

Valora Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII CNPJ nº 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.
CNPJ nº 62.232.889/0001-90)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor
independente nº 2391G-004-PB

Em 30 de junho de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para o exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administração do
Valora Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do Valora Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("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, exceto pelos possíveis efeitos descritos na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Valora Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII 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, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião com ressalva

Defasagem nas demonstrações contábeis auditadas de fundos investidos

Conforme nota explicativa nº 6, em 30 de junho de 2023 o Fundo possuía investimentos em cotas dos fundos de investimento: i) Planta Desenvolvimento Urbano & Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário; e ii) Keycash Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, no montante total de R\$ 34.278 mil, o equivalente a 4,97% de seu Patrimônio Líquido. As últimas demonstrações contábeis auditadas dos Fundos investidos foram levantadas em data-base superior a 3 meses à data-base do Fundo, não sendo possível realizar outros procedimentos de auditoria persuasivos sobre tais investimentos em nossa data-base. Desta forma, não nos foi possível determinar os eventuais ajustes, se houver, nas demonstrações contábeis do Fundo.

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 contábeis”. 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 com ressalva.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião com ressalva sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva”, determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Ativos financeiros de natureza imobiliária

(Conforme Nota Explicativa nº 6 – ativos financeiros de natureza imobiliária)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2023 o Fundo possuía R\$ 742.387 mil, o equivalente a 107,65% de seu Patrimônio Líquido investidos em ativos financeiros de natureza imobiliária representados por certificados de recebíveis imobiliários (“CRI’s), ações de companhias abertas e fechadas cujas atividades são destinadas ao setor imobiliário, cotas de fundos de investimento imobiliário e cotas de fundo de investimento em direitos creditórios que possuem aplicações em ativos de natureza imobiliária. Deste modo, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração, a existência e a realização destes ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo dos certificados de recebíveis imobiliários, com base na projeção do fluxo de recebimento dos papéis, descontados a valor presente na nossa data base; **(iii)** validação da adequacidade dos certificados de recebíveis imobiliários, conforme instruções vigentes afim de identificarmos, através de cada termo de securitização, a dispensa de registro de distribuição na CVM; **(iv)** recálculo do valor justo dos investimentos em cotas de fundos imobiliário e ações de companhias abertas, com base em preços de negociação de mercado ativo da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão; **(v)** obtenção do valor das cotas da totalidade dos fundos de investimento em direitos creditórios e das cotas de fundos de investimento imobiliário, não listados, na CVM, divulgado pelo administrador dos respectivos fundos investidos na data-base; **(vi)** validação da existência da totalidade dos investimentos através dos respectivos extratos de custódia; **(vii)** exame dos contratos sociais das SPE’s investidas; **(viii)** validação do instrumento de AFAC’s das SPEs investidas; **(ix)** exame da liquidação financeira do pagamento de juros e amortizações dos recebíveis; **(x)** exame da liquidação financeira das transações ocorridas no exercício; **(xi)** auditoria do Valyos Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Imobiliário, na data base de 28 de fevereiro de 2023; **(xii)** revisão dos laudos a valor justo dos empreendimentos imobiliários das referidas SPEs; e, **(xiii)** teste de aderência entre as informações registradas e as demonstrações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito no parágrafo “Base para opinião com ressalva”, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a apuração do valor justo do seu investimento no exercício, foram adequados no contexto das demonstrações contábeis do Fundo.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa no 13 – Política de distribuição de resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2023, o Fundo destinou rendimentos aos seus cotistas no montante de R\$ 91.840 mil em conformidade com o art. 10 da Lei 8.668/93 e Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que determinam que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais, devem ser distribuídos aos cotistas. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise da conformidade da base de cálculo ao Ofício-Circular CVM no 1/2014; **(ii)** avaliação das principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como documentação suporte disponibilizada pela Administradora; **(iii)** exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela Administração para distribuição do resultado em 30 de junho de 2023, são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- 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 do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 contábeis 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, 28 de setembro de 2023

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Leonardo Mesquita Dantas
Contador CRC 1SP-263.110/O-7

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.773.692/0001-19
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2023 e de 2022
(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	2023			2022		
		Quantidade	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Quantidade	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Circulante	4		742.416	107,65		673.830	100,18
Caixa e equivalentes de caixa	4		18.991	2,75		1.807	0,27
Disponibilidades			1	-		226	0,03
Depósitos bancários (*)			1	-		226	0,03
Cotas de fundo de investimento - Instrução 555/14			18.990	2,75		1.581	0,24
Daycoval Títulos Públicos VI Fundos de Investimento em Renda Fixa		15.176.969	18.990	2,75	1.431.780	1.581	0,24
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	5		2	-		2	-
Cotas de fundo de investimento - Instrução 555/14			2	-		2	-
Rtg Pactual Tesouro Selic F.I.R.F. Referenciado DI		508	2	-	519	2	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária	6		720.229	104,43		669.328	99,50
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6.a.		190.806	27,65		175.301	26,06
Planta Desenvolvimento Urbano & Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário		19.465	24.392	3,54	-	-	-
Fundo de Investimento Imobiliário VBI CRI - CVB11		224.152	20.084	2,91	258.227	25.694	3,82
Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - VGRI11		1.493.739	14.206	2,06	111.200	10.898	1,62
Valora CRI Infra Fundo de Investimento Imobiliário		115.999	12.416	1,80	100.000	10.046	1,49
Kinea Índices Precos Fundo Investimento Imobiliário - FII - KNIP11		130.023	12.183	1,77	130.023	13.157	1,96
Cyrela Crédito - Fundo De Investimento Imobiliário - CYCR11		1.235.580	11.120	1,61	123.665	12.426	1,85
Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties - PVBI11		94.970	9.369	1,36	-	-	-
Fundo Investimento Imobiliário RBR Private Credito Imobiliário CEF - RBRV11		90.840	8.911	1,30	96.245	9.707	1,44
RBR Log - Fundo de Investimento Imobiliário - RBRLL1		69.018	6.459	0,94	69.018	5.862	0,87
Capitania Securities II Fundo de Investimento Imobiliário Closed Fund - CPTS11		63.973	5.453	0,79	63.984	5.812	0,86
FII Mogno CRI High Grade - MGCRI11		60.000	5.140	0,75	60.000	5.104	0,76
Kinea Rendimentos Imobiliários FII		50.300	4.994	0,72	-	-	-
Fundo de Investimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - VGIP11		52.273	4.705	0,68	80.511	7.921	1,18
Tellus Properties Fundo de Investimento Imobiliário - TEPPI11		49.855	4.382	0,64	-	-	-
Vinci Credit Securities Fundo Investimento Imobiliário - VCRI11		500.000	4.360	0,63	500.000	4.740	0,70
FII Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I - BARII11		50.550	4.307	0,62	50.550	5.106	0,76
FII Imobiliário - FII REC Renda Imobiliária - RECT11		66.857	3.469	0,50	175.538	10.006	1,49
Bresco Fundo de Investimento Imobiliário - BRCCI11		26.460	3.084	0,45	-	-	-
HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - HSAF11		35.269	3.075	0,45	15.489	1.465	0,22
Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Corporate Office Fund - BRCRI11		44.666	2.983	0,43	-	-	-
JS Real Estate Multigestão - Fundo de Investimento Imobiliário - JSRE11		37.323	2.975	0,43	73.815	5.597	0,83
Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Crédito Imobiliário - BTCII11		306.720	2.806	0,41	-	-	-
Fundo de Investimento Imobiliário Athena I - FATN11		29.297	2.801	0,41	29.297	2.877	0,43
BRC II Fundo de Investimento Imobiliário		30.000	2.751	0,40	-	-	-
XP Exeter Desenvolvimento Logístico - XPXII11		3.076	2.716	0,39	3.076	3.001	0,45
Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico FII - VFDL11		23.425	2.555	0,37	12.500	1.259	0,19
XP Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - XPCI11		23.006	2.025	0,29	-	-	-
Manatí Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - MANA11		195.651	1.949	0,28	400.000	4.000	0,59
Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário - HOFI11		74.152	1.728	0,25	-	-	-
Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário - MALL11		13.918	1.635	0,24	-	-	-
FII REC Recebíveis Imobiliários - RECI11		11.188	999	0,14	100	10	-
BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário - BROFI11		8.194	574	0,08	-	-	-
RBR Premium Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - RPRII11		450	44	0,01	-	-	-
CSHG Logística Fundo de Investimento Imobiliário - HGLGI11		100	17	-	-	-	-
TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - TRXF11		121	13	-	-	-	-
Habitat II Fundo de Investimento Imobiliário - HABTII11		100	10	-	100	10	-
Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - KNCR11		100	10	-	100	10	-
Fundo Imobiliário RBR Rendimento High Grade - RBRRI11		100	10	-	100	10	-
CSHG Recebíveis Imobiliários FII - HGCRI11		100	10	-	87.157	9.193	1,37
BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário - BTGLI11		100	10	-	99.910	9.991	1,49
Suno Recebíveis Imobiliários Fundo Investimento Imobiliário - SMCII11		100	10	-	100	10	-
Kinea Securities Fundo de Investimento Imobiliário - KNSCI11		100	9	-	-	-	-
Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade FII - RBHGI11		100	9	-	20.171	1.763	0,26
Fundo Imobiliário RBR Alpha Fundo de Fundos - RBRPF11		100	8	-	3.300	224	0,03
Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos - BCFF11		100	10	-	7	133	0,02
Fundo de Investimento Imobiliário Logística - RELGI11		100	6	-	11.195	830	0,12
Fundo Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos - MGFF11		100	6	-	3.200	188	0,03
XP Seleção Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - XPSFI11		100	1	-	14.590	104	0,02
Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Crédito Imobiliário - BTCRI11		100	1	-	53.477	5.124	0,76
FII Imobiliário-FII BTG Pactual Fundo de CRI - FEXCI11		-	-	-	33.976	2.949	0,44
Rio Bravo Ix Fundo de Fundos Investimento Imobiliário - FII - RBFFI11		-	-	-	1.250	66	0,01
Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Kinea FII - KFDFI11		-	-	-	100	8	-
Cotas de fundo de investimento em direitos creditórios	6.a.		38.691	5,61		36.388	5,41
Valyos F.I.D.C. Imobiliário (Subordinada Júnior)		6.339	14.824	2,15	2.130	4.878	0,73
Keycash Home Equity F.I.D.C.		94.075	9.886	1,43	94.075	11.307	1,68
Valyos F.I.D.C. Imobiliário (Sênior)		5.723	4.877	0,71	5.723	8.369	1,24
Valyos F.I.D.C. Imobiliário (Sênior 4)		5.367	4.686	0,68	3.624	4.107	0,61
Valyos F.I.D.C. Imobiliário (Sênior 3)		4.824	3.145	0,46	4.824	5.427	0,81
F.I.D.C. AZQ All Credit HY (Subordinada)		482	1.263	0,18	1.071	2.300	0,34
Ações de companhias abertas	6.b.		14.976	2,17		49.731	7,39
Aliance Soias Shopping Centers - ALSO3		414.418	10.215	1,48	913.200	14.630	2,17
Multiplan - MUIF3		160.100	4.430	0,64	615.200	13.504	2,01
São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. - SCAR3		11.800	253	0,04	11.800	342	0,05
SYN Prop e Tech S.A. - SYNE3		19.500	78	0,01	19.500	80	0,01
BRMalls Participações S.A. - BRML3		-	-	-	1.996.000	15.025	2,23
BR Properties S.A. - BRPF3		-	-	-	696.100	6.160	0,92
Títulos privados de renda fixa	6.c.		462.991	67,15		396.985	59,02
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		5.749.131	462.991	67,15	20.369.905	396.985	59,02
AFAC - Adiantamento para futuro aumento de capital			12.775	1,85		10.923	1,62
Adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC		-	12.775	1,85	-	10.923	1,62
Outros valores e bens			3.194	0,47		2.693	0,41
Liquidações pendentes			2.696	0,39		2.415	0,36
Dividendos e bonificações a receber			467	0,07		245	0,05
Despesas antecipadas			41	0,01		33	-
Não circulante	4		22.158	3,22		8.230	1,22
Ativos financeiros de natureza imobiliária			22.158	3,22		8.230	1,22
Ações de companhias fechadas	6.b.		22.158	3,22		8.230	1,22
MNF SPE S.A.		10.144.040	11.434	1,66	40	-	-
Valyos Equity II S.A.		5.663.780	7.505	1,09	-	-	-
Gaivotá S01 SPE S.A.		2.911.100	2.665	0,39	99	-	-
GJ 32 SPE		40	356	0,05	40	-	-
SF S06 Participações Societárias SPE S.A.		400	198	0,03	-	-	-
SF 434 Participações Societárias Ltda		-	-	-	8.230.000	8.230	1,22
JEL 79 SPE S.A.		-	-	-	40	-	-
Total do ativo			764.574	110,87		682.060	101,40
Passivo							
Circulante			75.081	10,87		9.413	1,40
Passivos financeiros de natureza imobiliária			65.797	9,53		-	-
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		6.579	65.797	9,53	-	-	-
Passivos financeiros de natureza não imobiliária			9.284	1,34		9.413	1,40
Resultados distribuídos		12	8.747	1,27	-	8.843	1,31
Valores a pagar à sociedade gestora (*)		22	362	0,05	-	390	0,06
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)		22	86	0,01	-	88	0,01
Auditoria e custódia		22	68	0,01	-	35	0,01
Despesa de escrituração (*)		22	17	-	-	17	-
Outros valores a pagar		-	4	-	-	4	-
Cretores - conta de liquidação pendente		-	-	-	-	40	0,01
Patrimônio líquido			689.493	100,00		672.647	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido			764.574	110,87		682.060	101,40

