

Valora Renda
Imobiliária Fundo
de Investimento
Imobiliário -
Responsabilidade
Limitada

(CNPJ: 53.656.482/0001-07)
Administrado pelo Banco Daycoval S.A.
(CNPJ: 62.232.889/0001-90)

**Demonstrações financeiras no
período de 5 de março (data de
início das atividades) a
31 de dezembro de 2024**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço Patrimonial	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxo de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administração do
Valora Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Valora Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pelo Banco Daycoval S.A. ("Administração"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 5 de março de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Valora Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 5 de março a 31 de dezembro de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre



essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo das propriedades para investimento

Veja a nota explicativa nº 7 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 286.473 mil, que são mensurados pelos seus valores justos, determinados com base em laudos de avaliação econômico financeira, elaborados por avaliador independente, que utilizam, dentre outros, premissas e dados tais como período de análise, taxa de capitalização e taxa de desconto. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar os valores justos dessas propriedades para investimento e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas de TAV (<i>Tangible Assets Valuation</i>), da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas tais como período de análise, taxa de capitalização e taxa de desconto; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas de TAV, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os critérios utilizados para validar a mensuração das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período de 5 de março a 31 de dezembro de 2024.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma



alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de maio de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 F SP

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ishiba'.

Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Balço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	2024	
		Valor	% sobre o PL
Circulante		84.911	23,04
Caixa e equivalentes de caixa	4	6.154	1,67
Disponibilidades		100	0,03
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	23	100	0,03
Cotas de fundo de investimento financeiro		6.054	1,64
BTG Pactual Tesouro Selic F.I.R.F. Referenciado DI		6.054	1,64
Ativos financeiros de natureza imobiliária	6	74.791	20,29
Cotas de fundo de investimento imobiliário		58.571	15,89
BM Fundo de Investimento Imobiliário RL		58.571	15,89
Propriedades para investimento		7.624	2,07
Contas a receber de aluguéis		7.624	2,07
Instrumentos financeiros de renda fixa		6.869	1,86
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		6.869	1,86
Outros valores		1.727	0,47
Créditos a receber		1.727	0,47
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária	5	3.966	1,08
Cotas de fundos de investimento financeiro		2.507	0,68
BTG Pactual Yield DI F.I.R.F. Referenciado CP		2.445	0,66
Safrá Soberano Institucional F.I.C. F.I.R.F. Simples		62	0,02
Instrumentos financeiros de renda fixa		1.459	0,40
Certificados de Depósito Bancário (CDB)		1.459	0,40
Não circulante		555.159	150,59
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	7	555.159	150,59
Propriedades para investimento		286.473	77,71
Imóveis	7.1	286.473	77,71
Participações societárias		268.686	72,88
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)	7.5 / 7.6	242.062	65,66
Sociedade de Propósito Específico (SPE)	7.3 / 7.4	26.624	7,22
Total do ativo		640.070	173,63
Passivo			
Circulante		267.456	72,55
Passivos financeiros de natureza imobiliária	7	261.797	71,02
Provisões		261.797	71,02
Obrigações com certificado de recebíveis imobiliários		261.797	71,02
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		5.659	1,53
Distribuição de resultados	15	5.272	1,43
A distribuir		5.272	1,43
Provisões		387	0,10
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	24	340	0,09
Demais valores		14	-
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	24	33	0,01
Não circulante		3.967	1,08
Passivos financeiros de natureza imobiliária		3.967	1,08
Outras contas		3.967	1,08
Depósito caução		3.967	1,08
Total do passivo		271.423	73,63
Patrimônio líquido	11	368.647	100,00
Total do patrimônio líquido e passivo		640.070	173,63

(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 24)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do resultado**Para o período de 05 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de reais - R\$, exceto a quantidade e o resultado unitário das cotas)*

	Nota	05/03/2024 a 31/12/2024
Resultados		87.897
<u>Resultado com propriedades para investimento</u>	6 / 7	73.727
Receita de aluguéis	6	51.037
Ajuste a valor justo	7.3	22.690
<u>Resultado com participações societárias</u>	7	26.624
Ajuste a valor justo		26.624
<u>Instrumentos financeiros de natureza imobiliária</u>	6	(14.017)
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário		9.461
Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários		1.170
Despesas com juros de CRI		(24.648)
<u>Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária</u>	4 / 5	1.563
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro		1.460
Resultado com aplicação em cédulas de depósito bancário		103
Encargos	18	(7.510)
<u>Despesas da Administração</u>	17	(3.496)
Remuneração da Gestão	17.c	(3.139)
Remuneração da Administração	17.a	(228)
Despesa de Controladoria	17.b	(79)
Taxa de distribuição		(50)
<u>Despesas com propriedades para investimento</u>		(1.984)
Administração predial e condomínio		(1.683)
IPTU		(280)
Comissões sobre locações		(21)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(1.425)
Consultoria especializada		(1.083)
Consultoria jurídica		(287)
Laudos e avaliação		(36)
Auditoria externa		(11)
Serviços gráficos		(8)
<u>Despesas de serviços do sistema financeiro</u>		(114)
Taxa de fiscalização CVM		(42)
Taxa CETIP		(38)
Taxa ANBIMA		(23)
Taxas e emolumentos B3		(11)
<u>Despesas diversas</u>		(491)
Outras despesas administrativas		(207)
Outras despesas operacionais		(284)
Resultado do período pertencente aos detentores de cotas classificados no PL		80.387
Quantidade de cotas	10	35.021.736,0000
Resultado por cota - valor em R\$		2,2953

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido**Para o período de 05 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de reais - R\$)*

		Cotas integralizadas	Custos na emissão de cotas	Resultados acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido total
Em 05 de março de 2024 (*)	Nota	-	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	12	350.209	-	-	-	350.209
Estorno de cotas no período	12	(314)	-	-	-	(314)
Custos na integralização de cotas	12	-	(13.422)	-	-	(13.422)
Resultado líquido do período		-	-	80.387	-	80.387
Resultado distribuído no período	15	-	-	-	(48.213)	(48.213)
Em 31 de dezembro de 2024		349.895	(13.422)	80.387	(48.213)	368.647

() Data de início das atividades do Fundo.***As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.**

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto**Para o período de 05 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de reais - R\$)*

	Nota	05/03/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Recebimento de receitas com aluguéis de imóveis		28.895
(+) Constituição de depósito caução		3.682
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro	4	1.258
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3		(11)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(24)
(-) Pagamento de taxa CETIP		(30)
(-) Pagamento de taxa de distribuição		(50)
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(71)
(-) Pagamento de taxa de rebate		(82)
(-) Pagamento de despesa com serviços de laudo e avaliação		(36)
(-) Pagamento de taxa de administração		(204)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(43)
(-) Pagamento de despesa com IPTU		(279)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		(287)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria especializada		(1.083)
(-) Pagamento de despesas diversas		(2.030)
(-) Pagamento de despesa com serviços de administração predial e condomínio		(1.597)
(-) Pagamento de taxa de gestão		(2.717)
Caixa líquido das atividades operacionais		25.291
Fluxo de caixa das atividades de investimento	5 / 6 / 7	
(+) Venda de certificados de recebíveis imobiliários		138.482
(+) Recebimento de proventos de cotas de fundo de investimento imobiliário		4.940
(+) Recebimento de juros de certificados de recebíveis imobiliários		819
(-) Compra de certificados de depósito bancário		(1.376)
(-) Compra de cotas de fundos de investimento financeiro (não-equivalentes de caixa)		(2.305)
(-) Investimentos em propriedades para investimento		(12.117)
(-) Compra de cotas de fundo de investimento imobiliário		(54.050)
(-) Compra de certificados de recebíveis imobiliários		(145.000)
(-) Adiantamento para Futuro Aumento de Capital em Sociedade de Propósito Específico (SPE)		(242.062)
Caixa líquido das atividades de investimento		(312.669)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Emissão de cotas	12	350.209
(-) Resgate de cotas	12	(314)
(-) Custos na emissão e integralização de cotas	12	(13.422)
(-) Distribuição de rendimentos	15	(42.941)
Caixa líquido das atividades de financiamento		293.532
Variação no caixa e equivalentes de caixa		6.154
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	4	6.154
Variação no caixa e equivalentes de caixa		6.154

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Valora Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”) foi constituído em 25 de janeiro de 2024, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas atividades em 5 de março do mesmo ano, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a pessoas físicas, pessoas jurídicas, outros fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.

O objetivo do Fundo é ser uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação de recursos em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, para fins de obtenção de renda e de eventuais ganhos de capital, mediante aquisição (i) de imóveis situados exclusivamente no Brasil, preferencialmente prontos, ou em projetos, para posterior locação ou arrendamento com possibilidade de alienação; e (ii) de ativos financeiros.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, através do código VGRI11, cujos preços de fechamento no último dia de negociação estão divulgados na nota explicativa nº 13.

A administração da carteira do Fundo é realizada pelo Banco Daycoval S.A. (“Administrador”) e a gestão da carteira do Fundo é realizada pela Valora Imobiliário e Infraestrutura Ltda. (“Gestora”).

2. Base de elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pela Resolução CVM 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual o Fundo está adaptado desde o início de suas atividades, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 30 de maio de 2025, que autorizou sua divulgação.

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional"). As demonstrações financeiras e as respectivas notas estão apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional do Fundo e, também, a sua moeda de apresentação.

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que o Administrador faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do Fundo estão incluídas na nota explicativa nº 6.

d) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

e) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do período na rubrica "Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro".

f) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o objetivo de receber pagamentos de principal e juros, de acordo com o modelo de negócio adotado. Estes ativos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

g) Ativos financeiros de natureza não-imobiliária

• Títulos privados

Os títulos privados integrantes da carteira são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustados ao valor justo, quando aplicável, em função da classificação dos títulos.

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em títulos privados estão apresentadas na demonstração do resultado do período na rubrica “Resultado com aplicação em cédulas de depósito bancário”.

h) Ativos financeiros de natureza imobiliária

- **Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**

Os certificados de recebíveis imobiliários são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustadas ao valor justo, quando aplicável.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em letras de crédito imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do período na rubrica “Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários”.

- **Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)**

As aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do período na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário”.

- **Aluguéis**

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas, quando aplicável.

i) Ativos não financeiros de natureza imobiliária

- **Imóveis**

A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado e estão apresentadas na rubrica “Resultado com propriedades para investimento”.

O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário, inclui os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

• Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em SPE são registrados ao seu valor justo, considerando que os investimentos têm natureza de propriedades para investimento.

Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na demonstração do resultado em “Resultado com participações societárias”.

• Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)

Os adiantamentos para futuro aumento de capital (“AFAC”) correspondem a valores repassados à sociedade de propósito específico investida (“SPE”), com a obrigação futura de serem convertidas em ações do capital da SPE. Conforme resolução vigente, é vedada qualquer forma de arrependimento por parte do Fundo e este AFAC deve ser convertido em até 12 meses. São registrados pelo respectivo custo e baixadas do balanço quando da conversão em ações.

j) Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1: o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2: o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3: se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

k) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

l) Reconhecimento de receitas e despesas

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

m) Resultado por cota

O resultado por cota no período é calculado por meio na divisão do lucro ou do prejuízo, ponderando-se o número de cotas em circulação ao final do período auditado.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024:

Ativos - sem vencimento	Valor unitário	2024	
		Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	100
Cotas de fundo de investimento (**)	4,5377	1.334.227	6.054
Total		1.334.227	6.154

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

(*) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 100 representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante do Fundo);

(**) Refere-se ao investimento no BTG Pactual Tesouro Selic Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI, inscrito no CNPJ/MF 09.215.250/0001-13. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, as aplicações em cotas de fundo de investimento financeiro (equivalente de caixa) geraram um resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 1.258.

5. Ativos financeiros de natureza não-imobiliária

• Cotas de fundos de investimento financeiro

O Fundo mantém também em sua carteira cotas de fundos de investimento financeiro (não equivalentes de caixa) no montante de R\$ 2.507, sem prazo de vencimento.

a) BTG Pactual Yield DI Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado Crédito Privado

O BTG Pactual Yield DI Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado Crédito Privado, administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, foi constituído em 2 de outubro de 1995 sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, tendo iniciado suas operações na mesma data.

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos cotistas rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação, utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

O Fundo destina-se a receber aplicações de recursos provenientes exclusivamente de investidores pessoas físicas e jurídicas em geral que busquem performance referenciada às taxas de juros do mercado interbancário.

O fundo teve suas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 auditadas pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda, que emitiram seu relatório com parecer limpo em 30 de março de 2025.

b) Safra Soberano Institucional Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Simples

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

O Safra Soberano Institucional Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Simples, administrado pela Safra Serviços de Administração Fiduciária Ltda. foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, iniciou suas atividades em 03 de setembro de 2007, destinado a investidores em geral, para aplicação de seus recursos em cotas de fundos de investimento e/ou cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento que invistam no mínimo 95% de sua carteira em: títulos públicos federais, (ii) títulos privados de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituição financeira, cuja mínimo, classificação de risco seja, no equivalente às atribuídas aos títulos públicos federais ou (iii) operações compromissadas lastreadas em título público federal ou em títulos de responsabilidade, emissão ou coobrigação de instituição financeira, desde que a contraparte possua classificação de riscos equivalente aquela atribuída aos títulos da dívida pública federal.

O fundo teve suas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2024 auditadas pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda, que emitiram seu relatório de auditoria, sem ressalvas, em 20 de setembro de 2024.

• Movimentações dos investimentos

As movimentações das cotas de fundos de investimento financeiro (não equivalentes de caixa) ocorridas no período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, estão demonstradas abaixo:

Descrição	05/03/2024 a 31/12/2024
Saldo inicial	-
Aquisições	2.305
Resultado	202
Saldo final	2.507

• Títulos privados

O montante, a natureza, os prazos de vencimento, os valores de custo atualizado e o valor justo dos instrumentos financeiros, em 31 de dezembro de 2024, estão demonstrados no quadro abaixo.

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

Instrumentos financeiros	Natureza	2024		Vencimento		
		Custo atualizado	Valor justo	Sem vencimento	Até 365 dias	Acima de 365 dias
Certificado de Depósito Bancário (CDB)	Privada	1.454	1.459	-	-	1.459
Total		1.454	1.459	-	-	1.459

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, as aplicações em títulos privados de renda fixa geraram um resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 103.

• **Movimentações dos investimentos**

As movimentações dos certificados de depósito bancário ocorridas no período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, estão demonstradas abaixo:

Descrição	05/03/2024 a 31/12/2024
Saldo inicial	-
Aquisições	1.376
Recebimento de juros	(20)
Resultado	103
Saldo final	1.459

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária

• Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo mantém em sua carteira certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

Código B3	Taxas (%)	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais Garantias	2024		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de mercado	% PL
22D0836679	CDI + 3,75%	14/04/2022	28/04/2028	1ª	11ª	brA	(a)	(i)	N/A	6.869	6.869	1,86
										6.869	6.869	1,86

Legendas:

Emissor	Tipo de lastro
(a) True Securitizadora S.A.	(i) Cédulas de crédito imobiliário (CCI)

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários geraram um resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 1.170.

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

• Movimentações dos investimentos

As movimentações dos certificados de recebíveis imobiliários ocorridas no período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, estão demonstradas abaixo:

Descrição	05/03/2024 a 31/12/2024
Saldo inicial	-
Compras	145.000
Vendas	(138.482)
Recebimento de juros	(819)
Resultado	1.170
Saldo final	6.869

• Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo mantém em sua carteira cotas de um único fundo de investimento imobiliário no montante de R\$ 58.571, classificadas como títulos para negociação, descrito abaixo:

		2024			
Cotas de fundo de investimento	Ticker	Segmento	Quantidade	Valor justo	% PL
BM Fundo de Investimento Imobiliário	(*)	(3)	540.500	58.571	15,89
Total			540.500	58.571	15,89

(*) O fundo investido não possui suas cotas submetidas para negociação na bolsa de valores.

Legendas:

Segmento	
(1) Logística	(2) Recebíveis
(3) Lajes comerciais	(4) Corporativo
(5) Shopping	(6) Híbrido
(7) Fundo de Fundos	(7) Residencial

O fundo teve suas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 auditadas pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., que emitiram seu relatório de auditoria, sem ressalvas, em 14 de março de 2025.

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, as aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário geraram um resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 9.461.

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

• Movimentações dos investimentos

As movimentações das cotas de fundo de investimento imobiliário ocorridas no período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, estão demonstradas abaixo:

Descrição	05/03/2024 a 31/12/2024
Saldo inicial	-
Aquisições	54.050
Recebimento de proventos	(4.940)
Resultado	9.461
Saldo final	58.571

• Aluguéis

Durante o período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, foi reconhecido, a título de receita com aluguéis, o montante de R\$ 51.037.

A contabilização da receita de aluguéis ocorre com base no regime de competência, sendo integralmente reconhecida no resultado do período. Abaixo, segue a conciliação entre os valores reconhecidos como receita de aluguéis no resultado e os montantes efetivamente recebidos no caixa:

Descrição	05/03/2024 a 31/12/2024
Receita de aluguéis	51.037
Pagamentos CRI	(14.518)
Aluguéis a receber	(7.624)
Recebimento líquido de aluguéis	28.895

7. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

• Propriedades para investimento (imóveis)

7.1 - Descrição dos investimentos

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui investimentos em propriedades imobiliárias, conforme descritas abaixo:

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

Nome	Logradouro	Área construída (m²)	% detido pelo Fundo	2024			
				Aquisição (*)	Custos	Resultado Ajuste a Valor justo	Valor justo
(a)	(i)	13.855,23	33,33%	94.309	3.723	23.281	121.313
(b)	(ii)	10.878,86	33,33%	71.291	4.461	5.115	80.867
(c)	(iii)	21.304,00	33,33%	47.333	1.772	(2.071)	47.034
(d)	(iv)	19.331,16	33,33%	30.840	1.336	(2.835)	29.341
(e)	(v)	6.482,42	33,33%	7.894	825	(801)	7.918
Totais				251.667	12.117	22.690	286.473

Legendas:

- (a) Condomínio Cidade Jardim;
- (b) BFC - Brazilian Financial Center;
- (c) Edifício Volkswagen;
- (d) Edifício Burity;
- (e) Centro Empresarial Transatlântico.

(i) Avenida Cidade Jardim, nº 803 - Jardim Paulistano, São Paulo - SP, 01453-000;

(ii) Avenida Paulista, nº 1.374 - Bela Vista, São Paulo - SP, 01310-100;

(iii) Rua Volkswagen, nº 291 - Jabaquara, São Paulo - SP, 04344-020;

(iv) Avenida Indianópolis, nº 3.096 - Indianópolis, São Paulo - SP, 04062-003;

(v) Rua Verbo Divino, nº 1.488 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04719-002.

(*) O montante de R\$ 251.667 corresponde ao valor inicial das operações estruturadas de securitização de créditos imobiliários, utilizadas no financiamento dos imóveis adquiridos pelo Fundo no período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, conforme nota explicativa nº 8.

As aquisições dos imóveis pelo Fundo ocorreu por meio de uma estrutura em que 1/3 do valor foi adquirido diretamente pelo Fundo, enquanto os outros 2/3 foram adquiridos pela SPE.

Edifício Burity

Em 7 de fevereiro de 2024, o Fundo firmou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças do Edifício Burity, como parte vendedora o Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund ("vendedor").

Edifício Burity	
Valor total de aquisição	
R\$ 30.840	
Parcelas	
Parcela captação (*)	R\$ 7.907
Parcela securitização - equity (**)	R\$ 13.682
Parcela securitização – compensação (***)	R\$ 9.251

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

(*) A parcela captação, correspondente ao valor supracitado, será paga em moeda corrente nacional, por meio de TED ou PIX na conta bancária do vendedor, concomitantemente à lavratura da competente escritura definitiva de venda e compra, a ser celebrada entre o vendedor, o comprador e a securitizadora;

(**) A parcela securitização - *equity*, correspondente ao valor supracitado, será paga em moeda corrente nacional, por meio de TED ou PIX na conta bancária do vendedor, observada a operação de securitização e a forma de pagamento da parcela securitização prevista no contrato, concomitantemente à lavratura da escritura definitiva; e

(***) A parcela securitização - compensação, correspondente ao valor supracitado, será paga, concomitantemente à lavratura da escritura definitiva, por meio de compensação de créditos detidos pelo vendedor, em razão da conclusão da operação objeto do contrato, com a obrigação do vendedor de integralizar parcela dos CRIs, decorrentes da assinatura do competente boletim de subscrição dos CRI.

BFC - Brazilian Financial Center

Em 7 de fevereiro de 2024, o Fundo firmou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças do imóvel BFC - Brazilian Financial Center, como parte vendedora o Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfólio ("vendedor").

BFC - Brazilian Financial Center	
Valor total de aquisição	
R\$ 71.291	
Parcelas	
Parcela captação (*)	R\$ 18.277
Parcela securitização - <i>equity</i> (**)	R\$ 31.629
Parcela securitização – compensação (***)	R\$ 21.385

(*) A parcela captação, correspondente ao valor supracitado, será paga em moeda corrente nacional, por meio de TED ou PIX na conta bancária do vendedor, concomitantemente à lavratura da competente escritura definitiva de venda e compra, a ser celebrada entre o vendedor, o comprador e a securitizadora;

(**) A parcela securitização - *equity*, correspondente ao valor supracitado, será paga em moeda corrente nacional, por meio de TED ou PIX na conta bancária do vendedor, observada a operação de securitização e a forma de pagamento da parcela securitização prevista no contrato, concomitantemente à lavratura da escritura definitiva; e

(***) A parcela securitização - compensação, correspondente ao valor supracitado, será paga, concomitantemente à lavratura da escritura definitiva, por meio de compensação de créditos detidos pelo vendedor, em razão da conclusão da operação objeto do contrato, com a obrigação do vendedor de integralizar parcela dos CRIs, decorrentes da assinatura do competente boletim de subscrição dos CRI.

Condomínio Cidade Jardim

Em 7 de fevereiro de 2024, o Fundo firmou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças do Condomínio Cidade Jardim, como parte vendedora o Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund ("vendedor").

Condomínio Cidade Jardim
Valor total de aquisição

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

R\$ 94.229	
Parcelas	
Parcela captação (*)	R\$ 24.178
Parcela securitização - equity (**)	R\$ 41.841
Parcela securitização – compensação (***)	R\$ 28.290

(*) A parcela captação, correspondente ao valor supracitado, será paga em moeda corrente nacional, por meio de TED ou PIX na conta bancária do vendedor, concomitantemente à lavratura da competente escritura definitiva de venda e compra, a ser celebrada entre o vendedor, o comprador e a securitizadora;

(**) A parcela securitização - equity, correspondente ao valor supracitado, será paga em moeda corrente nacional, por meio de TED ou PIX na conta bancária do vendedor, observada a operação de securitização e a forma de pagamento da parcela securitização prevista no contrato, concomitantemente à lavratura da escritura definitiva; e

(***) A parcela securitização - compensação, correspondente ao valor supracitado, será paga, concomitantemente à lavratura da escritura definitiva, por meio de compensação de créditos detidos pelo vendedor, em razão da conclusão da operação objeto do contrato, com a obrigação do vendedor de integralizar parcela dos CRIs, decorrentes da assinatura do competente boletim de subscrição dos CRI.

Centro Empresarial Transatlântico

Em 7 de fevereiro de 2024, o Fundo firmou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças do Centro Empresarial Transatlântico, como parte vendedora o Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund (“vendedor”).

Centro Empresarial Transatlântico	
Valor total de aquisição	
R\$ 7.894	
Parcelas	
Parcela captação (*)	R\$ 2.024
Parcela securitização - equity (**)	R\$ 3.502
Parcela securitização – compensação (***)	R\$ 2.368

(*) A parcela captação, correspondente ao valor supracitado, será paga em moeda corrente nacional, por meio de TED ou PIX na conta bancária do vendedor, concomitantemente à lavratura da competente escritura definitiva de venda e compra, a ser celebrada entre o vendedor, o comprador e a securitizadora;

(**) A parcela securitização - equity, correspondente ao valor supracitado, será paga em moeda corrente nacional, por meio de TED ou PIX na conta bancária do vendedor, observada a operação de securitização e a forma de pagamento da parcela securitização prevista no contrato, concomitantemente à lavratura da escritura definitiva; e

(***) A parcela securitização - compensação, correspondente ao valor supracitado, será paga, concomitantemente à lavratura da escritura definitiva, por meio de compensação de créditos detidos pelo vendedor, em razão da conclusão da operação objeto do contrato, com a obrigação do vendedor de integralizar parcela dos CRIs, decorrentes da assinatura do competente boletim de subscrição dos CRI.

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

Edifício Volkswagen

Em 7 de fevereiro de 2024, o Fundo firmou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças do Edifício Volkswagen, como parte vendedora o Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund ("vendedor").

