

Valora CRI CDI
Fundo de
investimento
Imobiliário - FII
Responsabilidade
Limitada

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

**Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2025**

Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,

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

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Valora CRI CDI Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Valora CRI CDI Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Valora CRI CDI Fundo de Investimento Imobiliário – FII) (“Fundo”), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. (“Administradora”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

Existência e valorização de ativos financeiros

Veja a Nota 5.2 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía 108,90% de seu patrimônio líquido representado por Certificados de Recebíveis Imobiliários mensurados ao valor justo, que não são ativamente negociados e para os quais há indexadores/parâmetros observáveis no mercado, registrados e custodiados em órgão regulamentado de liquidação e custódia (B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão). Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Teste de existência, em base amostral, por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo com as informações fornecidas pelo custodiante; • Com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recalculamos, em base amostral, a valorização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários com base em indexadores disponíveis obtidos junto a fontes de mercado independente; • Avaliação da rentabilidade obtida pelo Fundo auditado no exercício, por meio do teste de liquidação financeira da movimentação da carteira de aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência e os critérios utilizados para a mensuração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, assim como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável, pela avaliação da capacidade 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 financeiras, 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 financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos 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 financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

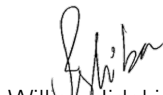
Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 8 de setembro de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6



William Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII)

CNPJ (29.852.732/0001-91)

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

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	23.872	1,70%	109.188	9,91%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	1.533.263	108,90%	1.061.309	96,32%
Outros valores a receber		14.433	1,03%	-	0,00%
Outros créditos		115	0,01%	33	0,00%
Total do ativo		1.571.683	111,63%	1.170.530	106,23%
Passivo					
	Nota	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	18.544	1,32%	11.998	1,09%
Impostos e contribuições a recolher		11	0,00%	15	0,00%
Provisões e contas a pagar	16.3	6.047	0,43%	4.334	0,39%
Obrigações por operações compromissadas	16.1	139.139	9,88%	52.283	4,74%
Total do passivo		163.741	11,63%	68.630	6,23%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	1.447.652	102,82%	1.136.542	103,14%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(41.426)	-2,94%	(33.925)	-3,08%
Lucros /(Prejuízos) acumulados		1.716	0,12%	(717)	-0,07%
Total do patrimônio líquido		1.407.942	100,00%	1.101.900	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.571.683	111,63%	1.170.530	106,23%

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

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII)

CNPJ (29.852.732/0001-91)

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

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	226.504	150.689
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	1.656	4.106
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(15.808)	7.901
Despesas de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	16.1	(7.040)	(9.670)
Resultado em transações de cotas de fundo de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	1.413	3
Rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliário (FIIs)		-	53
Despesas de IRPJ de cotas de fundo de investimento imobiliário (FIIs)		(285)	(3)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		206.440	153.079
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		10.860	4.840
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(2.433)	(961)
		8.427	3.879
Despesas operacionais			
Taxa de administração	6 e 10	(14.217)	(10.776)
Taxa de performance	6 e 10	(8.844)	(7.213)
Outras despesas operacionais	10	(864)	(516)
		(23.925)	(18.505)
Lucro líquido do exercício		190.942	138.453
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	146.101.287	114.516.482
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		1,31	1,21
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		9,64	9,62

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

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII)

CNPJ (29.852.732/0001-91)

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Luros/ (Prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2023		1.027.470	(33.449)	1.796	995.817
Cotas de investimentos integralizadas		109.072	-	-	109.072
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(476)	-	(476)
Lucro líquido do exercício		-	-	138.453	138.453
Rendimentos apropriados	7	-	-	(140.966)	(140.966)
Em 30 de junho de 2024		1.136.542	(33.925)	(717)	1.101.900
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	311.110	-	-	311.110
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(7.501)	-	(7.501)
Lucro líquido do exercício		-	-	190.942	190.942
Rendimentos apropriados	7	-	-	(188.509)	(188.509)
Em 30 de junho de 2025		1.447.652	(41.426)	1.716	1.407.942

