

Classe Única de
Cotas do Valora CRI
CDI Fundo de
investimento
Imobiliário - FII
Responsabilidade
Limitada

(CNPJ: 29.852.732/0001-91)

(Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.)

(Gestor: Valora Imobiliário e Infraestrutura Ltda.)

**Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2026**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

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 e Gestora da

Classe Única de Cotas do Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, 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 da Classe Única de Cotas do Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação a Classe 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, aplicáveis a auditoria das demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também 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.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado 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 esse assunto.

Existência e valorização de ativos financeiros

Veja a Nota 5.2 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 30 de junho de 2026, a Classe possuía 82,92% de seu patrimônio líquido representado por aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários mensurados ao valor justo que não são ativamente negociados e para os quais há indexadores/parâmetros observáveis no mercado, registrados e custodiados em órgão regulamentado de liquidação e custódia (B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão). Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado da Classe, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pela Classe com as informações fornecidas pelo custodiante; • Com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recalculamos a valorização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em base amostral, com base em indexadores disponíveis obtidos junto a fontes de mercado independente; • Avaliação da rentabilidade obtida pela Classe auditada no exercício, por meio do teste de liquidação financeira da movimentação da carteira de aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência e os critérios utilizados para a mensuração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, assim como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2026.

Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

A Administradora 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 Administradora é responsável, pela avaliação da capacidade da Classe 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 Administradora pretenda liquidar a Classe 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 da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos 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 da Classe. 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 a Classe 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 exercício 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, 4 de setembro de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6



Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada
CNPJ: 29.852.732/0001-91
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	249.214	17,59%	23.872	1,70%
De natureza imobiliária					
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (a)	1.174.878	82,92%	1.533.263	108,90%
Contas a receber					
Outros créditos		166	0,01%	115	0,01%
		1.424.258	100,52%	1.557.250	110,60%
Não circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2 (b)	14.433	1,02%	14.433	1,03%
		14.433	1,02%	14.433	1,03%
Total do ativo		1.438.691	101,54%	1.571.683	111,63%
Passivo					
		30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	16.071	1,13%	18.544	1,32%
Impostos e contribuições a recolher		10	0,00%	11	0,00%
Provisões e contas a pagar	16.3	5.772	0,41%	6.047	0,43%
Obrigações por operações compromissadas	16.1	-	0,00%	139.139	9,88%
		21.853	1,54%	163.741	11,63%
Total do passivo		21.853	1,54%	163.741	11,63%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	1.447.652	102,17%	1.447.652	102,82%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(41.429)	-2,92%	(41.426)	-2,94%
Lucros acumulados		10.615	0,75%	1.716	0,12%
Total do patrimônio líquido		1.416.838	100,00%	1.407.942	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.438.691	101,54%	1.571.683	111,63%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada
CNPJ: 29.852.732/0001-91
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (a)	225.634	226.504
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (a)	21.562	1.656
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (a)	(1.866)	(15.808)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	5.2 (b)	-	1.413
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs		-	(285)
Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	16.1	(1.214)	(7.040)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		244.116	206.440
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		11.195	10.860
Resultado com operações compromissadas		47	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(2.069)	(2.433)
		9.173	8.427
Receitas / (despesas) operacionais			
Taxa de administração	6 e 10	(14.924)	(14.217)
Taxa de performance	6 e 10	(8.914)	(8.844)
Outras despesas operacionais	10	(487)	(864)
Outras receitas operacionais		996	-
		(23.329)	(23.925)
Lucro líquido do exercício		229.960	190.942
Quantidade de cotas integralizadas		146.101.287	146.101.287
Lucro líquido / Prejuízo por cota integralizada - R\$		1,57	1,31
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		9,70	9,64

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada**CNPJ: 29.852.732/0001-91****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024		1.136.542	(33.925)	(717)	1.101.900
Cotas de investimentos integralizadas		311.110	-	-	311.110
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(7.501)	-	(7.501)
Lucro líquido do exercício		-	-	190.942	190.942
Rendimentos apropriados	7	-	-	(188.509)	(188.509)
Em 30 de junho de 2025		1.447.652	(41.426)	1.716	1.407.942
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(3)	-	(3)
Lucro líquido do exercício		-	-	229.960	229.960
Rendimentos apropriados	7	-	-	(221.061)	(221.061)
Em 30 de junho de 2026		1.447.652	(41.429)	10.615	1.416.838

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada**CNPJ: 29.852.732/0001-91****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

Em milhares de reais

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimento de operações compromissadas		47	-
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		11.195	10.860
Pagamento de taxa de administração		(14.908)	(13.989)
Pagamento de taxa de performance		(9.407)	(7.468)
Pagamento (compensação) de IR		(2.001)	(2.504)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		590	(770)
Caixa líquido das atividades operacionais		(14.484)	(13.871)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	16.1	-	235.041
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	16.1	(140.352)	(155.225)
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(1.869.003)	(983.207)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).	5.2 (a)	2.061.974	262.912
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	194.874	238.060
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	215.870	208.200
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	-	(150.046)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	-	151.459
IRRF sobre ganho de capital		-	(285)
Caixa líquido das atividades de investimento		463.363	(193.091)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	-	311.110
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	8.4	(3)	(7.501)
Rendimentos distribuídos	7	(223.534)	(181.963)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(223.537)	121.646
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		225.342	(85.316)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	23.872	109.188
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	249.214	23.872

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada

CNPJ: 29.852.732/0001-91

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada ("Classe"). O Fundo foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 02 de março de 2018, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas atividades em 27 de julho de 2018. O Fundo é destinado a investidores em geral.

A Classe tem por objetivo auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previsto na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("CRIs" e "Ativos Alvo", respectivamente), observados o Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos na Política de Investimentos abaixo; e (b) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos abaixo.

A Classe deverá investir no mínimo 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido em Ativos-Alvo.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados à Classe estão detalhados na Nota 4.

A Classe possui suas cotas negociadas na B3 sob o código de negociação VGIR11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício:

VGIR11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento - exercício corrente	Preço de fechamento - exercício anterior
Julho	9,53	9,98
Agosto	9,58	10,09
Setembro	9,56	9,80
Outubro	9,45	9,49
Novembro	9,46	9,44
Dezembro	9,83	9,29
Janeiro	9,92	8,99
Fevereiro	9,81	9,35
Março	9,79	9,54
Abril	9,75	9,39
Maior	9,65	9,56
Junho	9,66	9,66

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 4 de setembro de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

A Classe 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.

3.2 Instrumentos financeiros**a) Classificação dos instrumentos financeiros****I. Data de reconhecimento**

Todos os ativos 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 pela Classe. 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.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

• Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

• Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

• Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

• Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e 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 associadas a ele.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo pelo resultado, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária e imobiliária**3.3.1 Cotas de fundo de renda fixa**

Não negociados na B3 S.A., as cotas de fundos de renda fixa são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado diariamente, com base no valor da cota de fechamento divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

3.3.2 Cotas de fundos de investimento imobiliário

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociados na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.3.3 Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.4 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelo seu respectivo valor de custo dos aportes realizados, visto o estágio inicial de evolução das obras de suas propriedades e sua destinação para venda. A administração analisa o valor realizável líquido dessa companhia investida e realiza os ajustes necessários quando aplicável.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

A Classe, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

• Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para a Classe cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

• Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

• Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle da Classe. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada
CNPJ: 29.852.732/0001-91
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora da Classe efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos da Classe, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas da Classe integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados à Classe

4.1 Riscos associados à Classe

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do exercício de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe ou (b) na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, os Cotistas da Classe, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades da Classe e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, a Classe poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para a Classe, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios da Classe, o que teria um impacto na rentabilidade da Classe.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda, os ganhos da Classe decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe. A Classe não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os certificados de recebíveis imobiliários são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de CRIs, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os certificados de recebíveis imobiliários não admitem o resgate de seus certificados, senão quando da amortização total do certificado aplicado pela Classe, fator este que pode influenciar na liquidez dos certificados quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade da Classe não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos da Classe envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira da Classe.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão da Classe adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, caucões e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração da Classe monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

A Classe adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FI Responsabilidade Limitada

CNPJ: 29.852.732/0001-91

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam a Classe, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura da Classe, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos da Classe.

4.2.5 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho da Classe.

4.2.7 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, a Classe mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantêm aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Cotas do Tesouro Selic FI RF (CNPJ 09.215.250/0001-13)

30/06/2026	30/06/2025
249.214	23.872
249.214	23.872

Está composto por cotas do Tesouro Selic FI RF (CNPJ 09.215.250/0001-13), que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do fundo é determinada pelo acompanhamento da variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe apurou referente a receita de cotas de fundo de renda fixa o montante de R\$ 11.195 (2025 - R\$ 10.860)

5.2 De caráter imobiliário

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRI's

(b) Ações de Companhia Fechada

30/06/2026	30/06/2025
1.174.878	1.533.263
14.433	-
1.189.311	1.533.263

(a) Certificados de recebíveis imobiliários

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativo financeiro mensurados a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

30/06/2026													
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo			
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25L2906901	(3)	n/a	137ª Emissão - Série 1	12/12/2025	28/11/2030	Di+3,00%	92.380	92.448	92.452			
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L3758199	(6)	n/a	573ª Emissão - Série 1	22/12/2025	30/12/2031	Di+4,25%	84.100	84.158	84.090			
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24L2814870	(3)	n/a	79ª Emissão - Série 1	19/12/2024	28/12/2029	Di+3,00%	70.995	83.659	83.653			
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23K1511855	(3)	n/a	40ª Emissão - Série 1	13/11/2023	30/12/2030	Di+3,00%	62.000	62.523	62.026			
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23J1928151	(6)	n/a	34ª Emissão - Série 1	24/10/2023	30/10/2031	Di+3,50%	60.726	58.688	56.938			
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22E1211649	(1)	n/a	7ª Emissão - Série 1	27/05/2022	07/06/2027	Di+3,00%	71.800	55.918	55.918			
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1488063	(6)	n/a	340ª Emissão - Série 1	04/11/2024	31/10/2029	Di+4,95%	46.411	46.411	46.411			
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22J0347078	(3)	n/a	18ª Emissão - Série 1	17/10/2022	07/06/2027	Di+3,96%	55.505	44.922	44.841			
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	21L0002653	(1)	n/a	3ª Emissão - Série 50	01/12/2021	27/11/2026	Di+4,00%	52.475	40.114	40.208			
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L2500157	(3)	n/a	64ª Emissão - Série 3	19/12/2024	05/12/2029	Di+6,03%	48.340	40.044	40.044			
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22L1013767	(3)	n/a	22ª Emissão - Série 1	09/12/2022	29/11/2028	Di+3,00%	37.069	37.093	37.093			
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F1076950	(3)	n/a	1ª Emissão - Série 365	24/06/2021	27/06/2031	Di+4,75%	50.000	36.454	36.453			
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0847835	(3)	n/a	73ª Emissão - Série 2	25/04/2022	27/11/2028	Di+4,50%	28.002	34.637	34.637			
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F1076974	(3)	n/a	1ª Emissão - Série 366	24/06/2021	27/06/2031	Di+4,75%	47.500	34.631	34.628			
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K0169946	(6)	n/a	510ª Emissão - Série 1	28/11/2025	15/07/2031	Di+3,30%	30.000	30.218	30.218			
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24E1730283	(3)	n/a	64ª Emissão - Série 1	23/05/2024	30/09/2026	Di+5,97%	32.918	27.185	27.185			
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26E3892537	(8)	n/a	159ª Emissão - Série 1	22/05/2026	29/05/2031	Di+3,50%	25.000	25.017	25.017			
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	25S3990145	(8)	n/a	94ª Emissão - Série 1	23/09/2025	29/11/2040	Di+3,50%	19.755	19.851	19.846			
RIZA SECURITIZADORA S.A.	22A0788605	(1)	n/a	4ª Emissão - Série 440	20/01/2022	28/01/2028	Di+3,00%	34.800	18.996	18.994			
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	25C3846858	(3)	n/a	86ª Emissão - Série 1	18/03/2025	27/02/2030	Di+3,00%	14.690	17.170	17.169			
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1684666	(6)	n/a	97ª Emissão - Série 1	30/11/2022	27/06/2031	Di+4,75%	15.590	17.050	17.030			
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24D3464295	(3)	n/a	50ª Emissão - Série 1	03/05/2024	06/10/2026	Di+4,25%	17.950	17.002	16.994			
OPEA SECURITIZADORA S.A.	26F3936814	(8)	n/a	618ª Emissão - Série 1	23/06/2026	27/06/2030	Di+5,85%	16.100	16.112	16.112			
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L2014595	(3)	n/a	88ª Emissão - Série 1	20/12/2024	07/02/2028	Di+4,35%	15.875	16.065	16.065			
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25A3684481	(3)	n/a	97ª Emissão - Série 1	24/03/2025	29/03/2030	Di+3,75%	16.047	16.058	16.049			
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L2500955	(6)	n/a	91ª Emissão - Série 1	19/12/2024	30/12/2030	Di+5,25%	16.017	16.029	16.029			
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1313665	(5)	n/a	18ª Emissão - Série 1	23/06/2022	24/06/2027	Di+4,75%	30.000	15.722	15.234			
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0847833	(3)	n/a	73ª Emissão - Série 1	25/04/2022	26/11/2027	Di+4,00%	11.830	14.551	14.551			
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25J2856741	(8)	n/a	124ª Emissão - Série 1	20/10/2025	27/02/2030	Di+3,00%	14.040	14.049	14.049			
BARI SECURITIZADORA S.A.	25F2094673	(3)	n/a	51ª Emissão - Série 1	13/06/2025	06/09/2035	Di+2,50%	19.051	12.861	12.838			
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25E0061636	(4)	n/a	98ª Emissão - Série 2	25/07/2025	30/08/2030	Di+4,25%	15.500	12.820	12.820			
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26C4342294	(8)	n/a	154ª Emissão - Série 1	23/03/2026	30/03/2027	Di+3,00%	12.000	12.008	12.013			
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D0836679	(3)	A	11ª Emissão - Série 1	14/04/2022	28/04/2028	Di+3,75%	85.863	10.872	10.811			
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24G1559252	(3)	n/a	3ª Emissão - Série 58	18/07/2024	06/05/2027	Di+4,40%	10.000	10.120	10.108			
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25K0012813	(8)	n/a	120ª Emissão - Série 1	10/11/2025	30/08/2030	Di+4,25%	10.000	10.007	9.990			
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L2726068	(3)	n/a	84ª Emissão - Série 2	20/12/2024	04/02/2028	Di+5,80%	9.379	9.500	9.500			
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22J1021044	(3)	n/a	28ª Emissão - Série 1	24/10/2022	29/10/2027	Di+5,00%	13.400	8.224	8.317			
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23L1958694	(3)	n/a	44ª Emissão - Série 2	15/12/2023	28/12/2028	Di+5,50%	8.439	7.475	7.472			
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24E1235616	(3)	n/a	28ª Emissão - Série 2	08/05/2024	05/05/2027	Di+5,00%	7.255	7.345	7.345			
RIZA SECURITIZADORA S.A.	24G1972260	(8)	n/a	179ª Emissão - Série 1	24/07/2024	25/07/2039	Di+4,50%	7.380	10.196	7.274			
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24E1753141	(3)	n/a	64ª Emissão - Série 2	23/05/2024	06/06/2029	Di+6,00%	22.181	7.040	7.040			
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L2725046	(3)	n/a	84ª Emissão - Série 1	20/12/2024	05/01/2028	Di+5,90%	15.878	6.349	6.349			
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26A2778151	(3)	n/a	142ª Emissão - Série 1	16/01/2026	30/01/2031	Di+3,50%	6.000	6.004	5.997			
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25H0017008	(3)	n/a	18ª Emissão - Série 3	05/08/2025	05/08/2027	Di+5,00%	3.031	2.821	2.825			
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25C2864338	(3)	n/a	99ª Emissão - Série 1	21/03/2025	03/08/2028	Di+4,25%	2.701	2.735	2.730			
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0839392	(3)	n/a	1ª Emissão - Série 484	21/01/2022	04/02/2027	Di+4,90%	23.300	2.473	2.473			
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24J3525117	(3)	n/a	18ª Emissão - Série 2	29/11/2024	05/07/2027	Di+4,22%	2.385	1.923	1.923			
BARI SECURITIZADORA S.A.	22L1607693	(3)	n/a	15ª Emissão - Série 1	26/12/2022	16/01/2030	Di+2,80%	2.507	1.853	1.874			
RIZA SECURITIZADORA S.A.	18D0688877	(1)	A-	1ª Emissão - Série 27	10/04/2018	17/04/2028	Di+2,00%	1.031	1.871	1.871			
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23D1611321	(8)	n/a	14ª Emissão - Série 1	11/05/2023	27/04/2028	Di+4,90%	26.500	1.632	1.632			
RIZA SECURITIZADORA S.A.	19B0177968	(3)	n/a	1ª Emissão - Série 31	15/02/2019	15/02/2029	Di+1,70%	5.000	1.400	1.395			
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22B0512752	(1)	n/a	3ª Emissão - Série 33	18/02/2022	09/09/2026	Di+4,00%	66.224	328	328			
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22H1318883	(3)	n/a	16ª Emissão - Série 1	18/08/2022	26/08/2027	Di+5,50%	10.900	218	218			
									1.180.831	1.174.878			

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - Fil Responsabilidade Limitada
CNPJ: 29.852.732/0001-91
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

30/06/2025										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Série	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D0836879	(3)	A	11ª Emissão - Série 1	14/04/2022	28/04/2025	DI+3,75%	89.853	89.851	89.853
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23K1511855	(3)	na	40ª Emissão - Série 1	13/11/2023	29/11/2028	DI+3,00%	79.972	81.759	79.999
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22E1211649	(1)	n/a	7ª Emissão - Série 1	27/05/2022	07/06/2027	DI+3,00%	71.600	72.533	72.532
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A1828538	(7)	na	152ª Emissão - Série 1	12/01/2024	03/12/2038	DI+3,25%	70.000	73.206	70.803
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22J0347078	(3)	n/a	18ª Emissão - Série 1	17/10/2022	05/06/2026	DI+3,96%	65.000	65.732	65.352
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L2500157	(3)	na	64ª Emissão - Séries 3	19/12/2024	05/12/2029	DI+6,03%	65.600	63.181	63.181
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1684666	(6)	na	97ª Emissão - Série Única	30/11/2022	27/06/2031	DI+4,75%	60.000	60.345	60.014
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25A3684481	(3)	na	97ª Emissão - Séries 1	24/03/2025	29/03/2030	DI+3,75%	58.947	58.988	58.949
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1488063	(6)	na	340ª Emissão - Séries 1	04/11/2024	31/10/2029	DI+4,95%	57.084	57.084	57.084
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24E1730283	(3)	na	64ª Emissão - Série 1	23/05/2024	05/06/2028	DI+5,97%	54.603	55.913	55.913
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	21L0002653	(1)	n/a	Série 50	01/12/2021	27/11/2026	DI+4,00%	72.475	53.764	54.737
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23J1928151	(6)	na	34ª Emissão - Série 1	24/10/2023	30/10/2031	DI+3,50%	51.606	54.222	51.547
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25F2931000	(3)	na	111ª Emissão - Séries 1	18/06/2025	27/06/2030	DI+3,00%	50.000	50.060	50.067
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24G1972260	(8)	na	179ª Emissão - Séries 1	24/07/2024	25/07/2039	DI+4,50%	45.500	45.599	45.599
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22L1013767	(3)	na	22ª Emissão - Série Única	09/12/2022	29/11/2028	DI+3,00%	40.503	40.531	40.530
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24D3464295	(3)	na	50ª Emissão - Série Única	03/05/2024	06/10/2026	DI+4,25%	37.200	37.851	37.578
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L2500955	(6)	na	81ª Emissão - Séries 1	19/12/2024	30/12/2030	DI+5,25%	33.197	33.222	33.222
BARI SECURITIZADORA S.A.	25F2094673	(3)	na	51ª Emissão - Séries 1	13/06/2025	06/09/2035	DI+2,50%	30.621	30.720	30.661
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0847835	(3)	n/a	73ª Emissão - Série 2	25/04/2022	27/11/2028	DI+4,50%	28.002	28.875	29.055
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20J0764341	(1)	n/a	3ª Emissão - Série 23	23/10/2020	30/10/2025	DI+4,75%	33.833	27.471	27.360
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F1076974	(3)	n/a	Série 365	24/06/2021	27/06/2031	DI+4,75%	39.828	26.571	26.571
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23F1688312	(3)	na	145 Emissão - Série Única	30/06/2023	29/06/2028	DI+4,00%	36.000	26.116	26.119
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0608916	(3)	n/a	1ª Emissão - Série 352	26/05/2021	28/05/2026	DI+5,00%	41.501	22.777	22.777
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1377349	(7)	na	81ª Emissão - Série Única	29/11/2020	29/11/2030	DI+3,50%	30.795	21.813	21.813
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L1148077	(3)	na	3ª Emissão - Séries 59	03/09/2024	30/12/2026	DI+4,10%	20.000	19.964	19.964
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24E1753141	(3)	na	64ª Emissão - Séries 1 e 2	23/05/2024	06/06/2029	DI+6,00%	43.341	18.648	18.648
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1313665	(5)	n/a	18ª Emissão - Série 1	23/06/2022	24/06/2027	DI+4,75%	30.000	18.460	18.459
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	21F1076950	(3)	n/a	Série 366	24/06/2021	27/06/2031	DI+4,75%	27.377	18.265	18.264
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24L2814870	(3)	na	79ª Emissão - Séries 1	19/12/2024	28/12/2029	DI+3,00%	16.875	18.229	18.229
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20J0764140	(1)	n/a	3ª Emissão - Série 22	23/10/2020	30/10/2025	DI+4,75%	19.473	15.747	15.746
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0788605	(1)	n/a	Série 440	20/01/2022	28/01/2028	DI+3,00%	28.750	15.693	15.692
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23J1958573	(3)	na	44ª Emissão - Série 2	15/12/2023	28/12/2028	DI+4,22%	34.000	15.063	15.076
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20D0892140	(1)	n/a	3ª Emissão - Série 10	12/05/2020	27/04/2029	DI+5,00%	15.000	15.016	15.017
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22L0179634	(1)	n/a	21ª Emissão - Série Única	09/12/2022	29/11/2027	DI+5,00%	22.500	15.016	15.016
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23G1265217	(3)	na	32ª Emissão - Série 1	21/07/2023	27/11/2025	DI+5,00%	22.000	14.418	14.418
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L2725046	(3)	na	84ª Emissão - Séries 1	20/12/2024	05/01/2028	DI+5,90%	15.878	13.340	13.340
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24E1235616	(3)	na	28ª Emissão - Série 2	08/05/2024	05/05/2027	DI+5,00%	12.525	12.683	12.683
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A2692084	(7)	na	81ª Emissão - Série Única	25/01/2024	29/11/2030	DI+3,50%	15.000	11.604	12.439
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0847833	(3)	n/a	73ª Emissão - Série 1	25/04/2022	26/11/2027	DI+4,00%	11.830	12.189	12.189
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24J325117	(3)	na	10ª Emissão - Séries 2	29/11/2024	06/07/2026	DI+4,22%	12.000	12.137	12.109
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22B0512752	(1)	n/a	Série 33	18/02/2022	05/03/2026	DI+4,00%	66.224	11.407	11.408
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L2014595	(3)	na	88ª Emissão - Séries 1	20/12/2024	07/02/2028	DI+4,35%	10.447	10.567	10.555
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22D0634282	(3)	n/a	3ª Emissão - Série 56	20/04/2022	06/04/2027	DI+4,30%	10.000	8.410	10.108
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24G1559252	(3)	na	3ª Emissão - Séries 58	18/07/2024	06/05/2027	DI+4,40%	10.000	10.108	10.084
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L1465223	(7)	na	43ª Emissão - Séries 1	12/09/2024	12/09/2030	DI+4,35%	10.000	10.079	10.060
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22H1318883	(3)	na	16ª Emissão - Série 1	18/08/2022	26/08/2027	DI+5,50%	26.900	9.203	9.203
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22J1021044	(3)	na	28ª Emissão - Série Única	24/10/2022	28/10/2027	DI+5,00%	13.400	8.162	8.311
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J1021044	(3)	na	44ª Emissão - Série 2	15/12/2023	28/12/2028	DI+5,50%	8.439	7.475	7.472
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0883092	(3)	n/a	Série 464	21/01/2022	04/02/2027	DI+4,50%	23.300	6.986	6.986
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25D2199597	(3)	na	8ª Emissão - Séries 3	16/04/2025	03/06/2026	DI+6,00%	5.700	5.780	5.780
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24H2371352	(3)	na	8ª Emissão - Séries 2	30/08/2024	03/07/2026	DI+6,00%	5.000	5.070	5.070
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23D1611321	(8)	na	14ª Emissão - Série 1	11/05/2023	27/04/2028	DI+4,90%	26.500	4.728	4.730
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24D2726068	(3)	na	84ª Emissão - Séries 2	20/12/2024	04/02/2028	DI+5,80%	4.446	4.504	4.504
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18D0698877	(1)	A-	Série 27	10/04/2018	17/04/2028	DI+2,00%	1.031	2.482	2.482
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0729728	(3)	n/a	Série 306	10/12/2021	26/11/2027	DI+4,50%	26.001	2.477	2.477
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0729731	(3)	n/a	Série 307	10/12/2021	26/11/2027	DI+4,50%	26.001	2.477	2.477
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22J0123615	(3)	na	22ª Emissão - Série 2	20/10/2022	28/10/2027	DI+6,00%	6.000	2.402	2.397
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25C2864338	(3)	na	99ª Emissão - Séries 1	21/03/2025	03/08/2028	DI+4,25%	1.142	1.157	1.154
									1.537.350	1.533.263

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: HabitaSec (www.habitaSec.com.br), Cia Província de Securitização (www.ciaprovincia.com.br), Vert (vert-capital.com), Opea (www.opeacapital.com), Riza Securitizadora - anteriormente Virgo Companhia de Securitização - (www.riza.com.br) e Bari Securitizadora (barisec.com.br).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2026
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	(a),(m),(p)	92.452
OPEA SECURITIZADORA S.A.	TECNISA S.A.	(a),(b),(m),(p)	84.090
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	(a),(p)	83.653
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HELBOR EMPREENDIMENTOS SA.	(a),(k)	62.026
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA.	(a),(b),(e),(g),(j),(k)	56.938
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	SPE ALVARENGA, SPE BORGES LAGOS, SPE INDIANÓPOLIS E SPE SANTO AMARO	(a),(b),(p),(g),(j),(e)	55.918
OPEA SECURITIZADORA S.A.	BM VAREJO EMPREENDIMENTOS S.A.	(a),(b),(e),(g),(j),(m)	46.411
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	(a),(b),(g),(j),(p)	44.641
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	BARLOCHE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. E SHANGHAI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	(a),(o),(b),(p),(j),(e)	40.208
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	GAFISA S.A.	(a),(b),(e),(g),(j),(m),(p)	40.044
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	(a),(m),(p)	37.093
OPEA SECURITIZADORA S.A.	HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A..	(a),(k)	36.453
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a),(k),(p),(j)	34.637
OPEA SECURITIZADORA S.A.	HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES	(a),(p)	34.628
OPEA SECURITIZADORA S.A.	SÃO BENEDITO S.A.	(a),(b),(h),(m),(p)	30.218
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	PLEWADES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E GAFISA S.A	(a),(b),(e),(g),(j),(m),(p)	27.185
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	(a),(e),(h),(k),(m)	25.017
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	AZZURRA EMPREENDIMENTOS LTDA.	(a),(b),(e),(g),(h),(m),(p)	19.846
RIZA SECURITIZADORA S.A.	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A..	(a),(b),(e),(g),(j),(p)	18.994
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	(a),(p)	17.169
OPEA SECURITIZADORA S.A.	HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A..	(a),(p)	17.030
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	VIEWCO 17 EMPREENDIMENTO LTDA.	(a),(b),(e),(g),(j),(k)	16.994
OPEA SECURITIZADORA S.A.	PORTE DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.	(a),(e),(g),(h),(m),(p)	16.112
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	PAGANO AGOSTINIANOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	(a),(b),(e),(g),(j),(p),(m)	16.065
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	SEI TUTÓIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	(a),(b),(e),(g),(j),(m),(p)	16.049
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	JOTA ELE CONSTRUÇÕES CIVIS S.A.	(a),(b),(e),(g),(j),(p),(m)	16.029
OPEA SECURITIZADORA S.A.	VIA SUL ENGENHARIA LTDA.	(a),(p),(g),(h),(j),(m)	15.234
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a),(p),(k),(j)	14.551
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	MTR-03 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.	(a),(b),(e),(g),(h),(m),(p)	14.049
BARI SECURITIZADORA S.A.	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A	(a),(b),(e),(g),(m)	12.839
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	MA FRANCISCO MORATO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	(a),(e),(j),(o),(p)	12.820
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	HESA 159 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	(a),(b),(g),(h),(m)	12.013
OPEA SECURITIZADORA S.A.	TECNISA S.A.	(a)	10.811
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	GIP DANTE CARRARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	(a),(b),(e),(g),(j),(p)	10.108
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	SAID INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	(a),(b),(e),(g),(h),(m),(p)	9.990
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	MFT JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA.	(a),(b),(e),(g),(j),(m),(p)	9.500
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	MFT ARUJÁ e a MFT JOÃO GABRIEL	(a),(b),(e),(g),(j),(p)	8.317
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	LONGITUDE INCORPORAÇÃO & URBANISMO LTDA.	(a),(e),(g),(j),(k)	7.472
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	MFT ARUJÁ e a MFT JOÃO GABRIEL	(a),(b),(e),(g),(j),(k)	7.345
RIZA SECURITIZADORA S.A.	FERNANDES ARAUJO RJ-08 PARTICIPAÇÕES LTDA.	(a),(b),(e),(g),(j),(p)	7.274
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	GAFISA S.A. E FLOW	(a),(b),(e),(g),(j),(k)	7.040
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	MFT CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	(a),(b),(e),(g),(j),(m),(p)	6.349
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.	(a),(e),(j),(m),(p)	5.997
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	(a),(b),(e),(g),(k),(m),(o),(p)	2.825
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	OMNI VILA ROMANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	(a),(b),(e),(g),(j),(m),(p)	2.730
OPEA SECURITIZADORA S.A.	INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	(a),(j),(e),(g),(p)	2.473
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	(a),(b),(g),(j),(p)	1.923
BARI SECURITIZADORA S.A.	MTM CONSTRUÇÕES LTDA.	(a),(b),(e),(g),(h),(m)	1.874
RIZA SECURITIZADORA S.A.	RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.	(a),(g)	1.871
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	P610 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	(a),(b),(e),(g),(h),(p)	1.632
RIZA SECURITIZADORA S.A.	RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.	(a),(g)	1.395
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	EVOQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.,	(a),(o),(b),(p),(j),(e)	328
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	AURIGAL, UPCON 32, GAFISA E UPCON 7	(a),(b),(e),(g),(j),(k),(m),(p)	218
			1.174.878

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada

CNPJ: 29.852.732/0001-91

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2025
OPEA SECURITIZADORA S.A.	TECNISA S.A.	(a)	59.853
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HELBOR EMPREENDIMENTOS SA.	(a),(k)	79.999
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	SPE ALVAREGA, SPE BORGES LAGOS, SPE INDIANÓPOLIS E SPE SANTO AMARO	(a),(b), (p), (g), (j), (e)	72.532
OPEA SECURITIZADORA S.A.	JSTX PARTICIPAÇÕES LTDA.	(a),(b),(j)	70.803
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	(a),(b),(g),(j),(p)	65.352
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	GAFISA S.A.	(a),(b),(e),(g),(j),(m),(p)	63.181
OPEA SECURITIZADORA S.A.	HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A.,	(a), (p)	60.014
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	SEI TUTIOIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	(a),(b),(e),(g),(j),(m),(p)	58.949
OPEA SECURITIZADORA S.A.	BM VAREJO EMPREENDIMENTOS S.A.	(a),(b),(e),(g),(j),(m)	57.084
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	PLEWADES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e GAFISA S.A	(a),(b),(e),(g),(j),(m),(p)	55.313
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	BARILOCHE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. E SHANGHAI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	(a),(b), (p), (j), (e)	54.737
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA.	(a),(b),(e),(g),(j),(k)	51.547
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A	(a),(p)	50.067
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	FERNANDES ARAUJO RJ-08 PARTICIPAÇÕES LTDA.	(a),(b),(e),(g),(j),(p)	45.599
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	(a), (m), (p)	40.530
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	VIEWCO 17 EMPREENDIMENTO LTDA.	(a),(b),(e),(g),(j),(k)	37.578
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	JOTA ELE CONSTRUÇÕES CIVIS S.A.	(a),(b),(e),(g),(j),(p),(m)	33.222
BARI SECURITIZADORA S.A.	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A	(a),(b),(e),(g),(j),(m)	30.661
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a),(k), (p), (j)	29.055
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	1980 LUIS BARROSO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	(a),(b), (e), (g), (j), (p), (f)	27.360
OPEA SECURITIZADORA S.A.	HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES	(a),(p)	26.571
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	SEI SAMPAIO VIANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	(a), (b), (e), (g), (j), (p)	26.119
OPEA SECURITIZADORA S.A.	JORDAN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	(a),(b),(e),(g),(j),(p)	22.777
OPEA SECURITIZADORA S.A.	VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII	(a), (e), (m)	21.813
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	SPE BARILOCHE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	(a),(b),(e),(g),(j),(p)	19.964
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	GAFISA S.A. e FLOW	(a),(b),(e),(g),(j),(k)	18.648
OPEA SECURITIZADORA S.A.	VIA SUL ENGENHARIA LTDA.	(a),(p), (g), (h), (f), (m)	18.459
OPEA SECURITIZADORA S.A.	HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A.,	(a),(k)	18.264
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	(a),(p)	18.229
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	1980 LUIS BARROSO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	(a),(b),(e),(g),(j),(k)	15.746
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.,	(a),(b), (e), (g), (j), (p)	15.692
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	LONGITUDE INCORPORAÇÃO & URBANISMO LTDA.	(a),(e),(g),(j),(k)	15.076
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CRETA INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.	(a),(b), (p), (j), (e), (e)	15.017
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	NETCORP SP JARDIM GUEDELA SPE e NETCORP REALITÁ SPE	(a), (b), (e), (g), (j), (p)	15.016
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	MF7 CAPOTE VALENTE INCORPORADORA SPE LTDA.	(a),(b),(e),(g),(j),(k)	14.418
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	MF7 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	(a),(b),(e),(g),(j),(m),(p)	13.340
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	MF7 ARUJÁ e a MF7 JOÃO GABRIEL	(a),(b),(e),(g),(j),(k)	12.683
OPEA SECURITIZADORA S.A.	VINCE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	(a),(e),(g)	12.439
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a),(p), (k), (j)	12.189
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	(a),(b),(g),(j),(p)	12.109
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	EVOQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.,	(a),(b), (p), (j), (e)	11.408
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	PAGANO AGOSTINIANOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	(a),(b),(e),(g),(j),(p),(m)	10.555
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	GIP DANTE CARRARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	(a),(b),(e),(g),(j),(p)	10.108
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	GIP DANTE CARRARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	(a),(b),(e),(g),(j),(p)	10.084
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	T.K.S. SISTEMAS HOSPITALARES E CONSULTÓRIOS MÉDICOS LTDA	(a),(b),(e),(g),(j),(m)	10.060
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	AURIGAL, UPCON 32, GAFISA e UPCON 7	(a), (b), (e), (g), (j), (k), (m), (p)	9.203
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	MF7 ARUJÁ e a MF7 JOÃO GABRIEL	(a), (b), (e), (g), (j), (p)	8.311
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	LONGITUDE INCORPORAÇÃO & URBANISMO LTDA.	(a),(e),(g),(j),(k)	7.472
OPEA SECURITIZADORA S.A.	INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	(a),(j), (e), (g), (p)	6.986
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CONSTRUTORA DITOLVO LTDA	(a),(b),(g),(j),(p)	5.780
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CONSTRUTORA DITOLVO LTDA.	(a),(b),(g),(j),(p)	5.070
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	P610 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	(a), (b), (e), (g), (h), (p)	4.730
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA.	(a),(b),(e),(g),(j),(m),(p)	4.504
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	RNI NEGÓCIOS IMOBILIARIOS S.A.	(a),(g)	2.482
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	GAFISA S.A.	(a),(b), (e)	2.477
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	GAFISA S.A.	(a),(b), (e)	2.477
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CAYNE ENPLAN 33 e CEDR1	(a), (b), (e), (g), (j), (p)	2.297
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	OMNI VILA ROMANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	(a),(b),(e),(g),(j),(m),(p)	1.154
			1.533.263

Legendas

Lastró
(1) - Lastró em financiamento imobiliário.
(2) - Escritura de Superfície
(3) - CCB
(4) - Contrato de Compra e Venda
(5) - Pulverizado
(6) - Debenture
(7) - Contrato de locação
(8) - Nota Comercial
(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024	1.061.309
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	983.207
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(262.912)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(15.808)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	226.504
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.656
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(208.200)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(238.060)
Valores a receber	(14.433)
Saldo em 30 de junho de 2025	1.533.263
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.869.003
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(2.061.974)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.866)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	225.634
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	21.562
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(215.870)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(194.874)
Saldo em 30 de junho de 2026	1.174.878

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliário

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativo financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, ou com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024	-
Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário (FIIs)	150.046
Venda de cotas de fundo de investimento imobiliário (FIIs)	(151.459)
Resultado em transações de cotas de fundo de investimento imobiliário (FIIs)	1.413
Saldo em 30 de junho de 2025	-
Saldo em 30 de junho de 2026	-

(b) Ações de companhias fechadas

30/06/2026				
Ações de companhia fechada	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
(a) Guaiurus 445 SPE Ltda.	Sim	9.870.653	58,00%	8.804
(b) BGO 326 SPE Ltda.	Sim	6.301.151	58,00%	5.629
				14.433
30/06/2025				
Ações de companhia fechada	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
(a) Guaiurus 445 SPE Ltda.	Sim	9.290.653	58,00%	8.804
(b) BGO 326 SPE Ltda.	Sim	5.721.151	58,00%	5.629
				14.433

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada

CNPJ: 29.852.732/0001-91

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(a) Guaicurus 445 SPE Ltda. ("Sociedade") tem por objeto o exercício das seguintes atividades econômicas: (i) a compra e venda de terrenos e empreendimentos imobiliários; (ii) a intermediação de operações de compra e venda de terrenos ou empreendimentos imobiliários; (iii) a incorporação imobiliária, desenvolvimento, construção, investimento e/ou financiamento de empreendimentos imobiliários comerciais; (iv) atividades correlatas às atividades ora indicadas e ligadas ao setor imobiliário, como a administração de shoppings centers e comercialização de lojas; e/ou (v) a participação em outras sociedades que desenvolvam quaisquer das atividades acima indicadas, observados os demais requisitos da legislação e da regulamentação em vigor, regidos pela CNAE - Classificação Nacional de Atividades Econômicas nº 64.62-0-00.

(b) A BGO 326 SPE Ltda. ("Sociedade") tem por objeto o exercício das seguintes atividades econômicas: (i) a compra e venda de terrenos e empreendimentos imobiliários; (ii) a intermediação de operações de compra e venda de terrenos ou empreendimentos imobiliários; (iii) a incorporação imobiliária, desenvolvimento, construção, investimento e/ou financiamento de empreendimentos imobiliários comerciais; (iv) atividades correlatas às atividades ora indicadas e ligadas ao setor imobiliário, como a administração de shoppings centers e comercialização de lojas; e/ou (v) a participação em outras sociedades que desenvolvam quaisquer das atividades acima indicadas, observados os demais requisitos da legislação e da regulamentação em vigor, regidos pela CNAE - Classificação Nacional de Atividades Econômicas nº 64.62-0-00.

Em 30 de junho de 2026, o investimento nas Sociedades estava avaliado pelo custo, visto o estágio inicial de seu desenvolvimento imobiliário. A Administração analisou o valor recuperável líquido e não identificou necessidade de ajuste no valor de custo registrado.

Movimentação do exercício

Ações de companhias fechadas recebidas por execução de garantia de certificados de recebíveis imobiliários (*)

Saldo em 31 de dezembro de 2025

14.433

14.433

(*) Em decorrência do inadimplemento das obrigações relacionadas ao CRI Guaicurus, e após a execução das garantias constituídas no âmbito da operação, a Classe passou a deter participação nas SPEs (a) Guaicurus 445 SPE Ltda. e (b) BGO 326 SPE Ltda.

6. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

Taxa de administração

Taxa de performance

30/06/2026	30/06/2025
14.924	14.217
8.914	8.844
23.838	23.061

Taxa de administração: (i) 0,20% (vinte centésimos por cento ao ano) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas da Classe; ou (a.2) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); e (ii) o equivalente a R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) mensais por cotista, com piso de R\$ 3 (três mil reais) mensais, limitada a 0,06% (seis centésimos por cento) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, referente aos serviços de escrituração das cotas da Classe, a ser pago a terceiros, observada a remuneração mínima mensal de (i) em relação ao item (i) de observado o valor mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), no 1º (primeiro) ano de funcionamento da Classe, contado da data de início do seu funcionamento, e de R\$ 25 (vinte e cinco mil reais) a partir do 2º (segundo) ano da Classe, contado da data de início do seu funcionamento, a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

Taxa de gestão: 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento ao ano) ao ano, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas da Classe; ou (a.2) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

Será devida uma taxa de performance à Gestora, correspondente a 20% (vinte por cento) do valor da rentabilidade das Cotas que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br), já deduzidas todas as demais despesas da Classe, inclusive a Taxa de Administração.

7. Política de distribuição dos resultados

A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 13º (décimo terceiro) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos, em Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos

Lucro líquido do exercício

Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRI)

Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)

Despesas operacionais não pagas

Lucro/prejuízo base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)

Retenção de rendimentos - até 5%

Rendimentos declarados

Rendimentos (a distribuir)

Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício

Rendimentos líquidos pagos no exercício

Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)

% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)

Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados

30/06/2026	30/06/2025
229.960	190.942
(9.764)	(18.304)
1.866	15.808
(737)	63
221.325	188.509
(264)	-
221.061	188.509
(16.071)	(18.544)
18.544	11.998
223.534	181.963
1.53	1.25
99,88%	100,00%
(264)	-

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, a Classe poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, dependerão de prévio registro na CVM. A deliberação da emissão de novas cotas da Classe deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas, as despesas com colocação de cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 40.162 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 401.618 cotas totalmente subscritas e integralizadas, sendo iniciada em 20 de junho de 2018 e encerrada em 30 de julho de 2018. Em decorrência desse processo a Classe incorreu em gastos de colocação de R\$ 1.049, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A segunda da oferta pública de cotas no total de R\$ 71.933 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 719.330 cotas totalmente subscritas e integralizadas, sendo iniciada em 09 de janeiro de 2019 e encerrada em 01 de março de 2019. Em decorrência desse processo a Classe incorreu em gastos de colocação de R\$ 2.405, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A terceira da oferta pública de cotas no total de R\$ 186.004 com valor unitário de R\$ 101,00, totalizando 1.841.620 cotas totalmente subscritas e integralizadas, sendo iniciada em 05 de agosto de 2019 e encerrada em 05 de setembro de 2019. Em decorrência desse processo a Classe incorreu em gastos de colocação de R\$ 6.604, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A quarta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 154.385 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 1.543.846 cotas totalmente subscritas e integralizadas, sendo iniciada em 11 de novembro de 2019 e encerrada em 19 de dezembro de 2019. Em decorrência desse processo a Classe incorreu em gastos de colocação de R\$ 4.316, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A quinta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 303.984 com valor unitário de R\$ 92,20, totalizando 3.064.352 cotas foi totalmente subscritas e integralizadas, sendo iniciada em 11 de março de 2022 e encerrada em 20 de abril de 2022. Em decorrência desse processo a Classe incorreu em gastos de colocação de R\$ 10.467, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

O ato do administrador datado de 08 de setembro de 2022 aprova o desdobramento das cotas, segundo razão de 1:10, a realizar-se no fechamento dos mercados desta data ("Desdobramento"), de forma que depois do desdobramento, para cada cota existente serão atribuídas ao respectivo titular 9 novas cotas, totalizando 10 cotas. As Cotas advindas do desdobramento passarão a ser negociadas na forma desdobrada a partir da abertura dos mercados do dia 09 de setembro de 2022, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes. Cumpre informar, ainda que até a Data-Base do Desdobramento, a Classe contava com 7.570.766 Cotas, passando então, a partir de 9 de setembro de 2022, a contar com 75.707.660 Cotas no total.

A sexta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 271.003 com valor unitário de R\$ 9,65, totalizando 27.513.047 cotas totalmente subscritas e integralizadas, sendo iniciada em 05 de outubro de 2022 e encerrada em 22 de novembro de 2022. Em decorrência desse processo a Classe incorreu em gastos de colocação de R\$ 8.608, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A sétima emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 109.072 com valor unitário de R\$ 9,65, totalizando 31.584.805 cotas foi totalmente subscritas e integralizadas, sendo iniciada em 03 de maio de 2024 e encerrada em 04 de junho de 2024. Em decorrência desse processo a Classe incorreu em gastos de colocação de R\$ 476, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A oitava emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 311.110 com valor unitário de R\$ 9,85, totalizando 31.584.805 cotas foi totalmente subscritas e integralizadas, sendo iniciada em 17 de julho de 2024 e encerrada em 30 de setembro de 2024. Em decorrência desse processo a Classe incorreu em gastos de colocação de R\$ 7.501 registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 não houve emissão de novas cotas.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, a Classe poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

30/06/2026	30/06/2025
41.429	41.426
41.429	41.426

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 3 (2025 - R\$ 7.501), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos. O valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída será correspondente a 1% (um por cento) do valor total dos Ativos. Para sua constituição ou reposição será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, a Classe não constituiu reserva de contingência.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício	229.960	190.942
Patrimônio líquido inicial	1.407.942	1.101.900
Adições/(deduções)		
Cotas de investimentos integralizadas	-	311.110
Gastos com colocação de cotas	(3)	(7.501)
	(3)	303.609
	16,33%	13,59%

Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido/(prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial da Classe adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

10. Encargos debitados à Classe

	30/06/2026		30/06/2025	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	14.924	1,04%	14.217	1,02%
Taxa de performance	8.914	0,62%	8.844	0,63%
Outras despesas operacionais	487	0,03%	864	0,06%
	24.325	1,69%	23.925	1,71%
	1.430.052		1.394.349	

Patrimônio líquido médio do exercício

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração da Classe cuja probabilidade de perda para a Classe seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria e custódia são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A. e o serviço de escrituração é prestado pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

A Classe aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, 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:

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 confirmam 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 para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas na instrução aplicável aos fundos de investimento imobiliários.

As tabelas abaixo apresentam os ativos da Classe mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Certificados de recebíveis imobiliários
Cotas de fundo de renda fixa

Total do ativo

30/06/2026			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	1.174.878	-	1.174.878
-	249.214	-	249.214
-	1.424.092	-	1.424.092

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Certificados de recebíveis imobiliários
Cotas de fundo de renda fixa

Total do ativo

30/06/2025			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	1.533.263	-	1.533.263
-	23.872	-	23.872
-	1.557.135	-	1.557.135

As demonstrações das mudanças dos Certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas na nota 5.2.

16. Outras informações

16.1 Obrigações por operações compromissadas

O saldo de obrigações por operações compromissadas está composto por operações com lastro em CRIs. A movimentação do saldo no exercício está demonstrada abaixo:

Saldo em 30 de junho de 2024

Aquisição de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)
Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Saldo em 30 de junho de 2025

Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)
Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Saldo em 30 de junho de 2026

Nessas operações, a Classe vende certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) com o compromisso de recomprá-los futuramente, o que gera uma obrigação financeira temporária. As recompras ocorreram em julho e setembro de 2025, com taxa média de 100% CDI + 3,94% a.a.

16.2 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que a Classe, no exercício findo em 30 de junho de 2026, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço à Classe.

16.3 O saldo de provisões e contas a pagar totaliza R\$ 5.772 (2025 - R\$ 6.047) e refere-se principalmente a taxa de administração e taxa de performance a pagar no montante de R\$ 1.246 e R\$ 4.196 (2025 - R\$ 1.230 e R\$ 4.690), respectivamente.

16.4 A política de divulgação de informações relativas à Classe inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16.5 Em 10 de junho de 2025 a Administradora publicou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, servindo-se do presente para adaptar o regulamento do Fundo ao que dispõe a parte geral e o Anexo Normativo nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"). Em decorrência dessa alteração e da instituição da responsabilidade dos cotistas, o Fundo também teve sua denominação ajustada, passando de "Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII" para "Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada". o presente Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento, regras de resgate ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas. Dessa forma, nos termos da Resolução nº 175, o Fundo será de classe única, contando com Regulamento e Anexo, que trarão as regras aplicáveis ao mesmo, na forma dos documentos consolidados e anexos ao presente instrumento, que entrarão em vigor a partir do fechamento 10 de junho de 2025. O Regulamento consolidado vigente foi protocolado na CVM em 12 de junho de 2025.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, não houve alterações no regulamento do Fundo.

17. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2026 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora da Classe, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *