

## Comentários do Gestor

No mês de dezembro o Fundo realizou a reavaliação de seus ativos, em conformidade com suas obrigações regulamentares, tendo resultado em uma valorização média de 1,4% nos imóveis em relação ao laudo anterior de dezembro de 2024. Vale destacar que, à época da avaliação, o imóvel Burity encontrava-se 100% vago, fator que refletiu negativamente em seu valor de avaliação. Entretanto, essa valorização no valor dos ativos foi bem menor que o valor capitalizado dos juros da alavancagem ao longo do ano de 2025, tendo como consequência um impacto negativo no valor da cota patrimonial do Fundo para R\$8,70.

Importante destacar que esse impacto negativo não está relacionado a qualidade (ou perda de...) da carteira de ativos, mas sim do tratamento contábil a qual o Fundo está submetido, onde os juros da alavancagem são capitalizados no ativo.

Conforme antecipado no último relatório gerencial, o Fundo celebrou em 15 de dezembro um novo contrato de locação da loja vaga do Ed. BFC com a rede varejista C&A. Essa locação corresponde a 822 m<sup>2</sup> da área locável do Fundo e prevê prazo contratual de 10 anos.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de dezembro de 2025 foi de R\$0,12 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de 13,65% ao ano sobre o valor patrimonial da cota. Nos últimos 12 meses, o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R\$1,50 por cota, equivalente a uma rentabilidade de 15,15% ao ano sobre o valor patrimonial da cota. O Fundo encerrou o mês com 23.157 investidores (vs. 21.930 investidores ao final de novembro) com volume médio de negociação diária de R\$545mil.

## EVENTOS SUBSEQUENTES

Conforme divulgado em Fato Relevante, em 08 de janeiro de 2026 o Fundo assinou a escritura de venda de 100% de sua participação no Ed. Cidade Jardim, que representa 7.458 m<sup>2</sup> da Área Bruta Locável (ABL) do Fundo. O valor total da transação foi de R\$ 345 milhões, equivalente a R\$ 46.259,05/m<sup>2</sup>. O Fundo recebeu a primeira parcela, no montante de R\$ 252 milhões, e receberá a segunda parcela no valor de R\$ 93 milhões em até 6 (seis) meses após a assinatura da escritura.

A Gestão utilizou 92% do valor recebido para amortização do endividamento do Fundo, reduzindo assim substancialmente sua alavancagem. Com esta amortização, adicionada a rolagem de parte do *sellers finance* aprovada na mesma Assembleia de investidores, está resolvido integralmente as obrigações do Fundo vincendas em março de 2026. Tais informações estarão refletidas no próximo relatório, janeiro 2026.

Adicionalmente, foi antecipada a renovação do contrato de locação com a empresa Rockwell (que originalmente venceria em junho/2026), inquilina do imóvel Ed. Transatlântico, que ocupa uma área de 2.282 m<sup>2</sup>. O novo vencimento contratual passa a ser junho de 2031.

Ainda no mês de janeiro, foi firmado um novo contrato de locação correspondente a 100% do imóvel Burity, no modelo Built to Suit (BTS), com prazo de 22 anos, que representa 10.550 m<sup>2</sup> de ABL do Fundo. Essa locação prevê investimentos em obras de reforma ao longo do ano de 2026, visando à adequação do imóvel para uma instituição de ensino iniciar sua operação em janeiro de 2027. Neste contrato foi estabelecido uma cláusula resolutiva até 20 de fevereiro, data limite para contratação da Construtora. Ressaltamos que os recursos necessários para tais investimentos encontram-se integralmente disponíveis no caixa do Fundo.

Com esta locação, o portfólio do Fundo atinge 100% de ocupação, refletindo o esforço e empenho da Gestão na eficiência de seus ativos.

Por fim, reforçamos que os eventos descritos não alteram a projeção de distribuição de dividendos do Fundo para o exercício de 2026.