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

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII)

CNPJ (29.852.732/0001-91)

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Notas	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		10.860	4.840
Pagamento de taxa de performance		(7.468)	(7.420)
Pagamento de taxa de administração		(13.989)	(10.624)
Outros pagamentos operacionais		(770)	(542)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(2.504)	(981)
Caixa líquido das atividades operacionais		(13.871)	(14.727)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	262.912	509.024
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(983.207)	(762.565)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	238.060	242.170
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	208.200	161.126
Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	(150.046)	(10.014)
Venda de cotas de fundo de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	151.459	10.017
Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	16.1	235.041	237.917
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).	16.1	(155.225)	(245.524)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)		-	53
IRRF sobre ganho de capital - renda variável		(285)	(3)
Caixa líquido das atividades de investimento		(193.091)	142.201
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	311.110	109.072
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	8.4	(7.501)	(476)
Rendimentos distribuídos	7	(181.963)	(142.477)
Caixa líquido das atividades de financiamento		121.646	(33.881)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(85.316)	93.593
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	109.188	15.595
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	23.872	109.188

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

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

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

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

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

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

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2025:

VGIR11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	9,98
Agosto	10,09
Setembro	9,80
Outubro	9,49
Novembro	9,44
Dezembro	9,29
Janeiro	8,99
Fevereiro	9,35
Março	9,54
Abril	9,39
Maior	9,56
Junho	9,66

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 30 de Junho de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 8 de setembro de 2025.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

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

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

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

3.3.2 Certificados de Recebíveis Imobiliários

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

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII)

CNPJ (29.852.732/0001-91)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

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

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

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

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.8 Lucro / (prejuízo) por cota

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

4 Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que 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. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

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

4.1.8 Risco de liquidez

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

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

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII)

