Valora CRI Infra Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 46.322.850/0001-07
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.
CNPJ: 62.232.889/0001-90)

Demonstrações contábeis em
30 de junho de 2024

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis **3**

Balanços patrimoniais **7**

Demonstrações dos resultados **8**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido **9**

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto **10**

Notas explicativas às demonstrações contábeis **11**

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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e ao Administrador do

Valora CRI Infra Fundo de Investimento Imobiliário

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Valora CRI Infra Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Valora CRI Infra Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2024 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Existência e valorização de Certificados de Recebíveis Imobiliários	
Veja as notas explicativas n° 3 e n° 5	
Principal assunto de auditoria	**Como nossa auditoria conduziu esse assunto**
Em 30 de junho de 2024 o Fundo possuía 99,95% de seu patrimônio líquido representado por investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") mensurados ao valor justo e para os quais os indexadores/parâmetros são observáveis no mercado, registrados e custodiados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Teste de existência por meio de conciliação das posições mantida pelo Fundo com as informações fornecidas pelo custodiante; • Com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, com base amostral, recalculamos a valorização dos CRIs com base em informações observáveis no mercado; • Avaliamos o resultado obtido pelo Fundo auditado por meio da movimentação de compra, venda, amortização e pagamento de juros dos CRIs; e • Avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo auditado.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para validar a existência e valorização dos Certificados de Recebíbeis Imobiliários, assim como suas divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2024.

Outros assuntos - Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 30 de junho de 2023, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório de auditoria, datado de 28 de setembro de 2023, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das 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 Administradora 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 Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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.

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

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, 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, 30 de setembro de 2024

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



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

VALORA CRI INFRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 46.322.850/0001-07
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Balanços patrimoniais
Em 30 de junho de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R$)

		2024		2023	
Ativo	**Nota**	**Valor**	**% sobre o PL**	**Valor**	**% sobre o PL**
Circulante		**127.154**	**101,20**	**135.749**	**101,30**
Caixa e equivalente de caixa	**4**	**1.560**	**1,24**	**1.750**	**1,31**
Disponibilidades		**1**	**-**	**1**	**-**
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)		1	-	1	-
Cotas de fundo de investimento financeiro		**1.559**	**1,24**	**1.749**	**1,31**
Daycoval Títulos Públicos I F.I.R.F.		1.559	1,24	1.749	1,31
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**125.577**	**99,95**	**133.982**	**99,98**
Instrumentos financeiros de renda fixa		**125.577**	**99,95**	**133.982**	**99,98**
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		125.577	99,95	133.982	99,98
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		**17**	**0,01**	**17**	**0,01**
Despesas diferidas		17	0,01	17	0,01
Total do ativo		**127.154**	**101,20**	**135.749**	**101,30**
Passivo					
Circulante		**1.510**	**1,20**	**1.741**	**1,30**
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		**1.510**	**1,20**	**1.741**	**1,30**
Distribuição de resultados	**12**	**1.415**	**1,13**	**1.603**	**1,20**
A distribuir		1.415	1,13	1.603	1,20
Provisões		**95**	**0,07**	**138**	**0,10**
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	**20**	77	0,06	85	0,06
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	**20**	13	0,01	14	0,01
Demais valores		5	-	39	0,03
Total do passivo		**1.510**	**1,20**	**1.741**	**1,30**
Patrimônio líquido		**125.644**	**100,00**	**134.008**	**100,00**
Total do patrimônio líquido		**127.154**	**101,20**	**135.749**	**101,30**

(*) Transações com partes relacionadas (conforme Nota Explicativa nº 20)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

VALORA CRI INFRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 46.322.850/0001-07
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações dos resultados
Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	2024	2023
Resultados		**8.387**	**21.791**
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	**5**	**8.297**	**21.526**
Apropriação de rendimentos		17.513	13.581
Resultado na venda		109	150
Ajuste a valor justo		(9.325)	7.795
Resultado com cotas de fundos de investimento	**4**	**90**	**265**
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro		90	265
Encargos	**15**	**(1.251)**	**(1.109)**
Despesas de serviços técnicos especializados		**(12)**	**(85)**
Consultoria jurídica		(12)	(50)
Auditoria externa		-	(35)
Despesas da administração	**14**	**(1.166)**	**(950)**
Remuneração da gestão		(997)	(788)
Remuneração da administração		(130)	(125)
Despesa de controladoria		(39)	(37)
Despesas de serviços do sistema financeiro		**(73)**	**(74)**
Taxa CETIP		(49)	(63)
Taxa de fiscalização CVM		(21)	(8)
Taxa ANBIMA		(3)	(3)
Resultado dos exercícios pertencente aos detentores de cotas classificados no PL		**7.136**	**20.682**
Quantidade de cotas	**8**	*1.252.026,0000*	*1.252.026,0000*
Resultado por cota - valor em R$		*5,6996*	*16,5188*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

VALORA CRI INFRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 46.322.850/0001-07
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	Cotas integralizadas	Resultados acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido total
Em 30 de junho de 2022		**40.400**	**185**	**(170)**	**40.415**
Integralização de cotas no exercício	**10**	87.100	-	-	**87.100**
Resultado líquido do período		-	20.682	-	**20.682**
Resultado distribuído no exercício	**12**	-	-	(14.189)	**(14.189)**
Em 30 de junho de 2023		**127.500**	**20.867**	**(14.359)**	**134.008**
Resultado líquido do exercício		-	7.136	-	**7.136**
Resultado distribuído no exercício	**12**	-	-	(15.500)	**(15.500)**
Em 30 de junho de 2024		**127.500**	**28.003**	**(29.859)**	**125.644**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

VALORA CRI INFRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 46.322.850/0001-07
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro	**4**	90	265
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(4)	(3)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		(12)	(50)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(20)	(24)
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(35)	-
(-) Pagamento de despesa de controladoria		(39)	(34)
(-) Pagamento de taxa CETIP		(49)	(60)
(-) Pagamento de taxa de administração		(131)	(115)
(-) Pagamento de taxa de gestão		(1.004)	(707)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(1.204)**	**(728)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	**5**		
(+) Recebimento de juros de certificados de recebíveis imobiliários		17.702	15.888
(+) Venda de certificados de recebíveis imobiliários		10.499	29.040
(-) Compra de certificados de recebíveis imobiliários		(11.499)	(137.384)
Caixa líquido das atividades de investimento		**16.702**	**(92.456)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	**12**		
(-) Distribuição de rendimentos		(15.688)	(12.756)
(+) Emissão de cotas		-	87.100
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(15.688)**	**74.344**
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**(190)**	**(18.840)**
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios		1.750	20.590
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	**4**	1.560	1.750
Variação no caixa e equivalentes		**(190)**	**(18.840)**
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais			
Resultado líquido dos exercícios		**7.136**	**20.682**
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários		(8.297)	(21.526)
(Redução)/aumento de outros passivos		(43)	133
(Aumento) de outros ativos		-	(17)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(1.204)**	**(728)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Valora CRI Infra Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído em 26 de abril de 2022, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas atividades em 28 de junho do mesmo ano, com prazo de duração de 5 (cinco) anos, contados a partir do início de suas atividades, nos termos da Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores. Destina-se exclusivamente para investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/2021.

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. Mediante prévia aprovação em Assembleia Geral, o Fundo pode investir em ativos de emissão ou titularidade de pessoas ligadas ao Administrador e/ou Gestora, nos termos da Resolução CVM nº 175/22, incluindo cotas de fundos de investimento em renda fixa administrados pelo Administrador e/ou geridos pela Gestora.

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.

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

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pela Resolução CVM 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual o Fundo está em processo de adaptação até 30 de junho de 2025, 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 especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 30 de setembro de 2024, que autorizou sua divulgação.

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 516/11.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

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 dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

(i) Disponibilidades

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

(ii) Cotas de fundos de investimento

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

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas nas demonstrações dos resultados na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro”.

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

▪ Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação; e
▪ 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 suas respectivas contas de origem.

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

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

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

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários estão apresentadas nas demonstrações dos resultados na rubrica “Resultado com certificados de recebíveis imobiliários”.

e) Hierarquia do valor justo

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

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

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

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

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

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) Resultado por cota

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

4. Caixa e equivalente de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalente de caixa em 30 de junho de 2024 e de 2023:

	2024		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.439,5091	1.084	1.559
Total		**1.084**	**1.560**

	2023		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.288,8454	1.358	1.749
Total		**1.358**	**1.750**

(*) O montante de R$ 1 em 30 de junho de 2024 (mesmo montante em 2023) está representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante do Fundo);
(**) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos I Fundo de Investimento em Renda Fixa, inscrito no CNPJ/MF 34.658.789/0001-94. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, foi reconhecido, a título de resultado com cotas de fundo de investimento financeiro, o montante positivo de R$ 90 (R$ 265 em 2023).

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

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

Em 30 de junho de 2024 e de 2023, o Fundo mantém em sua carteira certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

		Datas								2024		
Código B3	**Taxas (%)**	**Emissão**	**Vencimento**	**Série**	**Emissão**	**Rating**	**Emissor**	**Tipo de Lastro**	**Principais Garantias**	**Quantidade**	**Valor de Mercado**	**% PL**
22G0701494	IPCA + 8,92	29/08/2022	31/08/2037	1ª	34ª	N/A	(c)	(b)	(ii); (iv); (v)	30.686	30.928	24,62
22I1515298	IPCA + 9,17	21/09/2022	30/06/2036	1ª	51ª	N/A	(c)	(c)	(i); (ii); (iv)	30.004	28.607	22,77
22F1020478	IPCA + 9,70	27/06/2022	15/06/2032	1ª	11ª	N/A	(a)	(a)	(xii)	20.000	21.246	16,91
23A1225575	IPCA + 10,75	16/01/2023	31/12/2037	1ª	43ª	N/A	(c)	(b); (c)	(i); (ii); (iii); (iv); (v)	18.345	18.173	14,46
21C0640785	IPCA + 9,00	17/03/2021	17/03/2036	20ª	2ª	N/A	(b)	(b)	(ii); (iv); (v)	20.614	16.609	13,22
23F2369786	IPCA + 10,00	26/06/2023	29/02/2036	1ª	96ª	N/A	(c)	(b)	(i); (ii); (v)	10.530	10.014	7,97
										130.179	**125.577**	**99,95**

		Datas								2023		
Código B3	**Taxas (%)**	**Emissão**	**Vencimento**	**Série**	**Emissão**	**Rating**	**Emissor**	**Tipo de Lastro**	**Principais Garantias**	**Quantidade**	**Valor de Mercado**	**% PL**
22G0701494	IPCA + 8,92	29/08/2022	31/08/2037	1ª	34ª	N/A	(c)	(b)	(ii); (iv); (v)	41.000	44.353	33,10
22I1515298	IPCA + 9,17	21/09/2022	30/06/2036	1ª	51ª	N/A	(c)	(c)	(i); (ii); (iv)	29.000	30.310	22,62
22F1020478	IPCA + 9,70	27/06/2022	15/06/2032	1ª	11ª	N/A	(a)	(a)	(xii)	20.000	21.527	16,06
23A1225575	IPCA + 10,75	16/01/2023	31/12/2037	1ª	43ª	N/A	(c)	(b); (c)	(i); (ii); (iii); (iv); (v)	18.345	19.450	14,51
21C0640785	IPCA + 9,00	17/03/2021	17/03/2036	20ª	2ª	N/A	(b)	(b)	(ii); (iv); (v)	20.614	18.342	13,69
										128.959	**133.982**	**99,98**

Legendas (padrão):

Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias
(a) Virgo Companhia de Securitização	(a) Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Potenza Energias Ltda.	(i) Alienação Fiduciária de Equipamentos.
(b) Reit Securitizadora de Recebíveis S.A.	(b) Créditos Imobiliários.	(ii) Alienação Fiduciária de Quotas
(c) OPEA Securitizadora S.A.	(c) Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Norsk Solar Brasil 1 S.A.	(iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície.
		(iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Contas Vinculadas.
		(v) Fiança

O resultado apurado com CRI e a movimentação ocorrida nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023 estão apresentados abaixo:

Descrição	2024	2023
Saldo inicial	**133.982**	**20.000**
Aquisições	11.499	137.384
Vendas	(10.499)	(29.040)
Recebimento de juros	(17.702)	(15.888)
Resultado	8.297	21.526
Saldo final	**125.577**	**133.982**

6. Instrumentos financeiros derivativos

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

7. Principais fatores de risco

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

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

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

Gerenciamento de riscos

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

8. Patrimônio líquido e 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.

Em 30 de junho de 2024 e de 2023, o patrimônio líquido do Fundo é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial unitário das cotas de R$ 100,3526 (R$ 107,0326 em 2023).

	2024		2023	
Classe	**Quantidade**	**Patrimônio Líquido**	**Quantidade**	**Patrimônio Líquido**
Única	1.252.026,0000	125.644	1.252.026,0000	134.008
Total	**1.252.026,0000**	**125.644**	**1.252.026,0000**	**134.008**

9. Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, e terão todas a forma nominativa e escritural, sendo de uma única classe. O Fundo manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista do Fundo.

a) Emissão de cotas

Com vistas à constituição e desenvolvimento do Fundo, serão emitidas, na primeira emissão **(i)** até 2.000.000,0000 (dois milhões) de cotas, com valor unitário inicial de R$ 0,100 (cem reais), perfazendo o montante total de até R$ 200.000 (duzentos milhões de reais), na data de emissão e **(ii)** no mínimo, 300.000,0000 (trezentas mil) cotas, perfazendo o montante total de R$ 30.000 (trinta milhões de reais).

As cotas de emissão do Fundo serão distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição, em conformidade com o disposto na Resolução CVM nº 160/22 e demais normativos editados pela CVM, observadas, ainda, as disposições do regulamento do Fundo.

O montante total da oferta de cotas da primeira emissão poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), a critério do Administrador, conforme sugestão da Gestora, conforme facultado pela Resolução CVM nº 160/22, conforme alterada.

Depois de as cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário em balcão organizado da B3.

As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, caso disponíveis, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão, e as demais conforme a política de distribuição de resultados descrita na notas explicativa nº 12.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024, não foram emitidas e subscritas novas cotas. Em 2023, foram emitidas e subscritas as seguintes cotas:

	2023	
Classe	**Quantidade**	**Montante Subscrito**
Única	848.026,0000	87.100
Total	**848.026,0000**	**87.100**

b) Resgate de cotas

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

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, não houve resgate de cotas.

c) Amortização de cotas

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

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, não houve amortização de cotas.

10. Negociação das cotas

O Fundo não admitiu suas cotas à negociação na B3 durante os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, ou em período subsequente.

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		R$	*%*
Exercício findo em 30 de junho de 2024	131.621	100,3526	(6,24)
Exercício findo em 30 de junho de 2023	103.061	107,0236	6,99

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota teórica (*)	Rentabilidade teórica do Fundo (*)
		R$	*%*
Exercício findo em 30 de junho de 2024	131.621	112,7325	5,33
Exercício findo em 30 de junho de 2023	103.061	118,3658	17,83

(*) Os valores e a rentabilidade apresentados desconsideram as distribuições de resultado ocorridas nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, conforme detalhadas na nota explicativa nº 12.

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

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

12. Política de distribuição dos resultados

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

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

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no art. 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. O Administrador deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas 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 2024 e de 2023, está demonstrada abaixo:

Descrição	**2024**
Resultados apurados no exercício segundo o regime de competência	8.387
Encargos apurados no exercício segundo o regime de competência	(1.251)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	**7.136**
Resultados por regime de competência não transitadas pelo caixa	9.235
Despesas por regime de competência não transitadas pelo caixa	(95)
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	**16.276**
Resultado mínimo a distribuir (95%)	15.462
Resultado distribuído	**15.500**
% distribuído	**95,23%**

Descrição	**2023**
Resultados apurados no exercício segundo o regime de competência	21.791
Encargos apurados no exercício segundo o regime de competência	(1.109)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	**20.682**
Resultados por regime de competência não transitadas pelo caixa	(7.795)
Despesas por regime de competência não transitadas pelo caixa	155
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	**13.042**
Resultado mínimo a distribuir (95%)	12.390
Resultado distribuído	**14.189**
% distribuído	**109,00%**

Abaixo demonstramos a movimentação da distribuição de resultados ocorrida no exercício findo em 30 de junho de 2023:

Descrição	**2024**	**2023**
Saldo Inicial não distribuído	**1.603**	**170**
Rendimentos propostos no exercício	15.500	14.189
Rendimentos pagos no exercício	(15.688)	(12.756)
Saldo pendente de distribuição	**1.415**	**1.603**

13. Serviços de tesouraria e escrituração

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

14. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração, de gestão e de custódia

Pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração de cotas, o Fundo pagará 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, observado que em ambos os casos será devido a remuneração mínima mensal de R$ 13 (treze mil reais), 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.

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

No exercício findo em 30 de junho de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 130 (R$ 125 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da administração” nas demonstrações dos resultados.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, a despesa com taxa de gestão registrada foi de R$ 997 (R$ 788 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da gestão” nas demonstrações dos resultados.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, a despesa com taxa de controladoria e custódia registrada foi de R$ 39 (R$ 37 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Despesa de controladoria” nas demonstrações dos resultados.

b) Taxa de performance

Além da taxa de gestão, a Gestora fará jus a uma taxa de performance equivalente, no total, a 20% (vinte por cento) sobre a rentabilidade auferida pelos cotistas do Fundo que exceder 8,00% (oito

por cento) acrescidos da variação do IPCA ao ano, apurada por regime de fluxo de caixa, nos termos estabelecidos no regulamento do Fundo.

A taxa de performance passará a ser devida somente após os cotistas do Fundo terem recebido, seja a título de amortização de suas cotas ou a título de rendimentos, valores equivalentes ao capital investido corrigido pela variação do *benchmark*.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, não houve despesa com taxa de performance registrada.

c) Demais taxas

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

15. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, bem como os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 131.621 e R$ 103.061, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2024	% sobre o PL médio	2023	% sobre o PL médio
Remuneração da Gestão	(997)	(0,76)	(788)	(0,76)
Remuneração da Administração	(130)	(0,10)	(125)	(0,12)
Taxa CETIP	(49)	(0,04)	(63)	(0,06)
Despesa de Controladoria	(39)	(0,03)	(37)	(0,04)
Taxa de fiscalização CVM	(21)	(0,02)	(8)	(0,01)
Consultoria jurídica	(12)	(0,01)	(50)	(0,05)
Taxa ANBIMA	(3)	-	(3)	-
Auditoria externa	-	-	(35)	(0,03)
Total	**(1.251)**	**(0,96)**	**(1.109)**	**(1,07)**

16. 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.

17. Demonstrativo a valor justo

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

		2024		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	**5**	-	125.577	-
Total		**-**	**125.577**	**-**

		2023		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	**5**	-	133.982	-
Total		**-**	**133.982**	**-**

18. 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 poderá 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.

- **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 será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
iii. Não será 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 imobiliários por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

19. Contingências

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.

20. Transações com partes relacionadas

a) Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R$ 1, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo.

b) Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e de custódia, junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R$ 13. As despesas registradas nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, a título de taxa de administração e de custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 14.

c) Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à Valora Imobiliário e Infraestrutura Ltda., no montante de R$ 77. As despesas registradas nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, a título de taxa de gestão e de performance, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 14.

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

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

22. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/2, 187/23 e 200/24, que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08, em vigor desde 02 de outubro de 2023.

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