

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII

CNPJ (29.852.732/0001-91)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023
e relatório do auditor independente**



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário em 30 de junho de 2023, 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 do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre

os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Investimento em certificados de recebíveis imobiliários

Em 30 de junho de 2023, os investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 1.048.368 mil representavam 105,28% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte e de liquidez, além do fato de sua precificação se utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários; o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos por meio da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado; verificação da liquidação financeira das aquisições, vendas, amortizações e juros do exercício auditado; e o confronto dos investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2(a) às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para os investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e

submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada

de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta 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 obtivemos 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.
- Obtivemos 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 Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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 aos responsáveis pela governança 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 os responsáveis pela governança, 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, 15 de setembro de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP034519/O



Marília Nascimento Soares
Contadora CRC SP301194/O

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII
CNPJ (29.852.732/0001-91)

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

Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2023	% PL	30/06/2022	% PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	15.595	1,57%	13.418	1,84%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2.a	1.048.368	105,28%	724.464	99,13%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2.b	-	0,00%	4.636	0,63%
Outros créditos		34	0,00%	26	0,00%
Total do ativo		1.063.997	106,85%	742.544	101,61%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	13.510	1,36%	9.044	1,24%
Impostos e contribuições a recolher		38	0,00%	34	0,00%
Provisões e contas a pagar	16.2	4.412	0,44%	2.678	0,37%
Obrigações por operações compromissadas	16.1	50.220	5,04%	-	0,00%
Total do passivo		68.180	6,85%	11.756	1,61%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	1.027.470	103,18%	756.467	103,51%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(33.449)	-3,36%	(24.841)	-3,40%
Lucros / Prejuízos acumulados		1.796	0,18%	(838)	-0,11%
Total do patrimônio líquido		995.817	100,00%	730.788	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.063.997	106,85%	742.544	101,61%

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

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII
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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido, valor patrimonial e quantidade de cotas

	Nota	30/06/2023	30/06/2022
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (a)	144.224	57.928
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (a)	2.305	14.477
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (a)	5.429	(1.657)
Despesas de operações compromissadas de CRI	16.1	(1.192)	(2.734)
Rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)		93	63
Resultado em transações de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	5.2 (b)	30	2
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	5.2 (b)	9	(9)
Despesas de IRPJ de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)		(3)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		150.895	68.070
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		8.254	2.819
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(1.817)	(621)
		6.437	2.198
Despesas operacionais			
Taxa de administração	6 e 10	(9.550)	(5.346)
Taxa de performance	6 e 10	(6.849)	(4.492)
Outras receitas (despesas) operacionais	10	(331)	(241)
		(16.730)	(10.079)
Lucro líquido do exercício		140.602	60.189
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	103.220.707	7.570.766
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		1,36	7,95
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		9,65	96,53

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

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII
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 2023 e 2022

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 30 de junho de 2021		452.483	(14.374)	(481)	437.628
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	303.984	-	-	303.984
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(10.467)	-	(10.467)
Lucro líquido do exercício		-	-	60.189	60.189
Rendimentos apropriados	7	-	-	(60.546)	(60.546)
		-	-	-	-
Em 30 de junho de 2022		756.467	(24.841)	(838)	730.788
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	271.003	-	-	271.003
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(8.608)	-	(8.608)
Lucro líquido do exercício		-	-	140.602	140.602
Rendimentos apropriados	7	-	-	(137.968)	(137.968)
Em 30 de junho de 2023		1.027.470	(33.449)	1.796	995.817

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

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII
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 2023 e 2022

Em milhares de Reais

	Notas	30/06/2023	30/06/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de taxa de performance		(5.310)	(4.641)
Pagamento de taxa de administração		(9.357)	(5.047)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(331)	(259)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(1.817)	(592)
Caixa líquido das atividades operacionais		(16.815)	(10.539)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa e operações compromissadas		8.252	2.819
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2.a	307.532	367.119
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2.a	(717.095)	(721.709)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2.a	90.590	86.272
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2.a	147.027	53.152
Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	16.1	60.086	66.325
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).	16.1	(11.058)	(69.059)
Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	5.2.b	(1.557)	(5.001)
Venda de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	5.2.b	6.232	358
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)		93	63
IRRF sobre ganho de capital - renda variável		(3)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		(109.901)	(219.661)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	271.003	303.984
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	8.4	(8.608)	(10.467)
Rendimentos distribuídos	7	(133.502)	(54.521)
Caixa líquido das atividades de financiamento		128.893	238.996
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa		2.177	8.796
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		13.418	4.622
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		15.595	13.418

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

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII
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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 02 de março de 2018, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, e iniciou suas atividades em 27 de julho de 2018.

O objetivo do fundo é 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) CRIs, observados o Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos na Política de Investimentos descrita no regulamento; e (b) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos descrita no regulamento.

O Fundo 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 ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2023:

VGIR11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	100,47
Agosto	100,30
Setembro	10,07
Outubro	9,91
Novembro	9,89
Dezembro	9,85
Janeiro	9,62
Fevereiro	9,75
Março	9,30
Abril	9,32
Maior	9,14
Junho	9,51

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 30 de Junho de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 15 de setembro de 2023.

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 afetem 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

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

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 pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros 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 associados a ele.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

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 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, 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.

3.3.2 Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através da taxa de negociação. 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.

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII
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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, 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 o Fundo 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 do Fundo. 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 do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

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 do Fundo 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 do Fundo, estão descritas a seguir.

l) 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 do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4 Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo 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 do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do exercício de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, 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 do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- instabilidade social e política; e
- 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 do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo 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 o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo 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 o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo 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 do Fundo 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 no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo 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, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

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 pelo Fundo, 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 CRI's, 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 pelo Fundo, 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 do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII
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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's. Além disso o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 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 do Fundo.

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 BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI

30/06/2023	30/06/2022
15.595	13.418
15.595	13.418

Estão compostas por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, 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 BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, Operações comprometidas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

30/06/2023	30/06/2022
1.048.368	724.464
1.048.368	724.464

Circulante	1.048.368	724.464
Não circulante	-	-

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para 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.

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII
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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS I	22C0927973	(1)	n/a	Série 52	23/03/2022	07/04/2025	CDIE + 5,5%	8.496	8.777	8.596
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22D0836679	(3)	A	11º Emissão - Série 1	14/04/2022	28/04/2028	CDIE + 3,75%	60.000	60.000	60.000
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0847833	(3)	n/a	73º Emissão - Série 1	25/04/2022	27/04/2026	CDIE + 4%	11.830	11.853	11.853
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0847835	(3)	n/a	73º Emissão - Série 2	25/04/2022	26/04/2027	CDIE + 4,5%	21.170	21.474	21.212
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22E1211649	(1)	n/a	7º Emissão - Série 1	27/05/2022	07/06/2027	CDIE + 3%	85.000	86.067	86.067
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22E1313665	(5)	n/a	18º Emissão - Série 1	23/06/2022	15/06/2027	CDIE + 4,75%	30.000	30.000	30.019
								6.240.839	726.075	724.464

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: HabitaSec (www.habitaSec.com.br), Cia Província de Securitização (www.ciaprovincia.com.br), True Securitizadora (www.trueSecuritizadora.com.br), Vert (vert-capital.com), Nova Securitizadora (www.novasecuritizadora.com.br) e Ourinvest (www.ourinvestSecuritizadora.com.br), Opea (www.opeacapital.com), Virgo (www.virgo.inc).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2023
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	RNI NEGÓCIOS IMOBILIARIOS S.A.	(a),(g)	3.984
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	RNI NEGÓCIOS IMOBILIARIOS S.A.	(a),(b),(g)	7.028
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	SEI INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a),(b),(j),(e)	4.137
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	ATLÂNTICA OCEAN VIEW EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	(a),(b),(c),(j),(e)	1.587
OPEA SECURITIZADORA S.A.	CONSTRUTORA SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	(a),(b),(g),(p),(j),(e),(m)	19.950
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	INCORPORADORA E CONSTRUTORA PIBB S.A.	(a),(b),(p),(g),(j),(m),(e)	20.209
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	TAP ARP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.	(a),(b),(h),(g),(e)	954
TRUE SECURITIZADORA S.A.	BLUMENAU NORTE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.	(a),(j),(k),(b),(g)	3.462
OPEA SECURITIZADORA S.A.	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. e TF 60 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.	(a),(b),(e),(j),(p)	13.748
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS I	PETERHOF EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	(a),(b),(c),(p),(j),(e)	5.031
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS I	CRETA INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.	(a),(b),(g),(j),(e)	15.014
TRUE SECURITIZADORA S.A.	GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	(a),(b),(g),(s)	5.542
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS I	1980 LUIS BARROSO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	(b),(e),(g),(j),(p),(t)	31.804
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS I	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP	(a),(b),(e),(j),(o),(p)	3.406
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS I	MINISTRO LUIZ GALOTTI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	(a),(b),(e),(j),(o),(p)	9.637
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS I	ONE IPEROIG EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	(a),(b),(e),(j),(o),(p)	15.767
OPEA SECURITIZADORA S.A.	HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES	(p)	35.427
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CONSTRUTORA DITOLVOLTA.	(a),(b),(j),(e)	3.732
OPEA SECURITIZADORA S.A.	REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.	(a)	4.466
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS I	BARILOCHE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. E SHANGHAI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	(a),(o),(b),(p),(j),(e)	43.572
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	GAFISA S.A.	(a),(b),(e)	6.606
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	GAFISA S.A.	(a),(b),(e)	6.606
OPEA SECURITIZADORA S.A.	INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	(a),(j),(e),(g),(p)	13.072
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS I	EVOQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.,	(a),(o),(b),(p),(j),(e)	60.451
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS I	PAULO MOURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	(a),(g),(b),(p),(j),(e)	8.607
TRUE SECURITIZADORA S.A.	TECNISA S.A.	(a)	65.000
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a),(p),(k),(j)	11.908
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a),(k),(p),(j)	24.423
TRUE SECURITIZADORA S.A.	VIA SUL ENGENHARIA LTDA.	(a),(p),(g),(h),(l),(m)	19.724
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS I	CONSTRUTORA DITOLVO LTDA.	(a),(b),(e),(g),(j),(p)	2.032
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS I	CONSTRUTORA DITOLVO LTDA.	(a),(b),(e),(g),(j),(p)	905
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS I	PLANTAS VILA BUARQUE S.A.	(a),(b),(g),(k),(p),(m)	4.728
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS I	AURIGAL, UPON 32, GAFISA e UPON 7	(a),(b),(e),(g),(j),(k),(m),(p)	26.939
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS I	AURIGAL, UPON 32, GAFISA e UPON 7	(a),(b),(e),(g),(k),(j),(m),(p)	13.391
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS I	AURIGAL, UPON 32, GAFISA e UPON 7	(a),(b),(e),(g),(k),(j),(p)	12.750
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS I	CAYNE ENPLAN 33 e CEDR1	(a),(b),(e),(g),(j),(p)	10.781
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS I	CAYNE ENPLAN 33 e CEDR1	(a),(b),(e),(g),(j),(p)	5.859
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS I	CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES	(a),(b),(e),(g),(j),(m)	14.643
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS I	ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	(a),(b),(e),(g),(j),(p)	6.138
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS I	MF7 ARUJÁ e a MF7 JOÃO GABRIEL	(a),(b),(e),(g),(j),(p)	13.419
OPEA SECURITIZADORA S.A.	VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	(a),(e),(m)	28.550
OPEA SECURITIZADORA S.A.	HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A.,	(a),(p)	59.970
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS I	NETCORP SP JARDIM GUEDALA SPE e NETCORP REALTÁ SPE	(a),(b),(e),(g),(j),(p)	19.012
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	(a),(m),(p)	95.058
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS I	VERANO E PARADISO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	(a),(b),(e),(g),(j),(m),(p)	11.146
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS I	P610 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	(a),(b),(e),(g),(h),(p)	26.534
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS I	SEI SAMPAIO VIANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	(a),(b),(e),(g),(j),(p)	36.000
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. E MPD INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	(a),(b),(e),(g),(h),(m),(p)	98.246
OPEA SECURITIZADORA S.A.	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. e TF 60 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.	(a),(j),(b),(p),(e)	9.823
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.,	(b),(e),(g),(j),(p)	15.009
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	SPE ALVARENGA, SPE BORGES LAGOS, SPE INDIANÓPOLIS E SPE SANTO AMARO	(a),(b),(p),(g),(j),(e)	72.581
			1.048.368

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII
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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2022
OPEA SECURITIZADORA S.A.	BRF - BRASIL FOODS S.A.	(a),(b),(j),(e)	640
NOVA SECURITIZADORA S.A.	RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.	(a),(g)	4.847
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZADORA S.A.	RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.	(a),(g)	8.260
OPEA SECURITIZADORA S.A.	CONSTRUTORA SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	(a),(b),(g),(p),(j),(e),(m)	8.146
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	SEI INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a),(b),(j),(e)	4.358
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HESA 76 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., HESA 100 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, HESA 109 - I	(a),(b),(g),(j)	2.388
TRUE SECURITIZADORA S.A.	DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.	(a)	25.501
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	ROBERTO VISNEVSKI INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÕES LTDA.	(a),(b),(j),(e)	3.100
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	ATLÂNTICA OCEAN VIEW EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	(a),(b),(o),(j),(e)	5.868
OPEA SECURITIZADORA S.A.	CONSTRUTORA SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	(a),(b),(g),(p),(j),(e),(m)	16.983
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	INCORPORADORA E CONSTRUTORA PIBB S.A.	(a),(b),(p),(g),(j),(m),(e)	22.920
TRUE SECURITIZADORA S.A.	HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES	(a)	21.920
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	TAP ARP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.	(a),(b),(h),(g),(e)	811
TRUE SECURITIZADORA S.A.	BLUMENAU NORTE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.	(a),(j),(k),(b),(g)	3.744
OPEA SECURITIZADORA S.A.	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. e TF 60 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.	(a),(j),(b),(p),(e)	9.864
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZADORA DE CREDITOS I	PETERHOF EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	(a),(b),(g),(p),(j),(e)	7.810
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZADORA DE CREDITOS I	CRETA INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.	(a),(b),(p),(j),(o),(e)	15.015
TRUE SECURITIZADORA S.A.	GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII	(a),(b),(g),(s)	5.296
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	WEB WESTROCK, CELULOSE, PAPEL E EMBALAGENS LTDA.	(a),(b),(g),(e)	20.767
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZADORA DE CREDITOS I	RETÂNGULO HOTEL LTDA	(a),(b),(o),(j),(e)	4.082
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZADORA DE CREDITOS I	1980 LUIS BARROSO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	(a),(b),(p),(o),(j),(e)	31.817
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZADORA DE CREDITOS I	1980 LUIS BARROSO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	(a),(b),(p),(o),(j),(e)	31.817
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZADORA DE CREDITOS I	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP	(a),(o),(b),(p),(j),(e)	3.867
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZADORA DE CREDITOS I	MINISTRO LUIZ GALOTTI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	(a),(o),(b),(p),(j),(e)	9.625
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZADORA DE CREDITOS I	ONE IPEROIG EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	(a),(o),(b),(p),(j),(e)	15.746
OPEA SECURITIZADORA S.A.	HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES	(a),(p)	39.855
OPEA SECURITIZADORA S.A.	HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES	(a),(p)	39.855
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CONSTRUTORA DITOLVOLTDA.	(a),(b),(j),(e)	5.601
OPEA SECURITIZADORA S.A.	REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.	(a)	4.525
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZADORA DE CREDITOS I	BARILOCHE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. E SHANGHAI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	(a),(o),(b),(p),(j),(e)	48.158
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	GAFISA S.A.	(a),(b),(e)	17.424
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	GAFISA S.A.	(a),(b),(e)	17.424
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZADORA S.A.	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.,	(a),(e),(k)	15.009
OPEA SECURITIZADORA S.A.	INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	(a),(j),(e),(g),(p)	4.753
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZADORA DE CREDITOS I	EVOQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.,	(a),(o),(b),(p),(j),(e)	28.921
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZADORA DE CREDITOS I	PAULO MOURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	(a),(g),(b),(p),(j),(e)	8.596
TRUE SECURITIZADORA S.A.	TECNISA S.A.	(a)	60.000
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a),(p),(k),(j)	11.853
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a),(k),(p),(j)	21.212
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	SPE ALVARENGA, SPE BORGES LAGOS, SPE INDIANÓPOLIS E SPE SANTO AMARO	(a),(b),(p),(g),(j),(e)	86.067
TRUE SECURITIZADORA S.A.	VIA SUL ENGENHARIA LTDA.	(a),(p),(g),(h),(l),(m)	30.019
			724.464

