obras dos seguintes empreendimentos: Eleva Harmonia, Moma Moema, Comendador e Oscar Freire Unlimited; localizados na cidade de São Paulo – SP. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas das SPEs detentoras dos projetos.

Detalhamento dos Ativos



CRI Roc Panamby

| | |
|----------------|--------------|
| Rating | na |
| Cupom | IPCA + 12,0% |
| Vencimento | 03/03/2027 |
| Tipo de oferta | ICVM 160 |

Operação com a Construtora Ditolvo Ltda., empresa que há 50 anos atua no mercado de construção e incorporação imobiliária, sendo responsável pelo lançamento de mais de 100 empreendimentos em todo o país. A operação possui como garantia (i) alienação fiduciária do terreno e das benfeitorias, (ii) alienação fiduciárias das Cotas das SPEs, (iii) cessão fiduciária dos recebíveis e (iv) aval da Ditolvo e de seus sócios, com relação de garantia atual de 190%.



CRI Sanema

| | |
|----------------|-------------|
| Rating | na |
| Cupom | IPCA + 9,0% |
| Vencimento | 31/08/2037 |
| Tipo de oferta | ICVM 476 |

Operação com a Sanema, parceria público-privada (PPP) da Companhia de Saneamento de Alagoas (Casal), responsável pela construção e locação de ativos de tratamento de esgoto para bairros localizados na Zona Alto de Maceió. Após a conclusão da obra, o sistema será operado pela BRK, que será responsável por todo o processo de gestão e distribuição de água para a região. A operação possui como garantias (i) cessão fiduciária dos recebíveis do consórcio; (ii) alienação fiduciária dos direitos de superfícies do empreendimento; (iii) alienação fiduciária de ações; e (iv) aval da holding.



CRI Scala Datacenter 2S

| | |
|----------------|--------------|
| Rating | na |
| Cupom | IPCA + 9,50% |
| Vencimento | 16/07/2040 |
| Tipo de oferta | ICVM 160 |

Operação com a Scala Data Centers que é uma plataforma de data centers sustentáveis, fundada pela Digital Bridge com sede no Brasil. A operação possui como garantias: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) alienação fiduciária das cotas do FII Data Centers e (iii) cessão fiduciária dos recebíveis do imóvel, com relação atual de garantia de 194%.



CRI VGRI Mez

| | |
|----------------|------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 3,0% |
| Vencimento | 13/03/2026 |
| Tipo de oferta | ICVM 160 |

Operação com o Valora Renda Imobiliária FII (VGRI11), fundo de tijolo sob gestão da Valora Investimentos. A operação possui como garantia: (i) a alienação fiduciária dos imóveis corporativos e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis (presentes e futuros) provenientes dos alugueis dos imóveis.



CRI You 73E 2S

| | |
|----------------|------------|
| Rating | na |
| Cupom | CDI + 4,5% |
| Vencimento | 26/04/2027 |
| Tipo de oferta | ICVM 476 |

Operação com a You inc, incorporadora paulistana com mais de 10 anos de atuação e foco no segmento de imóveis residenciais compactos. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de cotas de SPEs de projetos incorporados pela companhia.



Aquisição de Unidades FII

| | |
|----------------|----|
| Rating | na |
| Cupom | na |
| Vencimento | na |
| Tipo de oferta | na |

Fundo imobiliário de tijolo que tem por objetivo adquirir estoques de unidades preferencialmente residenciais, em construção ou prontas, com desconto em relação ao valor de mercado e preferência de recompra pelo desenvolvedor com estrutura que permite gerar renda mensal recorrente. O Fundo teve seu início em Abril de 2024.



Valora CRI Pré FII - Cota Subordinada

| | |
|----------------|------------|
| Rating | na |
| Cupom | na |
| Vencimento | 31/12/2030 |
| Tipo de oferta | na |

Fundo fechado de papel que tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas no médio e longo prazo decorrentes de seus investimentos em dívidas de projetos imobiliários, com prazo de duração de 5 anos, sendo 4 anos de investimento e 1 ano de amortização de cotas. O Fundo teve seu início em Dezembro de 2025.

Detalhamento dos Ativos



Valora CRI Infra FII

| | |
|----------------|----|
| Rating | na |
| Cupom | na |
| Vencimento | na |
| Tipo de oferta | na |

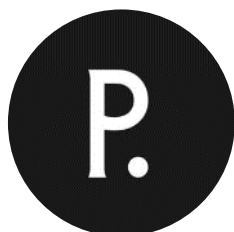
Fundo fechado de papel que tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas no médio e longo prazo, preponderantemente mediante o recebimento de rendimentos mensais decorrentes de seus investimentos em dívidas de projetos de infraestrutura operacionais e/ou pré-operacionais. O Fundo teve seu início em Junho de 2022.



Valora FOF FII

| | |
|----------------|----|
| Rating | na |
| Cupom | na |
| Vencimento | na |
| Tipo de oferta | na |

Fundo fechado de papel que tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas no médio e longo prazo, preponderantemente mediante o recebimento de rendimentos mensais decorrentes de seus investimentos em cotas de outros fundos imobiliários. O Fundo teve seu início em Julho de 2025.



