

ESTUDO DE VIABILIDADE REFERENTE À PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

O presente estudo de viabilidade ("Estudo de Viabilidade") foi elaborado pela **VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 07.559.989/0001-17 ("Gestora" ou "Valora") em 02 de fevereiro de 2024, com o objetivo de analisar a viabilidade da 1ª (primeira) Emissão de Cotas do **VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ nº 62.232.889/0001-90 ("Fundo"), veículo de investimento que tem por objetivo o investimento preponderante em empreendimentos imobiliários para fins de obtenção de renda e de eventuais ganhos de capital, mediante aquisição de imóveis preferencialmente prontos, ou em projetos, para posterior locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, de forma direta ou indireta através da aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades; (b) cotas de fundos de investimento em participações (FIP), ou cotas de outros fundos de investimento imobiliários ("FII"), entre outros ativos.

Para a realização dessa análise foram usados dados econômico-financeiros históricos, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa da Valora existente à época do estudo. Assim sendo, esse estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. A Valora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo. Antes de subscrever as cotas do Fundo, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto, abaixo definido, em especial os seguintes fatores de risco: (i) "Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções", em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade; e (ii) "Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora", em razão de o Estudo de Viabilidade ter sido elaborado pela pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo e não por um terceiro independente.

As análises desse Estudo de Viabilidade foram baseadas nas projeções de resultado dos investimentos futuros em Ativos-Alvo, sob análise atualmente pela Gestora. Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões desse Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Valora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo de Viabilidade podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção "Fatores de Risco" constante nas páginas 12 a 32 do Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo de Viabilidade. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Valora não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Valora.

QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Exceto quando especificamente definidos neste Estudo de Viabilidade, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo e no "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas do Valora Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII" ("Prospecto", sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO

Volume da Oferta da Primeira Emissão de Cotas: inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), , com a possibilidade de acréscimo, em razão de eventual exercício de lote

adicional, de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), por conta da eventual distribuição das Novas Cotas do Lote Adicional. Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas ("Distribuição Parcial"), desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Taxas: A taxa de administração, equivalente a 0,085% (oitenta e cinco milésimos por cento) até o patamar de R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), custódia, equivalente a 0,03% (três milésimos por cento) e gestão, equivalente a 1,185% (um inteiro e cento e oitenta e cinco milésimos por cento), totalizarão 1,300% (um inteiro e três décimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo.

TESE E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

A estratégia de investimento do Fundo é baseada na aquisição e gestão de imóveis para renda com elevada qualidade e diferenciais competitivos, localizados em regiões estratégicas, a fim de proporcionar retornos consistentes aos cotistas a partir da renda e valorização dos ativos.

O pipeline indicativo para o Fundo é baseado em 3 pilares: (i) aquisição oportunística de portfólio composto por seis ativos já consolidados e com baixa vacância; (ii) estrutura de aquisição a prazo permite que o investimento inicial tenha *yield* bastante atrativo no primeiro ano; e (iii) ambiente macroeconômico estressado permite transações oportunísticas no segmento.

Tese de Investimento

Aquisição oportunística pela Gestora de portfólio maduro de escritórios corporativos, composto por ativos de qualidade localizados nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro

- Portfólio de seis ativos já consolidados e com baixa vacância¹
 - Localizados em zonas empresariais desenvolvidas da cidade de São Paulo e Rio de Janeiro
 - ABL própria de 46.689 m²
 - Locatários líderes em suas respectivas indústrias e sócios que são referências em seus mercados
- Na visão da Gestora, o cenário macroeconômico estressado permite transações oportunísticas no segmento.
 - O preço de aquisição proposto na transação totaliza R\$ 867 milhões, representando um *Cap rate* implícito de 8,0%², referente ao portfólio de ativos localizados em São Paulo, e 10,8%¹, para o ativo localizado no Rio de Janeiro
 - Aquisição de lajes corporativas com preço médio de R\$ 18.570/m² com pagamento a prazo
 - A Gestora enxerga o potencial ganho de capital derivado de movimentações macro (fechamento de taxa de juros) e micro (aumento de valor de locação e melhoria do entorno)
- *Seller's financing* de 32% do valor de aquisição permite que o investimento inicial tenha *yield* bastante atrativo no primeiro ano
 - Estimativa de *yield* líquido de 13% no ano 1 e estabilizado de 9%

Fonte: Valora. (1) Baixa vacância nos parâmetros da Gestora. (2) Valores utilizaram como base o NOI atual dos respectivos ativos.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DO PROCESSO DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELO GESTOR COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

14

Abaixo segue o pipeline indicativo da Oferta.

Ativo	Eixo	Classe	ABL Própria	Ocupação atual	Receita de Locação - Ano 1	
			[m ²]	[%]	[R\$ milhões/mês]	[R\$/m ² /mês]
Ed. Cidade Jardim	Faria Lima - Itaim	AAA	7.459	100%	2,0	267
Ed. Brazilian Financial Center	Paulista	A	9.928	98%	1,2	125
Ativo Leblon	Leblon	AAA	2.409	100%	1,0	419
Ed. Volkswagen	Jabaquara	B	12.560	100%	1,0	80
Ed. Burity	Indianópolis	B	9.991	87%	0,8	79
Ed. Transatlântico	Chácara Santo Antônio	B	4.343	88%	0,1	33

Fonte: Valora

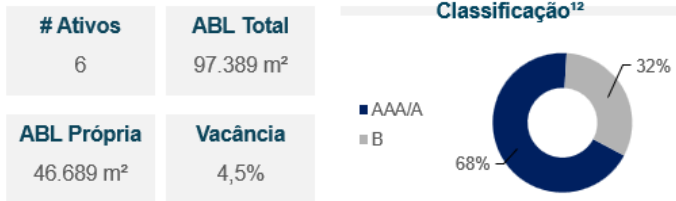
A EXPECTATIVA DE RECEITA PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Ativos-Alvo

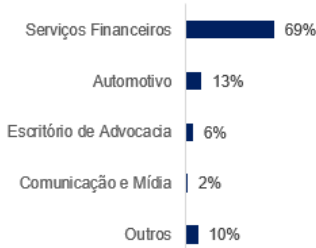
Sobre os Ativos

Portfólio – Cidade Jardim (Itaim), Brazilian Financial Center (Paulista), Ativo Leblon, Volkswagen (Jabaquara), Burity (Indianópolis) e Transatlântico (Chácara Santo Antônio)

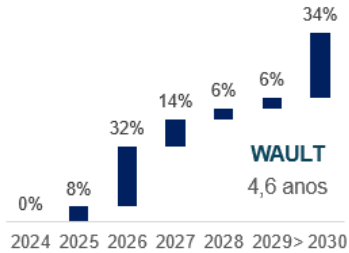
Portfolio Overview



Perfil dos Locatários¹



Vencimento dos Contratos¹



Fonte: Vênova. (1) Em termos de Receita Contratada do portfólio. (2) Gráfico elaborado a partir da classificação dos ativos atribuída pelo Gestora, conforme apresentado na seção Visão Geral dos Ativos. **NÃO OBTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS OBTIDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DO ATIVO INDICADO ACIMA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, CONSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.**

Ativo 1

Visão Geral dos Ativos

Cidade Jardim

Considerado pela Gestora como um dos melhores edifícios da região, o ativo possui certificação LEED Gold e foi vencedor do Prêmio Master Imobiliário¹. Possui infraestrutura de entorno de grande qualidade, além de fácil acesso as principais vias da região e a malha de transportes públicos



Classe / Localização	AAA ² / Faria Lima - Itaim
ABL Própria	7.459 m ²
Participação	50% do ativo ³ – andares 4, 5, 6, 9 e 10
Vacância	0%
Stacking Plan	
Receita de Aluguel mensal⁵:	RS 2,0 mm

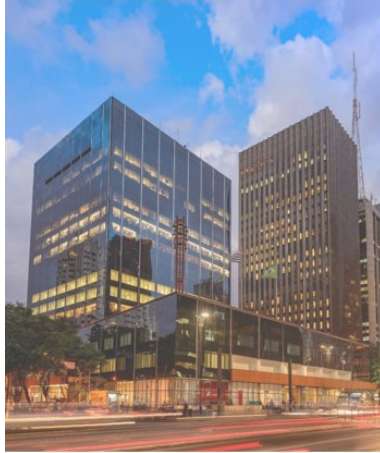
Fonte: Vênova. (1) O Ed. Cidade Jardim foi premiado na categoria Empreendimento – Comercial do Prêmio Master Imobiliário de 2014 realizado pela Fiafi-Brasil e Secovi-SP. (2) Edifício classificado como A+ pela SISA o que significa o mais alto grau de qualidade – na visão da Gestora, o termo AAA indica melhor a visão do mercado sobre ativos de mais alta qualidade. (3) Participação residual de 50% do ativo é devida pelo Munir Abbud (andares 1, 2, 3, 7 e 8). (4) Informação prestada pela Gestora. (5) Receita mensal de aluguel projetada no Ano 1. **NÃO OBTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS OBTIDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DO ATIVO INDICADO ACIMA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, CONSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.**

Ativo 2

Visão Geral dos Ativos

Brazilian Financial Center (BFC)

Tradicional edifício da Avenida Paulista, o ativo está situado em frente ao Cidade Matarazzo, área que possui, na opinião da Gestora, potencial crescimento e valorização na região. Com retrofit concluído em 2017, o BFC é referência em questão de infraestrutura e padrão de especificações técnicas



Classe / Localização	A / Paulista
ABL Própria	9.928 m ²
Participação	25% da fração ideal ¹
Vacância	2,2%
Stacking Plan	Andares alvo de aquisição
Andar	
18	
17	1.544 m ²
16	
15	
14	555 m ²
13	555 m ²
12	1.110 m ²
11	
10	1.110 m ²
9	
8	1.110 m ²
7	
6	
5	1.864 m ²
4	
3	
2	1.109 m ²
Térreo	219 m ² (Vago) 954 m ²

Receita de Aluguel mensal⁴: R\$ 1,2 mm

Fonte: Valpara. (1) Participação residual de 25% da fração ideal do ativo é detida pela Brookfield. (2) Receita mensal de aluguel projetada no Ano 1. ³NÃO OBTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGURARÁ DESTINAR OS RECURSOS ORÇADOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PRELIMINAR ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, ANDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DO ATIVO INDICADO ACIMA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

A EXPECTATIVA DE RECEITA PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Ativo 3

Visão Geral dos Ativos

Ativo Leblon

Referência no conceito *corporate boutique*¹ este é um ativo de alto padrão construtivo². Situado na região, que na opinião da Gestora, é a mais valorizada da cidade do Rio de Janeiro, dispõe de alta gama de serviços de qualidade no entorno e fácil acesso transporte público



Classe / Localização	AAA ³ / Leblon
ABL Própria	2.409 m ²
Participação	49% da fração ideal
Vacância	0%
Stacking Plan	Andares alvo de aquisição
Andar	
6	
5	
4	
3	
2	
1	2.409 m ²
Térreo	

Receita de Aluguel mensal⁴: R\$ 1,0 mm

Fonte: Valpara. (1) O termo *corporate boutique* em tradução literal significa "boutique corporativa". Classificação utilizada para novos edifícios que são menores em escala, com poucos andares e em localizações privilegiadas das grandes capitais. (2) O edifício possui a certificação LEED Silver. (3) Edifício classificado como A+ pelo SISA, o que significa o mais alto grau de qualidade -- na visão da Gestora, o termo AAA traduz melhor a visão do mercado sobre ativos de mais alta qualidade. (4) Receita mensal de aluguel projetada no Ano 1. ³NÃO OBTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGURARÁ DESTINAR OS RECURSOS ORÇADOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PRELIMINAR ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, ANDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DO ATIVO INDICADO ACIMA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

Ativo 4

Visão Geral dos Ativos

Volkswagen

O ativo de perfil monousoário 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 sala de convenções, refeitório e lojas



Classe / Localização	B / Jabaquara
ABL Própria	12.560 m ²
Participação	100% do ativo
Vacância	0%
Stacking Plan	■ Andares alvo de aquisição

Rec receita de Aluguel mensal*: R\$ 1,0 mm

Fonte: Valora. (1) Receita mensal de aluguel projetada no Ano 1. *NÃO OBTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS OBTIDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DO ATIVO INDICADO ACIMA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

A EXPECTATIVA DE RECEITA PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Ativo 5

Visão Geral dos Ativos

Burity

Destacado pela sua proximidade ao Aeroporto de Congonhas, a localização do ativo tem fácil acesso ao polo industrial da região do ABC. Sedia as instalações do Banco GMAC desde 2005 e do Banco Pan desde 2016



Classe / Localização	B / Indianópolis
ABL Própria	9.991 m ²
Participação	100% do ativo
Vacância	13,4%
Stacking Plan	■ Andares alvo de aquisição

Rec receita de Aluguel mensal*: R\$ 0,8 mm

Fonte: Valora. (1) Receita mensal de aluguel projetada no Ano 1. *NÃO OBTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS OBTIDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DO ATIVO INDICADO ACIMA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

Ativo 6

Visão Geral dos Ativos

Transatlântico

Localizado em um importante polo de escritórios corporativos da cidade na visão da Gestora, o ativo é rodeado por hotéis executivos e restaurantes, além de fácil acesso a infraestrutura de transportes públicos. Sedia o Club Transatlântico e o BlueTree Transatlântico Convention Center



Classe / Localização	A / Chácara Santo Antônio	
ABL Própria	4.343 m ²	
Participação	28,4% do ativo ¹ – andares 1 e 2	
Vacância	12,1%	
Stacking Plan	■ Andares alvo de aquisição	
Andar		
7		
6	HGRE11	HGRE11
5		
4		
3		
2	1.712 m ²	528 m ² (Vago)
1	2.105 m ²	

Receita de Aluguel mensal²: R\$ 0,1 mm

Fonte: Valora. (1) Participação residual de 71,6% é pulverizada, detida majoritariamente por proprietários individuais (investidores pessoa física), além do HGRE11 (possuem 3 conjuntos, o que corresponde a uma participação de 6,9%). (2) Receita mensal de aluguel projetada no Ano 1. **NÃO OBTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DO ATIVO INDICADO ACIMA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.**

21

A EXPECTATIVA DE RECEITA PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Principais Premissas

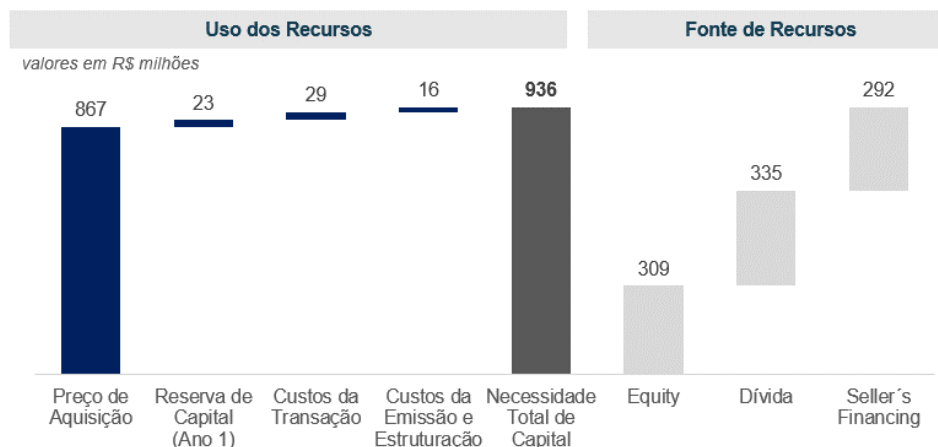
- Forma de pagamento
 - R\$ 620,9 M do valor total à vista
 - R\$ 230,0 M em 2 parcelas iguais com pagamentos no 12º e 24º mês, corrigidas mensalmente pelo CDI
 - R\$ 61,6 M em 2 parcelas iguais com pagamentos no 12º e 24º mês, corrigidas mensalmente pelo IPCA
- Forma de captação de recursos para a parcela do valor à vista
 - ~R\$ 309,2M via equity – FII Valora Renda Imobiliária, que corresponde a ~31% do valor total
 - ~R\$ 335,0M via emissão de CRI, que corresponde a ~37% do valor total
- Condições gerais do CRI
 - Remuneração de NTN-B + 200 bps
 - Prazo total de 20 anos com 1 ano de carência de principal e pagamento mensal de juros
- Receitas de locação com crescimento real de 5,0% a.a. a partir do 2º ano
- Custos do Fundo de 1,4% ao ano, entre Taxa de Gestão e Taxa de Administração

Fonte: Valora.

NÃO OBTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DO ATIVO INDICADO ACIMA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

23

Usos e Fontes de Recursos



Fonte: Valora.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DO ATIVO INDICADO ACIMA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

24

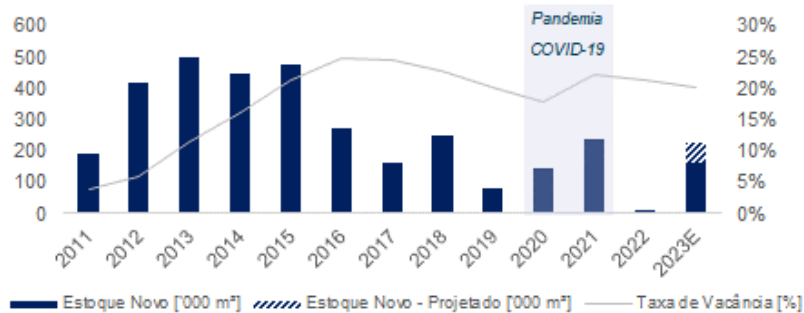
A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

VISÃO DA GESTORA SOBRE O MOMENTO ATUAL DO MERCADO E DO FUNDO

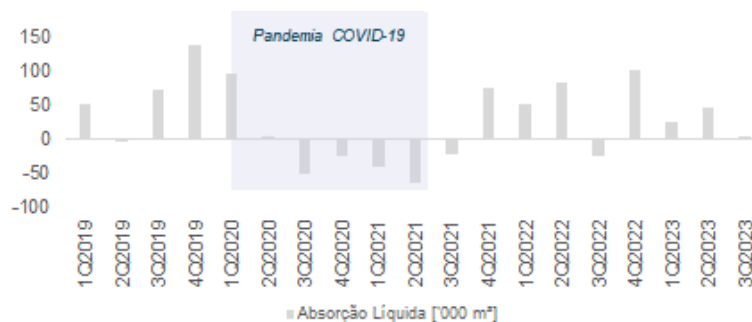
Na visão da Gestora, o mercado de escritórios corporativos em São Paulo tem apresentado melhoras sequenciais nos últimos trimestres, com redução da taxa de vacância e maior atividade de locação.

Demanda com tendência de crescimento...

O atual cenário é de recuperação da tendência de redução de vacância após os impactos da pandemia de COVID-19, em meio uma dinâmica de absorção líquida positiva nas principais regiões empresariais (CBD – Central Business Districts).



Fonte: Sistema Cushman&Wakefield

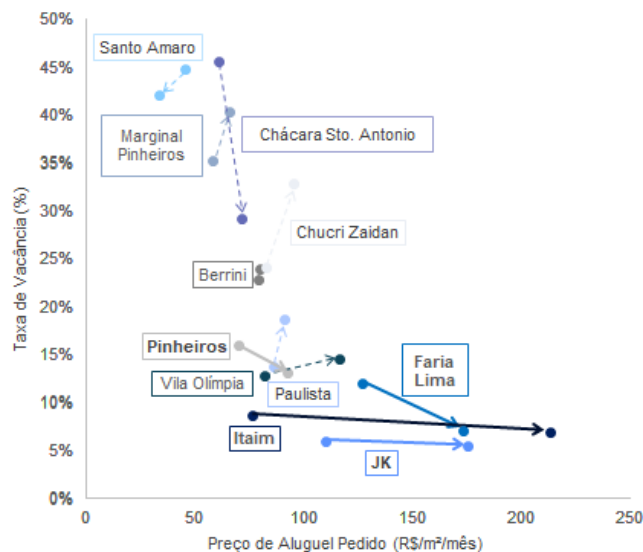


Fonte: Sistema Cushman&Wakefield

Outra tendência observada é a demanda por ativos de qualidade com localizações privilegiadas (*flight-to-quality*). As regiões com maior concentração de ativos de qualidade, como Itaim, Faria Lima, JK e Pinheiros apresentaram queda na taxa de vacância e aumento do preço de aluguel pedido no período entre o primeiro trimestre de 2019 e o terceiro trimestre de 2023.

... aliado a uma tendência de *flight-to-quality*¹

Regiões com maior concentração de ativos de qualidade, como Itaim, Faria Lima, JK e Pinheiros apresentaram queda na taxa de vacância e aumento do preço de aluguel pedido no período entre 1Q19 e 3Q23.



Fonte: Sistema Cushman&Wakefield (1) O termo *flight to quality* em tradução literal significa "voo para qualidade". Utilizado para indicar o movimento de busca por ativos de qualidade superior, seja no que se refere às especificações técnicas do empreendimento ou localização.

INDICADORES ECONÔMICOS

As premissas para IPCA e CDI foram extraídas do relatório Focus do Banco Central do Brasil de 18 de dezembro de 2023. Essas expectativas de mercado foram utilizadas para os primeiros 3 anos de funcionamento do Fundo. A partir do quarto ano de funcionamento do Fundo, assumiu-se que os indicadores de IPCA e CDI seriam constantes, equivalentes às expectativas do terceiro ano.

Indicadores Econômicos	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
IPCA	3,93%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
CDI	9,15%	8,40%	8,40%	8,40%	8,40%

RECEITAS

As receitas do Fundo virão primordialmente das receitas de locação e receitas acessórias de cada um dos contratos de locação dos ativos indicados no pipeline indicativo da Oferta, considerando o reajuste de preços dos respectivos contratos ao longo dos anos. A modelagem assume reajuste real de aproximadamente 5,0% ao ano, a partir do segundo ano. Além dos investimentos em Ativos-Alvo, a Gestora buscará aplicar o caixa excedente do Fundo em Ativos de Liquidez, primordialmente em títulos do Governo Federal e/ou Fundos de

Investimento que investem em títulos do Governo Federal com rentabilidade bruta próxima a 100% do CDI.

DESPESAS

As despesas referentes à 1ª Emissão e à Oferta estimadas em 4,09% (quatro inteiros e nove centésimos por cento) do valor de emissão serão arcados diretamente pelo Fundo.

Em relação as despesas recorrentes, as mesmas estão especificadas no prospecto do Fundo e estão estimadas em 1,38% (um inteiro e trinta e oito centésimos por cento) do PL do Fundo, incluindo a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Escrituração, bem como despesas com o auditor independente, além das taxas referentes à CVM, B3 e Anbima.

Em relação aos custos envolvidos no processo de aquisição dos ativos, para o Estudo de Viabilidade foi considerada uma alíquota de 5,0% (cinco por cento) que incide sobre o valor de aquisição dos ativos, representando os custos diretamente relacionados à celebração das Escrituras de Compra e Venda e transmissão dos imóveis, incluídas as despesas com emolumentos e ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis), bem como as despesas referentes à contratação dos laudos de avaliação dos ativos.

Demais despesas associadas a atividade operacional de exploração dos ativos, como seguro, manutenção dos imóveis, consultoria jurídica, auditoria, custos de publicidade e atividades de comercialização, além das despesas de condomínio, IPTU, inadimplências e outros envolvendo as unidades e conjuntos vagos.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A GESTORA

Visão Geral

VALORA

INVESTIMENTOS

Nossa Missão e Objetivos

- ✓ Nossa missão é proporcionar investimentos com resultados consistentes e resiliência, focando em produtos estruturados, usando como estratégia de valor coerência e fundamentos para um perfil de médio/longo prazo
- ✓ **Produtos Diferenciados:** Fundos Imobiliários, Fundos de Crédito Privado, FIDCs, Agro e Private Equity
- ✓ **Estratégia de Valor:** conservadorismo, coerência e fundamentos
- ✓ Permanente busca por **complementaridade**, disposição associativa
- ✓ Experiência de **Gestão Empresarial** como diferencial de valor



R\$ 15,7 bi sob gestão²



63 fundos²



84 colaboradores²



+ de 890.000 investidores²



+ de 25 parceiros de distribuição

Fonte: Valora. (1) Comdinheiro em 29/12/2023; (2) Data base: 29/12/2023;

4

Organograma



Fonte: Valora

5

Equipe e Experiência da Gestora



Daniel Pegorini - Diretor-Presidente, Sócio e Gestor

Auditor na Price Waterhouse de 1993 a 1996, atuou no Banco Garantia e no Credit Suisse First Boston de 1996 a 2002 na área de DCM. Sócio-Fundador da Valora (2005), atuou por mais de 7 anos em operações de reestruturação e recuperação de empresas, nos cargos de Diretor Executivo, Financeiro, Comercial e Coordenador de Reestruturação. Além disso, participou de processos de estruturação de operações financeiras em valor superior a R\$ 2 bilhões. Gestor de Carteiras de Investimento (CVM) desde 2007.

Alessandro Vedrossi, MRICS – Sócio-Diretor de Ativos Reais (Imobiliário e Infraestrutura)

Sócio-diretor responsável pela área imobiliária desde 2016. A área conta com aproximadamente R\$4,5 bilhões sob gestão, distribuídos em 8 fundos, e histórico de estruturação de mais de R\$5,0 bilhões em CRI. Com mais de 25 anos de experiência no mercado de investimento e financiamento imobiliário, atuou na GMAC-RFC, entre 2000 e 2008, com passagens nos EUA (2003/2004) e México (2005/2006), participando em mais de US\$14 bilhões em operações de securitização. Entre 2008 e 2015, foi Diretor Executivo da Brookfield Incorporações, desenvolvendo projetos imobiliários com VGV de mais de R\$ 20 bilhões, com passagem também pelas áreas de M&A, relações com investidores e financeira.



José Eduardo Varandas – Sócio-Diretor da Área Imobiliária

Sócio-diretor responsável pela área imobiliária desde 2016. A área conta com aproximadamente R\$4,5 bilhões sob gestão, distribuídos em 8 fundos, e histórico de estruturação de mais de R\$5,0 bilhões em CRI. Com mais de 15 anos de experiência no mercado imobiliário, ingressou na CB Richard Ellis em 2005 na área de Investimentos, onde participou de operações que somaram mais de US\$ 600 milhões. Em 2007, atuou na GMAC-RFC como responsável pela modelagem financeira dos produtos de investimentos e pelo acompanhamento do portfólio. Em 2008, depois de passar pela área de negócios imobiliários do Unibanco, ingressou na Brookfield Incorporações, onde acompanhou mais de 200 projetos com valor total de R\$ 20 bilhões.

Fonte: Valora

6

Equipe e Experiência da Gestora

Carlos Sartori – Sócio-Diretor da Área de Renda Fixa Estruturados

Na Valora desde 2009, Sartori é o sócio responsável pela área de Renda Fixa Estruturados, atuando na estruturação e gestão de FIDCs e demais instrumentos de crédito. Atuou diretamente na criação e gestão dos principais fundos de crédito da casa, entre eles o Valora Absolute e os fundos da família Guardian, além de ter sido o responsável pela concepção e operacionalização da estratégia de gestão de FIDCs. Carlos Sartori é Engenheiro Eletrônico formado pelo Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA).



Renato Ventura – Associado da Área Imobiliária

Engenheiro civil pela Escola Politécnica USP (1982), com especialização em administração pela FGV SP (1990) e mestrado em Real Estate Development pelo MIT (1997), tem mais de 30 anos de experiência no mercado de incorporação, investimentos e financiamentos imobiliários. No Unibanco, esteve à frente das operações imobiliárias em Mercado de Capitais (1998 2000), no Corporate Banking (2000 2003) e no Crédito Imobiliário (2003 2006), sendo o responsável pelos financiamentos Plano Empresário no banco durante todo este período. Também atuou em incorporadoras e em fundos com foco no setor. A partir de 2009, participou da idealização e estruturação da ABRAIN, associação das principais incorporadoras brasileiras. Atuou como seu vice presidente executivo até o final de 2017, com liderança na discussão das principais questões do setor imobiliário no país.

Caroline Sampaio – Relação com Investidores

Graduada em Ciências Econômicas pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, atua no mercado financeiro desde 2009, iniciando sua carreira na Schroders Investment Management. Em 2014 se juntou ao time comercial da BRZ Investimentos. Em 2016 mudou para XP Investimentos, participando do início da área de RPPS, tocou o projeto de criação da plataforma de investimentos para essa classe de clientes, e permaneceu no time até meados de 2019, quando mudou-se para a Mauá Capital, como RI. Em novembro de 2021 juntou-se ao time da Valora.



Fonte: Valora

7

Equipe e Experiência da Gestora



Victor Lima – Associado da Área Imobiliária

Com mais de 10 anos de experiência no mercado financeiro, ingressou em 2011 na Valora atuando na área de Investment Banking. Em 2014 passou a atuar na gestão de Fundo de Investimento em Participação (FIP), foi pessoa chave de fundo dedicado ao setor de óleo e gás, realizando o controle de fundos e estruturação de ativos. Victor é Engenheiro Mecânico Aeronáutico pelo ITA e Mestrando em Economia pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

Luciano Guagliardi – Associado da Área Imobiliária | Tijolo

Graduado em Engenharia Civil pela Universidade Mackenzie em 1994 e pós-graduado em Banking pela mesma instituição em 1999, atua no mercado imobiliário desde 1996, iniciando sua carreira no Banco Real, gerindo a carteira de Plano Empresário até 2005, quando deixou o Banco para trabalhar na GMAC (General Motors). Em 2008 teve uma passagem pelo Banco Votorantim (BVEP) responsável pela gestão de Private Equity do setor imobiliário. Em 2009 juntou-se a Rodobens Negócios Imobiliários, atuando como CFO (Diretor Financeiro) e IRO (Diretor de Relações com Investidores) até 2012, quando assumiu a Diretoria de Relações com Investidores da Brookfield Incorporações. Em 2014 acumulou a Diretoria de Gestão de Cliente, se desligando da Brookfield em dezembro de 2015 para fundar sua própria empresa de consultoria. Em 2021 juntou-se ao time da Valora.



Felipe Giovanni Miotto Domingues – Associado da Área Imobiliária | Tijolo

Graduado em Engenharia de Produção pelo Instituto Mauá de Tecnologia em 2017 e pós-graduado em finanças pelo Inspêr. Iniciou a carreira na Promon Logicalis, onde ficou 4 anos, passando pelas áreas financeira e comercial. Em 2020, migrou para a mesa imobiliária da Safra Asset Management, onde fez parte da equipe de gestão do fundo imobiliário JSRE11 (+R\$ 2,4 bilhões em ativos). Em 2023 juntou-se ao time imobiliário da Valora.

Fonte: Valora

8

Valora – Plataforma Imobiliária

AUM +R\$4,5 bilhões 8 Fundos

Crédito (CRIs + outros)	FIs e Ações listados	Equity e líquidos	Imóveis
+R\$3.100M	+R\$790M	+R\$200M	+R\$400M
120+ ativos	60+ ativos	17 ativos	7 ativos
residencial, escritórios, shoppings, galpões	recebíveis, escritórios, shoppings, galpões	Residencial, galpões, shoppings	Escritórios, shopping, hotéis, hospital

Data Base: 30/09/2023 (valores aproximados). Considera os seguintes fundos (i) VGIR11; (ii) VGIP11; (iii) VGHF11; (iv) VGPR11; (v) Valys (33.521.203.0001-82); (vi) MGR11; (vii) MGFF11; (viii) MGHT; (ix) PETROS (18.330.535/0001-96)

Fonte: Valora

9

Valora – Plataforma Imobiliária

Longo track-record com significativa exposição à ativos reais



Data Base: 30/10/2023 (valores aproximados)

Fonte: Valora. (1) Desde o início das atividades da área imobiliária em 2016 até a data base informada.

10

RESULTADOS PROJETADOS

Segue abaixo resumo da projeção de resultados anuais do Fundo.

Projeção de Resultados Anuais

(valores em R\$mil)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Patrimônio Líquido	498.975	526.605	647.720	668.176	1.024.123
SD Dívida Sênior	348.045	351.307	353.655	354.939	-
SD Seller's Financing	291.600	148.600	-	-	-
Receitas	102.437	88.813	86.093	92.984	100.771
Despesas	(29.877)	(32.871)	(35.406)	(35.829)	(14.133)
Resultado Líquido FII	72.559	55.941	50.688	57.156	86.638
Distribuição	62.756	60.959	55.116	57.065	87.086
# cotas (milhares)	49.898	52.661	64.773	66.818	102.413
Distribuição/cota (R\$)	1,26	1,16	0,85	0,85	0,85
Dividend Yield	13%	12%	9%	9%	9%
Cota Patrimonial (R\$)	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00

Dividend Yield no Ano 1
13%

Dividend Yield estabilizado
9%

Fonte: Valora

A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

25

Análise de Sensibilidade da TIR do investimento

DY de negociação dos fundos de laje ainda em nível elevado...

As taxas de juros da NTN-B 10 anos ainda se encontram em patamar historicamente elevado (IPCA + 5,34%), ao mesmo tempo que o spread atual dos FIIs de lajes corporativas (-320 bps) estão acima da média (~270bps)



Fonte: Comdinheiro e Valora. (1) O termo exit em tradução literal significa "saída". Neste contexto, faz referência a saída do investimento.

A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

... abrindo espaço para ganhos adicionais de capital no exit'


Oportunidade de ganho em oferta primária/secundária do VGRI por *cap rate compression*, proveniente tanto da diminuição das taxas da NTN-B 10 anos como compressão do spread dos FIIs de lajes

TIR nominal anualizada do investidor no caso de venda da cota do VGRI11 em oferta secundária no prazo de 24 meses

Spread over NTN-B 10 anos	Taxa NTN-B 10 anos						
	TIR (% a.a.)	3,85%	4,35%	4,85%	5,35%	5,85%	6,35%
159 bps	42%	36%	31%	27%	23%	20%	
195 bps	38%	33%	28%	24%	21%	17%	
231 bps	34%	29%	25%	22%	18%	15%	
267 bps	31%	26%	23%	19%	16%	13%	
303 bps	27%	24%	20%	17%	14%	11%	
340 bps	25%	21%	18%	15%	12%	9%	
376 bps	22%	19%	15%	13%	10%	8%	

São Paulo, 22 de fevereiro de 2024.

VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.


 Nome: Daniel Pegorini
 Cargo: Diretor Presidente


 Nome: José E. Rodrigues Varandas Junior
 Cargo: Diretor Operacional