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

Regime de Garantias

- (a) - Regime fiduciário
- (b) - Alienação fiduciária do imóvel
- (c) - Coobrigação
- (d) - Subordinação
- (e) - Fundo de reserva
- (f) - Contratos de financiamento
- (g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis

- (h) - Aval
- (i) - Fundo de overcollateral
- (j) - Fiança
- (k) - Alienação fiduciária de ações
- (l) - Fundo de liquidez
- (m) - Fundo de despesa
- (n) - Patrimônio Separado

- (o) - Promessa de sessão fiduciária
- (p) - Alienação fiduciária de cotas
- (q) - Fundo de Juros
- (r) - Hipoteca
- (s) - Rating Corporativo
- (t) - Fundo de obras

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2021

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	721.709
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(367.119)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(1.657)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	57.928
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	14.477
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(53.152)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(86.272)
Saldo em 30 de junho de 2022	724.464

Saldo em 30 de junho de 2022

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	717.095
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(307.532)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.429
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	144.224
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	2.305
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(147.027)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(90.590)
Saldo em 30 de junho de 2023	1.048.368

(b) Cotas de fundo de investimento imobiliário

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificadas como ativos financeiros para 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, independente do volume de cotas negociado e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados. (vide nota 3.3).

Composição da carteira

O Fundo não detinha investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário em 30 de junho de 2023. Em 30 de junho de 2022, as aplicações em fundo de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII
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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

30/06/2022

Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	Híbrido	0,28%	46.360	100,00	4.636
				46.360		4.636

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2021

Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	5.001
Venda de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	(358)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	(9)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	2
Saldo em 30 de junho de 2022	4.636

Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	1.557
Venda de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	(6.232)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	9
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	30
Saldo em 30 de junho de 2023	-

6. Encargos e taxa de administração e performance

	30/06/2022	30/06/2023
Taxa de administração	9.550	5.346
Taxa de performance	6.849	4.492
	16.399	9.838

A Taxa de Administração será de até 1,06% (um inteiro e seis centésimos por cento) ao ano, calculada sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas 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 das Cotas, como por exemplo, o IFIX; ou (ii) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, nos demais casos, composta de: (a) 0,20% (vinte centésimos por cento) fixos à razão de 1/12 (um doze avos), que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), no 1º (primeiro) ano funcionamento do Fundo, contado da data de início do seu funcionamento, e de R\$ 25 (vinte e cinco mil reais) a partir do 2º (segundo) ano do Fundo, contado da data de início do seu funcionamento, atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; (b) 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, referente aos serviços de gestão da carteira do Fundo, a ser pago diretamente à Gestora; e (c) o equivalente a R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) mensais por cotista, com piso de R\$ 3 mensais, limitada a 0,06% (seis centésimos por cento) referente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago a terceiros (em conjunto, a "Taxa de Administração"). A Taxa de Administração e Gestão são calculadas e pagas ao Administrador e Gestor mensalmente por período vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

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 do Fundo, inclusive a Taxa de Administração.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo 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 pelo Fundo, 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:

	30/06/2023	30/06/2022
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	140.602	60.189
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	2.803	(1.313)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(5.429)	1.657
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	(9)	9
Despesas operacionais não pagas	1	4
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	137.968	60.546
Rendimentos apropriados	137.968	60.546
Rendimentos (a distribuir)	(13.510)	(9.044)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	9.044	3.019
Rendimentos líquidos pagos no exercício	133.502	54.521
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	1,29	5,05
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

30/06/2023		30/06/2022	
Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
103.220.707	1.027.470	7.570.766	756.467
103.220.707	1.027.470	7.570.766	756.467
	9,95		99,92

8.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo 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 do Fundo 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\$ 40.161.900,00 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 o Fundo 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\$ 71.933.000,00 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 o Fundo 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 06 de agosto de 2019 e encerrada em 05 de setembro de 2019. Em decorrência desse processo o Fundo 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 totalmente subscritas e integralizadas, sendo iniciada em 11 de novembro de 2019 e encerrada em 19 de dezembro de 2019. Em decorrência desse processo o Fundo 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 o Fundo 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, o Fundo 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 o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 8.608, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.3 Amortização de cotas

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII
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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo 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 2023 e 2022 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

	30/06/2023	30/06/2022
	140.602	60.189
	33.449	24.841
	33.449	24.841

Durante o exercício, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 8.608 (2022 - R\$ 10.467), 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 2023 e 2022, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício

	30/06/2023	30/06/2022
Patrimônio líquido inicial	730.788	437.628

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas
Gastos com colocação de cotas

	271.003	303.984
	(8.608)	(10.467)
	262.395	293.517

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

	14,16%	8,23%
--	---------------	--------------

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

10. Encargos debitados ao Fundo

Taxa de administração

Taxa de performance

Outras receitas (despesas) operacionais

30/06/2023		30/06/2022	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
9.550	1,05%	5.346	1,03%
6.849	0,76%	4.492	0,87%
331	0,04%	241	0,05%
16.730	1,85%	10.079	1,95%
	906.014		518.963

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, artigo 40 da IN 1.585.

12. Demandas judiciais

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

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1 (b), 5.2 (b), 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo 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 confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo 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

30/06/2023			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	1.048.368	-	1.048.368
-	15.595	-	15.595
-	1.063.963	-	1.063.963

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Certificados de recebíveis imobiliários

Cotas de fundo de renda fixa

Cotas de fundos de investimento imobiliário

Total do ativo

30/06/2022			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	724.464	-	724.464
-	13.418	-	13.418
4.636	-	-	4.636
-	737.882	-	742.518

As atualizações das Cotas de Fundo de Renda Fixa e do valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários e Cotas de fundos de investimento imobiliário estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário).

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII
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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

16. Outras informações

16.1 O saldo de obrigações por operações compromissadas totaliza R\$ 50.220 e está composto por operações com lastro em CRIs. A movimentação do saldo no exercício está demonstrada abaixo:

Saldo em 30 de junho de 2021	-
Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	66.325
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(69.059)
Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	2.734
Saldo em 30 de junho de 2022	-
Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	60.086
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(11.058)
Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.192
Saldo em 30 de junho de 2023	50.220

16.2 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de Junho de 2023, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.3 O saldo de provisões e contas a pagar totaliza R\$ 4.412 (2022 - R\$ 2.678) e refere-se principalmente a taxa de administração e performance a pagar no montante de R\$ 850 e R\$ 3.521 (2022 R\$ 657 e R\$ 1.982), respectivamente.

16.4 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo 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 No exercício findo em 30 de junho de 2023, não houve alterações no regulamento do Fundo.

16.6 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

A alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FII's, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

17. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2023 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *