Comentários do Gestor

O mês de setembro transcorreu sem nenhuma novidade nos imóveis do portifólio do Fundo, que segue com 100% de ocupação e todos os contratos adimplentes. A equipe de Gestão continua evoluindo positivamente com algumas negociações de contratos com revisionais em aberto.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de setembro de 2026 foi de R$0,075 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de 11,01% ao ano sobre o valor patrimonial da cota. Nos últimos 12 meses, o Fundo acumulou uma distribuição de dividendos de R$1,125 por cota, equivalente a uma rentabilidade de 12,92% ao ano sobre o valor patrimonial da cota. O Fundo encerrou o mês com 25.229 investidores (vs. 24.994 investidores ao final de agosto) com volume médio de negociação diária de R$ 164 mil.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Conforme anunciado em Fato Relevante, publicado em 28 de outubro de 2026, o Fundo recebeu uma proposta para a alienação conjunta de 4 ativos (BFC, Volkswagen, Burity e Transatlantico) no valor total de R$ 550 milhões para este portifólio. A Gestão está analisando a proposta, e se compromete a atualizar tempestivamente seus cotistas, na medida em que ocorrer algum avanço nas negociações para venda dos 4 ativos.

Objetivo

O Fundo tem como objetivo o investimento em Ativos-Alvo: (a) Imóveis; (b) Ações Imobiliárias, (c) Participações em SPE Imobiliária; (d) cotas de FIP Imobiliário; (e) cotas de FII; (f) CEPAC; e (g) Outros Títulos Imobiliários, em conformidade com os critérios de elegibilidade definidos na política de investimento.

Público Alvo

Investidores em geral.

Taxa de Administração e Gestão

1,30% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, com valor mínimo mensal de R$15.000.

Taxa de Performance

Não haverá cobrança de taxa de performance.

Distribuição de Rendimentos

Divulgação de rendimentos: Último dia útil

Data ex-rendimentos: 1º dia útil

Pagamento de rendimentos: 5º dia útil

Dados Adicionais

Gestão: Valora Gestão de Investimentos

Administração: Banco Daycoval S.A.

Escriturador: Banco Daycoval S.A.

Auditor: Ernst & Young Auditores Independentes

Informações Operacionais

Data de início do Fundo: 05/03/2024

Prazo de duração: Indeterminado

Classificação ANBIMA: FII de Renda

Classificação CVM: FII

Código de Negociação: VGRI11

Código ISIN: BRVGRICTF008

Código CVM: 0324016

Carteira de Ativos

Ativo x	Classe	Cidade	ABL Própria (m²)	Vacância Física	Vacância Financeira[1]
Edifício Brazilian Financial Center (BFC)	A	São Paulo	10.879	0%	0%
Edifício BM 336	AAA	Rio de Janeiro	2.409	0%	0%
Edifício Volkswagen	B	São Paulo	12.560	0%	0%
Edifício Burity	B	São Paulo	10.550	0%	0%
Edifício Transatlântico	A	São Paulo	4.565	0%	0%
		Total	**40.963**	**0%**	**0%**

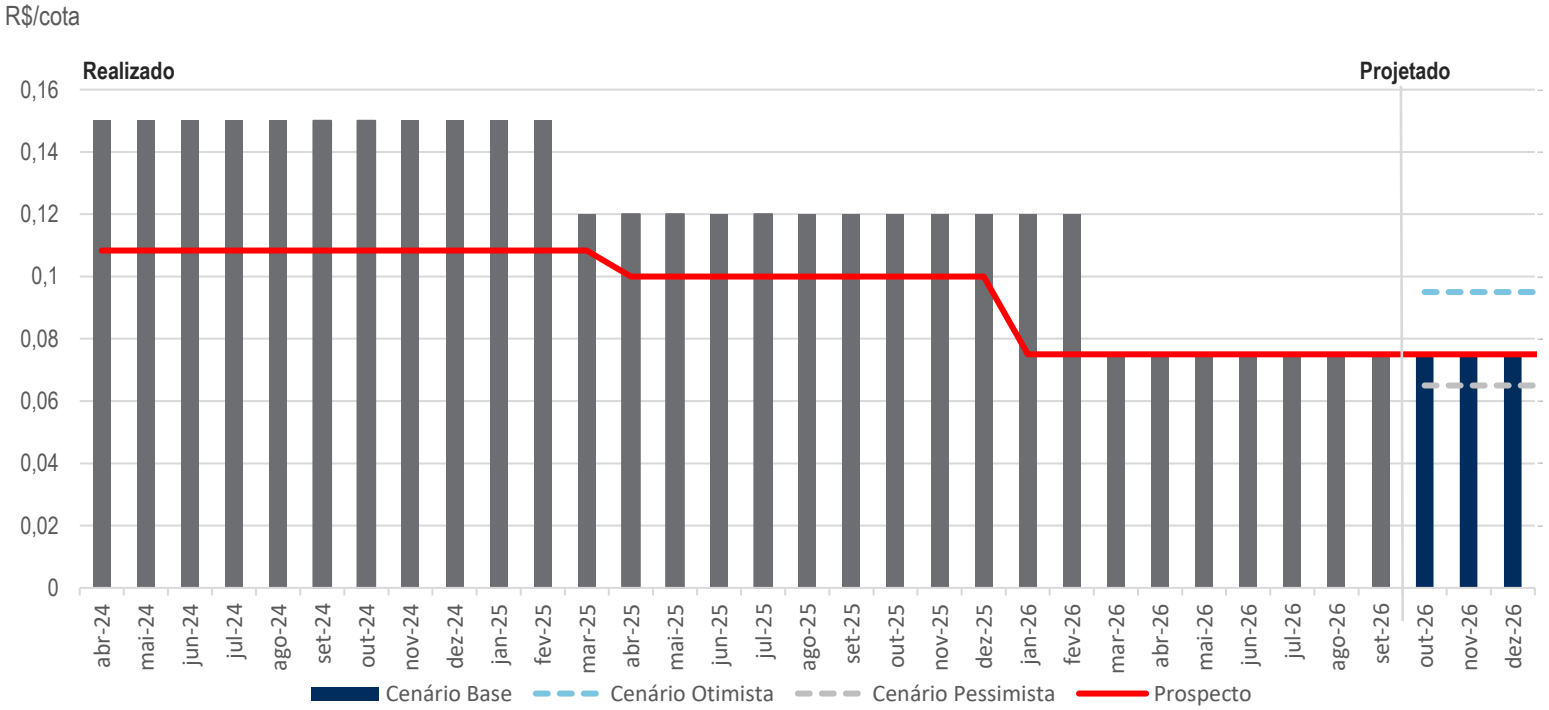
(1) Vacância financeira refere-se a receita potencial das áreas que estão vagas em relação a receita total do imóvel (não considera contratos em carência ou com descontos).

Composição do Patrimônio

(R$ mil)	Saldo	% Ativo
Ativo	**780.956**	**100,00%**
Imóveis	727.864	93,20%
Renda Fixa	23.350	2,99%
Aluguéis a Receber	3.469	0,44%
A Receber - Venda de imóveis	24.000[1]	3,07%
Outros Ativos	2.273	0,29%
Passivo	**(482.380)**	**(61,77%)**
Seller's Finance	(148.106)	(18,96%)
Obrigações por Aquisições	(331.086)	(42,39%)
Rendimentos à Distribuir	(2.618)	(0,34%)
Outros Passivos	(570)	(0,07%)
Patrimônio Líquido	**298.576**	**38,23%**

(1) O valor se refere ao saldo remanescente da venda do Edifício Cidade Jardim, a ser pago em novembro/2026.

Projeção da Distribuição Mensal de Dividendos



Com base nos contratos de aluguel e vencimento das obrigações, foi projetada a distribuição de dividendos do Fundo para os próximos dois anos. Podemos observar que conforme o Fundo realiza os pagamentos de suas obrigações, seu Patrimônio Líquido aumenta e, consequentemente, o *dividend yield* diminui até atingir a média de 9% ao ano, conforme estimado no prospecto do IPO do fundo. Nos próximos dois anos, as principais obrigações do fundo têm vencimentos no mês de março de 2026. Importante salientar que a distribuição de dividendos realizada até o momento foi superior a estimada no prospecto da Oferta.

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R$0,075 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2026. O pagamento ocorreu no dia 7 de outubro de 2026.

(R$ mil)	jul/26	ago/26	set/26	2026	útimos 12 meses
Receitas	**2.873**	**3.204**	**3.685**	**30.290**	**45.731**
Imóveis	2.771	2.780	3.469	27.901	43.210
Ativos de Liquidez	102	2.780	216	2.389	2.521
Despesas	**(256)**	**(898)**	**(563)**	**(7.403)**	**(10.288)**
Administrativas	(235)	(209)	(211)	(2.311)	(3.216)
Operacionais	(21)	(689)	(351)	(5.092)	(7.072)
Resultado Passível de Distribuição	**2.617**	**2.306**	**3.122**	**22.887**	**35.443**
Distribuição Total	2.627	2.627	2.627	26.792	39.399
Distribuição/Cota (R$)	**R$0,075**	**R$0,075**	**R$0,075**	**R$0,77**	**R$1,125**
Dias Úteis no Período	23	21	21	187	251
Dividend Yield (anualizado) - Nominal	9,86%	10,94%	11,01%	12,51%	12,92%
Dividend Yield (anualizado) - Cota Patrimonial					
Taxa equivalente acima do IPCA[1]	IPCA + 3,1%	IPCA + 8,8%	IPCA + 10,1%	IPCA + 6,8%	IPCA + 8,1%
Taxa equivalente acima do *CDI*[2]	CDI - 3,8%	CDI - 2,6%	CDI - 2,4%	CDI - 1,7%	CDI - 1,4%
Resultado Acumulado a Distribuir (R$000)	2.067	1.746	2.241		
Resultado Acumulado a Distribuir por Cota	R$0,06	R$0,05	R$0,06		

(1) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para set/2026 utiliza-se a variação do IPCA de jul/2026.
(2) Utilizado como referência o accrual mensal do CDI no mês corrente.

Inadimplências

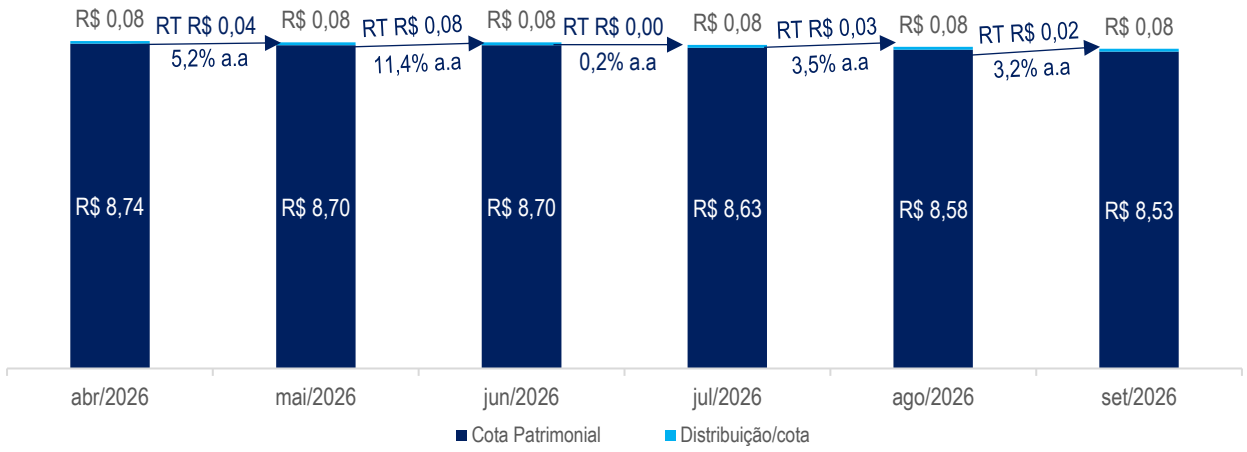
Imóvel	Andar/Conjunto	Locatário	Situação	Período	% da Receita no Imóvel
* Não existem inadimplências nesse momento					

Rentabilidade Total das Cotas

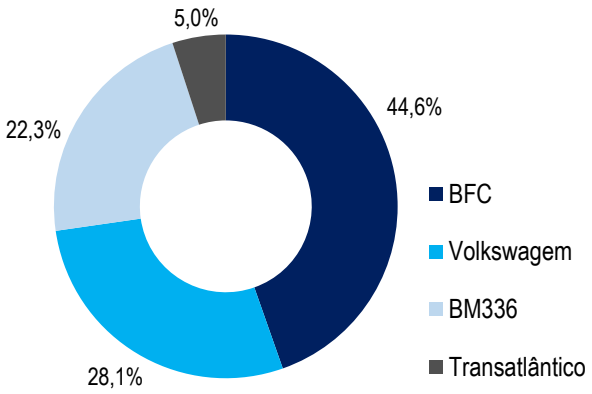
Data	Quantidade de Cotas	Patrimônio Líquido (R$)	Dividendos Totais Distribuídos (R$)	Dividendos (% ao mês)	Ganho Patrimonial (% ao mês)	Retorno Total no mês	Retorno Total Acum. (% ao ano)
abr/26	35.021.736	306.007.205	2.626.630	0,86%	0,14%	1,00%	11,93%
mai/26	35.021.736	304.616.288	2.626.630	0,86%	-0,45%	0,40%	11,68%
jun/26	35.021.736	304.737.806	2.626.630	0,86%	0,04%	0,90%	11,67%
jul/26	35.021.736	302.165.367	2.626.630	0,86%	-0,84%	0,02%	11,25%
ago/26	35.021.736	300.417.279	2.626.630	0,87%	-0,58%	0,29%	10,95%
set/26	35.021.736	298.575.986	3.045.896	1,01%	-0,61%	0,40%	10,75%

Evolução do Patrimônio Líquido e Distribuição de Rendimentos

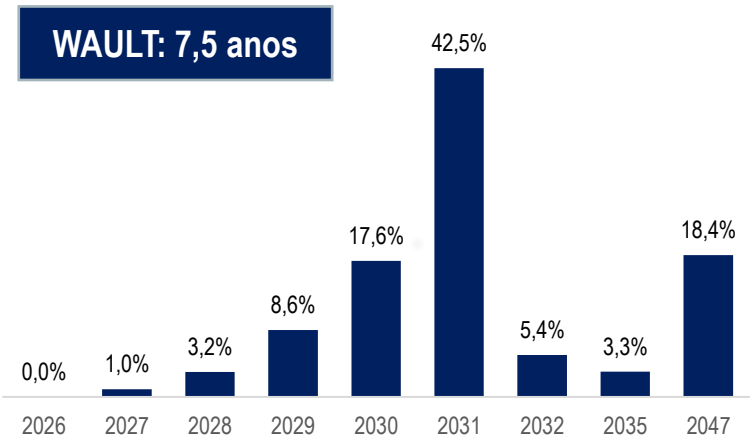
Os valores estão arredondados na segunda casa decimal.
RT = Retorno total (lucro contábil do Fundo)



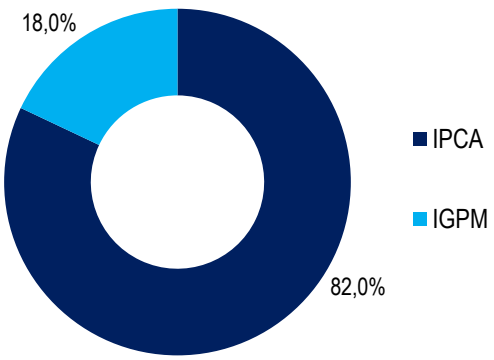
Receita por Imóvel (% Receita Imobiliária)



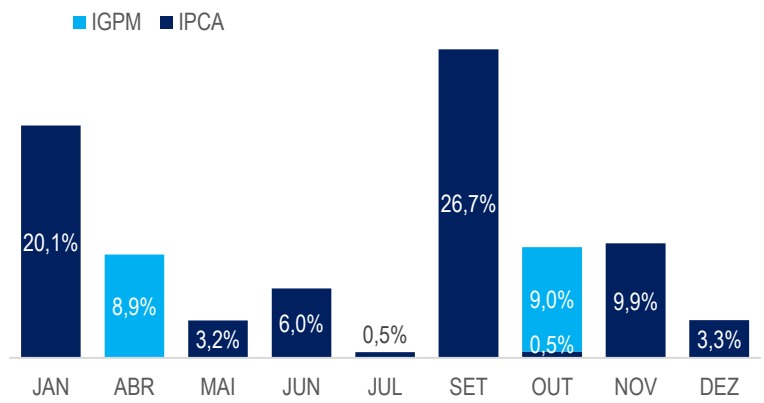
Vencimento dos Contratos (% Receita Imobiliária)



Índice dos Contratos (% Receita Imobiliária)



Mês de Reajuste dos Contratos (% Rec.Imobiliária)



Detalhamento dos Ativos

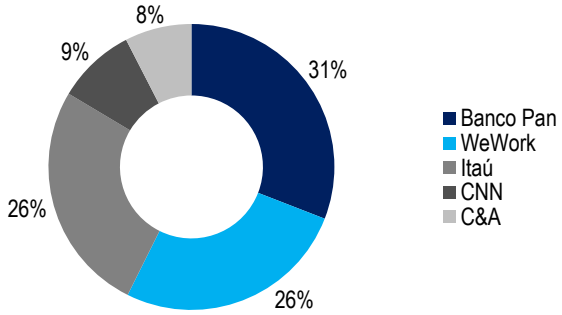
Edifício Brazilian Financial Center - BFC (Av. Paulista, 1374, São Paulo – SP)

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



Classe	A
Localização	Paulista
ABL Própria	10.879 m²
Participação	25% do ativo
Vacância	0%

Inquilinos por ABL:



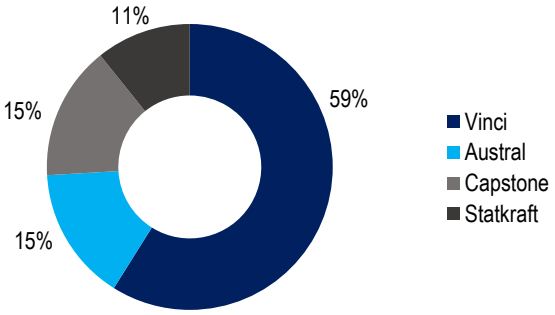
BM 336 (Av. Bartolomeu Mitre, 336, Rio de Janeiro – RJ)

Referência no conceito *corporate boutique* este é um ativo de alto padrão construtivo. Situado na região mais valorizada da cidade do Rio de Janeiro, dispõe de ampla gama de serviços no entorno e fácil acesso transporte público



Classe	AAA
Localização	Leblon
ABL Própria	2.409 m²
Participação	49% do ativo
Vacância	0%

Inquilinos por ABL:



Detalhamento dos Ativos

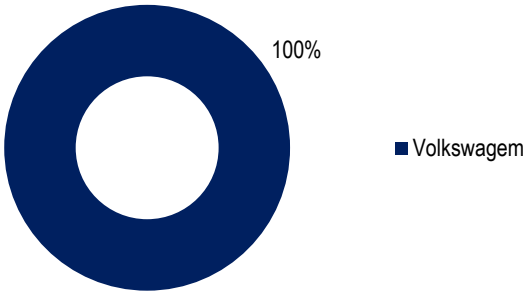
Volkswagen (Rua Volkswagen, 291, São Paulo - SP)

O ativo de perfil monousuário é sede do grupo Volkswagen no Brasil desde a sua construção em 1984. O edifício possui fácil acesso a rede de transportes públicos e dispõe de infraestrutura interna de uso múltiplo com salas de convenções, refeitório e lojas



Classe	B
Localização	Jabaquara
ABL Própria	12.560 m²
Participação	100% do ativo
Vacância	0%

Inquilinos por ABL:



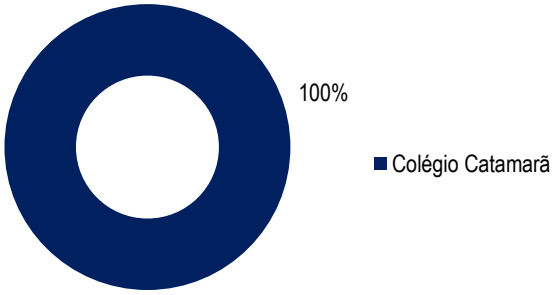
Edifício Burity (Av. Indianópolis, 3096, São Paulo – SP)

Destacado pela sua proximidade ao Aeroporto de Congonhas, a localização do ativo tem fácil acesso ao polo industrial da região do ABC.



Classe	B
Localização	Indianópolis
ABL Própria	10.550 m²
Participação	100% do ativo
Vacância	0%

Inquilinos por ABL:



Detalhamento dos Ativos

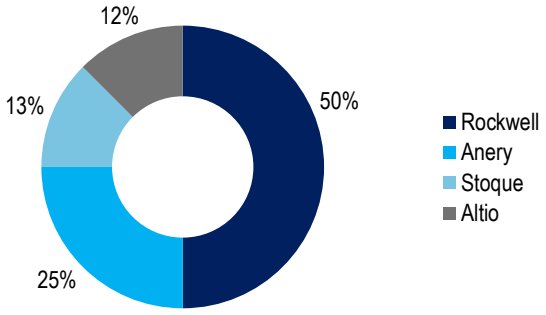
Transatlântico (Rua Verbo Divino, 1488, São Paulo - SP)

Localizado em um dos maiores polos corporativos da cidade, o ativo é rodeado por hotéis e restaurantes, além de fácil acesso a infraestrutura de transportes públicos. Sedia o Club Transatlântico e o BlueTree Transatlântico Convention Center



Classe	A
Localização	Chácara S. Antônio
ABL Própria	4.565 m²
Participação	28,4% do ativo
Vacância	0%

Inquilinos por ABL:



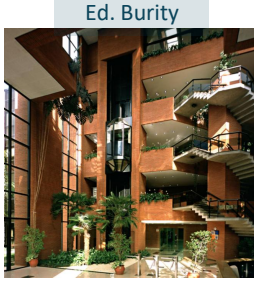
Detalhamento dos Imóveis



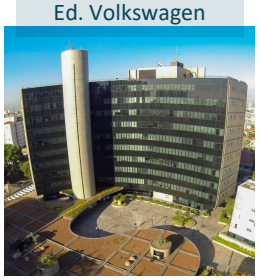
Ed. Brazilian Financial Center



Ed. Burity



Ed. Volkswagen



Ed. Transatlântico



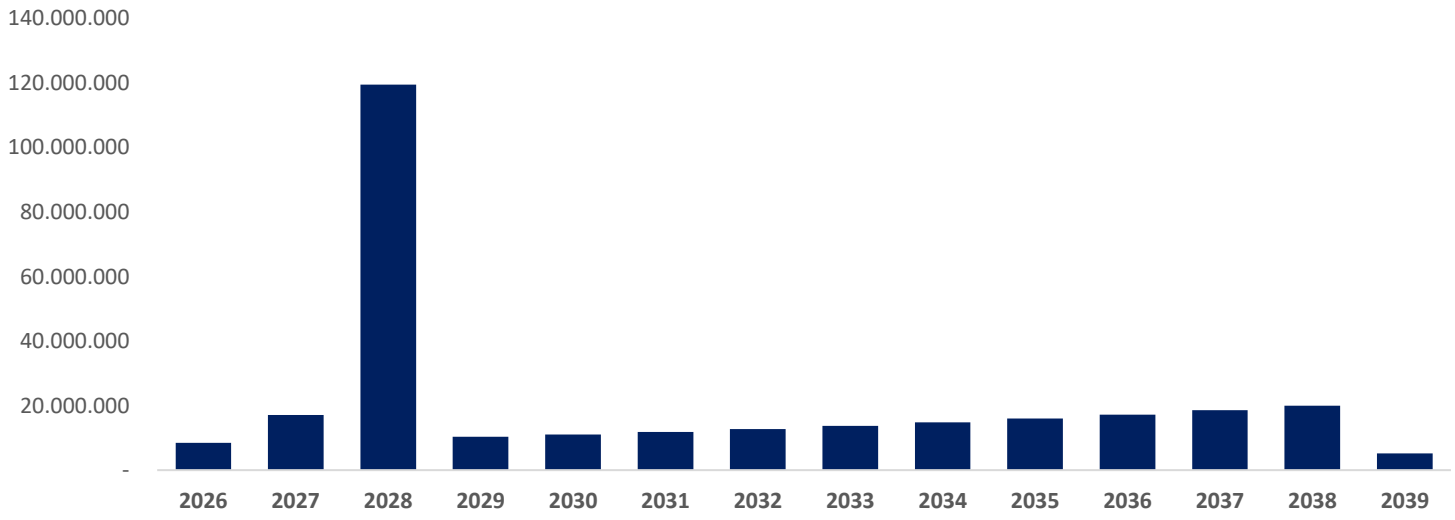
BM 336



Seller's Finance

Obrigação	Operação	Aquisição	Saldo Contratado	Prazo	Vencimento	Correção
Seller's Finance	BC Fund	mar-24	113.250.000	36 meses	mar-27	CDI + 3,00%

Cronograma de Amortização da Dívida



VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (B3:VGRI11)

53.656.482/0001-07

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Setembro 2026

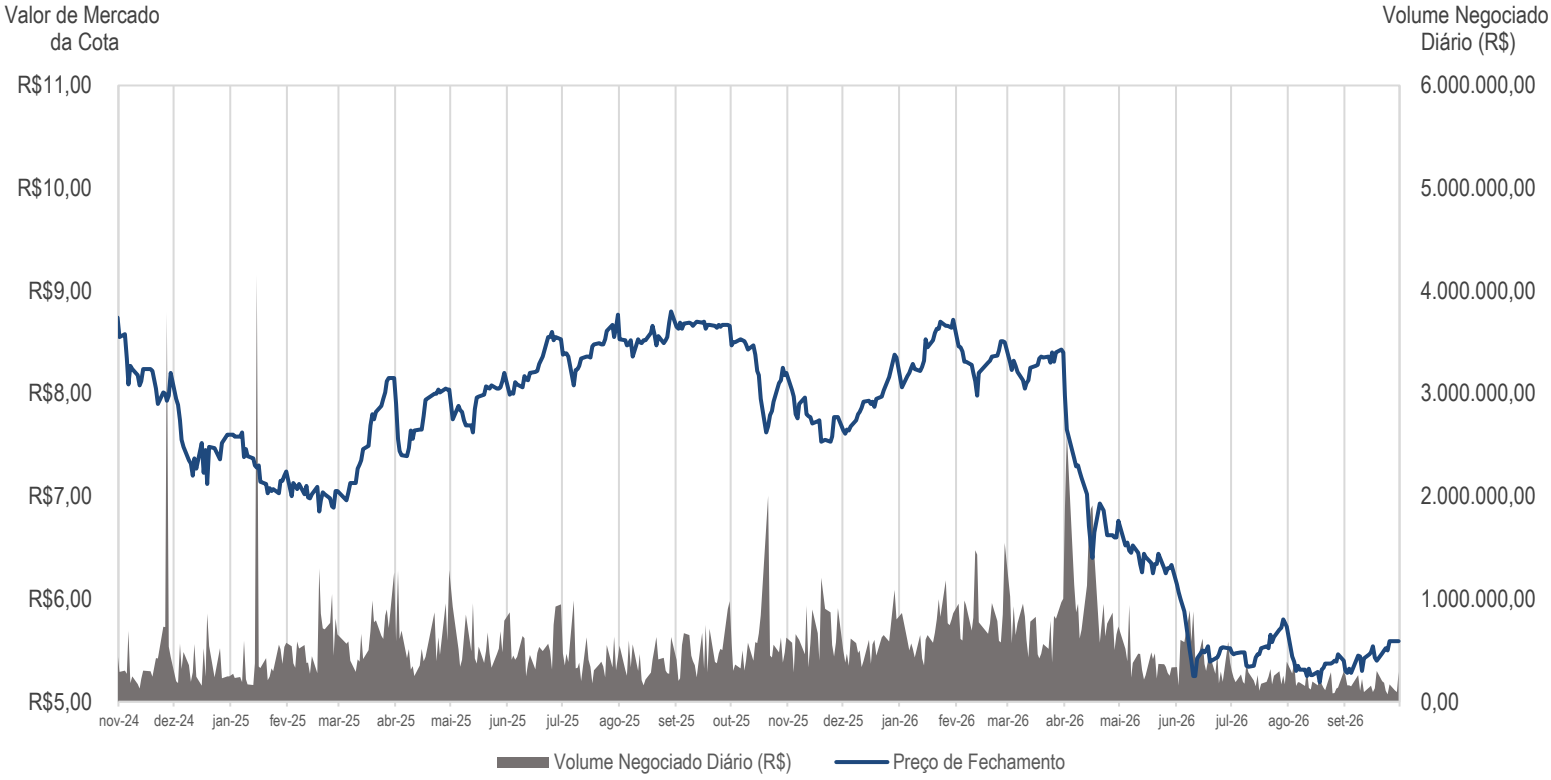
Desempenho no Mercado Secundário

A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 17 de abril de 2024, com o preço de abertura correspondente a R$10,00. No dia 31 de agosto de 2026, o valor da cota fechou em R$ 5,40.

Informações complementares:		agosto-26
Número de cotistas		25.229
Volume (em R$)		3.440.216
Quantidade de cotas negociadas		632.232
Volume Médio Diário (R$/dia)		163.819,81
Valor médio de negociação por cota		5,44
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	5,25
	Máximo	5,64

Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários IFIX

Fundo integrante do IFIX – Índice Fundos de Investimentos Imobiliários - para a carteira válida para o quadrimestre entre setembro e dezembro de 2025.



Este material foi elaborado pela Valora Gestão de Investimentos. Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. É recomendada uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. A RENTABILIDADE AJUSTADA CONSIDERA O REINVESTIMENTO DOS DIVIDENDOS, JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO OU OUTROS RENDIMENTOS ADVINDOS DE ATIVOS FINANCEIROS QUE INTEGREM A CARTEIRA DO FUNDO REPASSADOS DIRETAMENTE AO COTISTA. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a ICVM175, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. A Valora não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Valora. O Objetivo do Fundo não representa nem deve ser considerado, a qualquer momento, e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ao investidor. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail: ri@valorainvest.com.br.