## 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: Ernst & Young 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 2025**

**Carteira de Ativos**

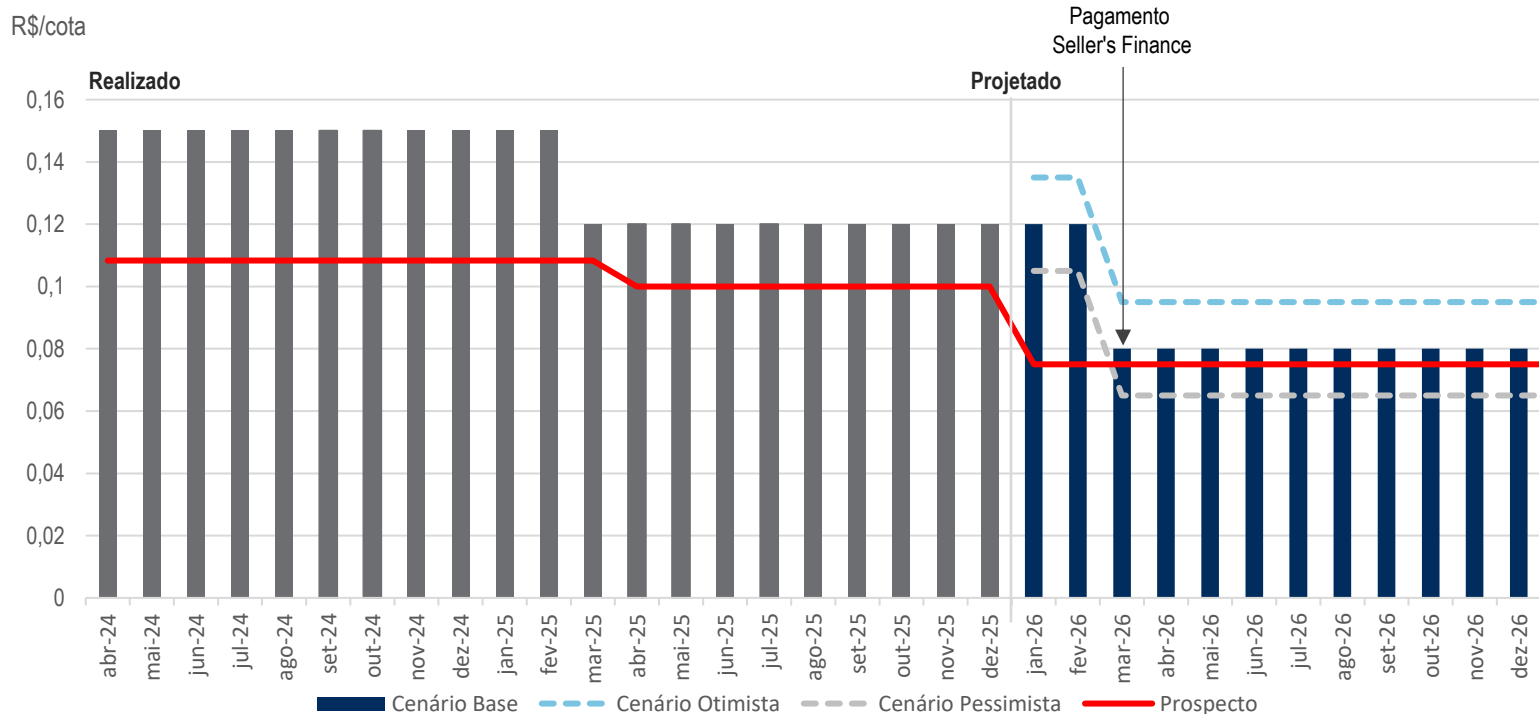
Ativo	Classe	Cidade	ABL Própria (m²)	Vacância Física	Vacância Financeira <sup>1</sup>
Edifício Cidade Jardim	AAA	São Paulo	7.458	0%	0%
Edifício Brazilian Financial Center (BFC)	A	São Paulo	10.879	0%	0%
Edifício BM 336	AAA	Rio de Janeiro	2.409	0%	0%
Edifício Volkswagen	B	São Paulo	12.560	0%	0%
Edifício Burity	B	São Paulo	10.550	100%	100%
Edifício Transatlântico	A	São Paulo	4.565	0%	0%
<b>Total</b>			<b>48.421</b>	<b>21,8%</b>	<b>13,1%</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>1.022.013</b>	<b>100,00%</b>
Imóveis	1.004.402	98,28%
Renda Fixa	5.133	0,50%
Aluguéis a Receber	4.213	0,41%
Outros Ativos	8.265	0,81%
<b>Passivo</b>	<b>(717.443)</b>	<b>(70,20%)</b>
Seller's Finance	(257.847)	(25,23%)
Obrigações por Aquisições	(455.017)	(44,52%)
Rendimentos à Distribuir	(4.203)	(0,41%)
Outros Passivos	(377)	(0,04%)
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>304.570</b>	<b>29,80%</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 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

**Dezembro 2025**

**Distribuição de Resultados**

O Fundo distribuiu R\$0,12 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2025. O pagamento ocorreu no dia 8 de janeiro de 2025.

(R\$ mil)	out/25	nov/25	dez/25	2025	últimos 12 meses
<b>Receitas</b>	<b>5.502</b>	<b>5.108</b>	<b>4.832</b>	<b>68.449</b>	<b>68.449</b>
Imóveis	5.454	5.069	4.787	68.050	68.050
CRI	-	-	-	12	12
Ativos de Liquidez	48	39	45	387	387
<b>Despesas</b>	<b>(990)</b>	<b>(923)</b>	<b>(1.066)</b>	<b>(10.934)</b>	<b>(10.934)</b>
Administrativas	(345)	(271)	(289)	(3.903)	(3.903)
Operacionais	(644)	(652)	(777)	(7.031)	(7.031)
<b>Resultado Passível de Distribuição</b>	<b>4.512</b>	<b>4.185</b>	<b>3.766</b>	<b>57.515</b>	<b>57.515</b>
Distribuição Total	4.203	4.203	4.203	52.533	52.533
<b>Distribuição/Cota (R\$)</b>	<b>R\$0,12</b>	<b>R\$0,12</b>	<b>R\$0,12</b>	<b>R\$1,50</b>	<b>R\$1,50</b>
Dias Úteis no Período	23	19	22	252	252
Dividend Yield (anualizado) - Nominal	13,09%	16,00%	13,65%	15,15%	15,15%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial					
Taxa equivalente acima do IPCA <sup>1</sup>	IPCA + 14,5%	IPCA + 8,9%	IPCA + 12,5%	IPCA + 10,0%	IPCA + 10,0%
Taxa equivalente acima do CDI <sup>2</sup>	CDI - 1,6%	CDI + 0,9%	CDI - 1,1%	CDI + 0,7%	CDI + 0,7%
Resultado Acumulado a Distribuir (R\$000)	6.517	6.499	6.146		
Resultado Acumulado a Distribuir por Cota	R\$0,19	R\$0,19	R\$0,18		

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

**Inadimplências**

Imóvel	Andar/Conjunto	Locatário	Situação	Período	% da Receita no Imóvel
* Não existem 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/25	35.021.736	370.669.388	4.202.608	1,14%	0,18%	1,32%	26,59%
ago/25	35.021.736	371.397.540	4.202.608	1,13%	0,20%	1,33%	25,89%
set/25	35.021.736	372.284.930	4.202.608	1,13%	0,24%	1,37%	25,52%
out/25	35.021.736	373.557.837	4.202.608	1,13%	0,34%	1,47%	25,06%
nov/25	35.021.736	374.226.071	4.202.608	1,13%	0,18%	1,30%	24,78%
dez/25	35.021.736	304.570.468	4.202.608	1,12%	-18,61%	-17,49%	11,15%



**RELATÓRIO DE GESTÃO**

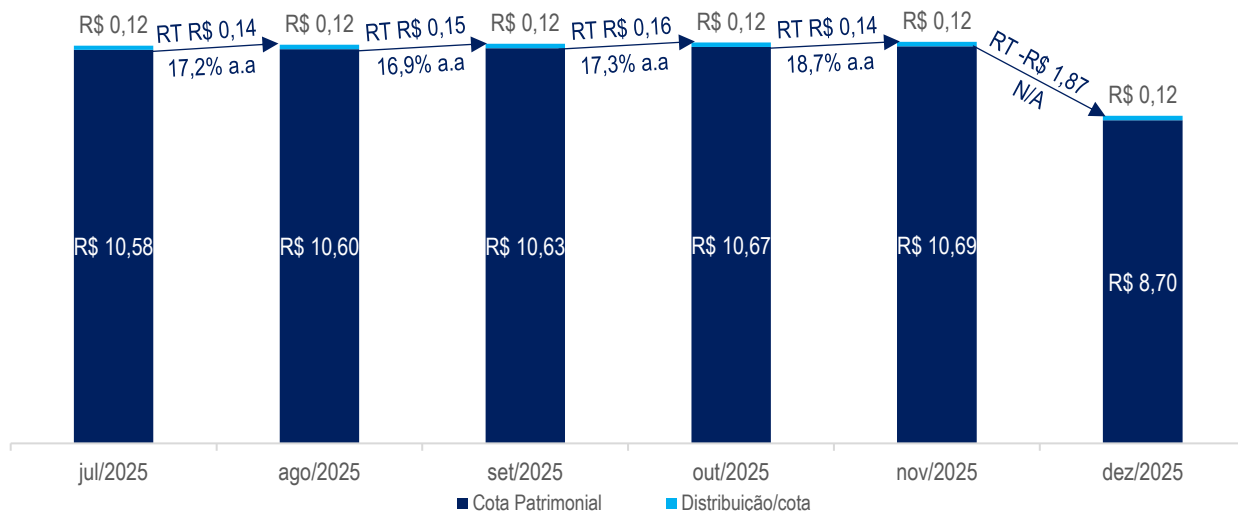
cadastre-se em <https://valorainvest.com.br/contato> para receber os relatórios

**Dezembro 2025**

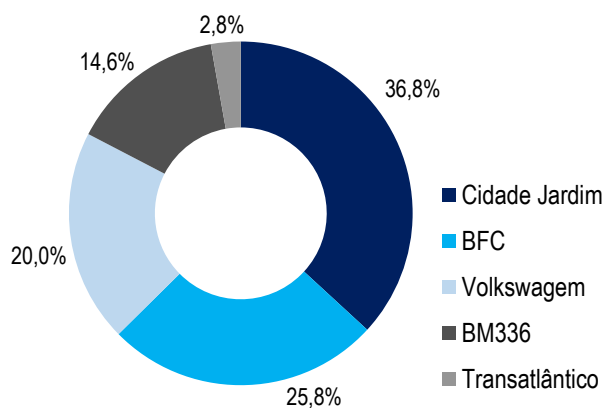
**Evolução do Patrimônio Líquido e Distribuição de Rendimentos**

Os valores estão arredondados na segunda casa decimal.

RT = Retorno total (lucro contábil do Fundo)

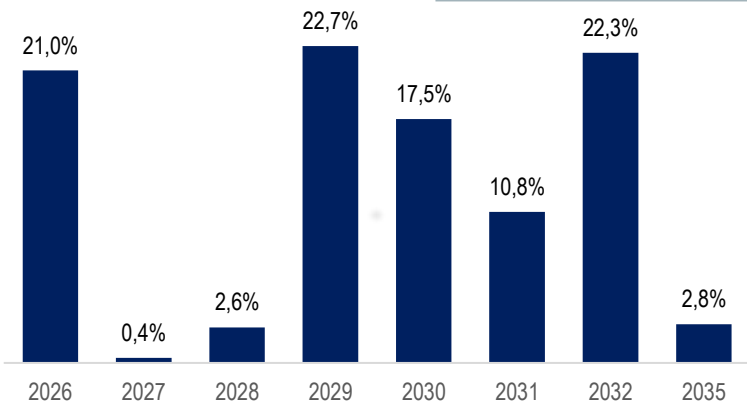


**Receita por Imóvel (% Receita Imobiliária)**

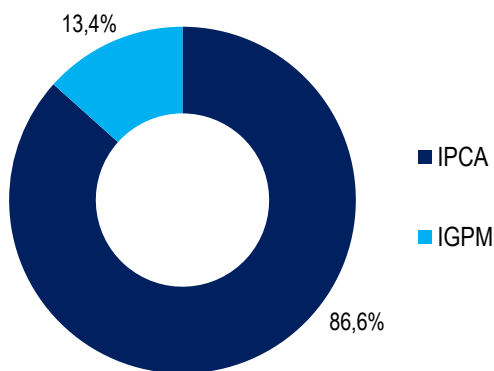


**Vencimento dos Contratos (% Receita Imobiliária)**

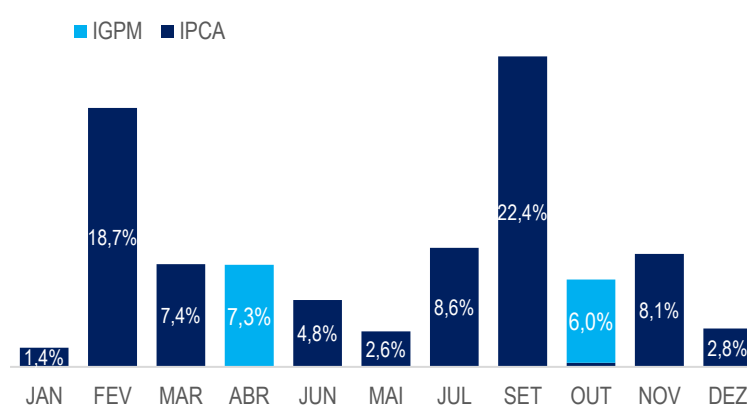
**WAULT: 4,2 anos**



**Índice dos Contratos (% Receita Imobiliária)**



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



Detalhamento dos Ativos

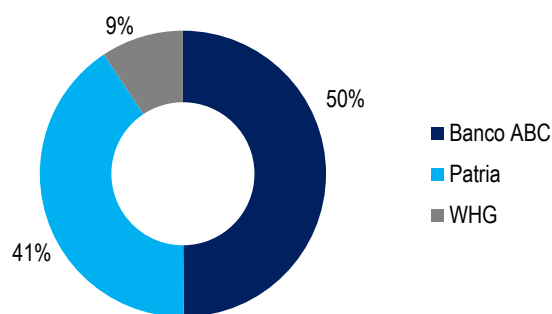
**Edifício Cidade Jardim (Av. Cidade Jardim, 803, São Paulo – SP)**

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.



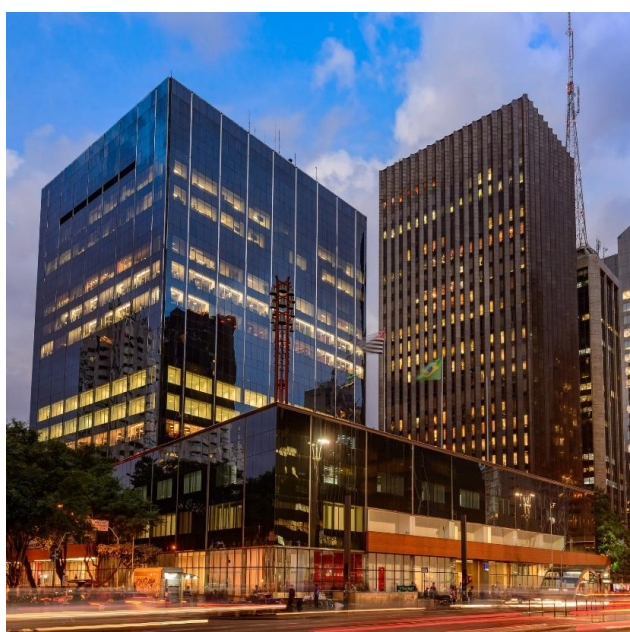
Classe	AAA
Localização	Faria Lima - Itaim
ABL Própria	7.458 m <sup>2</sup>
Participação	50% do ativo
Vacância	0%

Inquilinos por ABL:



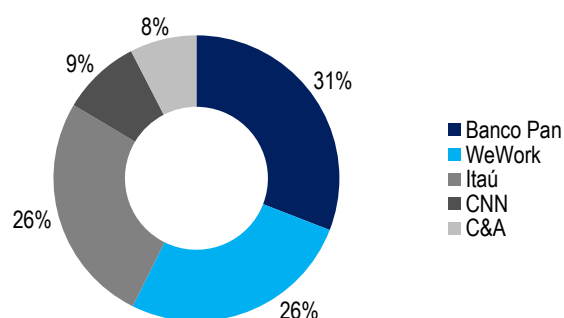
**Edifício Brazilian Financial Center - BFC (Av. Paulista, 1374, São Paulo – SP)**

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	0%

Inquilinos por ABL:



Detalhamento dos Ativos

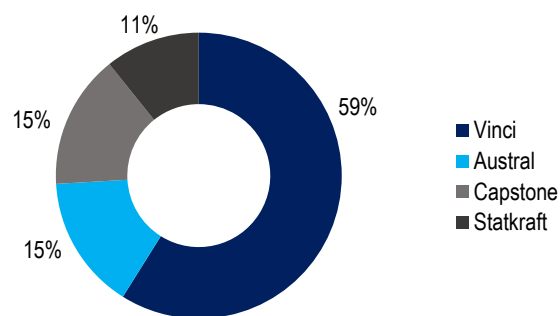
**BM 336 (Av. Bartolomeu Mitre, 336, Rio de Janeiro – RJ)**

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:



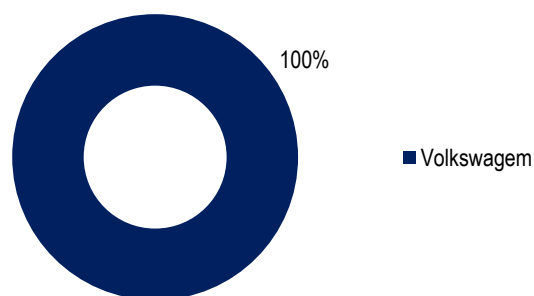
**Volkswagen (Rua Volkswagen, 291, São Paulo - SP)**

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

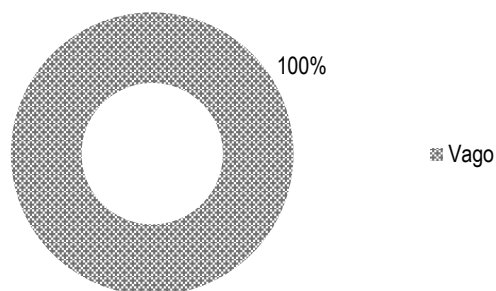
**Edifício Burity (Av. Indianópolis, 3096, São Paulo – SP)**

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	100%

Inquilinos por ABL:



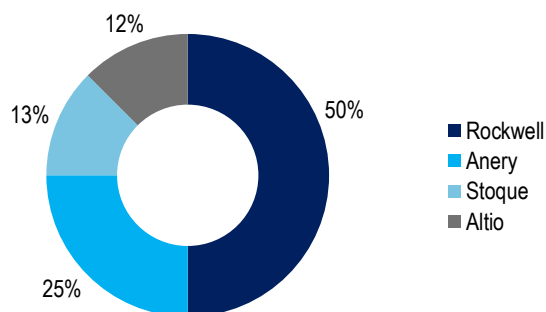
**Transatlântico (Rua Verbo Divino, 1488, São Paulo - SP)**

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	0%

Inquilinos por ABL:





### RELATÓRIO DE GESTÃO

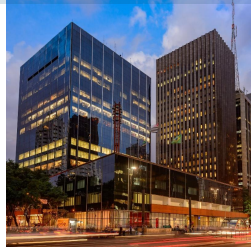
cadastre-se em [valorainvest.com.br/contato/](http://valorainvest.com.br/contato/) para receber os relatórios

Dezembro 2025

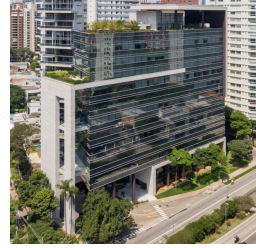
### Detalhamento dos Ativos



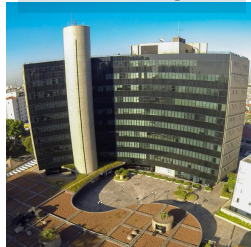
Ed. Brazilian Financial Center



Ed. Cidade Jardim



Ed. Volkswagen



Ed. Burity



BM 336



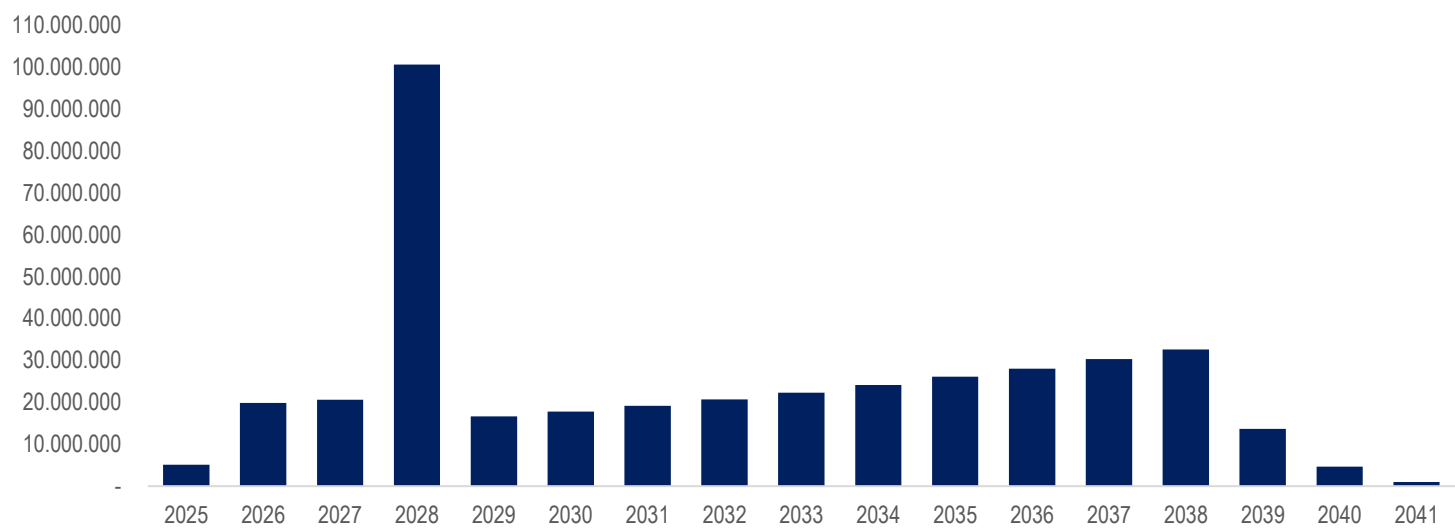
Ed. Transatlântico



### 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	BC Fund	mar-24	113.250.000	24 meses	mar-26	CDI + 0,25%

### Cronograma de Amortização da Dívida





## RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Dezembro 2025

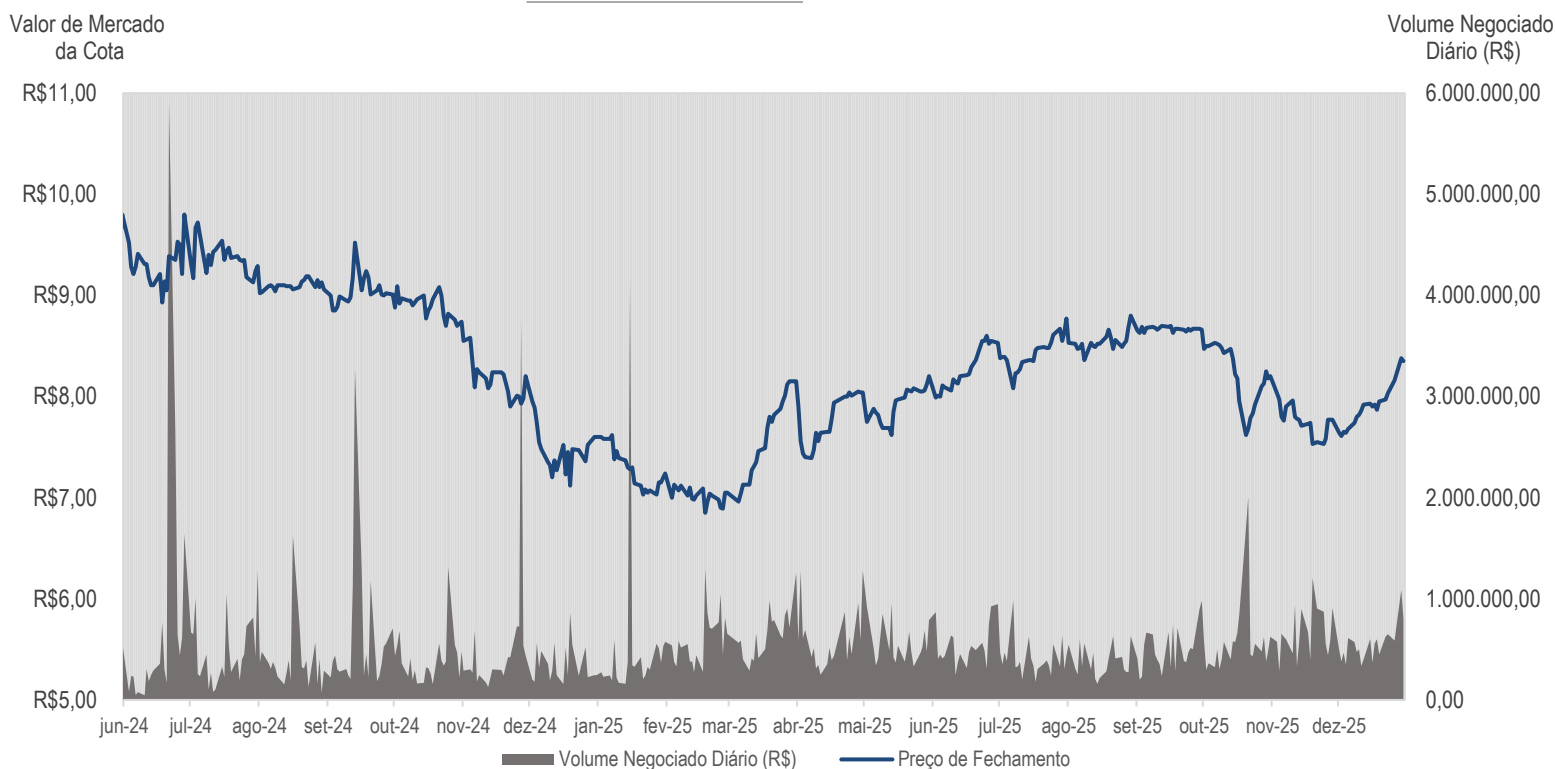
## Desempenho no Mercado Secundário

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 2025, o valor da cota fechou em R\$ 8,35.

Informações complementares:	Dezembro-25	
Número de cotistas	23.157	
Volume (em R\$)	10.905.884	
Quantidade de cotas negociadas	1.376.752	
Volume Médio Diário (R\$/dia)	545.294	
Valor médio de negociação por cota	7,92	
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	7,57
	Máximo	8,47

Índice de  
Fundos de Investimentos  
Imobiliários **IFIX**

Fundo integrante do IFIX – Índice Fundos de Investimentos Imobiliários - para a carteira válida para o quadrimestre entre setembro e dezembro 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 INTEGREM 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](mailto: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](http://www.valorainvest.com.br) | [ri@valorainvest.com.br](mailto: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](http://www.daycoval.com.br/Asset?lang=ptbr)  
[passivo.fundos@banco daycoval.com.br](mailto:passivo.fundos@banco daycoval.com.br)

