

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Junho 2024

Comentários do Gestor

A carteira de imóveis fechou o mês de junho com uma vacância física de 6,2% e uma vacância financeira de 6,2%, sem alteração em relação ao mês anterior.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de junho de 2024 foi de R\$0,15 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de 21,5% ao ano sobre o valor patrimonial da cota. Desde seu início (4 meses), o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R\$0,57 por cota, equivalente a uma rentabilidade de 20,3% ao ano sobre o valor patrimonial da cota.

Foi assinado o distrato da Felsberg no 5º andar (1.574 m²) do imóvel Cidade Jardim, contudo, sem que o andar ficasse um dia vago, a gestão fechou a expansão do Pátria nesse mesmo imóvel. O valor de aluguel negociado com o Pátria é 22% maior do que o aluguel que a Felsberg pagava.

Concomitante a isso, adiantamos as discussões com o Pátria sobre a revisional do 9º andar e já fechamos um valor 24% maior do que eles pagam hoje, além de estender o prazo contratual em mais 1,5 anos, com novo vencimento em 07/29.

Com as penalidades e acordos fechados com a Felsberg, os valores recebidos quase que suprem a carência dada ao Pátria nesse andar, e, portanto, essa mudança de locatário não afetará o resultado do fundo. Na verdade, a partir de setembro, terá o incremento da diferença do aluguel negociado.

Ainda em junho, o WeWork não efetuou o pagamento do aluguel de maio, com vencimento em junho e, até esta data, também não pagou o aluguel de junho com vencimento em julho. Após algumas interações com o inquilino, como também com o coproprietário do BFC, a gestão tomou as medidas cabíveis notificando a WeWork Serviços de Escritório LTDA e também a sua Fiadora, WeWork Companies LLC. Conforme comunicado ao mercado de 01/07, a receita desse inquilino representa 5,8% das receitas totais do fundo.

O Fundo encerrou o mês de junho com 1.903 investidores (vs. 1.721 investidores ao final de maio) com volume médio de negociação diária de R\$762 mil.

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: Grant Thornton 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: BRVGRICF008

Código CVM: 0324016



RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Junho 2024

Carteira de Ativos

Ativo	Classe	Cidade	ABL Própria (m²)	Vacância Física	Vacância Financeira¹
Edifício Cidade Jardim	AAA	São Paulo	7.458	0%	0%
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	15,2%	15,2%
Edifício Transatlântico	A	São Paulo	4.565	12,5%	12,5%
Total			48.421	6,2%	6,2%

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

Composição do Patrimônio

(R\$ mil)	Saldo	% Ativo
Ativo	958.130	100,00%
Imóveis	923.089	96,35%
CRIs	6.869	0,72%
Renda Fixa	19.662	2,05%
Aluguéis a Receber	5.791	0,60%
Outros Ativos	2.719	0,28%
Passivo	(634.122)	(66,18%)
Seller's Finance	(288.656)	(30,13%)
Obrigações por Aquisições	(340.056)	(35,49%)
Rendimentos à Distribuir	(5.055)	(0,53%)
Outros Passivos	(355)	(0,03%)
Patrimônio Líquido	324.008	33,82%

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$0,15 por cota como rendimento referente ao mês de junho de 2024. O pagamento ocorreu no dia 5 de julho de 2024.

(R\$ mil)	abr/24	mai/24	jun/24	2024	últimos 12 meses
Receitas	5.678	5.602	5.236	19.732	19.732
Imóveis	5.191	5.376	5.061	18.433	18.433
CRI	83	79	74	685	685
Ativos de Liquidez	404	147	101	614	614
Despesas	(572)	(793)	(785)	(2.319)	(2.319)
Administrativas	(391)	(382)	(351)	(1.290)	(1.290)
Operacionais	(182)	(411)	(434)	(1.028)	(1.028)
Resultado Passível de Distribuição	5.105	4.809	4.451	17.413	17.413
Distribuição Total	5.023	5.023	5.023	17.203	17.203
Distribuição/Cota (R\$)	R\$0,15	R\$0,15	R\$0,15	R\$0,57	R\$0,57
Dias Úteis no Período	22	21	20	80	80
Dividend Yield (anualizado) - Nominal	19,39%	20,38%	21,45%	20,34%	20,34%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial					
Taxa equivalente acima do IPCA¹	IPCA + 8,6%	IPCA + 18,1%	IPCA + 15,8%	IPCA + 14,0%	IPCA + 14,0%
Taxa equivalente acima do CDI²	CDI + 7,9%	CDI + 9,0%	CDI + 10,0%	CDI + 8,8%	CDI + 8,8%
Resultado Acumulado a Distribuir	996	782	210		
Resultado Acumulado a Distribuir por Cota (R\$)	R\$0,03	R\$0,02	R\$0,01		

(1) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para jun/2024 utiliza-se a variação do IPCA de abr/2024.
(2) Utilizado como referência o accrual mensal do CDI no mês corrente.

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Junho 2024

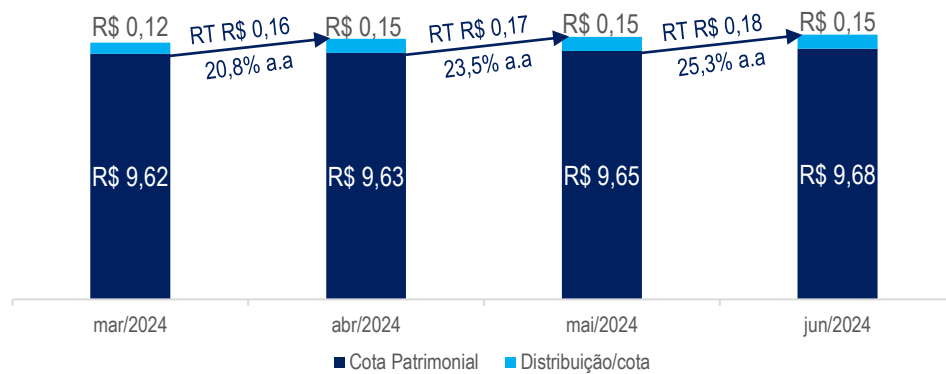
Rentabilidade Total das Cotas

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)
mar/24	17.779.636	171.044.261	2.133.556	1,25%	0,16%	1,41%	23,07%
abr/24	33.488.395	322.495.618	5.023.259	1,56%	0,10%	1,66%	21,75%
mai/24	33.488.395	323.203.771	5.023.259	1,56%	0,22%	1,78%	22,38%
jun/24	33.488.395	324.007.966	5.023.259	1,55%	0,25%	1,80%	23,09%

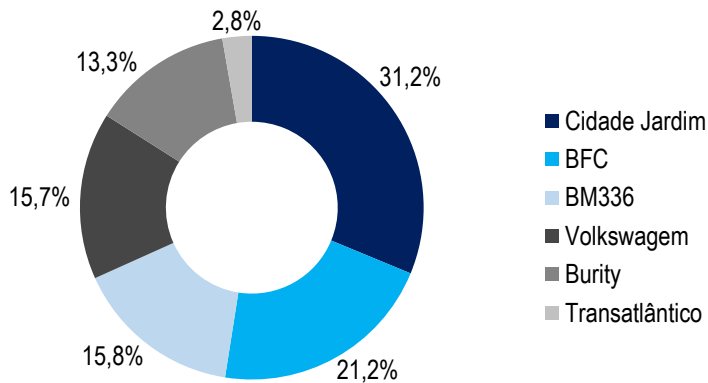
Evolução do Patrimônio Líquido e Distribuição de Rendimentos

Os valores estão arredondados na segunda casa decimal.

RT = Retorno total (lucro contábil do Fundo)

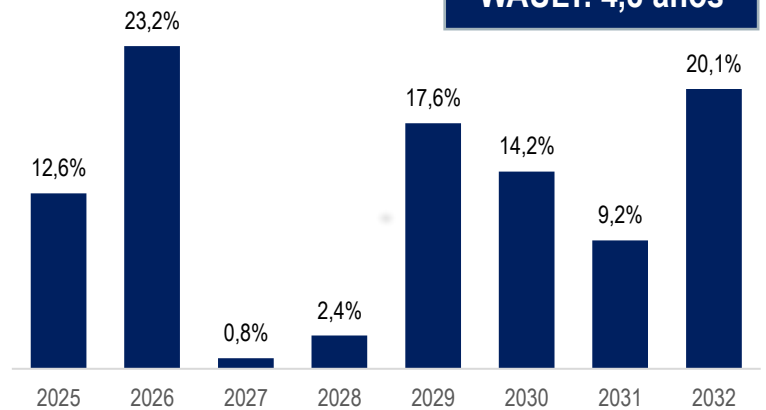


Receita por Imóvel (% Receita Imobiliária)

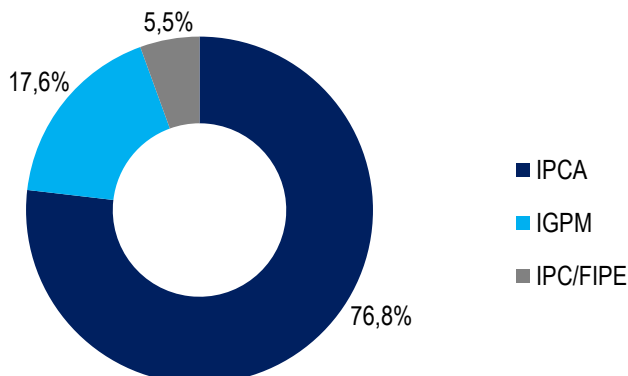


Vencimento dos Contratos (% Receita Imobiliária)

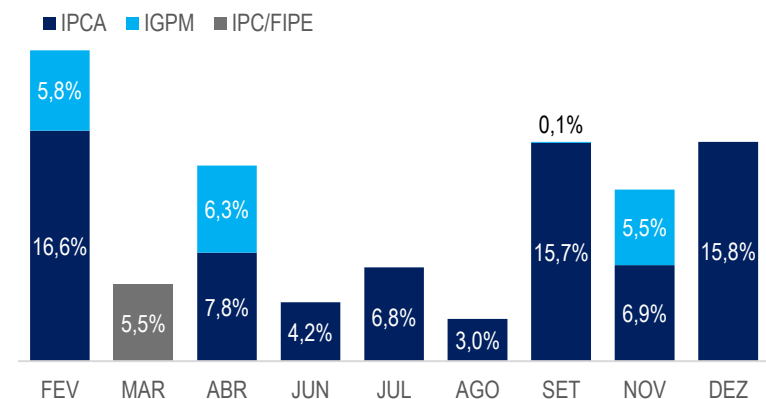
WAULT: 4,8 anos



Índice dos Contratos (% Receita Imobiliária)



Mês de Reajuste dos Contratos (% Rec.Imobiliária)



Detalhamento dos Ativos

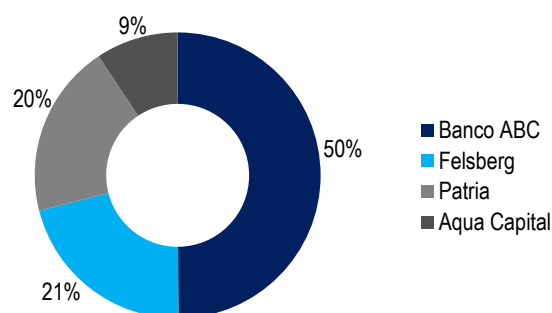
Edifício Cidade Jardim (Av. Cidade Jardim, 803, São Paulo – SP)

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.

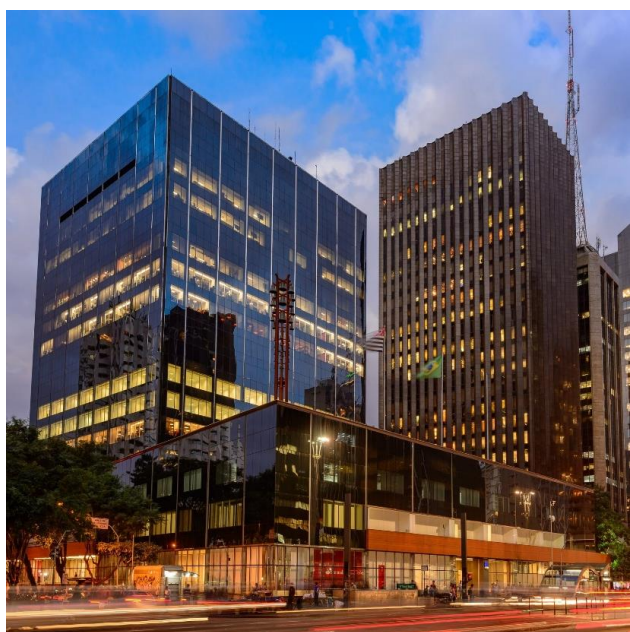


Classe	AAA
Localização	Faria Lima - Itaim
ABL Própria	7.458 m ²
Participação	50% do ativo
Vacância	0%

Inquilinos por ABL:

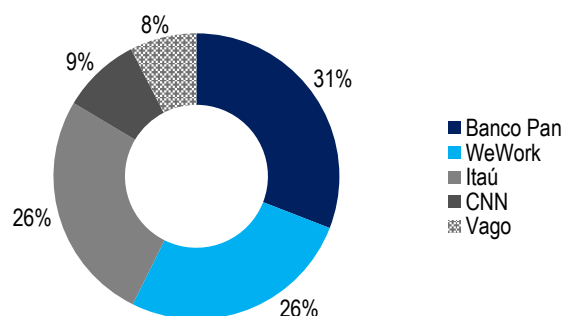
**Edifício Brazilian Financial Center - BFC (Av. Paulista, 1374, São Paulo – SP)**

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 ²
Participação	25% do ativo
Vacância	7,6%

Inquilinos por ABL:



Detalhamento dos Ativos

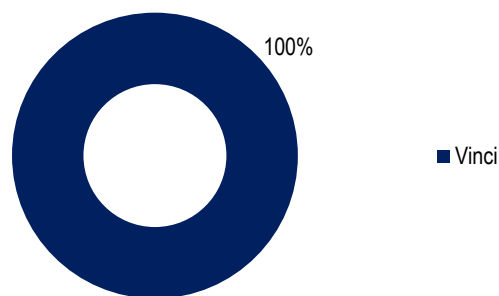
BM 336 (Av. Bartolomeu Mitre, 336, Rio de Janeiro – RJ)

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:

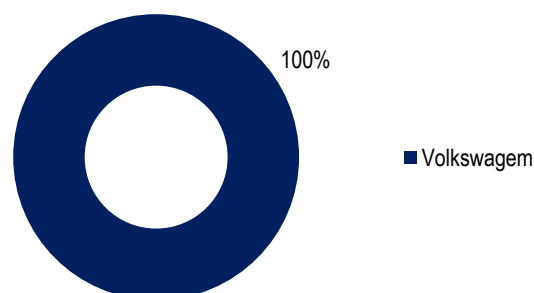
**Volkswagen** (Rua Volkswagen, 291, São Paulo - SP)

O ativo de perfil monousuário 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

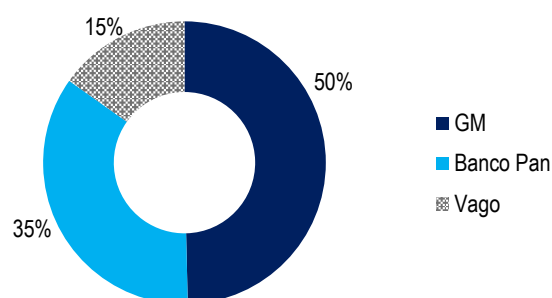
Edifício Burity (Av. Indianópolis, 3096, São Paulo – SP)

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 m²
Participação	100% do ativo
Vacância	15,2%

Inquilinos por ABL:



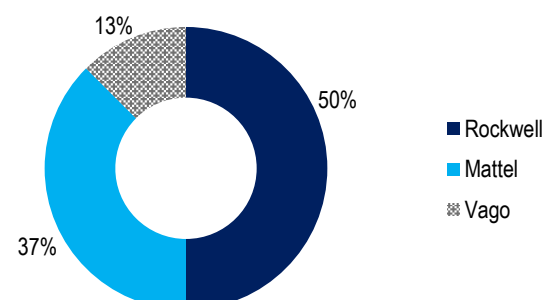
Transatlântico (Rua Verbo Divino, 1488, São Paulo - SP)

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 m²
Participação	28,4% do ativo
Vacância	12,5%

Inquilinos por ABL:



RELATÓRIO DE GESTÃO

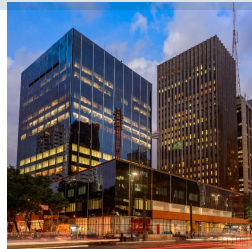
cadastre-se em valorainvest.com.br/contato/ para receber os relatórios

Junho 2024

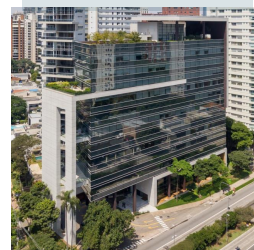
Detalhamento dos Ativos



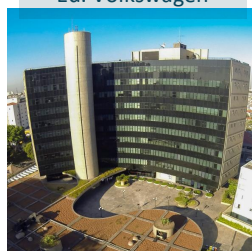
Ed. Brazilian Financial Center



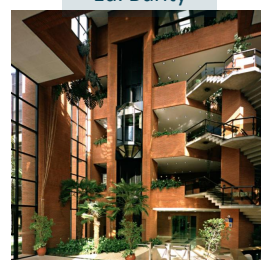
Ed. Cidade Jardim



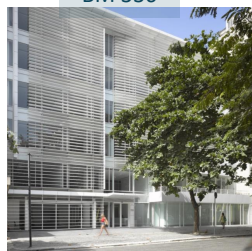
Ed. Volkswagen



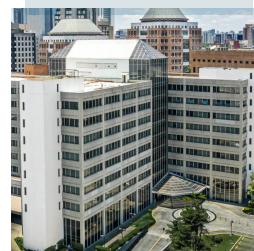
Ed. Burity



BM 336



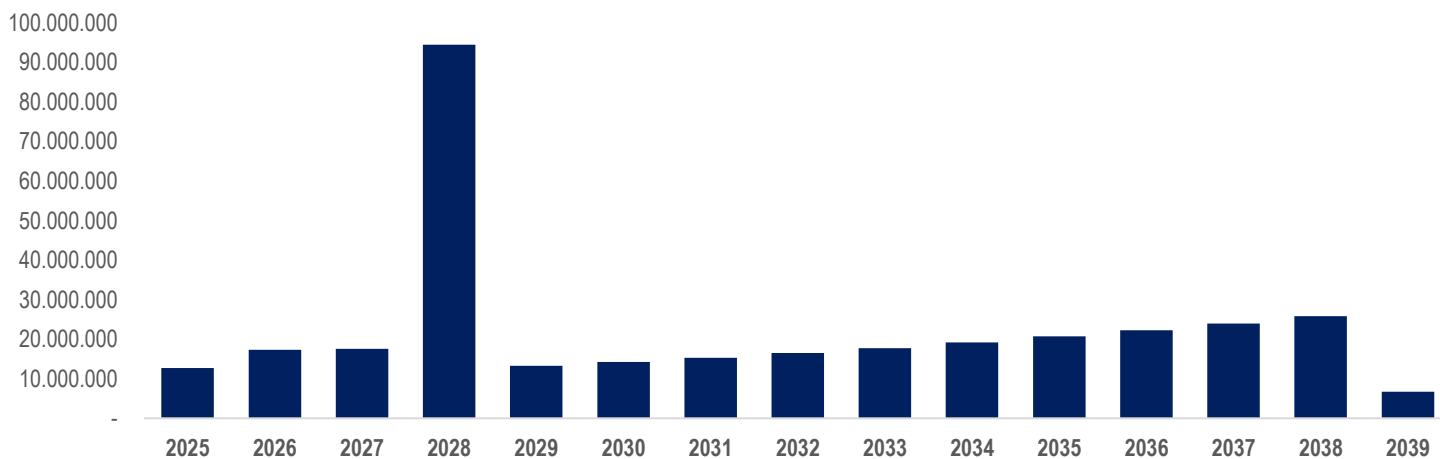
Ed. Transatlântico



Seller's Finance

Obrigações	Operação	Aquisição	Saldo Contratado	Prazo	Vencimento	Correção
Seller's Finance	BC Fund	mar-24	113.250.000	12 meses	mar-25	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





RELATÓRIO DE GESTÃO

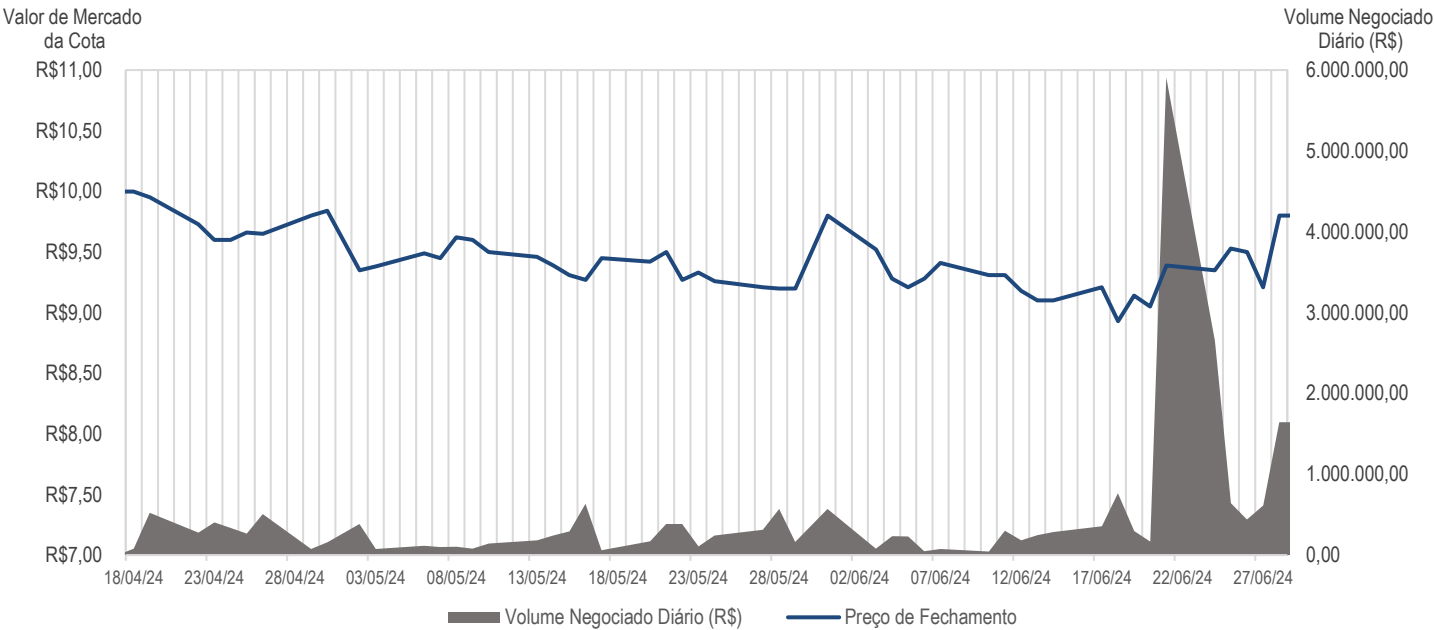
cadastre-se em <https://valorainvest.com.br/contato> para receber os relatórios

Junho 2024

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 junho de 2024, o valor da cota fechou em R\$ 9,80.

Informações complementares:		junho-24	maio-24	abril-24
Número de cotistas		1.903	1.721	1.422
Volume (em R\$)		15.243.827	5.349.604	2.644.050
Quantidade de cotas negociadas		1.598.684	570.758	273.807
Volume Médio Diário (R\$/dia)		762.191	254.743	264.405
Valor médio de negociação por cota		9,54	9,37	9,66
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	8,92	9,05	9,20
	Máximo	10,00	9,95	10,00



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.