



Comentários do Gestor

O Fundo seguiu o mês de março com todos seus contratos vigentes em dia com suas respectivas obrigações. O portfólio do Fundo mantém 100% de ocupação, refletindo os esforços da Gestão no decorrer dos últimos meses.

A equipe segue avançando com as renovações de contratos que vencem no segundo semestre de 2026.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de março de 2026 foi de R\$0,075 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de 10,3% ao ano sobre o valor patrimonial da cota. Nos últimos 12 meses, o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R\$1,40 por cota, equivalente a uma rentabilidade de 14,7% ao ano sobre o valor patrimonial da cota. O Fundo encerrou o mês com 26.499 investidores (vs. 25.753 investidores ao final de fevereiro) com volume médio de negociação diária de R\$707mil.

A redução da distribuição de rendimentos no mês de março de 2026 que era prevista desde o início do Fundo, conforme vem sendo amplamente divulgado nas projeções de distribuição neste mesmo relatório, acarretou ao longo do mês de abril uma pressão vendedora no mercado secundário, resultando em uma queda relevante no valor da cota do Fundo.

Reforçamos, contudo, que não houve qualquer alteração nos fundamentos do VGRI11, que os imóveis apresentam contratos adimplentes e sem vacância e que a alavancagem foi substancialmente reduzida no início do ano com a alienação do Ed. Cidade Jardim, o que permitiu a amortização parcial da dívida e repactuação do saldo remanescente, resolvendo integralmente as obrigações do Fundo que venceriam em março 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: VGRI11

Código ISIN: BRVGRICTF008

Código CVM: 0324016



RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Março 2026

Carteira de Ativos

| Ativo x | Classe | Cidade | ABL Própria (m²) | Vacância Física | Vacância Financeira ¹ |
|---|--------|----------------|------------------|-----------------|----------------------------------|
| 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 | 0% | 0% |
| Edifício Transatlântico | A | São Paulo | 4.565 | 0% | 0% |
| Total | | | 40.963 | 0% | 0% |

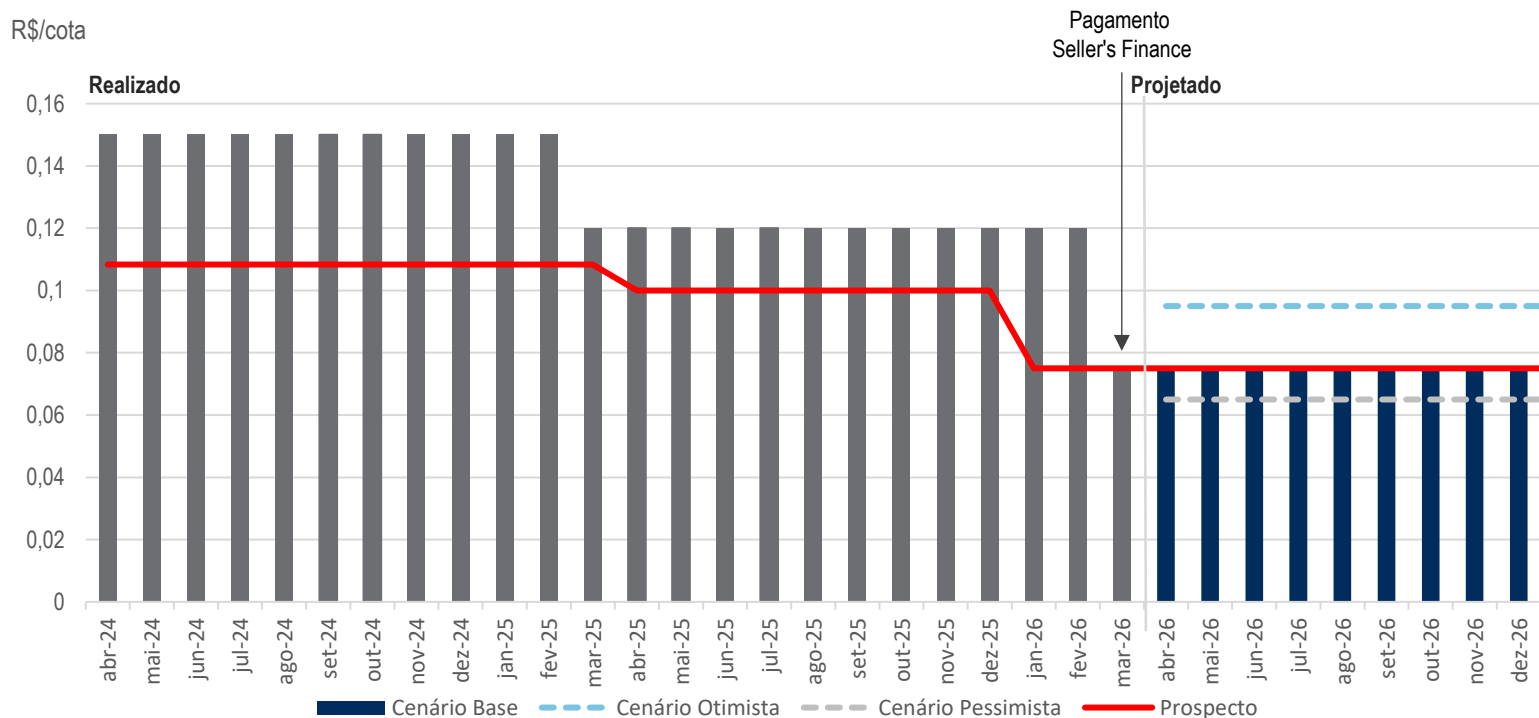
(1) Vacância financeira refere-se a receita potencial das áreas que estão vagas em relação a receita total do imóvel.

Composição do Patrimônio

| (R\$ mil) | Saldo | % Ativo |
|------------------------------|---------------------|-----------------|
| Ativo | 806.158 | 100,00% |
| Imóveis | 680.954 | 84,47% |
| Renda Fixa | 27.352 | 3,39% |
| Aluguéis a Receber | 2.706 | 0,34% |
| A Receber - Venda de imóveis | 93.000 ¹ | 11,54% |
| Outros Ativos | 2.146 | 0,27% |
| Passivo | (500.570) | (62,09%) |
| Seller's Finance | (136.559) | (16,94%) |
| Obrigações por Aquisições | (360.882) | (44,77%) |
| Rendimentos à Distribuir | (2.627) | (0,33%) |
| Outros Passivos | (502) | (0,06%) |
| Patrimônio Líquido | 305.588 | 37,91% |

(1) O valor se refere a 2ª parcela da venda do Edifício Cidade Jardim, a ser paga até julho/2026.

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

Março 2026

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$0,075 por cota como rendimento referente ao mês de março de 2026. O pagamento ocorreu no dia 8 de abril de 2026.

| (R\$ mil) | jan/26 | fev/26 | mar/26 | 2026 | últimos 12 meses |
|--|----------------|----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Receitas | 3.131 | 3.265 | 4.017 | 10.413 | 57.201 |
| Imóveis | 2.798 | 2.974 | 3.706 | 9.478 | 55.995 |
| Ativos de Liquidez | 334 | 291 | 311 | 935 | 1.206 |
| Despesas | (755) | (1.261) | (1.140) | (3.156) | (11.105) |
| Administrativas | (289) | (325) | (351) | (965) | (3.795) |
| Operacionais | (465) | (936) | (789) | (2.191) | (7.310) |
| Resultado Passível de Distribuição | 2.377 | 2.004 | 2.877 | 7.257 | 46.096 |
| Distribuição Total | 4.203 | 4.203 | 2.627 | 11.032 | 48.855 |
| Distribuição/Cota (R\$) | R\$0,12 | R\$0,12 | R\$0,075 | R\$0,315 | R\$1,395 |
| Dias Úteis no Período | 21 | 18 | 22 | 61 | 252 |
| Dividend Yield (anualizado) - Nominal | 17,87% | 20,91% | 10,29% | 15,95% | 14,70% |
| Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial | | | | | |
| Taxa equivalente acima do IPCA ¹ | IPCA + 15,4% | IPCA + 15,5% | IPCA + 6,2% | IPCA + 12,0% | IPCA + 9,8% |
| Taxa equivalente acima do CDI ² | CDI + 2,6% | CDI + 5,2% | CDI - 4,0% | CDI + 1,0% | CDI - 0,1% |
| Resultado Acumulado a Distribuir (R\$000) | 4.320 | 2.121 | 2.371 | | |
| Resultado Acumulado a Distribuir por Cota | R\$0,12 | R\$0,06 | R\$0,07 | | |

(1) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para mar/2026 utiliza-se a variação do IPCA de jan/2026.

(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) |
|--------|---------------------|--------------------------|--------------------------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| 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% |
| jan/26 | 35.021.736 | 307.738.659 | 4.202.608 | 1,38% | 1,04% | 2,42% | 12,03% |
| fev/26 | 35.021.736 | 305.928.297 | 4.202.608 | 1,37% | -0,59% | 0,78% | 12,01% |
| mar/26 | 35.021.736 | 305.587.940 | 2.626.630 | 0,86% | -0,11% | 0,75% | 11,98% |



RELATÓRIO DE GESTÃO

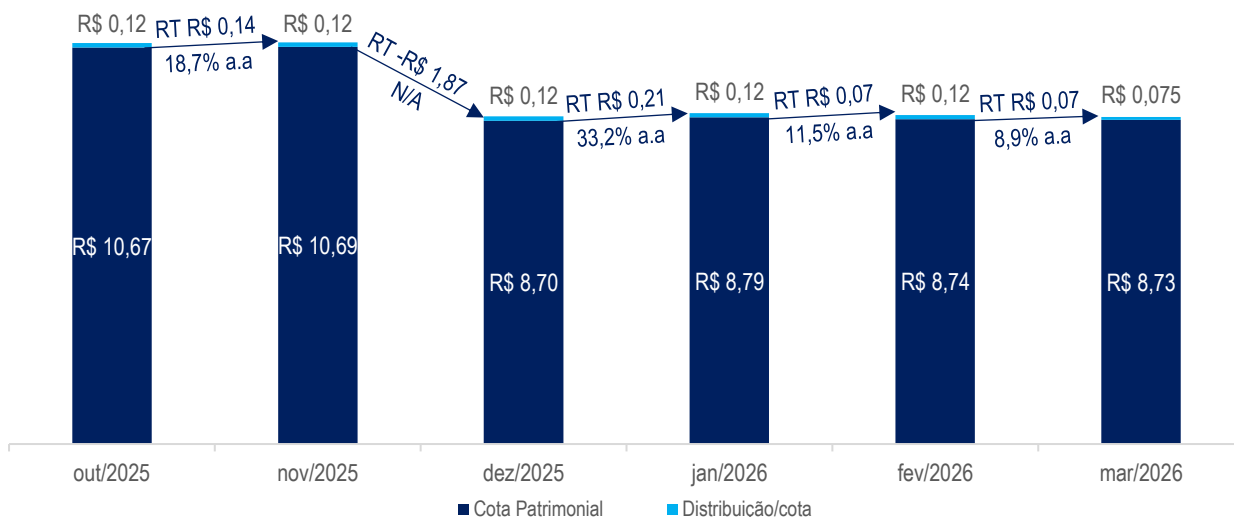
cadastre-se em <https://valorainvest.com.br/contato> para receber os relatórios

Março 2026

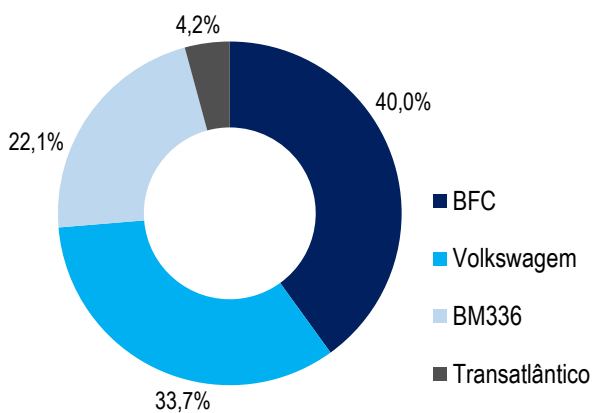
Evolução do Patrimônio Líquido e Distribuição de Rendimentos

Os valores estão arredondados na segunda casa decimal.

RT = Retorno total (lucro contábil do Fundo)

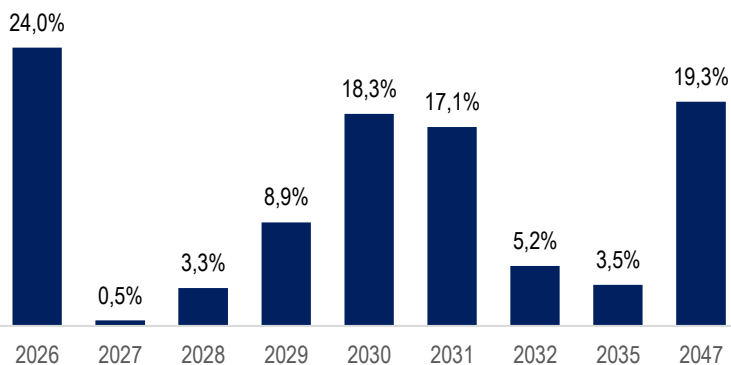


Receita por Imóvel (% Receita Imobiliária)

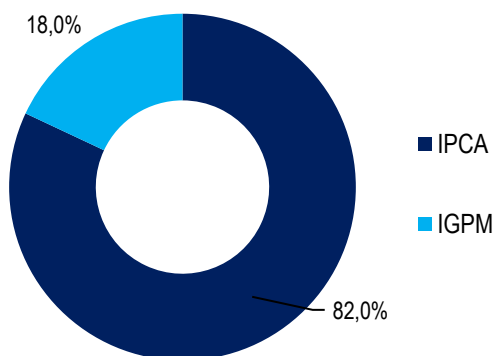


Vencimento dos Contratos (% Receita Imobiliária)

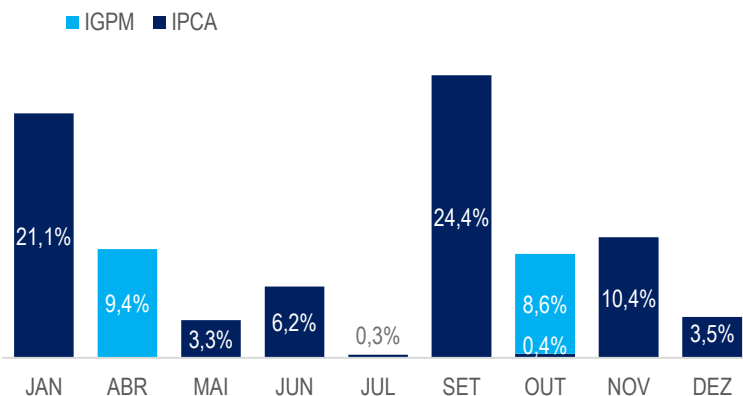
WAULT: 6,8 anos



Índice dos Contratos (% Receita Imobiliária)



Mês de Reajuste dos Contratos (% Rec.Imobiliária)

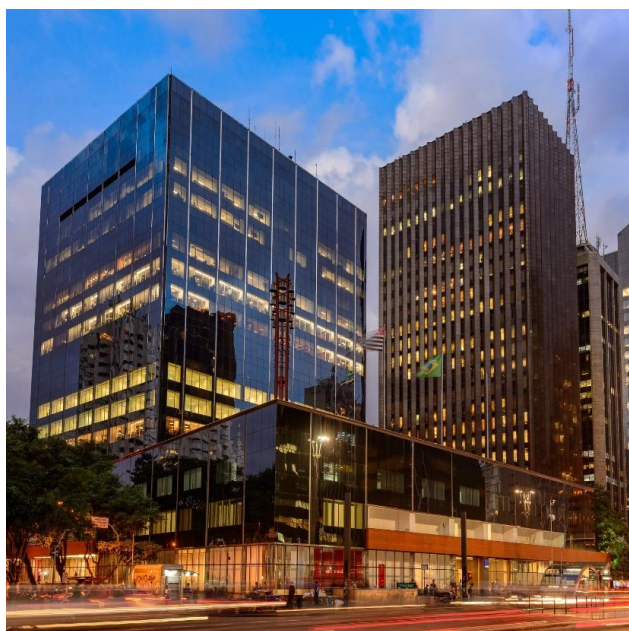




Detalhamento dos Ativos

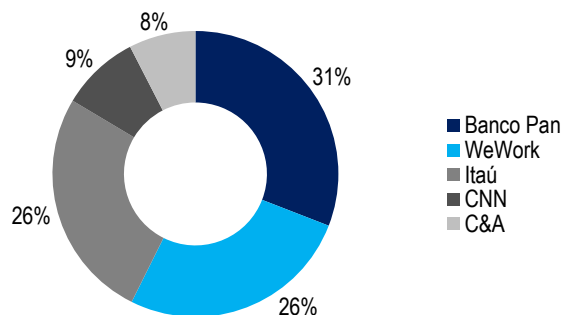
Edifício Brazilian Financial Center - BFC (Av. Paulista, 1374, São Paulo – SP)

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 | 0% |

Inquilinos por ABL:



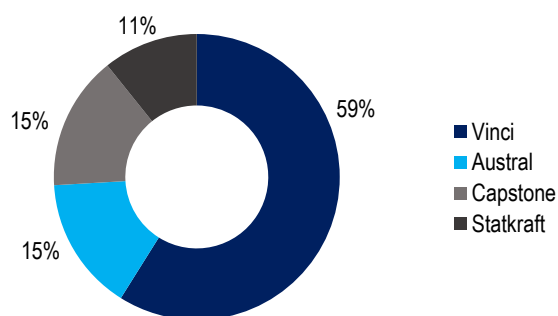
BM 336 (Av. Bartolomeu Mitre, 336, Rio de Janeiro – RJ)

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:



Detalhamento dos Ativos

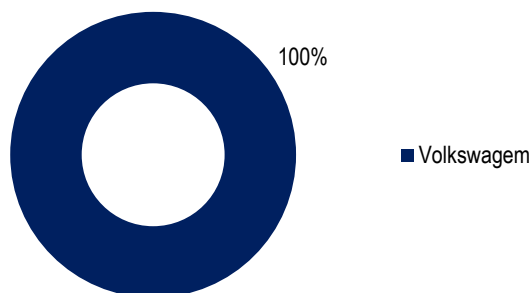
Volkswagen (Rua Volkswagen, 291, São Paulo - SP)

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:



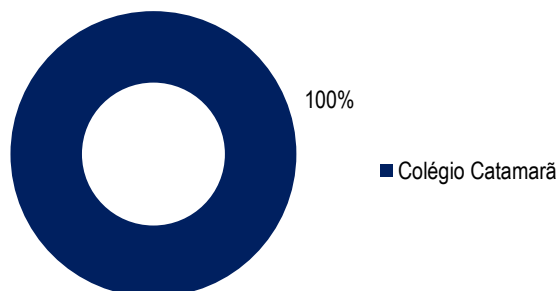
Edifício Burity (Av. Indianópolis, 3096, São Paulo – SP)

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 | 0% |

Inquilinos por ABL:



Detalhamento dos Ativos

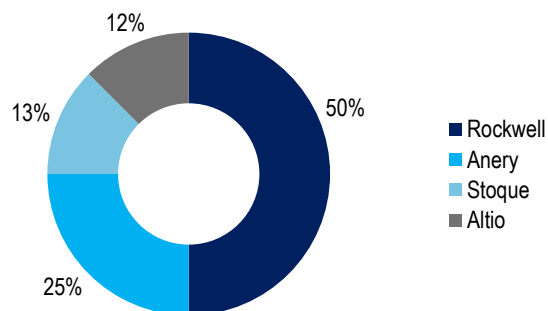
Transatlântico (Rua Verbo Divino, 1488, São Paulo - SP)

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 | 0% |

Inquilinos por ABL:





RELATÓRIO DE GESTÃO

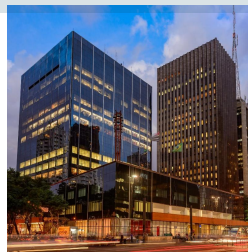
cadastre-se em valorainvest.com.br/contato/ para receber os relatórios

Março 2026

Detalhamento dos Imóveis



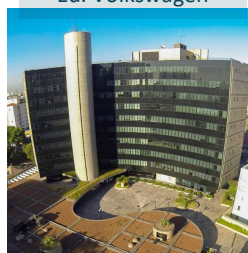
Ed. Brazilian Financial Center



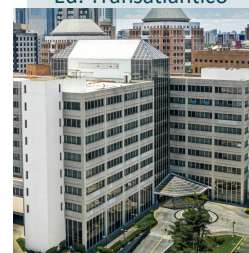
Ed. Burity



Ed. Volkswagen



Ed. Transatlântico



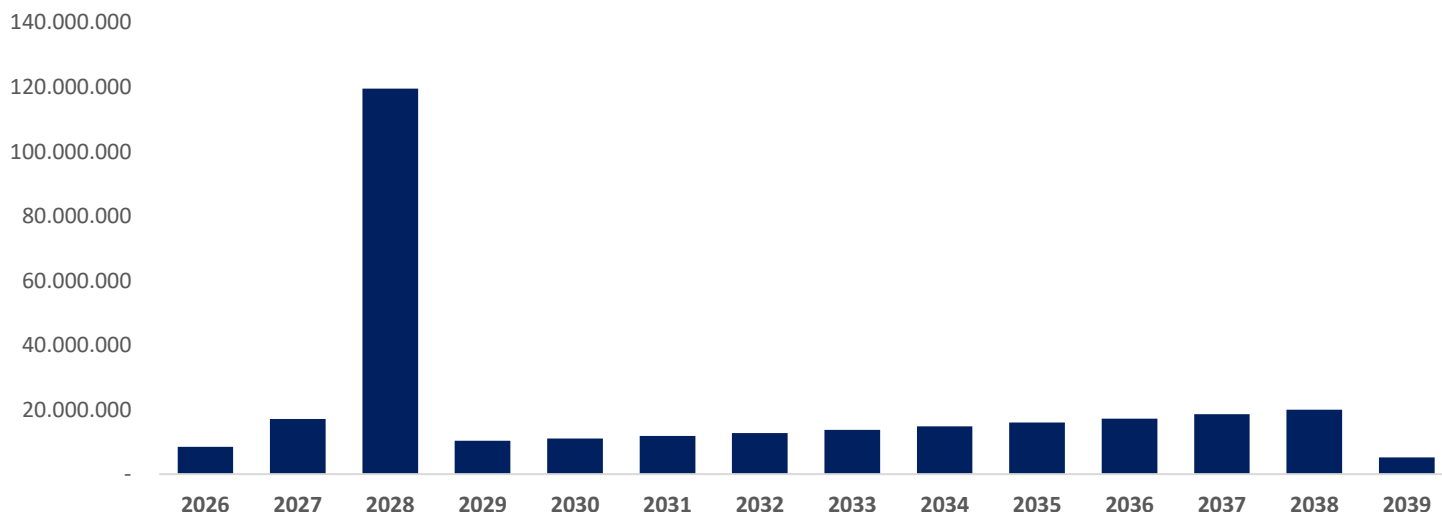
BM 336



Seller's Finance

| Obrigação | Operação | Aquisição | Saldo Contratado | Prazo | Vencimento | Correção |
|------------------|----------|-----------|------------------|----------|------------|-------------|
| Seller's Finance | BC Fund | mar-24 | 113.250.000 | 24 meses | mar-27 | CDI + 3,00% |

Cronograma de Amortização da Dívida





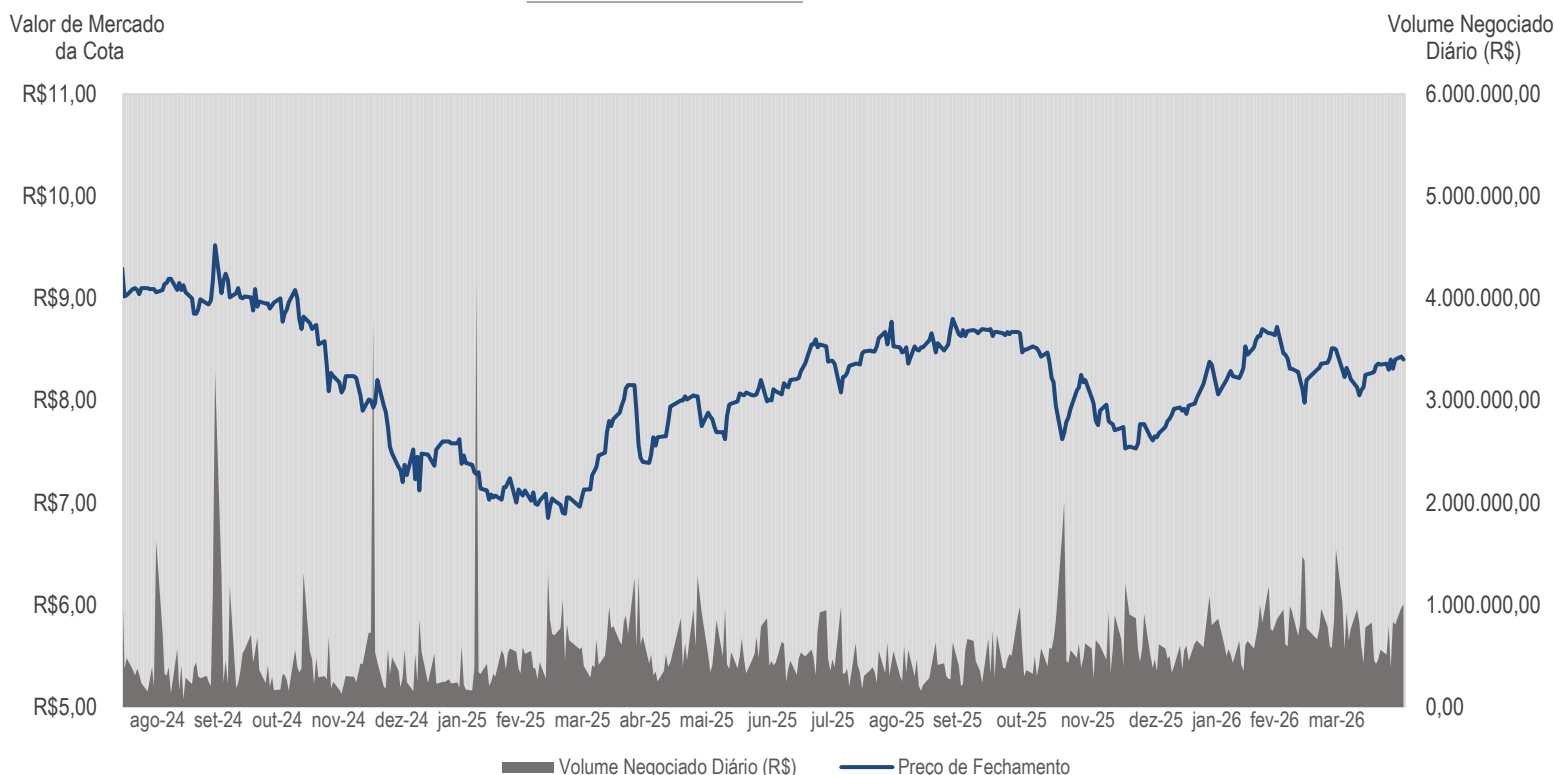
Desempenho no Mercado Secundário

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 31 de março de 2026, o valor da cota fechou em R\$ 8,40.

| Informações complementares: | Março-26 | |
|---|------------|------|
| Número de cotistas | 26.499 | |
| Volume (em R\$) | 15.563.074 | |
| Quantidade de cotas negociadas | 1.880.539 | |
| Volume Médio Diário (R\$/dia) | 707.412 | |
| Valor médio de negociação por cota | 8,28 | |
| Faixa de valor de negociação (por cota) | Mínimo | 8,05 |
| | Máximo | 8,45 |

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.