(*) Transações com partes relacionadas (nota explicativa nº 22).

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do resultado**Para o exercício findo em 30 de junho de 2023 e de 2022***(Em milhares de reais - R\$, exceto o resultado por cota)*

Composição do resultado do exercício	Nota	2023	2022
Receitas		120.357	46.330
Resultado com ativos de natureza imobiliária	6	116.005	42.361
Rendimentos de certificados de recebíveis imobiliários		76.869	38.611
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento - natureza imobiliária		30.358	34.792
Resultado com investimento em ações de companhias fechadas		2.188	204
Resultado com investimento em ações de companhias abertas		11.401	(1.580)
Resultado na alienação de ações de companhias fechadas		929	(29.666)
Resultado na alienação de ações de companhias abertas		(367)	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários		(5.373)	-
Resultado com cotas de fundos de investimento		2.922	3.573
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento - Instrução CVM 555/14		2.922	3.573
Outras receitas operacionais		1.430	396
Outras rendas operacionais		800	225
Dividendos e bonificações		630	171
Encargos	16	(11.374)	(4.030)
Despesas de serviços técnicos especializados		(370)	(141)
Auditoria e custódia		(199)	(31)
Serviços de escrituração		(169)	(105)
Consultoria especializada		(2)	(5)
Despesas da administração	15	(9.138)	(3.205)
Taxa de gestão e performance		(8.121)	(2.679)
Remuneração da administração		(678)	(351)
Despesa de controladoria		(339)	(175)
Despesas do serviço financeiro		(1.851)	(651)
Imposto de renda sobre ganho de capital	19	(1.606)	(384)
Demais despesas do sistema financeiro		(195)	(242)
Taxa de fiscalização CVM		(43)	(21)
Taxa Anbima		(7)	(4)
Despesas diversas		(15)	(33)
Resultado líquido no exercício		108.983	42.300
Quantidade de cotas	10	72.889,247	72.889,247
Resultado por cota - valor em R\$		1,50	0,58

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido**Para o exercício findo em 30 de junho de 2023 e de 2022***(Em milhares de reais - R\$)*

	Nota	Capital Social	Custo na emissão de cotas	Distribuição de Dividendos	Lucros acumulados	Patrimônio líquido total
Em 30 de junho de 2021		164.709	(6.168)	(6.259)	6.950	159.232
Integralização de cotas no exercício	9	549.988	-	-	-	549.988
Custos na emissão de cotas	9	-	(19.051)	-	-	(19.051)
Distribuição de resultado no exercício	12	-	-	(59.822)	-	(59.822)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	42.300	42.300
Em 30 de junho de 2022		714.697	(25.219)	(66.081)	49.250	672.647
Custos na emissão de cotas		-	(297)	-	-	(297)
Distribuição de resultado no exercício	12	-	-	(91.840)	-	(91.840)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	108.983	108.983
Em 30 de junho de 2023		714.697	(25.516)	(157.921)	158.233	689.493

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto**Para o exercício findo em 30 de junho de 2023 e de 2022***(Em milhares de reais - R\$)*

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício		108.983	42.300
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa			
Custo na emissão de cotas		(297)	(19.051)
Valores a pagar à sociedade gestora		362	390
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante		86	88
Auditoria e custódia		68	35
Despesa de escrituração		17	17
Outros valores a pagar		4	-
Resultado líquido ajustado		<u>109.223</u>	<u>23.779</u>
Varição nos ativos e passivos			
Redução (Aumento) em ativos de natureza imobiliária		(65.623)	(517.290)
Redução (Aumento) em outros créditos		(501)	(2.574)
Aumento (Redução) em passivos de natureza imobiliária		65.797	-
Aumento (Redução) em prov. pagtos a efetuar		129	6.092
Aumento (Redução) em valores a pagar ao Administrador		(1)	45
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		<u>(199)</u>	<u>(513.727)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Distribuição de resultado	12	(91.840)	(59.822)
Aplicação de cotistas	9	-	549.988
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		<u>(91.840)</u>	<u>490.166</u>
Varição no caixa e equivalentes		<u>17.184</u>	<u>218</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	1.807	1.589
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	18.991	1.807
Varição no caixa e equivalentes		<u>17.184</u>	<u>218</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Valora Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) foi constituído em 19 de fevereiro de 2020 e iniciou suas atividades em 26 de fevereiro de 2021, sob a forma de condomínio fechado e com prazo indeterminado de duração, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de dezembro de 2008, e alterações posteriores. Destina-se ao público em geral, ou seja, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

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) ativos-alvo, observado o disposto na política de investimentos; e (b) ativos de liquidez, observado o disposto no regulamento do Fundo.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, cujos preços de fechamento no último dia de negociação estão divulgados na nota explicativa nº 10.

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

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nºs 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 28 de setembro de 2023 que autorizou sua divulgação.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

a) Base de mensuração

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

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

c) Uso de estimativas e julgamentos

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

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo estão incluídas na nota explicativa nº 5.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

b) Caixa e equivalente de caixa

São representados por dinheiro em caixa e depósitos em instituições financeiras, incluídos nas rubricas de disponibilidades, aplicações interfinanceiras de liquidez e títulos e valores mobiliários com prazo original igual ou inferior a 90 dias, sendo prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e com risco de mudança no valor insignificante.

(i) Disponibilidades

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

(ii) Cotas de fundo de investimento – Instrução CVM nº 555/14

As aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do período na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento - Instrução CVM nº 555/14”.

c) Instrumentos Financeiros

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são 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 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 mensurados ao valor justo por meio do resultado: inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

iv. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

v. Reconhecimento de variações de valor justo

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

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

i. Cotas de fundos de investimentos imobiliários

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários negociados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão são valorizados pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociados, sendo que o Administrador analisa periodicamente o valor da cotação em comparação com o valor da patrimonial. Caso aplicável, é realizada uma análise de provisão nos cenários de preços com baixa negociação e/ou valores de cotas patrimoniais acima dos preços apresentados no mercado, onde o administrador avalia os últimos três meses das cotações e negociações realizadas.

ii. Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)

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

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

iii. Demais cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pela administradora do Fundo onde os recursos são aplicados.

iv. Ações de companhias abertas

As ações de companhias abertas, classificadas como ativos financeiros para negociação, são avaliadas com base na última cotação de fechamento divulgada nas bolsas de valores, onde a ação possui regularmente maior liquidez.

v. Participação em companhias fechadas - ações sem cotação em bolsa

As ações de companhias de capital fechado, sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado são registradas inicialmente pelo seu respectivo valor de aquisição e ajustadas ao menos na data da apresentação das demonstrações contábeis, pelo seu valor justo. Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na demonstração do resultado.

e) Hierarquia de valor justo

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

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

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

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 incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

f) Outros ativos e passivos

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

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

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

g) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

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

h) Lucro (Prejuízo) por cota

O Lucro (Prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

A seguir apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2023 e de 2022:

Ativos - sem vencimento	Valor unitário	2023	
		Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (*)	1,2530	15.176.968,9492	18.990
Total		15.176.968,9492	18.991

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Ativos - sem vencimento	2022		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	226
Cotas de fundo de investimento (*)	1,1042	1.431.780,0845	1.581
Total		1.431.780,0845	1.807

(*) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos VI Fundo de Investimento Renda Fixa inscrito no CNPJ/MF nº 36.954.526/0001-58. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

5. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Os ativos apresentados a seguir são classificados como ativos financeiros para negociação e são avaliados pelo seu respectivo valor de mercado (cotações obtidas no boletim diário de informações da B3 e/ou divulgação de seus preços pelos seus respectivos administradores), as quais podem ser demonstradas a seguir:

a) Cotas de fundos de Investimento

Em 30 de junho de 2023 e de 2022, o Fundo mantém em sua carteira cotas de fundos de investimentos de natureza não imobiliária, conforme demonstrado a seguir:

Cotas de fundos de investimento	2023		2022	
	Quantidade	Valor Justo	Quantidade	Valor Justo
Btg Pactual Tesouro Selic F.I. R.F. Referenciado DI	508	2	519	2
Total	508	2	519	2

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária

a) Cotas de fundos de investimento

a.1 Fundo de Investimento em Direitos Creditórios

Em 30 de junho de 2023 e de 2022, o Fundo mantém em sua carteira cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios, conforme demonstrado a seguir:

Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios	Classe	2023		2022	
		Quantidade	Valor Justo	Quantidade	Valor Justo
Valyos F.I.D.C. Imobiliário	Sub. Junior	6.339	14.824	2.130	4.878
Keycash Home Equity F.I.D.C.	Sênior	94.075	9.886	94.075	11.307
Valyos F.I.D.C. Imobiliário	Sênior	5.723	4.877	5.723	8.369
Valyos F.I.D.C. Imobiliário	Sênior 4	5.367	4.686	3.624	4.107
Valyos F.I.D.C. Imobiliário	Sênior 3	4.424	3.145	4.424	5.427
F.I.D.C. AZQ All Credit HY	Sub.	482	1.263	1.071	2.300
Total		116.410	38.681	111.047	36.388

Em 30 de junho de 2023 e de 2022, o resultado reconhecido na rubrica de “Cotas de Fundos de Direito Creditório” foi de R\$ 4.647 e de R\$ 5.505, respectivamente.

• Keycash Home Equity Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (“Keycash FIDC”)

O Keycash Home Equity Fundo de Investimento em Direitos Creditórios teve seu início em 26 de julho de 2021 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração e tem por objetivo proporcionar rendimento de longo prazo aos cotistas por meio da aplicação dos recursos em direitos creditórios, provenientes principalmente de operações de home equity, cedidos pela KeyCash, plataforma digital de crédito imobiliário para pessoas físicas. O Fundo possui subordinação mínima de 20%, tendo como cotista subordinada a própria KeyCash e partes relacionadas.

As demonstrações contábeis do Keycash FIDC, para o exercício findo em 28 de fevereiro de 2023, não foram emitidas até a emissão deste relatório.

• Valyos Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Imobiliários (“Valyos”)

O Valyos Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Imobiliários teve seu início em 17 de junho de 2019 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração e tem por objetivo proporcionar rendimento de longo prazo aos cotistas por meio da aplicação em operações de financiamento para o desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários, preponderantemente residenciais.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

As demonstrações contábeis do Valys para o exercício findo em 28 de fevereiro de 2023, foram auditadas pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., que emitiu relatório de auditoria em 02 de junho de 2023, sem modificação de opinião.

• Fundo de Investimento em Direitos Creditórios AZQ All Credit HY (“Valora Azquest”)

O Fundo de Investimento em Direitos Creditórios AZQ All Credit HY (anteriormente denominado Fundo de Investimento em Direitos Creditórios CRI Valora Azquest) teve seu início em 06 de junho de 2019 sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração e tem por objetivo proporcionar rendimento de longo prazo aos cotistas por meio da aplicação em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIS) com garantia real imobiliária, principalmente originados e estruturados pela Valora, tendo como parceiro a gestora Az Quest.

As demonstrações contábeis do Valys para o exercício findo em 31 de março de 2023, foram auditadas pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., que emitiu relatório de auditoria em 30 de junho de 2023, sem modificação de opinião.

a.2 Fundo de Investimento Imobiliário

Em 30 de junho de 2023 e de 2022, o Fundo mantém em sua carteira cotas de fundos de investimentos de natureza imobiliária negociados na B3, conforme demonstrado a seguir:

Cotas de fundos de investimento	Ticker	Segmento	2023		
			Quantidade	Valor Justo	% Part.
Planta Desenvolvimento Urbano & Retrofit FII	N/A	(a)	19.465	24.392	3,54
FII VBI CRI	CVBI11	(b)	224.152	20.084	2,91
Valora RE III FII	VGIR11	(b)	1.493.739	14.206	2,06
Valora CRI Infra FII	N/A	(c)	115.999	12.416	1,80
Kinea Índices Preços FII	KNIP11	(b)	130.023	12.183	1,77
Cyrela Crédito - FII	CYCR11	(b)	1.235.580	11.120	1,61
FII - VBI Prime Properties	PVBI11	(d)	94.970	9.369	1,36
FII RBR Private Credito Imobiliário CEF	RBRY11	(b)	90.840	8.931	1,30
RBR Log - FII - RBRL11	RBRL11	(e)	69.018	6.459	0,94
Capitania Securities II FII Closed Fund	CPTS11	(b)	63.973	5.453	0,79
FII Mogno CRI High Grade	MGCR11	(b)	60.000	5.140	0,75
Kinea Rendimentos Imobiliários FII	N/A	(b)	50.300	4.994	0,72
Valora CRI Índice de Preço FII	VGIP11	(b)	52.273	4.705	0,68
Tellus Properties FII	TEPP11	(d)	49.855	4.382	0,64
Vinci Credit Securities FII	VCRI11	(b)	500.000	4.360	0,63
FII Barigui Rendimentos Imobiliários I	BARI11	(b)	50.550	4.307	0,62
FI Imobiliário - FII REC Renda Imobiliária	RECT11	(d)	66.857	3.469	0,50
Bresco Fundo de Investimento Imobiliário	BRCO11	(e)	26.460	3.084	0,45
HSI Ativos Financeiros FII	HSAF11	(b)	35.269	3.075	0,45
FII BTG Pactual Corporate Office Fund	BRCR11	(d)	44.666	2.983	0,43
JS Real Estate Multigestão - FII	JSRE11	(d)	37.323	2.975	0,43

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Cotas de fundos de investimento	Ticker	Segmento	2023		
			Quantidade	Valor Justo	% Part.
FII - BTG Pactual Crédito Imobiliário	BTCI11	(b)	306.720	2.806	0,41
FII Athena I	FATN11	(d)	29.297	2.801	0,41
BRC II Fundo de Investimento Imobiliário	N/A	(a)	30.000	2.751	0,40
XP Exeter Desenvolvimento Logístico	XPEX11	(a)	3.076	2.716	0,39
Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico FII	VFDL11	(a)	23.425	2.555	0,37
XP Crédito Imobiliário FII	XPCI11	(b)	23.006	2.025	0,29
Manati Capital Hedge Fund FII	MANA11	(b)	195.651	1.949	0,28
Hedge Office Income FII	HOFC11	(d)	74.152	1.728	0,25
Genial Malls FII	MALL11	(f)	13.918	1.635	0,24
FII REC Recebíveis Imobiliários - RECR11	RECR11	(b)	11.188	999	0,14
BRPR Corporate Offices FII	BROF11	(d)	8.194	574	0,08
RBR Premium Recebíveis Imobiliários FII	RPRI11	(b)	450	44	0,01
CSHG Logística FII	HGLG11	(e)	100	17	-
TRX Real Estate FII	TRXF11	(d)	121	13	-
Habitat II Fundo de Investimento Imobiliário	HABT11	(h)	100	10	-
Kinea Rendimentos Imobiliários FII	KNCR11	(h)	100	10	-
Fundo Imobiliário RBR Rendimento High Grade	RBRR11	(h)	100	10	-
CSHG Recebíveis Imobiliários FII	HGCR11	(b)	100	10	-
BTG Pactual Logística FII	BTLG11	(e)	100	10	-
Suno Recebíveis Imobiliários FII	SNCI11	(h)	100	10	-
Kinea Securities FII	KNSC11	(h)	100	9	-
Rio Bravo Credito Imobiliário High Grade FII	RBHG11	(b)	100	9	-
Fundo Imobiliário RBR Alpha Fundo de Fundos	RBRF11	(h)	100	8	-
FII BTG Pactual Fundo de Fundos	BCFF11	(h)	100	7	-
FII REC Logística	RELG11	(g)	100	6	-
FII Mogno Fundo de Fundos	MGFF11	(h)	100	6	-
XP Selection Fundo de FII	XPSF11	(h)	100	1	-
Total			5.231.910	190.806	27,65

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Cotas de fundos de investimento	Ticker	Segmento	2022		
			Quantidade	Valor Justo	% Part.
Fundo de Investimento Imobiliário VBI CRI	CVBI11	(b)	258.227	25.694	2,35
Kinea Indices Preços FII	KNIP11	(b)	130.023	13.157	0,18
Cyrela Crédito - FII	CYCR11	(b)	123.665	12.426	7,58
Valora RE III FII	VGIR11	(b)	111.200	10.898	1,47
Valora CRI Infra FII	N/A	(c)	100.000	10.046	24,75
FI Imobiliário - FII REC Renda Imobiliária	RECT11	(g)	175.538	10.006	2,14
BTG Pactual Logística FII	BTLG11	(e)	99.910	9.991	0,60
FII RBR Private Credito Imobiliário CEF	RBRY11	(b)	96.245	9.707	2,46
CSHG Recebíveis Imobiliários FII -	HGCR11	(b)	87.157	9.193	0,59
Valora CRI Índice de Preço FII	VGIP11	(b)	80.511	7.921	0,68
RBR Log - Fundo de Investimento Imobiliário	RBRL11	(d)	69.018	5.862	1,03
Capitania Securities II FII Closed Fund	CPTS11	(b)	63.984	5.812	0,20
JS Real Estate Multigestão - FII	JSRE11	(d)	73.815	5.597	0,36
FII BTG Pactual Credito Imobiliário	BTCR11	(b)	53.477	5.124	1,11
FII Barigui Rendimentos Imobiliários I	BARI11	(b)	50.550	5.106	1,09
FII Mogno CRI High Grade	MGCR11	(b)	60.000	5.104	4,22
Vinci Credit Securities FII	VCRI11	(b)	500.000	4.740	2,81
Manati Capital Hedge Fund FII	MANA11	(b)	400.000	4.000	3,40
XP Exeter Desenvolvimento Logístico	XPEX11	(a)	3.076	3.001	2,15
FI Imobiliário-FII BTG Pactual Fundo de CRI	FEXC11	(b)	33.976	2.949	0,56
Fundo De Investimento Imobiliário Athena I	FATN11	(d)	29.297	2.877	2,93
Rio Bravo Credito Imobiliário High Grade FII	RBHG11	(b)	20.171	1.763	1,17
HSI Ativos Financeiros FII	HSAF11	(b)	15.489	1.465	0,87
Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico FII	VFDL11	(a)	12.500	1.259	1,46
FII REC Logística	RELG11	(g)	11.195	830	0,84
FI RBR Alpha Fundo de Fundos	RBRF11	(h)	3.300	224	0,02
FII Mogno Fundo de Fundos	MGFF11	(h)	3.200	188	0,04
FII BTG Pactual Fundo de Fundos	BCFF11	(h)	2.100	133	0,01
XP Selection Fundo de FII	XPSF11	(h)	14.590	104	0,03
Rio Bravo Ifix Fundo de FII	RBFF11	(h)	1.250	66	0,03
Habitat II Fundo de Investimento Imobiliário	HABT11	(h)	100	10	-
Kinea Rendimentos Imobiliários FII	KNCR11	(h)	100	10	-
FI RBR Rendimento High Grade	RBRR11	(h)	100	10	-
FII REC Recebíveis Imobiliários	RECR11	(h)	100	10	-
Suno Recebíveis Imobiliários FII	SNCI11	(h)	100	10	-
Fundo de FII Kinea FII	KFOF11	(h)	100	8	-
Total			2.684.064	175.301	67,13

Legendas:

Segmentos	
(a) Desenvolvimento	(e) Logística
(b) Recebíveis	(f) Shoppings
(c) Infraestrutura	(g) Tijolo
(d) Properties	(h) Papel

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Em 30 de junho de 2023 e de 2022, o resultado reconhecido na rubrica de “Cotas de Fundos de Investimento de natureza imobiliária” foi de R\$ 25.711 e de R\$ 29.287, respectivamente.

b) Participação em companhias

b.1 De capital aberto

Em 30 de junho de 2023 e de 2022, o Fundo mantém em sua carteira investimentos em ações companhias de capital aberto, conforme demonstrado a seguir:

Ações de companhias abertas	Ticker	2023		2022	
		Quantidade	Valor Justo	Quantidade	Valor Justo
Aliance Sonae Shopping Centers	ALSO3	414.418	10.215	913.200	14.620
Multiplan S.A.	MULT3	160.100	4.430	615.200	13.504
São Carlos Empreend. e Participações S.A.	SCAR3	11.800	253	11.800	342
SYN Prop e Tech S.A.	SYNE3	19.500	78	19.500	80
BrMalls Participações S.A.	BRML3	-	-	1.998.000	15.025
BR Properties S.A.	BRPR3	-	-	696.100	6.160
Total		605.818	14.976	4.253.800	49.731

Em 30 de junho de 2023, o resultado reconhecido na rubrica de “Ajuste a valor justo Ações de companhias de capital aberto” foi de R\$ 11.401 (R\$ 1.580 em 2022) e o resultado na alienação de ações de companhias abertas foi de R\$ (367) (R\$ 0 em 2022).

b.2 De capital fechado

Em 30 de junho de 2023 e de 2022, o Fundo mantém em sua carteira participação em sociedades de propósito específico, conforme demonstrado a seguir:

Ações de companhias fechadas	2023		2022	
	Quantidade	Valor Justo	Quantidade	Valor Justo
MNF SPE S.A.	10.144.040	11.434	40	-
Valyos Equity II S.A.	5.663.780	7.505	-	-
Gaivota 501 SPE S.A.	2.911.100	2.665	99	-
SF 506 Participações Societárias SPE S.A.	400	356	-	-
GJ 32 SPE S.A.	40	198	40	-
BF 348 Participações Societárias Ltda.	-	-	8.230.000	8.230
JEL 79 SPE S.A.	-	-	40	-
Total	18.719.360	22.158	8.230.219	8.230

Em 30 de junho de 2023, o resultado reconhecido na rubrica de “Ajuste a valor justo Ações de companhias de capital fechado” foi de R\$ 2.188 (R\$ 204 em 2022) e o resultado na alienação de ações de companhias abertas foi de R\$ 929 (R\$ 29.666 em 2022).

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Descrição dos principais investimentos:

SPE MNF: Investimento indireto na MNF SPE S.A., que tem por objeto específico a aquisição de imóvel localizado no bairro Chácara Klabin, na cidade de São Paulo, para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário residencial, 105 unidades residenciais de 61m² a 90m², 21 studios não residenciais de 29m² a 38m² e 1 loja de 435m². O empreendimento é incorporado pela Paes & Gregori. O ativo está marcado a valor justo por laudo de avaliação, realizado pela JJ4 Engenharia Consultiva, na data base de 31 de maio de 2023, pelo método de fluxo de caixa descontado.

Valyos Equity II S.A.: Investimento indireto na AS 955 SPE S.A., que tem por objeto específico a aquisição de imóvel localizado no bairro Jardim Paulista e no bairro Vila Mariana, na cidade de São Paulo, para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário residencial e mista. O empreendimento é incorporado pela You Incorporadora. O ativo está marcado a valor justo por laudo de avaliação, realizado pela JJ4 Engenharia Consultiva, na data base de 31 de maio de 2023, pelo método de fluxo de caixa descontado.

SPE Itatupã: Investimento indireto na SW20 Itatupã Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., que tem por objeto específico a aquisição de imóvel localizado no bairro Panamby, na cidade de São Paulo, para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário residencial, 198 unidades residenciais de 54m² a 95m². Empreendimento com VGV de aproximadamente R\$ 83.000. O empreendimento é incorporado pela Ditolvo e pela Vaster DI. O ativo está marcado a valor justo por laudo de avaliação, realizado pela JJ4 Engenharia Consultiva, na data base de 31 de maio de 2023, pelo método de fluxo de caixa descontado.

SPE Gaivota: Investimento indireto na Gaivota 501 SPE S.A., que tem por objeto específico a aquisição de imóvel localizado no bairro Indianópolis, na cidade de São Paulo, para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário residencial, 30 unidades residenciais de 140m², 30 studios residenciais de 25m², 34 studios não residenciais de 25m² e 2 lojas com área média de 61m². O empreendimento é incorporado pela You, inc. O ativo está marcado a valor justo por laudo de avaliação, realizado pela JJ4 Engenharia Consultiva, na data base de 31 de maio de 2023, pelo método de fluxo de caixa descontado.

SPE General Jardim: Investimento na SPE GJ 32 S.A. que tem por objetivo a aquisição e retrofit de imóvel localizado na Vila Buarque, Centro de São Paulo, com grande potencial para locação e venda. O projeto possui 8.387m² de área privativa e 34 unidades, sendo 3 lojas, 31 apartamentos e uma área de 5.220m² para coworking. O empreendimento será desenvolvido pela Planta Inc. O ativo está marcado a valor justo por laudo de avaliação, realizado pela JJ4 Engenharia Consultiva, na data base de 31 de maio de 2023, pelo método de fluxo de caixa descontado.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

SPE JEL: Investimento na JEL 79 SPE S.A., que tem por objetivo a aquisição e retrofit de imóvel localizado na Bela Vista, com grande potencial para locação e venda. O projeto possui 5.841m² de área privativa e 79 unidades, sendo 1 loja e 78 apartamentos. O empreendimento será desenvolvido pela Planta Inc. O ativo está marcado a valor justo por laudo de avaliação, realizado pela JJ4 Engenharia Consultiva, na data base de 31 de maio de 2023, pelo método de fluxo de caixa descontado.

AFAC – Adiantamento para Futuro Aumento de Capital.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo realizou adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) nas companhias investidas, conforme demonstrado a seguir:

Ações de companhias fechadas	2022	2023	
		AFAC	Saldo Contábil
MNF SPE S.A	7.622	(5.847)	1.775
Gaivota 501 SPE S.A	2.911	(1.307)	1.604
Valyos Equity II S.A.	-	386	386
SF 506 Participações Societárias SPE S.A.	-	455	455
JEL 79 SPE S.A	370	(370)	-
GJ 32 SPE	20	8.535	8.555
Total	10.923	1.852	12.775

Ações de companhias fechadas	2021	2022	
		AFAC	Saldo Contábil
MNF SPE S.A	-	7.622	7.622
Gaivota 501 SPE S.A	-	2.911	2.911
JEL 79 SPE S.A	-	370	370
GJ 32 SPE	-	20	20
Total	-	10.923	10.923

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Para o exercício findo em 30 de junho de 2022 e para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021***(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)***c) Certificado de recebíveis imobiliários**

Em 30 de junho de 2023 e de 2022, o Fundo mantém em sua carteira certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

Código	Taxas	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	2023		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de Mercado	% PL
22D0836679	CDI + 3,75%	14/04/2022	28/04/2028	1ª	11ª	N/A	(d)	(a)	(xii)	40.000	40.000	5,82
21K0019326	IPCA + 8%	01/11/2021	30/10/2041	47ª	3ª	N/A	(c)	(a)	(i); (ii); (iii); (v); (vi); (viii)	34.283	39.876	5,80
21J0705142	IPCA + 9,75%	15/10/2021	06/10/2031	402ª	1ª	N/A	(b)	(b)	(i); (ii); (iii); (v); (vi)	39.000	39.220	5,71
21L0002653	CDI + 4%	01/12/2021	27/11/2026	50ª	3ª	N/A	(c)	(a)	(ii); (iii); (vii); (viii); (ix)	36.873	33.383	4,86
22A0788605	CDI + 3%	20/01/2022	29/01/2026	440ª	4ª	N/A	(f)	(e)	(ii)	30.000	30.019	4,37
22F1020478	IPCA + 9,7%	27/06/2022	15/06/2032	Única	11ª	N/A	(f)	(c)	(xii)	20.050	21.581	3,14
22H1582777	IPCA + 9,5%	28/09/2022	16/08/2032	Única	56ª	N/A	(d)	(b)	(ii) (iii); (v)	20.000	20.801	3,03
21G0568394	IPCA + 7%	15/07/2021	29/06/2028	397ª	1ª	brA (sf)	(d)	(a)	(xii)	17.465	18.193	2,65
22J0264219	CDI + 6%	21/10/2022	05/05/2028	1ª	23ª	N/A	(c)	(a)	(iii); (iv); (vi); (v); (viii)	16.155	17.982	2,62
21I0855623	IPCA + 8,2%	15/09/2021	19/09/2033	444ª	1ª	N/A	(d)	(c)	(iii); (v); (vi); (xi)	20.543	17.836	2,59
21I0855537	IPCA + 8,2%	15/09/2021	19/09/2033	443ª	1ª	N/A	(d)	(c)	(iii); (v); (vi); (xi)	20.482	17.783	2,59
23F1689784	CDI + 3%	19/06/2023	27/11/2025	1ª	28ª	N/A	(a)	(e)	(ii); (iii); (iv); (v); (viii)	15.200	15.238	2,22
22E1211649	CDI + 3%	27/05/2022	04/06/2027	1ª	7ª	N/A	(a)	(e)	(ii); (iii); (v); (vi); (viii)	13.400	13.584	1,98
22G1110109	IPCA + 8,5%	27/07/2022	25/07/2042	2ª	13ª	N/A	(c)	(a)	(i); (ii); (iii); (viii)	11.873	12.603	1,83
20L0870667	IPCA + 12%	17/12/2020	17/12/2024	196ª	1ª	N/A	(a)	(a); (e)	(iii); (v); (vi); (x); (xi)	15.138	12.410	1,81
22J0347078	IPCA + 9%	17/10/2022	05/12/2025	1ª	18ª	N/A	(c)	(a)	(ii); (iii); (vi); (vii); (viii)	11.586	11.866	1,73
22H1318883	CDI + 5,5%	18/08/2022	26/08/2027	1ª	16ª	N/A	(c)	(a)	(i); (ii); (iii); (v); (viii); (ix)	10.000	10.015	1,46
21B0544455	IPCA + 5,94%	15/02/2021	15/02/2026	175ª	4ª	brAA- (sf)	(f)	(b)	(ii); (iii)	7.928	9.361	1,36
22C0927973	CDI + 5,5%	23/03/2022	07/04/2025	52ª	3ª	N/A	(c)	(e)	(ii); (iii); (v); (vi)	8.447	8.557	1,24

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Código	Taxas	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	2023		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de Mercado	% PL
22A0883092	CDI + 4,5%	21/01/2022	04/02/2027	464 ^a	1 ^a	N/A	(b)	(b)	(ii); (v); (vi)	8.605	7.655	1,11
22D0847833	CDI + 4%	25/04/2022	27/04/2026	1 ^a	73 ^a	N/A	(e)	(b)	(i); (vi)	7.170	7.189	1,05
21F1076950	CDI + 4,75%	24/06/2021	27/06/2025	365 ^a	1 ^a	N/A	(b)	(b)	(ii); (iii); (v); (vi); (viii)	7.672	6.824	0,99
21F1076974	CDI + 4,75%	24/06/2021	27/06/2025	366 ^a	1 ^a	N/A	(b)	(b)	(ii); (iii); (v); (vi); (viii)	7.672	6.824	0,99
21B0028178	IPCA + 10%	01/03/2021	26/02/2026	30 ^a	3 ^a	N/A	(c)	(a); (e)	(ii); (iii); (vi); (vii); (viii)	11.246	6.564	0,95
21L0666509	IPCA + 6,5%	15/12/2021	17/12/2031	422 ^a	1 ^a	N/A	(b)	(d)	(iii); (v)	5.280.019	5.710	0,83
21F0968888	IPCA + 6,5%	21/06/2021	16/06/2031	277 ^a	4 ^a	N/A	(f)	(a)	(iii)	4.596	5.207	0,76
22L1013767	CDI + 3%	09/12/2022	27/11/2026	1 ^a	22 ^a	N/A	(a)	(a); (e)	(ii)	5.000	5.003	0,73
21E0611378	IPCA + 7,75%	14/05/2021	29/05/2031	340 ^a	1 ^a	N/A	(b)	(b)	(i); (iii); (v); (vi); (xi)	5.000	4.947	0,72
21E0611276	IPCA + 7,75%	14/05/2021	29/05/2031	339 ^a	1 ^a	N/A	(b)	(b)	(i); (iii); (v); (vi); (xi)	5.000	4.947	0,72
22H1319855	CDI + 5,5%	18/08/2022	26/08/2027	2 ^a	16 ^a	N/A	(c)	(a)	(i); (ii); (iii); (v); (vi); (viii)	4.482	3.229	0,47
22H1320252	CDI + 5,5%	18/08/2022	26/09/2025	3 ^a	16 ^a	N/A	(c)	(a)	(i); (ii); (iii); (v); (vi); (viii)	2.258	2.261	0,33
21D0779661	IPCA + 10,5%	26/04/2021	04/07/2024	35 ^a	3 ^a	N/A	(c)	(a); (e)	(i); (iii); (v); (vi); (xi)	5.256	2.084	0,30
20H0164142	IPCA + 8,5%	21/08/2020	28/08/2025	14 ^a	3 ^a	N/A	(c)	(a)	(ii); (iii); (vi) (vii); (viii)	2.863	1.605	0,23
20H0164148	IPCA + 8,5%	21/08/2020	28/08/2025	15 ^a	3 ^a	N/A	(c)	(a)	(ii); (iii); (vi) (vii); (viii)	2.863	1.605	0,23
22J0019767	IPCA + 9%	04/10/2022	05/12/2025	1 ^a	6 ^a	N/A	(c)	(a)	(ii); (iii); (v); (vi); (viii)	1.006	1.029	0,15
										5.749.131	462.991	67,37

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Código	Taxas	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	2022		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de Mercado	% PL
22D0836679	CDI + 3,75%	14/04/2022	28/04/2028	1ª	11ª	N/A	(d)	(a)	(xii)	45.000	45.000	6,69
21K0019326	IPCA + 8%	01/11/2021	30/10/2041	47ª	3ª	N/A	(c)	(a)	(i); (ii); (iii); (v); (vi); (viii)	43.651	44.455	6,61
21J0705142	IPCA + 9,75%	15/10/2021	06/10/2031	402ª	1ª	N/A	(b)	(b)	(i); (ii); (iii); (v); (vi)	39.000	38.559	5,73
22F1020478	IPCA + 9,70%	22/06/2022	15/06/2032	Única	11ª	N/A	(f)	(c)	(xii)	30.000	30.000	4,46
21L0002653	CDI + 4%	01/12/2021	27/11/2026	50ª	3ª	N/A	(c)	(a)	(ii); (iii); (vii); (viii); (ix)	25.000	25.016	3,72
21I0855623	IPCA + 8,20%	15/09/2021	19/09/2033	444ª	1ª	N/A	(d)	(c)	(iii); (v); (vi); (xi)	26.343	22.785	3,39
21L0666509	IPCA + 6,50%	15/12/2021	17/12/2031	422ª	1ª	N/A	(b)	(d)	(iii); (v)	19.980.019	20.084	2,99
21G0568394	IPCA + 7%	15/07/2021	29/06/2028	397ª	1ª	brA (sf)	(d)	(a)	(xii)	17.465	18.671	2,78
21I0855537	IPCA + 8,20%	15/09/2021	19/09/2033	443ª	1ª	N/A	(d)	(c)	(iii); (v); (vi); (xi)	20.482	17.716	2,63
21B0544455	IPCA + 5,94%	15/02/2021	15/02/2026	175ª	4ª	brAA- (sf)	(f)	(b)	(ii); (iii)	12.278	13.769	2,05
20L0870667	IPCA + 12%	17/12/2020	17/12/2024	196ª	1ª	N/A	(a)	(a); (e)	(iii); (v); (vi); (x); (xi)	15.138	13.197	1,96
22D0847835	CDI + 4,50%	25/04/2022	26/04/2027	2ª	73ª	N/A	(e)	(b)	(i); (vi)	12.830	12.856	1,91
21D0779661	IPCA + 10,5%	26/04/2021	04/07/2024	35ª	3ª	N/A	(c)	(a); (e)	(i); (iii); (v); (vi); (xi)	10.356	10.525	1,56
22A0788605	CDI + 3%	20/01/2022	29/01/2026	440ª	4ª	N/A	(f)	(e)	(ii)	10.000	10.006	1,49
22A0883092	CDI + 4,50%	21/01/2022	04/02/2027	464ª	1ª	N/A	(b)	(b)	(ii); (v); (vi)	9.300	9.404	1,40
21B0028178	IPCA + 10%	01/03/2021	26/02/2026	30ª	3ª	N/A	(c)	(a); (e)	(ii); (iii); (vi); (vii); (viii)	11.246	9.312	1,38
22C0927973	CDI + 5,50%	23/03/2022	07/04/2025	52ª	3ª	N/A	(c)	(e)	(ii); (iii); (v); (vi)	8.447	8.547	1,27
21K0019325	IPCA + 15%	01/11/2021	30/10/2041	48ª	3ª	N/A	(c)	(a)	(i); (ii); (iii); (v); (vi); (viii)	7.310	7.973	1,19
21F1076950	CDI + 4,75%	24/06/2021	27/06/2025	365ª	1ª	N/A	(b)	(b)	(ii); (iii); (v); (vi); (viii)	7.672	7.677	1,14
21F1076974	CDI + 4,75%	24/06/2021	27/06/2025	366ª	1ª	N/A	(b)	(b)	(ii); (iii); (v); (vi); (viii)	7.672	7.677	1,14
22D0847833	CDI + 4%	25/04/2022	27/04/2026	1ª	73ª	N/A	(e)	(b)	(i); (vi)	7.170	7.184	1,07
21E0611378	IPCA + 7,75%	14/05/2021	29/05/2031	340ª	1ª	N/A	(b)	(b)	(i); (iii); (v); (vi); (xi)	5.000	4.861	0,72
21E0611276	IPCA + 7,75%	14/05/2021	29/05/2031	339ª	1ª	N/A	(b)	(b)	(i); (iii); (v); (vi); (xi)	5.000	4.861	0,72

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Código	Taxas	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	2022		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de Mercado	% PL
20H0164142	IPCA + 8,50%	21/08/2020	28/08/2025	14 ^a	3 ^a	N/A	(c)	(a)	(ii); (iii); (vi) (vii); (viii)	2.863	2.114	0,31
20H0164148	IPCA + 8,50%	21/08/2020	28/08/2025	15 ^a	3 ^a	N/A	(c)	(a)	(ii); (iii); (vi) (vii); (viii)	2.863	2.114	0,31
21B0184703	IPCA + 9,50%	26/02/2021	26/02/2026	32 ^a	3 ^a	N/A	(c)	(a)	(iii); (vi); (viii)	6.800	1.587	0,24
20L0675397	IPCA + 6,85%	22/12/2020	30/12/2025	344 ^a	1 ^a	brA (sf)	(d)	(a)	(xii)	1.000	1.035	0,15
										20.369.905	396.985	59,02

Legendas:

<i>Emissor</i>	<i>Tipo de Lastro</i>	<i>Principais Garantias</i>	
<i>(a) Habitasec Securitizadora S.A.</i>	<i>(a) Cédula de crédito imobiliário - CCI</i>	<i>(i) Alienação Fiduciária de Ações</i>	<i>(viii) Fundo de Reserva</i>
<i>(b) Opea Sec Securitizadora S.A.</i>	<i>(b) Debêntures</i>	<i>(ii) Alienação Fiduciária de Quotas</i>	<i>(ix) Garantia Fidejussória</i>
<i>(c) Companhia Provincia de Securitização</i>	<i>(c) Contrato de locação</i>	<i>(iii) Alienação Fiduciária de Imóveis</i>	<i>(x) Hipoteca</i>
<i>(d) True Sec Securitizadora S.A.</i>	<i>(d) Compromisso de compra e venda</i>	<i>(iv) Fundo de Despesas</i>	<i>(xi) Fundos</i>
<i>(e) Vert Companhia Securitizadora</i>	<i>(e) Cédula de crédito bancário - CCB</i>	<i>(v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</i>	<i>(xii) Não foram constituídas garantias.</i>
<i>(f) Virgo Companhia de Securitização</i>	<i>(f) Financiamento imobiliário</i>	<i>(vi) Fiança</i>	<i>(xiii) Regime fiduciário</i>
<i>(g) Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.</i>		<i>(vii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis</i>	<i>(xiv) Patrimônio separado</i>
<i>(h) RB SEC Companhia de Securitização</i>			

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

7. Passivos financeiros de natureza imobiliária

Em 30 de junho de 2023, o Fundo mantém em sua carteira operações compromissadas atreladas a certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

Código	Taxas	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	2023		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de Mercado	% PL
22A0788605	CDI + 3%	20/01/2022	29/01/2026	440 ^a	4 ^a	N/A	(f)	(e)	(ii)	30.000	15.214	2,21
21J0705142	IPCA + 9,75%	15/10/2021	06/10/2031	402 ^a	1 ^a	N/A	(b)	(b)	(i); (ii); (iii); (v); (vi)	39.000	8.581	1,25
21L0002653	CDI + 4%	01/12/2021	27/11/2026	50 ^a	3 ^a	N/A	(c)	(a)	(ii); (iii); (vii); (viii); (ix)	36.873	8.164	1,19
21K0019326	IPCA + 8%	01/11/2021	30/10/2041	47 ^a	3 ^a	N/A	(c)	(a)	(i); (ii); (iii); (v); (vi); (viii)	34.283	8.086	1,18
22E1211649	CDI + 3,00%	27/05/2022	07/06/2027	1a	7 ^a	N/A	(a)	(e)	(ii); (iii); (v); (vi); (viii)	13.400	6.766	0,98
20L0870667	IPCA + 12%	17/12/2020	17/12/2024	196 ^a	1 ^a	N/A	(a)	(a); (e)	(iii); (v); (vi); (x); (xi)	15.138	2.867	0,42
21B0544455	IPCA +5,94%	15/02/2021	15/02/2026	175 ^a	4 ^a	brAA- (sf)	(f)	(b)	(ii); (iii)	7.928	1.983	0,29
22C0927973	CDI + 5,5%	23/03/2022	07/04/2025	52 ^a	3 ^a	N/A	(c)	(e)	(ii); (iii); (v); (vi)	8.447	1.867	0,27
21B0028178	IPCA + 10%	01/03/2021	26/02/2026	30 ^a	3 ^a	N/A	(c)	(a); (e)	(ii); (iii); (vi); (vii); (viii)	11.246	1.850	0,27
21F1076950	CDI + 4,75%	24/06/2021	27/06/2025	365 ^a	1 ^a	N/A	(b)	(b)	(ii); (iii); (v); (vi); (viii)	7.672	1.699	0,25
21F1076974	CDI + 4,75%	24/06/2021	27/06/2025	366 ^a	1 ^a	N/A	(b)	(b)	(ii); (iii); (v); (vi); (viii)	7.672	1.699	0,25
22D0847833	CDI + 4%	25/04/2022	27/04/2026	1 ^a	73 ^a	N/A	(e)	(b)	(i); (vi)	7.170	1.591	0,23
21D0779661	IPCA + 10,5%	26/04/2021	04/07/2024	35 ^a	3 ^a	N/A	(c)	(a); (e)	(i); (iii); (v); (vi); (xi)	5.256	1.157	0,17
21L0666509	IPCA + 6,5%	15/12/2021	17/12/2031	422 ^a	1 ^a	N/A	(b)	(d)	(iii); (v)	5.280.019	1.157	0,17
21E0611378	IPCA + 7,75%	14/05/2021	29/05/2031	340 ^a	1 ^a	N/A	(b)	(b)	(i); (iii); (v); (vi); (xi)	5.000	1.100	0,16
21E0611276	IPCA + 7,75%	14/05/2021	29/05/2031	339 ^a	1 ^a	N/A	(b)	(b)	(i); (iii); (v); (vi); (xi)	5.000	1.100	0,16
20H0164142	IPCA + 8,5%	21/08/2020	28/08/2025	14 ^a	3 ^a	N/A	(c)	(a)	(ii); (iii); (vi) (vii); (viii)	2.863	458	0,07
20H0164148	IPCA + 8,5%	21/08/2020	28/08/2025	15 ^a	3 ^a	N/A	(c)	(a)	(ii); (iii); (vi) (vii); (viii)	2.863	458	0,07
										5.519.830	65.797	9,59

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Legendas:

<i>Emissor</i>	<i>Tipo de Lastro</i>	<i>Principais Garantias</i>	
<i>(a) Habitasec Securitizadora S.A.</i>	<i>(a) Cédula de crédito imobiliário - CCI</i>	<i>(i) Alienação Fiduciária de Ações</i>	<i>(viii) Fundo de Reserva</i>
<i>(b) Opea Sec Securitizadora S.A.</i>	<i>(b) Debêntures</i>	<i>(ii) Alienação Fiduciária de Quotas</i>	<i>(ix) Garantia Fidejussória</i>
<i>(c) Companhia Provincia de Securitização</i>	<i>(c) Contrato de locação</i>	<i>(iii) Alienação Fiduciária de Imóveis</i>	<i>(x) Hipoteca</i>
<i>(d) True Sec Securitizadora S.A.</i>	<i>(d) Compromisso de compra e venda</i>	<i>(iv) Fundo de Despesas</i>	<i>(xi) Fundos</i>
<i>(e) Vert Companhia Securitizadora</i>	<i>(e) Cédula de crédito bancário - CCB</i>	<i>(v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</i>	<i>(xii) Não foram constituídas garantias.</i>
<i>(f) Virgo Companhia de Securitização</i>	<i>(f) Financiamento imobiliário</i>	<i>(vi) Fiança</i>	<i>(xiii) Regime fiduciário</i>
<i>(g) Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.</i>		<i>(vii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis</i>	<i>(xiv) Patrimônio separado</i>
<i>(h) RB SEC Companhia de Securitização</i>			

8. Instrumentos financeiros derivativos

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

9. Principais fatores de riscos

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

Os recursos listados na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, entre outros:

Riscos variados associados aos ativos: Os ativos estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos cotistas. O Fundo pode incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo pode sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Riscos de liquidez: Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado, portanto, os cotistas podem enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Risco de crédito: Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que podem 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 afetam 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. Nestas condições, o Administrador pode enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo pode enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, podem trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Risco tributário: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente daquela do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de IR, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; (ii) não ter cotista que seja titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as cotas do Fundo devem ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos cotistas que sejam pessoas físicas.

Risco regulatório: A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, podem ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos podem impactar de maneira adversa o valor das cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis podem impactar os resultados do Fundo.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Risco de concentração da carteira do Fundo: O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, devem ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo tem íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior é a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Risco proveniente do uso de derivativos: A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no regulamento do Fundo, pode acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação pode, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das cotas.

Risco de restrição na negociação: Alguns dos ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetadas.

Risco de disponibilidade de caixa: Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação da Gestora, pode deliberar por realizar novas emissões das cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao valor das emissões autorizadas, ou, conforme o caso, pode convocar os cotistas para que em assembleia geral de cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os cotistas que não aportarem recursos são diluídos.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários: O investimento nas cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista depende da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependem, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependem dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos cotistas, o que pode afetar adversamente o valor de mercado das cotas.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Riscos relativos aos ativos alvo: Não obstante a determinação no regulamento do Fundo, de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos devem ser aplicados primordialmente em ativos alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que aloca seus recursos em ativos alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Dessa forma, o Administrador e a Gestora não têm qualquer controle direto das propriedades ou direitos sobre propriedades imobiliárias que o Fundo possa vir a ter. Tendo em vista a aplicação preponderante do Fundo em ativos alvo, e portanto em cotas de FII, os ganhos de capital e os rendimentos auferidos na alienação das cotas de FII estão sujeitos à incidência de imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, conforme estabelecido pela Solução de Consulta nº 181 da Coordenação-Geral de Tributação-Cosit da Receita Federal, de 25 de junho de 2014. O Fundo está sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo de investimento investido, dentre os quais destacamos riscos relativos ao setor imobiliário (conforme página 114 do prospecto do Fundo), tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de FIIs pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista depende do resultado dos ativos alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que compõem a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependem do resultado do Fundo, que por sua vez, depender preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de ativos alvo objeto de investimento pelo Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos ativos alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos ativos alvo, pode retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos ativos alvo e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos ativos alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto da oferta e a efetiva data de aquisição dos ativos alvo, os recursos obtidos com a oferta são aplicados em ativos de liquidez, o que pode impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras: O Fundo deve adquirir CRIs, os quais podem vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRIs deve resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRIs, ela pode não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRIs.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Riscos relativos ao setor imobiliário: O Fundo adquire ativos alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e pode excepcionalmente se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais ativos, conforme disposto no regulamento do Fundo. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetam os rendimentos das cotas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

10. Patrimônio líquido

Em 30 de junho de 2023 o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 689.493 representado por 72.889.247 (setenta e dois milhões, oitocentos e oitenta e nove mil, duzentos e quarenta e sete) cotas com o valor patrimonial unitário de R\$ 9,4595 (R\$ 672.647 representado por 72.889.247 (setenta e dois milhões, oitocentos e oitenta e nove mil, duzentos e quarenta e sete) cotas com o valor patrimonial unitário de R\$ 9,2283 em 30 de junho de 2022).

a) Classe de cotas

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

b) Emissão de cotas

Com vistas à constituição e desenvolvimento do Fundo, foram emitidas, na 1ª Emissão (i) até 15.000.000 (quinze milhões) de cotas, com valor unitário inicial de R\$ 10 (dez reais), perfazendo o montante total de até R\$ 150.000, na data de Emissão e (ii) no mínimo, 300.000 (trezentas mil) cotas, perfazendo o montante total de R\$ 30.000. As cotas de emissão do Fundo são distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 476 e demais normativos editados pela CVM, observadas, ainda, as disposições do regulamento do Fundo.

O montante total da oferta de cotas da 1ª Emissão pode ser acrescido em até 20% (vinte por cento), a critério do Administrador, conforme sugestão da Gestora, conforme facultado pelo artigo 14, §2º, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Na medida em que a Gestora identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo, seja para a captação de recursos destinados ao custeio das despesas ou para a aquisição e/ou subscrição de ativos-alvo, o Administrador pode, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08, aprovar novas emissões de cotas até o montante total adicional de, no máximo, R\$ 1.000.000, em uma ou mais séries, a critério do Administrador, bem como seus respectivos termos e condições, independentemente de aprovação em assembleia geral de Cotistas e de alteração do regulamento do Fundo, que não se confundem com as cotas emitidas na Primeira Emissão de Cotas ou emissões posteriores deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, sem prejuízo do disposto no artigo 8.1.1 do regulamento do Fundo. O Administrador pode, por ato próprio, deliberar a emissão adicional de cotas, até o montante de cotas e correspondente valor total de emissão autorizada, dando conhecimento de cada respectiva emissão adicional aos cotistas por meio de publicação de fato relevante.

Não houve emissão de novas cotas no exercício findo em 30 de junho de 2023. No exercício findo em 30 de junho de 2022, foram subscritas e integralizadas 56.418.337 (cinquenta e seis milhões, quatrocentos e dezoito mil, trezentos e trinta e sete) cotas, totalizando o montante de R\$ 549.988. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de cotas no valor de R\$ 19.051, registrado na rubrica “Custos na emissão de cotas” na demonstração das mutações do patrimônio líquido.

c) Resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

d) Amortização de cotas

As cotas podem ser amortizadas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme instruções da Gestora. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implica na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado. Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022 não houve amortização de cotas.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

11. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código VGHF11 e no período foram negociadas aos preços de fechamento médio no último dia de negociação, conforme demonstrado a seguir:

Data	Valor de Negociação
30/06/2022	10,02
29/07/2022	9,85
31/08/2022	9,81
30/09/2022	9,76
31/10/2022	9,43
30/11/2022	9,01
29/12/2022	9,30
31/01/2023	9,06
28/02/2023	9,08
31/03/2023	9,02
28/04/2023	8,88
31/05/2023	9,35
30/06/2023	9,48

12. Evolução da cota e rentabilidade

Apresentamos a seguir a rentabilidade, o patrimônio líquido e o valor da cota do Fundo.

Semestre	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial	Dividend Yield	Rentabilidade
				(1)	(2)	(3)
1º Sem/2023	667.477	689.493	47.378	3,30%	7,10%	10,40%
2º Sem/2022	672.647	667.477	44.462	(0,77)%	6,61%	5,84%
1º Sem/2022	315.714	672.647	42.182	113,06%	13,36%	126,42%

(1) Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial;

(2) Obtido "Dividend Yield" pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial; e

(3) A rentabilidade é obtida pela soma dos itens (1) e (2).

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

13. Política de distribuição de resultados

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

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

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

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no art. 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. O Administrador deve partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas. Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pelo Fundo não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

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

A distribuição de resultados ocorrida nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022, está demonstrada a seguir:

Descrição	2023	2022
Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	120.357	56.850
Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(11.374)	(4.030)
Lucro contábil apurado segundo a regime de competência	108.983	52.820
Receitas por regime de competência não transitadas pelo caixa	(13.343)	(3.798)
Despesas por regime de competência não transitadas pelo caixa	537	530
Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	96.177	49.552
Resultado mínimo a distribuir (95%)	91.368	47.074
Resultado distribuído	91.840	59.822
% distribuído	96%	121%

A seguir demonstramos a movimentação da distribuição de resultados ocorrida durante os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022:

Descrição	2023	2022
Saldo Inicial não distribuído	8.843	2.141
Rendimentos propostos no exercício	91.840	59.822
Rendimentos pagos no exercício	(91.936)	(53.120)
Saldo pendente de distribuição	8.747	8.843

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

14. Serviços de tesouraria e escrituração

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

15. Remuneração da administração, gestão e custodiante

- **Administração e gestão**

Pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração de cotas, o Fundo paga uma taxa de administração equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, calculada sobre (i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) 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 índice de fundos de investimento imobiliários da B3 (IFIX), observado que em ambos os casos é devido a remuneração mínima mensal de R\$ 10, 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.

A taxa de administração é calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por dia útil, como despesa do Fundo e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

No exercício findo em 30 de junho de 2023, a despesa registrada de taxa de administração foi de R\$ 678 (R\$ 351 em 2022) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração”, na demonstração do resultado do exercício.

No exercício findo em 30 de junho de 2023, a despesa registrada de taxa de controladoria foi de R\$ 339 (R\$ 175 em 2022) e encontra-se apresentada na rubrica de “Despesa de controladoria”, na demonstração do resultado do exercício.

No exercício findo em 30 de junho de 2023, a despesa registrada de taxa de gestão foi de R\$ 4.476 (R\$ 2.360 em 2022) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de gestão e performance”, na demonstração do resultado do exercício.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

- **Taxa de performance**

Além da taxa de gestão, a Gestora faz jus a uma taxa de performance, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual é provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre e será calculada da seguinte forma:

$$\text{Taxa de Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} * Vb)]$$

Onde,

Va é o lucro caixa apurado mensalmente dentro do semestre civil (caso não tenha atingido performance, é adicionado o lucro caixa acumulado do(s) semestre(s) anterior (es), corrigido pelo índice de correção, atualizado e apurado conforme disposto no artigo 14.2 do regulamento do Fundo;

Índice de Correção é a variação do *benchmark*, calculado conforme o disposto no artigo 14.2 do regulamento do Fundo; e

Vb corresponde ao somatório do valor total integralizado no Fundo pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do Fundo (i) acrescido de eventuais integralizações futuras e (ii) deduzido de eventuais amortizações de cotas, ambos considerados *pro rata temporis* no período de apuração.

É vedada a cobrança da taxa de performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor na última data utilizada para apuração da taxa de performance em que houve efetiva cobrança. Nesses termos, caso o valor da cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da taxa de performance com resultado superior a zero, o valor da taxa de performance em referida data de apuração será considerado como zero.

No exercício findo em 30 de junho de 2023, a despesa registrada de taxa de performance foi de R\$ 3.645 (R\$ 319 em 2022) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de gestão e performance”, na demonstração do resultado do exercício.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

16. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo durante os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022, são os seguintes:

Encargos	2023	2022
Taxa de gestão e performance	8.121	2.679
Tributos federais	1.606	384
Remuneração da administração	678	351
Despesas de controladoria	339	175
Auditoria e custódia	199	31
Despesas do sistema financeiro	195	242
Serviços de escrituração	169	105
Taxa de fiscalização CVM	43	21
Despesas diversas	15	33
Taxa Anbima	7	4
Consultoria especializada	2	5
Total	11.374	4.030

17. Divulgação de informações

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

18. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516 (quando aplicável) para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme nota explicativa 3e.:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2023		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento - instrução 555/14	5	2	-	-
Certificados de recebíveis imobiliários	6	-	528.788	-
Ações de companhias abertas	6	14.976	-	-
Ações de companhias fechadas	6	-	22.158	-
Cotas de fundo de investimento imobiliários	6	166.414	24.392	-
Cotas de fundo de investimento em direitos creditórios	6	-	38.681	-
Total		181.392	614.019	-

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2022		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Certificados de recebíveis imobiliários	6	-	396.985	-
Ações de companhias abertas	6	49.731	-	-
Ações de companhias fechadas	6	-	8.230	-
Cotas de fundo de investimento imobiliários	6	175.301	-	-
Cotas de fundo de investimento em direitos creditórios	6	-	36.388	-
Total		225.032	441.603	-

19. Legislação tributária

• Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 28º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, que pode ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

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

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

• Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

• Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- ii. O benefício é concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- iii. Não é concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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 incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

No exercício findo em 30 de junho de 2023, o imposto de renda não compensável foi de R\$ 1.606 (R\$ 384 em 2022) e encontra-se apresentada na rubrica de “Imposto de renda sobre ganho de capital”, na demonstração do resultado do exercício.

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

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve quaisquer outros serviços prestados pelo auditor independente do Fundo, relacionados a este Fundo por ela administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do fundo. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21. Demandas judiciais

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

22. Transações com partes relacionadas

- a) Em 30 de junho de 2023, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 1, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo;

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

- b)** Em 30 de junho de 2023, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e controladoria, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo, no montante de R\$ 86. As despesas registradas nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022, a título de taxa de administração e controladoria encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 15; e
- c)** Em 30 de junho de 2023, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto a Valora Gestão de Investimentos Ltda., Gestora do Fundo, no montante de R\$ 362. As despesas registradas nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022, a título de taxa de gestão e performance encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 15.

23. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08 e entrará em vigor em 2 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

O Administrador está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações contábeis, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin

Contador CRC - 1SP243564/O-2