CNPJ (29.852.732/0001-91)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

30/06/2024										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor de Mercado
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18D0698877	(1)	A-	Série 27	10/04/2018	17/04/2028	CDIE + 2,00%	1.031	3.132	3.132
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19B0177968	(1)	A-	Série 31 - emissão 1	15/02/2019	15/02/2029	CDIE + 1,70%	12.309	5.910	5.873
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19E0281174	(3)	n/a	Série 147	21/05/2019	28/05/2026	CDIE + 4,00%	20.000	4.483	4.497
TRUE SECURITIZADORA S.A.	19L0909950	(3)	n/a	Série 246	15/12/2019	19/12/2029	CDIE + 1,25%	4.000	2.526	2.515
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20C1008009	(3)	n/a	Série 255	20/03/2020	30/08/2024	CDIE + 2,95%	11.325	9.932	9.924
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20C1008074	(6)	na	257ª Emissão - Série Única	20/03/2020	30/08/2024	CDIE + 2,95%	15.850	13.901	13.901
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20D0892140	(1)	n/a	3ª Emissão - Série 10	12/05/2020	29/04/2025	CDIE + 5,00%	15.000	15.010	15.010
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20G0800227	(4)	AA	Série 236	22/07/2020	19/07/2032	CDIE + 5,00%	5.400.236	5.624	4.998
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20J0764140	(1)	n/a	3ª Emissão - Série 22	23/10/2020	30/10/2025	CDIE + 4,75%	19.473	17.957	17.955
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20J0764341	(1)	n/a	3ª Emissão - Série 23	23/10/2020	30/10/2025	CDIE + 4,75%	33.833	31.661	31.204
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F1076950	(3)	n/a	Série 366	24/06/2021	27/06/2025	CDIE + 4,75%	23.850	15.909	15.909
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F1076974	(3)	n/a	Série 365	24/06/2021	27/06/2025	CDIE + 4,75%	39.828	26.566	26.566
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	21L0002653	(1)	n/a	Série 50	01/12/2021	27/11/2026	CDIE + 4,00%	48.127	35.195	36.758
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0729728	(3)	n/a	Série 306	10/12/2021	26/11/2027	CDIE + 4,50%	26.001	4.907	4.907
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0729731	(3)	n/a	Série 307	10/12/2021	26/11/2027	CDIE + 4,50%	26.001	4.907	4.907
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0788605	(1)	n/a	Série 440	20/01/2022	29/01/2026	CDIE + 3,00%	28.750	18.305	18.305
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0893092	(3)	n/a	Série 464	21/01/2022	04/02/2027	CDIE + 4,50%	23.300	13.803	13.803
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22B0512752	(1)	n/a	Série 33	18/02/2022	05/03/2026	CDIE + 4,00%	57.232	46.877	46.879
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22C0927973	(1)	n/a	Série 52	23/03/2022	07/04/2025	CDIE + 5,50%	9.473	9.571	9.571
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22D0836679	(3)	A	11ª Emissão - Série 1	14/04/2022	28/04/2028	CDIE + 3,75%	58.131	58.134	58.131
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0847833	(3)	n/a	73ª Emissão - Série 1	25/04/2022	27/04/2026	CDIE + 4,00%	11.830	11.843	11.868
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0847835	(3)	n/a	73ª Emissão - Série 2	25/04/2022	26/04/2027	CDIE + 4,50%	25.022	25.051	25.281
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22E1211649	(1)	n/a	7ª Emissão - Série 1	27/05/2022	07/06/2027	CDIE + 3,00%	71.600	72.395	72.394
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22E1313665	(5)	n/a	18ª Emissão - Série 1	23/06/2022	24/06/2027	CDIE + 4,75%	30.000	2.520	21.411
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22G1110109	(6)	na	13ª Emissão - Série 2	28/07/2022	25/07/2042	IPCA + 8,50%	4.460	4.646	4.496
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22H1318883	(3)	na	16ªemissão - Série 1	18/08/2022	26/08/2027	CDIE + 5,50%	26.900	12.105	12.105
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22H1319855	(3)	na	16ªemissão - Série 1	18/08/2022	26/08/2027	CDIE + 5,50%	34.470	17.029	17.006
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22J0070436	(3)	na	22ª Emissão - Série 1	14/10/2022	28/10/2027	CDIE + 6,00%	12.200	4.237	4.226
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22J0123615	(3)	na	22ª Emissão - Série 2	14/10/2022	28/10/2027	CDIE + 6,00%	6.000	6.000	5.983
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22J1021044	(3)	na	28ª Emissão - Série Única	24/10/2022	28/10/2027	CDIE + 5,00%	13.400	8.110	8.311
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1377349	(7)	na	81ª Emissão - Série Única	21/11/2022	29/11/2030	CDIE + 3,50%	30.795	24.700	24.700
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1684666	(6)	na	97ª Emissão - Série Única	30/11/2022	27/11/2026	CDIE + 4,75%	60.000	60.484	59.990
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22L0179634	(3)	na	21ª Emissão - Série Única	08/12/2022	29/11/2027	CDIE + 5,00%	22.500	16.785	16.785
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22L1013767	(3)	na	22ª Emissão - Série Única	09/12/2022	27/11/2026	CDIE + 3,00%	75.069	75.108	75.107
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23D1611321	(8)	na	14ª Emissão - Série 1	11/05/2023	27/04/2028	CDIE + 4,90%	26.500	26.515	26.528
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23F1688312	(3)	na	145 Emissão - Série Única	30/06/2023	29/06/2028	CDIE + 4,00%	36.000	36.020	36.020
ITAUCORP S/A	23G1265217	(3)	na	32ª Emissão - Série 1	14/07/2023	27/11/2025	CDIE + 5,00%	14.565	14.574	14.574
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23K1511855	(3)	na	40ª Emissão - Série 1	13/11/2023	29/11/2028	CDIE + 3,00%	70.000	72.604	70.002
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23L1958573	(3)	na	44ª Emissão - Série 2	15/12/2023	28/12/2028	CDIE + 5,50%	34.000	28.026	28.010
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23L1958694	(3)	na	44ª Emissão - Série 2	15/12/2023	28/12/2028	CDIE + 5,50%	3.400	3.402	3.400
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A1828538	(7)	na	152 ª Emissão - Série 1	11/01/2024	03/12/2038	CDIE + 3,25%	64.683	67.966	65.257
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24A2191067	(3)	na	53ª Emissão - Série Única	23/01/2024	30/01/2029	CDIE + 4,50%	10.000	10.006	10.012
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A2692084	(7)	na	81ª Emissão - Série Única	25/01/2024	29/11/2030	CDIE + 3,50%	10.025	8.316	9.414
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24D3464295	(3)	na	50ª Emissão - Série Única	26/04/2024	06/10/2026	CDIE + 4,25%	2.651	2.676	2.668
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24E1235616	(3)	na	28ª Emissão - Série 2	06/05/2024	05/05/2027	CDIE + 5,00%	765	773	773
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24E1753141	(3)	na	64ª Emissão - Séries 1 e 2	23/05/2024	06/06/2029	CDIE + 6,00%	1.500	1.519	1.519
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24E1885543	(3)	na	57ª Emissão - Série Única	17/05/2024	06/06/2029	CDIE + 4,50%	14.500	14.674	14.690
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0001807	(3)	AAA	Série 397	15/11/2021	15/12/2036	IPCA + 6,10%	4.395	5.047	4.561
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23F1689784	(3)	na	28ª Emissão - Série Única	16/06/2023	27/11/2025	CDIE + 3,00%	93.470	31.492	32.069
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23J1928151	(6)	na	34ª Emissão - Série 1	24/10/2023	30/10/2031	CDIE + 3,50%	35.300	40.656	37.404
								6.719.750	1.049.589	1.061.309

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: HabitaSec (www.habitaec.com.br), Cia Província de Securitização (www.ciaprovincia.com.br), True Securitizadora (www.truesecuritizadora.com.br), Vert (vert-capital.com), Opea (www.opeacapital.com) e Virgo (www.virgo.inc), Bari Securitizadora (barisec.com.br) e Itaucorp S.A. (www.itaucorp.com.br).

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII)

CNPJ (29.852.732/0001-91)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Composição por tipo de lastro e devedor			
Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2025
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	RNI NEGÓCIOS IMOBILIARIOS S.A.	(a),(g)	2.482
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CRETA INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.	(a),(b), (p), (j), (o), (e)	15.017
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	1980 LUIS BARROSO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	(a),(b), (e), (g), (j), (p), (t)	27.360
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	1980 LUIS BARROSO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	(a),(b),(e),(g),(j),(k)	15.746
OPEA SECURITIZADORA S.A.	JORDAN EMPREENDIMENTO IMBILIÁRIO LTDA.	(a),(b),(e),(g),(j),(p)	22.777
OPEA SECURITIZADORA S.A.	HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A.,	(a),(k)	18.264
OPEA SECURITIZADORA S.A.	HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES	(a),(p)	26.571
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	BARILOCHE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. E SHANGHAI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	(a),(c), (b), (p), (j), (e)	54.737
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	GAFISA S.A.	(a),(b), (e)	2.477
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	GAFISA S.A.	(a),(b), (e)	2.477
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.,	(a),(b), (e), (g), (j), (p)	15.692
OPEA SECURITIZADORA S.A.	INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	(a),(j), (e), (g), (p)	6.986
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	EVOQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.,	(a),(c), (b), (p), (j), (e)	11.408
OPEA SECURITIZADORA S.A.	TECNISA S.A.	(a)	89.853
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a),(p), (k), (j)	12.189
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a),(k), (p), (j)	29.055
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	GIP DANTE CARRARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	(a),(b),(e),(g),(j),(p)	10.108
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	SPE ALVARENGA, SPE BORGES LAGOS, SPE INDIANÓPOLIS E SPE SANTO AMARO	(a),(b), (p), (g), (j), (e)	72.532
OPEA SECURITIZADORA S.A.	VIA SUL ENGENHARIA LTDA.	(a),(p), (g), (h), (l), (m)	18.459
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	AURIGAL, UPCON 32, GAFISA e UPCON 7	(a), (b), (e), (g), (j), (k), (m), (p)	9.203
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	(a),(b),(g),(j),(p)	65.352
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CAYNE ENPLAN 33 e CEDR1	(a), (b), (e), (g), (j), (p)	2.397
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	MF7 ARUJÁ e a MF7 JOÃO GABRIEL	(a), (b), (e), (g), (j), (p)	8.311
OPEA SECURITIZADORA S.A.	VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII	(a), (e), (m)	21.813
OPEA SECURITIZADORA S.A.	HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A.,	(a), (p)	60.014
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	NETCORP SP JARDIM GUEDALA SPE e NETCORP REALITÁ SPE	(a), (b), (e), (g), (j), (p)	15.016
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	(a), (m), (p)	40.530
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	P610 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	(a), (b), (e), (g), (h), (p)	4.730
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	SEI SAMPAIO VIANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	(a), (b), (e), (g), (j), (p)	26.116
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	MF7 CAPOTE VALENTE INCORPORADORA SPE LTDA.	(a),(b),(e),(g),(j),(k)	14.418
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA.	(a),(b),(e),(g),(j),(k)	51.547
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HELBOR EMPREENDIMENTOS SA.	(a),(k)	79.999
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	LONGITUDE INCORPORAÇÃO & URBANISMO LTDA.	(a),(e),(g),(j),(k)	15.076
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	LONGITUDE INCORPORAÇÃO & URBANISMO LTDA.	(a),(e),(g),(j),(k)	7.472
OPEA SECURITIZADORA S.A.	JSTX PARTICIPAÇÕES LTDA.	(a),(b),(j)	70.803
OPEA SECURITIZADORA S.A.	VINCE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	(a),(e),(g)	12.439
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	VIEWCO 17 EMPREENDIMENTO LTDA.	(a),(b),(e),(g),(j),(k)	37.578
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	MF7 ARUJÁ e a MF7 JOÃO GABRIEL	(a),(b),(e),(g),(j),(k)	12.683
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	PLEWADES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e GAFISA S.A	(a),(b),(e),(g),(j),(l),(m),(p)	55.313
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	GAFISA S.A. e FLOW	(a),(b),(e),(g),(j),(k)	18.648
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	FERNANDES ARAUJO RJ-08 PARTICIPAÇÕES LTDA.	(a),(b),(e),(g),(j),(p)	45.599
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	GIP DANTE CARRARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	(a),(b),(e),(g),(j),(p)	10.084
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CONSTRUTORA DITOLVO LTDA.	(a),(b),(g),(j),(p)	5.070
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	SPE BARILOCHE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	(a),(b),(e),(g),(j),(p)	19.964
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	T.K.S. SISTEMAS HOSPITALARES E CONSULTÓRIOS MÉDICOS LTDA	(a),(b),(e),(g),(m)	10.060
OPEA SECURITIZADORA S.A.	BM VAREJO EMPREENDIMENTOS S.A.	(a),(b),(e),(g),(j),(l),(m)	57.084
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	(a),(b),(g),(j),(p)	12.109
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	PAGANO AGOSTINIANOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	(a),(b),(e),(g),(j),(p),(l),(m)	10.555
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	JOTA ELE CONSTRUÇÕES CIVIS S.A.	(a),(b),(e),(g),(j),(p),(l),(m)	33.222
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	GAFISA S.A.	(a),(b),(e),(g),(j),(l),(m),(p)	63.181
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	(a),(p)	18.229
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	MF7 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	(a),(b),(e),(g),(j),(l),(m),(p)	13.340
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA.	(a),(b),(e),(g),(j),(l),(m),(p)	4.504
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	SEI TUTÓIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	(a),(b),(e),(g),(j),(l),(m),(p)	58.949
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	OMNI VILA ROMANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	(a),(b),(e),(g),(j),(l),(m),(p)	1.154
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CONSTRUTORA DITOLVO LTDA	(a),(b),(g),(j),(p)	5.780
BARI SECURITIZADORA S.A.	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A	(a),(b),(e),(g),(m)	30.661
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A	(a),(p)	50.067
			1.533.263