Edifício Volkswagen	
Valor total de aquisição	
R\$ 47.333	
Parcelas	
Parcela captação (*)	R\$ 12.134
Parcela securitização - equity (**)	R\$ 21.000
Parcela securitização – compensação (***)	R\$ 14.199

(*) A parcela captação, correspondente ao valor supracitado, será paga em moeda corrente nacional, por meio de TED ou PIX na conta bancária do vendedor, concomitantemente à lavratura da competente escritura definitiva de venda e compra, a ser celebrada entre o vendedor, o comprador e a securitizadora;

(**) A parcela securitização - equity, correspondente ao valor supracitado, será paga em moeda corrente nacional, por meio de TED ou PIX na conta bancária do vendedor, observada a operação de securitização e a forma de pagamento da parcela securitização prevista no contrato, concomitantemente à lavratura da escritura definitiva; e

(***) A parcela securitização - compensação, correspondente ao valor supracitado, será paga, concomitantemente à lavratura da escritura definitiva, por meio de compensação de créditos detidos pelo vendedor, em razão da conclusão da operação objeto do contrato, com a obrigação do vendedor de integralizar parcela dos CRIs, decorrentes da assinatura do competente boletim de subscrição dos CRI.

Para o pagamento da parcela securitização, o Fundo levantou fundos por meio da estruturação de uma operação financeira de securitização no contrato de aquisição dos imóveis, de forma que as parcelas securitização foram cedidas pelos vendedores dos imóveis para a Opea Securitizadora S.A. ("Securitizadora") por meio de um contrato de cessão de créditos imobiliários, para que a Securitizadora emita cédulas de crédito imobiliário ("CCI") para representar os créditos imobiliários e os vincule a emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), conforme termo de securitização de créditos imobiliários e conforme informações descritas na nota explicativa nº 8.

Mensalmente a Securitizadora retêm os alugueis efetivamente recebidos dos locatários pagos em conta vinculada em nome do Fundo e os libera após o pagamento pelo Fundo das parcelas do preço de aquisição e composição dos respectivos fundos de reserva, de despesas.

7.2 - Método de avaliação do valor justo

O Fundo contratou a Binswanger Brasil Ltda. ("Binswanger") para as avaliações para marcação a valor justo de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data base de 31 de dezembro de 2024.

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

A Binswanger é uma organização internacional de consultoria imobiliária com mais de 80 anos de tradição. Criada nos Estados Unidos em 1931, a companhia assiste a clientes corporativos em mais de 100 países, nos cinco continentes. Com sede em São Paulo, a companhia conta atualmente com uma das melhores estruturas imobiliárias em operação no país e oferece assistência de alcance global para todo o território nacional em um balcão único para clientes em diversos setores da economia.

As avaliações foram realizadas na data base de 30 de setembro de 2024, pelo Método da Capitalização da Renda, analisando-se os contratos atuais e ao final deles, considerou-se que os imóveis seriam levados a mercado. Por este método determina-se os valores de venda dos imóveis através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por eles, através da análise de fluxos de caixa descontados, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para as operações dos imóveis, descontados às taxas compatíveis com o mercado.

Endereço	Taxa de desconto real (sem inflação)	Período de Análise	Taxa de capitalização (cap rate)
(1)	8,25% a.a.	10 anos	8,00% a.a.
(2)	8,75% a.a.	10 anos	8,50% a.a.
(3)	9,50% a.a.	10 anos	9,25% a.a.
(4)	10,25% a.a.	10 anos	10,00% a.a.
(5)	10,00% a.a.	10 anos	9,75% a.a.

Legendas:

(1) Avenida Cidade Jardim, nº 803 - Jardim Paulistano, São Paulo - SP, 01453-000;

(2) Avenida Paulista, nº 1.374 - Bela Vista, São Paulo - SP, 01310-100;

(3) Rua Volkswagen, nº 291 - Jabaquara, São Paulo - SP, 04344-020;

(4) Avenida Indianópolis, nº 3.096 - Indianópolis, São Paulo - SP, 04062-003;

(5) Rua Verbo Divino, nº 1.488 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04719-002.

Foram adotadas as taxas de desconto reais indicadas na tabela acima, que levam em conta os custos dos capitais e os riscos das propriedades e das locações, sobre os fluxos de caixa mensais e, nas avaliações dos peritos terceirizados e das instituições administradoras, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas nos valores e prazos dos fluxos de caixa. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis locados são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados nos laudos de avaliação. Foram considerados nos fluxos de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância, assim como os valores a serem gastos com a recolocação dos imóveis.

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

Durante o período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, foi apurado o montante positivo de R\$ 22.690 referente aos ajustes a valor justo dos imóveis de propriedade do Fundo.

• Sociedades de Propósito Específico (SPE)

7.3 - Descrição do investimento

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui investimentos em uma única sociedade de propósito específico (SPE) de operação imobiliária, conforme descrita abaixo:

CNPJ	Razão Social	Participação	2024	
			Quantidade de cotas	Valor justo
53.741.227/0001-54	VGRI I SPE S.A.	100%	400	26.624
Total			400	26.624

(a) VGRI I SPE S.A.

A VGRI I SPE S.A. ("VGRI I") foi fundada em 31 de janeiro de 2024, na cidade de São Paulo - SP, e possui como atividade principal atuação como holding de instituições financeiras. As *holdings* de instituições financeiras são entidades controladoras das participações (*share* ou capital) de um conjunto de companhias, tal que suas atividades predominantes sejam financeiras. O gerenciamento dessas empresas pela *holding* não é obrigatório. Muitas companhias abertas com participação acionária na bolsa de valores são controladas por monopólios empresariais, que detém a maioria da participação das mesmas. A VGRI I atua como *holding* da VGRI Partners, que possui sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055 - Jardim Europa, São Paulo - SP, 01452-001.

Durante o período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, o Fundo adquiriu 400 cotas da VGRI por R\$ 1 (um real), e posteriormente aportou o montante de R\$ 242.062 (duzentos e quarenta e dois milhões e sessenta e dois mil reais), através de adiantamento para futuro aumento de capital, com prazo para conversão de até 12 meses contados da data de transferência dos recursos, ou 4 meses após o exercício social corrente do Fundo, o que ocorrer primeiro, conforme detalhado na nota explicativa nº 7.6.

Em Assembleia Geral Extraordinária em 20 de fevereiro de 2024 foi deliberado a respeito da: (i) eleição da diretoria da Companhia; (ii) alteração da denominação social da companhia; (iii) alteração do endereço da sede social da Companhia; (iv) alteração do objeto social da Companhia; e (v) consolidação do novo Estatuto Social da Companhia;

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

Em assembleia geral extraordinária em 15 de março de 2024, foi aprovada a constituição pela Companhia, de garantia real, no âmbito de operação estruturada de securitização de créditos imobiliários decorrente da aquisição de determinadas unidades do empreendimento imobiliário "Cidade Jardim". Foi aprovada a alienação fiduciária dos imóveis transatlântico, cidade jardim, BFC, Volkswagen e Burity à Opea Securitizadora S.A., no âmbito da operação de securitização e da oferta dos CRI.

7.4 - Movimentações dos investimentos

As movimentações com sociedade de propósito específico ocorrida no período de 05 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, estão demonstradas abaixo:

Descrição	05/03/2024 a 31/12/2024
Saldo inicial	-
AFAC	242.062
Resultado com ajuste a valor	26.624
Saldo final	268.686

7.5 - Método de avaliação do valor justo

A Binswanger Brazil efetuou a avaliação do patrimônio da empresa VGRI SPE S.A., determinando seu patrimônio líquido ao valor justo (fair value) na data-base de 30 de setembro de 2024, baseando-se principalmente nas regras emanadas pelo Pronunciamento Contábil CPC 46 Mensuração ao Valor Justo.

Para esta avaliação, é importante ressaltar que o principal método utilizado é a abordagem de custo.

As contas contábeis que compõem o ativo e seus respectivos valores são: disponível (R\$ 37), impostos a recuperar (R\$ 1) e adiantamento – fundo de reserva (R\$ 566). Na conta contábil de investimentos, consta o registro de 05 (cinco) imóveis, a saber:

Nome	Logradouro	Área construída (m ²)	Valor Justo detido pela SPE	% detido pela SPE
(a)	(i)	13.855,23	242.626	66,67%
(b)	(ii)	10.878,86	161.733	66,67%
(c)	(iii)	21.304,00	94.066	66,67%
(d)	(iv)	19.331,16	58.682	66,67%
(e)	(v)	6.482,42	15.836	66,67%
Total dos Imóveis			572.943	

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

Legendas:

- (a) Condomínio Cidade Jardim;
- (b) BFC - Brazilian Financial Center;
- (c) Edifício Volkswagen;
- (d) Edifício Burity;
- (e) Centro Empresarial Transatlântico.

- (i) Avenida Cidade Jardim, nº 803 - Jardim Paulistano, São Paulo - SP, 01453-000;
- (ii) Avenida Paulista, nº 1.374 - Bela Vista, São Paulo - SP, 01310-100;
- (iii) Rua Volkswagen, nº 291 - Jabaquara, São Paulo - SP, 04344-020;
- (iv) Avenida Indianópolis, nº 3.096 - Indianópolis, São Paulo - SP, 04062-003;
- (v) Rua Verbo Divino, nº 1.488 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04719-002.

De acordo com os procedimentos efetuados, o valor do patrimônio líquido ao valor justo da VGRI I SPE S.A., para a data-base de 31 de dezembro de 2024, é de R\$ 268.686 (duzentos e sessenta milhões, duzentos e dezessete mil, duzentos e cinquenta e oito reais), conforme composição abaixo:

Imóveis	572.943
Outros ajustes	603
Empréstimos a pagar (a)	(313.331)
AFAC	8.471
Valor justo SPE	268.686

- (a) Referem-se as captações de recursos por meio da estruturação de operação financeira de securitização atreladas as mesmas condições contratuais realizadas pelo Fundo, conforme descrito na nota explicativa nº 8.

• Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 242.062 (duzentos e quarenta e dois milhões e sessenta e dois mil reais) classificado como adiantamento para futuro aumento de capital da companhia, com prazo para conversão de até 12 meses contados da data de transferência dos recursos, ou 4 meses após o exercício social corrente do Fundo, o que ocorrer primeiro, conforme descrito na nota explicativa nº 7.4.

8. Obrigações com certificado de recebíveis imobiliários

De acordo com o exposto na nota explicativa 7.1, para o pagamento da aquisição de propriedades para investimento, o Fundo se obrigou a realizar o pagamento de forma parcelada ao vendedor dos imóveis, dessa forma o Fundo realizou uma captação de recursos por meio da estruturação de uma operação financeira de securitização com lastro no contrato de compra e venda dos imóveis.

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

A primeira captação, que totaliza o montante de R\$ 244.523 em 31 de dezembro de 2024, teve o início dos pagamentos em 5 de abril de 2024 com data de vencimento em 9 de março de 2039, totalizando 5.451 dias corridos, sendo que o valor captado é ajustado por IPCA + 7,75% ao ano.

A segunda captação, que totaliza o montante de R\$ 17.273 em 31 de dezembro de 2024, teve o início dos pagamentos em 5 de abril de 2024 com data de vencimento em 9 de março de 2028, totalizando 1.434 dias corridos, sendo que o valor captado é ajustado por CDI + 2,25% ao ano.

Em garantia ao pagamento da operação de securitização, foram constituídas as seguintes garantias:

(i) alienação fiduciária dos Imóveis, constituída em favor da Securitizadora, observado o previsto no contrato; (ii) cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios decorrentes da locação, conforme definido no contrato, bem como de outros direitos creditórios; (iii) fundo de reserva, mantido de acordo com as condições estabelecidas no contrato; (iv) fundo de despesas, constituído e mantido de acordo com as instruções previstas no contrato; (v) fundo de contingências, constituído e mantido de acordo com as condições estabelecidas no contrato.

Durante o período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, ocorreu a movimentação dos saldos conforme demonstrado abaixo:

Captação para aquisição dos imóveis	Saldo inicial	Ajuste no preço de aquisição	Pagamentos	Saldo final
Captação 1 - IPCA	235.000	22.973	13.450	244.523
Captação 2 - CDI	16.667	1.675	1.068	17.274
Total	251.667	24.648	14.518	261.797

9. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

10. Principais fatores de risco

Os investimentos do Fundo são, por sua natureza, sujeitos a oscilações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados, e não há nenhuma garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

Os fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontram-se descritos no informe anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Não há garantia completa de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas, não podendo o Administrador, a Gestora, o distribuidor ou qualquer de suas coligadas, em hipótese alguma, ser responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo por eventuais prejuízos incorridos pelos cotistas quando do pagamento de remuneração ou amortização de suas cotas, nos termos do regulamento. O investidor, antes de adquirir cotas, deve ler cuidadosamente a seção de fatores de risco, em complemento aos fatores de risco gerais ao Fundo, responsabilizando-se pelo seu investimento no Fundo.

Caso não seja observadas as condições previstas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e suas alterações, e no regulamento; e/ou o Fundo deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo continuará a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira do Fundo.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos do Fundo é realizado pela Gestora, nos termos de sua política de gestão de riscos, e sua implementação é supervisionada pelo Administrador por meio de seus comitês internos.

11. Patrimônio líquido e classe de cotas

O Fundo consiste em uma única classe de cotas, que corresponde a frações ideais de seu patrimônio e que tem a forma nominativa e escritural, conferindo a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial unitário das cotas é de R\$ 10,5262:

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

Classe	2024	
	Quantidade	Patrimônio líquido
Única	35.021.736,0000	368.647
Total	35.021.736,0000	368.647

12. Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio do Fundo, observadas as características das cotas previstas no regulamento. O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada cotista no registro de cotistas do Fundo.

A responsabilidade dos cotistas será limitada ao valor das cotas por eles subscritas. Desse modo, os cotistas somente serão obrigados a integralizar as cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas no regulamento e no respectivo documento de subscrição. Caso não haja saldo de cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos cotistas, os cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos no Fundo, mesmo na hipótese de o patrimônio líquido ser negativo ou de o Fundo não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições da cláusula 9 do regulamento do Fundo.

a) Emissão de cotas

A cada nova emissão de cotas do Fundo, conforme item 7.6 do regulamento, as cotas serão objeto de oferta pública registrada, ou dispensada de registro, na CVM nos termos da legislação aplicável.

No âmbito da primeira emissão de cotas do Fundo, conforme aprovado pelo Instrumento Particular de Constituição do Fundo em 25 de janeiro de 2024, foram emitidas até 31.000.000,0000 (trinta e um milhões) de cotas, no valor de R\$ 10 cada cota, totalizando o montante de até R\$ 310.000, na data de emissão, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de cotas do Fundo, observada a possibilidade de colocação parcial das cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, desde que seja colocado, pelo menos, 8.000.000,0000 (oito milhões) de cotas, totalizando o montante de R\$ 80.000,00, na data de emissão.

Adicionalmente, a quantidade de cotas inicialmente ofertada no âmbito da primeira emissão de cotas do Fundo poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista na regulamentação aplicável, de até 7.750.000,0000 (sete milhões, setecentas e cinquenta mil) cotas, perfazendo o montante de até R\$ 77.500,00 na data de emissão, equivalentes em conjunto a até 25,00% (vinte e cinco por cento) das cotas inicialmente ofertadas. As cotas serão objeto de distribuição pública primária, a ser realizada sob a modalidade de rito de registro automático de distribuição, nos termos do art. 26, VI, alínea “b”, da Instrução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022,

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

da Resolução CVM nº 175/22, do Anexo Normativo e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias, observado que para a 1ª (primeira) emissão não haverá taxa de distribuição.

O Administrador, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000,00, não se considerando, para estes fins, as cotas da primeira emissão do Fundo.

Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do item acima, o valor de cada nova cota deverá ser fixado conforme recomendação da Gestora, tendo-se como base (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso) **(i)** o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo; **(iii)** o valor de mercado das cotas já emitidas; ou **(iv)** uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores; não cabendo aos cotistas do Fundo qualquer direito ou questionamento em razão do critério que venha a ser adotado, podendo em qualquer caso considerar acréscimo ou desconto.

Durante o período de 05 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, observados os custos de emissão de R\$ 13.422, foram emitidas e subscritas as seguintes cotas:

Classe	05/03/2024 a 31/12/2024	
	Quantidade	Montante subscrito
Única	35.021.736,0000	350.209
Total	35.021.736,0000	350.209

b) Resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e da Resolução CVM nº 175/22, não é permitido o resgate das cotas.

Caso findo o prazo para subscrição de cotas da emissão inicial do Fundo, tenham sido subscritas cotas em quantidade inferior à do patrimônio mínimo inicial, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, Administrador deverá: (a) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as cotas, os recursos recebidos, de acordo com as disposições constantes dos documentos da respectiva emissão; e (b) em se tratando de primeira distribuição de cotas do Fundo, proceder à liquidação do Fundo, observado o disposto no regulamento, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

Durante o período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, houve o estorno de cotas conforme descrito abaixo:

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

Classe	05/03/2024 a 31/12/2024	
	Quantidade	Montante resgatado
Única	(31.387,0000)	(314)
Total	(31.387,0000)	(314)

A devolução de cotas foi realizado a fim de estornar aportes realizados em uma oferta que não atingiu o montante inicial, apara aqueles investidores que condicionam o seu investimento à colocação do total montante inicial ofertado.

c) Amortização de cotas

As distribuições a título de amortização de cotas deverão abranger todas as cotas integralizadas, em benefício de todos os cotistas, de forma proporcional.

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, não houve amortização de cotas.

13. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código VGRI11 e, no período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, foram negociadas aos preços de fechamento médio no último dia de negociação, conforme demonstrado abaixo:

Data	Valor de negociação
19/04/2024 (*)	10,00
30/04/2024	9,84
31/05/2024	9,80
30/06/2024	9,80
31/07/2024	9,29
31/08/2024	9,06
30/09/2024	9,01
31/10/2024	8,74
30/11/2024	8,20
31/12/2024	7,60

(*) Data de início da negociação das cotas do Fundo na B3.

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

14. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo no último período:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da Cota	Rentabilidade do Fundo
		R\$	%
Período findo em 31 de dezembro de 2024 (*)	317.686	10,5262	0,23

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota teórica (**)	Rentabilidade teórica do Fundo (**)
		R\$	%
Período findo em 31 de dezembro de 2024 (*)	317.686	11,9029	0,14

(*) Período de 05 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024;

(**) Os valores e a rentabilidade apresentados desconsideram as distribuições de resultado ocorridas no período de 05 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, conforme detalhadas na nota explicativa nº 14.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

15. Política de distribuição dos resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no art. 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. O Administrador deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas. Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pelo Fundo não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

O Administrador do Fundo é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

A distribuição de resultados ocorrida no período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024 está demonstrada abaixo:

Descrição	05/03/2024 a 31/12/2024
Resultados apurados no período segundo o regime de competência	87.897
Encargos apurados no período segundo o regime de competência	(7.510)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	80.387
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	(49.314)
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	387
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	31.460
Resultado mínimo a distribuir (95%)	29.887
Rendimentos apropriados no período	48.213
% distribuído	153%

Abaixo demonstramos a movimentação da distribuição de resultados ocorrida no período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024:

Descrição	05/02/2024 a 31/12/2024
Saldo Inicial não distribuído	-
Rendimentos propostos no período	48.213
Rendimentos pagos no período	(42.941)
Saldo pendente de distribuição	5.272

16. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria do Fundo e de escrituração das cotas são prestados pelo próprio Administrador do Fundo.

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

17. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades do Administrador e do escriturador, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração equivalente ao percentual descrito abaixo, ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo calculado conforme parágrafo abaixo, observado o mínimo mensal de R\$ 15,00 (quinze mil reais), corrigidos anualmente pelo IGP-M (a ser arcado pelo Fundo):

Patrimônio líquido (R\$ / mil)	Taxa de administração (% ao ano)
Até 600.000,00	0,085
Acima de 600.000,00	0,070

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R\$ 228 e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

b) Taxa de controladoria e custódia

Adicionalmente, o Administrador e Custodiante receberá uma remuneração pelo serviço de custódia e controladoria equivalente a 0,030% (zero vírgula zero trinta por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo calculado conforme parágrafo abaixo, observado o mínimo mensal de R\$ 3,00 (três mil reais), corrigido anualmente pelo IGP-M (a ser arcado pelo Fundo).

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de controladoria e custódia registrada foi de R\$ 79 e encontra-se apresentada na rubrica de “Despesa de Controladoria” na demonstração do resultado.

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

c) Taxa de gestão

Pela gestão da carteira do Fundo, será pago à Gestora uma taxa de gestão equivalente a 1,185% (um inteiro e cento e oitenta e cinco por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo calculado conforme parágrafo abaixo.

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de gestão registrada foi de R\$ 3.139 e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Gestão” na demonstração do resultado.

d) Demais taxas

Não serão devidas, pelos cotistas, taxas de performance, ingresso e/ou de saída em razão, respectivamente, do desempenho do Fundo, de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

18. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no período de 05 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 317.686, são os seguintes:

Encargos	05/03/2024 a 31/12/2024	% sobre o PL médio
Remuneração da Gestão	(3.139)	(0,99)
Administração predial e condomínio	(1.683)	(0,53)
Consultoria especializada	(1.083)	(0,34)
Consultoria jurídica	(287)	(0,09)
IPTU	(280)	(0,09)
Remuneração da Administração	(228)	(0,07)
Outras despesas operacionais	(284)	(0,07)
Outras despesas administrativas	(207)	(0,07)
Despesa de Controladoria	(79)	(0,02)
Taxa de distribuição	(50)	(0,02)
Taxa de fiscalização CVM	(42)	(0,01)
Taxa CETIP	(38)	(0,01)
Laudos e avaliação	(36)	(0,01)

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

Encargos	05/03/2024 a 31/12/2024	% sobre o PL médio
Taxa ANBIMA	(23)	(0,01)
Comissões sobre locações	(21)	(0,01)
Auditoria externa	(11)	-
Taxas e emolumentos B3	(11)	-
Serviços gráficos	(8)	-
Total	(7.510)	(2,34)

19. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

20. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2024		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedades para investimento (imóveis)	7	-	-	286.473
Cotas de fundo de investimento financeiro	5	-	2.507	-
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6	-	58.571	-
Sociedade de Propósito Específico (SPE)	7	-	-	26.624
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	6	-	6.869	-
Cotas de fundos de investimento financeiro	5	-	8.561	-
Cédulas de Depósito Bancário (CDB)	5	1.459	-	-
Total		1.459	76.508	313.097

21. Legislação tributária

• Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei 8.668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS,

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

CSLL e Imposto de Renda, estando porém sujeito à retenção do imposto de renda na fonte ou, conforme o caso, responsável pelo pagamento do tributo incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa ou renda variável, do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/2015, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme o art. 2º da Lei 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

- (a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- (b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

• Cotista

Os rendimentos e ganhos de capital quando: (a) distribuídos a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento); (b) auferidos na alienação ou no resgate de cotas por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

• Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Exceção à regra, em relação aos cotistas (pessoas físicas), a Lei 11.033/04 estabelece que os rendimentos distribuídos pelos FIIs estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, desde que atenda as seguintes condições:

- i. as cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii. o benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas;
- iii. não será concedido ao cotista, pessoa física titular de cotas, que represente 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

- iv.** não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas (definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779/99), titulares de cotas que representem 30% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo fundo de investimento imobiliário.

• Tributação periódica (“come-cotas”) - Lei 14.754/2023

Por força dos art. 39 e 40 da Lei 14.754/23, os fundos de investimento imobiliários (FIIs), e os fundos de investimento que investirem (direta ou indiretamente), pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em FIIs não sofrerão a incidência come-cotas.

22. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no período auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador do Fundo.

23. Atos societários

A Administradora do Fundo declara a inexistência de atos societários ocorridos durante o período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024.

24. Transações com partes relacionadas

- a)** Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 100, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo.
- b)** Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e de custódia junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R\$ 33. As despesas registradas no período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de administração e de custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 17.
- c)** Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à Valora Imobiliário e Infraestrutura Ltda., no montante de R\$ 340. A despesa registrada no período de 05 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de gestão, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 17.

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.656.482/0001-07

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período de 5 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valores unitários ou quando especificado)

25. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

26. Eventos subsequentes

A Administradora do Fundo declara a inexistência de fatos ocorridos subsequentemente à data de encerramento do período que venham a ter efeito relevante sobre a situação patrimonial ou financeira do Fundo ou que possam provocar efeitos sobre seus resultados futuros.

27. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/2, 187/23 e 200/24, que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08, em vigor desde 02 de outubro de 2023.

* * *

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin

Contador CRC - 1SP243564/O-2