Planta FII

| | |
|----------------|----|
| Rating | na |
| Cupom | na |
| Vencimento | na |
| Tipo de oferta | na |

Fundo imobiliário de desenvolvimento que tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas mediante a aquisição e retrofit dos ativos alvo em São Paulo, visando a valorização em sua venda no médio e longo prazo. O Fundo teve seu início em Setembro de 2022.



Imóvel – New Patteo Osasco

| | |
|----------------|----|
| Rating | na |
| Cupom | na |
| Vencimento | na |
| Tipo de oferta | na |

Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3) - incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais e presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal - para aquisição de unidades na planta com desconto em relação ao valor de avaliação. Existe a opção de recompra por parte da Helbor das unidades até um prazo de um ano após o Habite-se pelo valor de aquisição mais um prêmio adicional. A operação possui recebimento de prêmio mensal de CDI + 4,2% ao ano sobre o valor de aquisição.



Imóvel – Patteo São Bernardo

| | |
|----------------|----|
| Rating | na |
| Cupom | na |
| Vencimento | na |
| Tipo de oferta | na |

Operação com a Helbor S.A. (B3: HBOR3) - incorporadora de capital aberto, fundada em 1977 com foco em empreendimentos residenciais e comerciais e presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal - para aquisição de unidades na planta com desconto em relação ao valor de avaliação. Existe a opção de recompra por parte da Helbor das unidades até um prazo de um ano após o Habite-se pelo valor de aquisição mais um prêmio adicional. A operação possui recebimento de prêmio mensal de CDI + 4,2% ao ano sobre o valor de aquisição.



SPE BM Varejo S.A.

| | |
|----------------|----|
| Rating | na |
| Cupom | na |
| Vencimento | na |
| Tipo de oferta | na |

A BM Varejo Empreendimentos S.A. é uma empresa que possui como atividade principal a incorporação de empreendimentos imobiliários, visando o desenvolvimento e a valorização destes empreendimentos.



SPE CV 408

| | |
|----------------|----|
| Rating | na |
| Cupom | na |
| Vencimento | na |
| Tipo de oferta | na |

Operação de *equity* preferencial, com investimento indireto na SPE CV 408., com objeto específico a aquisição dos imóveis localizados na cidade de São Paulo, para desenvolvimento de (i) 346 unidades residenciais, studios de 24m² e 25m², dormitórios de 36m², 70m² e 91m² e (ii) 2 Lojas (140m² e 220 m²). Os empreendimentos serão incorporados pela You inc.

Detalhamento dos Ativos



SPE Gamaro Maracatins

| | |
|----------------|----|
| Rating | na |
| Cupom | na |
| Vencimento | na |
| Tipo de oferta | na |

Operação de equity preferencial que tem por objeto específico a aquisição de imóvel localizado no bairro Indianópolis, na cidade de São Paulo, para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, sendo eles: 151 unidades residenciais de 46m² a 82m², 107 studios de 28 a 39m² e 3 lojas de 100m². O empreendimento é incorporado pela Gamaro Desenvolvimento Imobiliário.



SPE Itatupã

| | |
|----------------|----|
| Rating | na |
| Cupom | na |
| Vencimento | na |
| Tipo de oferta | na |

Investimento indireto na SW20 Itatupã Empreendimento Imobiliário SPE LTDA., que tem por objeto específico a aquisição de imóvel localizado no bairro Panamby, na cidade de São Paulo, para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário residencial, 198 unidades residenciais de 54m² a 95m². O empreendimento é incorporado pela Ditolve e pela Vaster DI.



SPE MNF

| | |
|----------------|----|
| Rating | na |
| Cupom | na |
| Vencimento | na |
| Tipo de oferta | na |

Operação de equity preferencial, com investimento indireto na MNF SPE S.A., que tem por objeto específico a aquisição de imóvel localizado no bairro Chácara Klabin, na cidade de São Paulo, para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário residencial, 105 unidades residenciais de 61m² a 90m², 21 studios não residenciais de 29m² a 38m² e 1 loja de 435m². O empreendimento é incorporado pela Paes & Gregori.



SPE You

| | |
|----------------|----|
| Rating | na |
| Cupom | na |
| Vencimento | na |
| Tipo de oferta | na |

Operação de equity preferencial que tem por objeto específico o investimento indireto em quatro empreendimentos imobiliários residenciais localizados nos bairros Vila Madalena, Moema e Santa Cecília, na cidade de São Paulo. Os empreendimentos possuem uma área privativa total de 65.811 m², contemplando unidades residenciais, lojas, studios e coberturas. Os empreendimentos serão incorporados pela You inc.

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 INTEGREM A CARTEIRA DO FUNDO REPASSADOS DIRETAMENTE AO COTISTA. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a ICVM472, 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: valorainvest@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=ptbr
passivo.fundos@bancodaycoval.com.br