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII)

CNPJ (29.852.732/0001-91)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2024
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	RNI NEGÓCIOS IMOBILIARIOS S.A.	(a),(g)	3.132
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	RNI NEGÓCIOS IMOBILIARIOS S.A.	(a),(b),(g)	5.873
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	SEI INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a),(b),(i),(j),(e)	4.497
TRUE SECURITIZADORA S.A.	BLUMENAU NORTE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.	(a),(j),(k),(b),(g)	2.515
OPEA SECURITIZADORA S.A.	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.e TF 60 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.	(a),(j),(b),(p),(e)	9.924
OPEA SECURITIZADORA S.A.	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.e TF 60 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.	(a),(b),(e),(i),(p)	13.901
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CRETA INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.	(a),(b),(p),(j),(o),(e)	15.010
TRUE SECURITIZADORA S.A.	GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII	(a),(b),(g),(s)	4.998
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	I980 LUIS BARROSO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	(a),(b),(e),(g),(j),(k)	17.955
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	1980 LUIS BARROSO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	(a),(b),(e),(g),(j),(p),(t)	31.204
OPEA SECURITIZADORA S.A.	HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A.,	(a),(k)	15.909
OPEA SECURITIZADORA S.A.	HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES	(a),(p)	26.566
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	BARLOCHE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. E SHANGHAI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	(a),(o),(b),(p),(j),(e)	36.758
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	GAFISA S.A.	(a),(b),(e)	4.907
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	GAFISA S.A.	(a),(b),(e)	4.907
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.,	(a),(b),(e),(g),(j),(p)	18.305
OPEA SECURITIZADORA S.A.	INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	(a),(j),(e),(g),(p)	13.803
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	EVOQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.,	(a),(o),(b),(p),(j),(e)	46.879
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	PAULO MOURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	(a),(g),(b),(p),(j),(e)	9.571
TRUE SECURITIZADORA S.A.	TECNISA S.A.	(a)	58.131
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a),(p),(k),(j)	11.868
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a),(k),(p),(j)	25.281
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	SPE ALVARENGA, SPE BORGES LAGOS, SPE INDIANÓPOLIS E SPE SANTO AMARO	(a),(b),(p),(g),(j),(e)	72.394
TRUE SECURITIZADORA S.A.	VIA SUL ENGENHARIA LTDA.	(a),(p),(g),(h),(i),(m)	21.411
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	PLANTAS VILA BUARQUE S.A.	(a),(b),(g),(k),(p),(m)	4.496
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	AURIGAL, UPCON 32, GAFISA e UPCON 7	(a),(b),(e),(g),(j),(k),(m),(p)	12.105
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	AURIGAL, UPCON 32, GAFISA e UPCON 7	(a),(b),(e),(g),(k),(j),(m),(p)	17.006
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CAYNE ENPLAN 33 e CEDR1	(a),(b),(e),(g),(j),(p)	4.226
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CAYNE ENPLAN 33 e CEDR1	(a),(b),(e),(g),(j),(p)	5.983
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	MF7 ARUJÁ e a MF7 JOÃO GABRIEL	(a),(b),(e),(g),(j),(p)	8.311
OPEA SECURITIZADORA S.A.	VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII	(a),(e),(m)	24.700
OPEA SECURITIZADORA S.A.	HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A.,	(a),(p)	59.990
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	NETCORP SP JARDIM GUEDALA SPE e NETCORP REALITÁ SPE	(a),(b),(e),(g),(j),(p)	16.785
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	(a),(m),(p)	75.107
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	P610 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	(a),(b),(e),(g),(h),(p)	26.528
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	SEI SAMPAIO VIANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	(a),(b),(e),(g),(j),(p)	36.020
ITAUCORP S/A	MF7 CAPOTE VALENTE INCORPORADORA SPE LTDA.	(a),(b),(e),(g),(j),(k)	14.574
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HELBOR EMPREENDIMENTOS SA.	(a),(k)	70.002
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	LONGITUDE INCORPORAÇÃO & URBANISMO LTDA.	(a),(e),(g),(j),(k)	28.010
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	LONGITUDE INCORPORAÇÃO & URBANISMO LTDA.	(a),(e),(g),(j),(k)	3.400
OPEA SECURITIZADORA S.A.	JSTX PARTICIPAÇÕES LTDA.	(a),(b),(j)	65.257
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	H.INK PARTICIPAÇÕES E DESENVOLVIMENTO LTDA.	(a),(b),(e),(g),(j),(k)	10.012
OPEA SECURITIZADORA S.A.	VINCE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	(a),(e),(g)	9.414
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	VIEWCO 17 EMPREENDIMENTO LTDA.	(a),(b),(e),(g),(j),(k)	2.668
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	MF7 ARUJÁ e a MF7 JOÃO GABRIEL	(a),(b),(e),(g),(j),(k)	773
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	GAFISA S.A. e FLOW	(a),(b),(e),(g),(j),(k)	1.519
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	AR11 e AR15	(a),(e),(g),(j),(k)	14.690
OPEA SECURITIZADORA S.A.	REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.	(a)	4.561
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. E MPD INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	(a),(b),(e),(g),(h),(m),(p)	32.069
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA.	(a),(b),(e),(g),(j),(k)	37.404
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	SPE ALVARENGA, SPE BORGES LAGOS, SPE INDIANÓPOLIS E SPE SANTO AMARO	(a),(b),(p),(g),(j),(e)	1.061.309

Lastro

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário.
(2) - Escritura de Superfície
(3) - CCB
(4) - Contrato de Compra e Venda
(5) - Pulverizado
(6) - Debenture
(7) - Contrato de locação
(8) Nota Comercial

Regime de Garantias

- (a) - Regime fiduciário
(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(c) - Coobrigação
(d) - Subordinação
(e) - Fundo de reserva
(f) - Contratos de financiamento
(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
(h) - Aval
(i) - Fundo de overcollateral
(j) - Fiança
(k) - Alienação fiduciária de ações
(l) - Fundo de liquidez
(m) - Fundo de despesa
(n) - Patrimônio Separado
(o) - Promessa de sessão fiduciária
(p) - Alienação fiduciária de cotas
(q) - Fundo de Juros
(r) - Hipoteca
(s) - Rating Corporativo
(t) - Fundo de obras

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2023

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.048.368
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	762.565
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(509.024)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	7.901
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	150.689
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	4.106
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(161.126)
	(242.170)

Saldo em 30 de junho de 2024

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.061.309
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	983.207
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(262.912)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(15.808)
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	226.504
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.656
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(208.200)
Valores a receber	(238.060)
	(14.433)

Saldo em 30 de junho de 2025

(b) Cotas de fundo de investimento imobiliário

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

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2023	-
Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	10.014
Venda de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	(10.017)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	-
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	3
Saldo em 30 de junho de 2024	-
Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	150.046
Venda de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	(151.459)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	1.413
Saldo em 30 de junho de 2025	-

6. Encargos e taxa de administração e performance

	30/06/2025	30/06/2024
Taxa de administração	14.217	10.776
Taxa de performance	8.844	7.213
	23.061	17.989

Taxa de administração: (i) 0,20% (vinte centésimos por cento ao ano) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas da Classe; ou (a.2) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); e (ii) o equivalente a R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) mensais por cotista, com piso de R\$ 3 (três mil reais) mensais, limitada a 0,06% (seis centésimos por cento) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, referente aos serviços de escrituração das cotas da Classe, a ser pago a terceiros, observada a remuneração mínima mensal de (a) em relação ao item (i) de observado o valor mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), no 1º (primeiro) ano de funcionamento da Classe, contado da data de início do seu funcionamento, e de R\$ 25 (vinte e cinco mil reais) a partir do 2º (segundo) ano da Classe, contado da data de início do seu funcionamento, a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M. Taxa de gestão: 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento ao ano) ao ano, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas da Classe; ou (a.2) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

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

7. Política de distribuição dos resultados

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido do exercício	190.942	138.453
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(18.304)	10.437
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	15.808	(7.901)
Despesas operacionais não pagas	63	(23)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	188.509	140.966
Rendimentos declarados	188.509	140.966
Rendimentos (a distribuir)	(18.544)	(11.998)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	11.998	13.510
Rendimentos líquidos pagos no exercício	181.963	142.478
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	1,25	1,24
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	-	-

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas	30/06/2025	30/06/2024
Cotas de investimentos integralizadas	Quantidade R\$	Quantidade R\$
	146.101.287 1.447.652	114.516.482 1.136.542
Valor por cota (valor expresso em reais)	146.101.287 1.447.652	114.516.482 1.136.542
	9,91	9,92

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

8.2 Emissão de novas cotas

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

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

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

A terceira da oferta pública de cotas no total de R\$ 186.004 com valor unitário de R\$ 101,00, totalizando 1.841.620 cotas totalmente subscritas e integralizadas, sendo iniciada em 06 de agosto de 2019 e encerrada em 05 de setembro de 2019. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 6.604, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

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

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

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

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

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

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

8.3 Amortização de cotas

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2025	30/06/2024
Gastos com colocação de cotas	41.426	33.925
	41.426	33.925

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montade de R\$ 7.501 (2024 - R\$ 476), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.5 Reserva de contingência

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício	30/06/2025	30/06/2024
Patrimônio líquido inicial	190.942	138.453
	1.101.900	995.817
Adições/(deduções)		
Cotas de investimentos integralizadas	311.110	109.072
Gastos com colocação de cotas	(7.501)	(476)
	303.609	108.596
	13,59%	12,54%

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

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

10. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2025		30/06/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	14.217	1,02%	10.776	1,07%
Taxa de performance	8.844	0,63%	7.213	0,71%
Outras despesas operacionais	864	0,06%	516	0,05%
	23.925	1,71%	18.505	1,83%
	1.394.349		1.010.514	

11. Tributação

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

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

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

12. Demandas judiciais

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

13. Serviços de custódia e tesouraria

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

14. Partes relacionadas

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

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas na instrução aplicável aos fundos de investimento imobiliários.

Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Valora CRI CDI Fundo de investimento Imobiliário - FII)

CNPJ (29.852.732/0001-91)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado
Certificados de recebíveis imobiliários
Cotas de fundo de renda fixa
Total do ativo

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

Ativos
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado
Certificados de recebíveis imobiliários
Cotas de fundo de renda fixa
Total do ativo

30/06/2024			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	1.061.309	-	1.061.309
-	109.188	-	109.188
-	1.170.497	-	1.170.497

16. Outras informações

16.1 Obrigações por operações compromissadas

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

Saldo em 30 de junho de 2023	50.220
Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	237.917
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(245.524)
Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	9.670
Saldo em 30 de junho de 2024	52.283
Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	235.041
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(155.225)
Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	7.040
Saldo em 30 de junho de 2025	139.139

Nessas operações, o Fundo vende CRIs com o compromisso de recomprá-los futuramente, o que gera uma obrigação financeira temporária. As recompras ocorrerão entre julho e setembro de 2025, com taxa média de 100% CDI+3,94% a.a.

- 16.2 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de Junho de 2025, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.3 O saldo de provisões e contas a pagar totaliza R\$ 6.047 (2024 - R\$ 4.334) e refere-se principalmente a taxa de administração e performance a pagar no montante de R\$ 1.230 e R\$ 4.690 (2024 - R\$ 1.002 e R\$ 3.314), respectivamente.

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

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

17. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Beatriz Reis
Contadora
CRC: 1SP2996266

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *