

---

# ***Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII***

***(CNPJ nº 34.197.811/0001-46)  
(Administrado pela BTG Pactual  
Serviços Financeiros S.A. DTVM)  
Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2021  
e relatório do auditor independente***

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

A Administradora e aos Cotistas  
Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 30 de junho de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa no exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

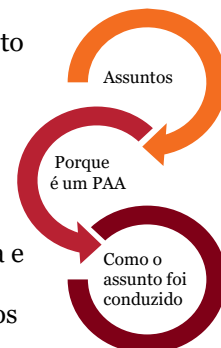
### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme 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 (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Nossa auditoria para o exercício findo em 30 de junho de 2021, foi planejada e executada considerando que as operações do Fundo não apresentaram modificações significativas em relação ao período anterior. Nesse contexto, os Principais Assuntos de Auditoria, bem como nossa abordagem de auditoria, mantiveram-se substancialmente alinhados àqueles do período anterior.





Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

---

## Porque um PAA

## Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

---

### Mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (Notas Explicativas 3.3.2 e 5.2)

A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de elevado nível de julgamento, por parte da Administração, uma vez que dependem de técnicas de avaliação realizadas por meio de modelos internos baseados em determinadas premissas de mercado para valorização de instrumentos com pouca liquidez.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos o cálculo do fluxo de caixa futuro com base nos respectivos termos de securitização e a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na construção do modelo de precificação do valor justo, em base de teste, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração na mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

---

### Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) 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 Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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



Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

---

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

Como parte de uma 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 os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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

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

São Paulo, 13 de setembro de 2021

A handwritten signature in black ink that reads 'PricewaterhouseCoopers'.

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

A handwritten signature in black ink that reads 'Putini'.

Marcos Paulo Putini  
Contador CRC 1SP212529/O-8

# Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>
<b>Circulante</b>			
Disponibilidades		647	-
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	23.251	1.584
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	63.086	14.562
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	15.304	315
Outros créditos		6	-
		<b>102.294</b>	<b>16.461</b>
<b>Não Circulante</b>			
<b>Realizável ao longo prazo</b>			
Aplicações Financeiras			
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	541.736	55.774
		<b>541.736</b>	<b>55.774</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>644.030</b>	<b>72.235</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Rendimentos a distribuir	7	5.624	491
Impostos e contribuições a recolher		17	1
Provisões e contas a pagar	16.1	5.692	333
		<b>11.333</b>	<b>825</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>11.333</b>	<b>825</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas de investimentos subscritas	8.1	789.070	74.601
Cotas de investimento a integralizar	8.1	(135.379)	-
Gastos com colocação de cotas	8.4	(22.928)	(3.110)
Lucros (prejuízos) acumulados		1.934	(81)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>632.697</b>	<b>71.410</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>644.030</b>	<b>72.235</b>

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

## Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Demonstrações dos resultados do exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 17 de março de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2020

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

	Nota	30/06/2021	30/06/2020
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	34.820	1.714
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	5.995	118
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	2.093	52
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)		121	3
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)		(1)	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	(1.519)	11
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b>41.509</b>	<b>1.898</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		963	174
Receitas de letras do tesouro nacional (LTN)		21	-
Receitas de notas do tesouro nacional (NTN)		5	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	10	(218)	(49)
		<b>771</b>	<b>125</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Taxa de administração	6 e 10	(3.121)	(248)
Taxa de performance	10	(1.830)	(233)
Outras receitas (despesas) operacionais		(142)	203
		<b>(5.093)</b>	<b>(278)</b>
<b>Lucro líquido do exercício/período</b>		<b>37.187</b>	<b>1.745</b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>	8.1	<b>6.623.273</b>	<b>746.011</b>
<b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>		<b>5,61</b>	<b>2,34</b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<b>95,53</b>	<b>95,72</b>

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

**Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido no exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 17 de março de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2020**

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos subscritas	Cotas de investimentos a integralizar	Gastos com colocação de cotas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
<b>Cotas de investimentos subscritas em 17 de março de 2020</b>	<b>8.1</b>	<b>74.601</b>	<b>(74.601)</b>			
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	-	74.601	-	-	74.601
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	-	(3.110)	-	(3.110)
Lucro líquido do período		-	-	-	1.745	1.745
Rendimentos apropriados	7	-	-	-	(1.826)	(1.826)
<b>Em 30 de junho de 2020</b>		<b>74.601</b>	<b>-</b>	<b>(3.110)</b>	<b>(81)</b>	<b>71.410</b>
Cotas de investimentos subscritas	8.2	714.469	(714.469)	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	-	579.090	-	-	579.090
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	-	(19.818)	-	(19.818)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	37.187	37.187
Rendimentos apropriados	7	-	-	-	(35.172)	(35.172)
<b>Em 30 de junho de 2021</b>		<b>789.070</b>	<b>(135.379)</b>	<b>(22.928)</b>	<b>1.934</b>	<b>632.697</b>

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



## Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 17 de março de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais

	<u>30/06/2021</u>	<u>30/06/2020</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Pagamento de taxa de performance	(1.026)	-
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(2.685)	(177)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(140)	232
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(216)	(49)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b><u>(4.067)</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	963	174
Aplicação e resgate de operações compromissadas	26	-
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(661.107)	(73.353)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	107.421	1.653
Vencimento de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	9.417	467
Amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	20.356	1.123
Juros e correção monetária de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	32.335	1.658
Aquisição de cotas de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(17.000)	(304)
Venda de cotas de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	491	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	121	3
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b><u>(506.977)</u></b>	<b><u>(68.579)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Cotas de investimentos integralizadas	579.090	74.601
Pagamento de gastos com colocação de cotas	(15.708)	(3.110)
Rendimentos distribuídos	(30.039)	(1.335)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	15	1
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b><u>533.358</u></b>	<b><u>70.157</u></b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>22.314</b>	<b>1.584</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período</b>	<b>1.584</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período</b>	<b><u>23.898</u></b>	<b><u>1.584</u></b>

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

**Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 17 de março de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**1. Contexto operacional**

O Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 02 de janeiro de 2020, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, e iniciou suas atividades em 17 de março de 2020.

O objetivo do fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) CRIs, observados o Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos na Política de Investimentos descrita no regulamento; e (b) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos descrita no regulamento.

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

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

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período findo em 30 de junho de 2021:

<b>VGIP11 (Valores expressos em reais)</b>	<b>Preço de fechamento</b>
Julho	98,85
Agosto	99,00
Setembro	98,26
Outubro	99,88
Novembro	98,78
Dezembro	110,52
Janeiro	108,60
Fevereiro	108,79
Março	109,77
Abril	108,70
Maior	106,20
Junho	100,03

**2. Apresentação das demonstrações financeiras**

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

As demonstrações financeiras em 30 de Junho de 2021 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 13 de setembro de 2021.

**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, em uma das seguintes categorias:

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

**IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

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

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, 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 classificados como para negociação 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. 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 suas respectivas contas de origem.

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

**3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária**

**3.3.1 Cotas de fundos imobiliários**

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

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 justo. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**3.4 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:

**Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 17 de março de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2020

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

**3.8 Lucro (prejuízo) por cota**

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

**4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo**

**4.1 Riscos associados ao Fundo**

**4.1.1 Risco de crédito**

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

**4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período 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, ou ainda, (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 do valor dos imóveis, 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 fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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.

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

**4.2 Gerenciamento de riscos**

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

**4.2.1 Risco de crédito**

A administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

**4.2.2 Risco de liquidez**

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

**4.2.3 Risco de mercado**

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

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

**5. Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras estão representadas por:

**5.1 De caráter não imobiliário**

- (a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI
- (b) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI

	30/06/2021	30/06/2020
(a)	23.251	-
(b)	-	1.584
	<b>23.251</b>	<b>1.584</b>

**Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 17 de março de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2020

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

(a) Estão compostos por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

(b) Estão compostas por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações.

**5.2 De caráter imobiliário**

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs

	30/06/2021	30/06/2020
	604.822	70.336
	15.304	315
	<b>620.126</b>	<b>70.651</b>
	78.390	14.562
	541.736	55.774

Circulante  
Não circulante

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

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

**Composição da carteira**

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

30/06/2021										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
True Securitizadora S.A.	21A0859622	(6)	na	Série 354	20/01/2021	24/01/2033	IPCA + 6,2%	42.745	42.871	44.298
True Securitizadora S.A.	20L0675397	(6)	A S&P	Série 344	22/12/2020	26/12/2025	IPCA + 6,85%	38.787	39.854	39.879
Isec Securitizadora Sa	200777292	(3)	na	Série 113	18/09/2020	06/09/2035	IPCA + 5,5%	34.284	35.090	35.012
Rb Capital Companhia De Securitizacão	21E0611378	(6)	na	Série 340	14/05/2021	29/05/2031	IPCA + 7,75%	33.000	33.578	33.149
Rb Capital Companhia De Securitizacão	21E0511276	(6)	na	Série 339	14/05/2021	29/05/2031	IPCA + 7,75%	33.000	33.592	33.141
Isec Securitizadora Sa	21D00705641	(6)	AA Fitch	Série 203	06/05/2021	15/04/2036	IPCA + 5%	30.000	30.415	30.415
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	21D0806111	(3)	na	3º Emissão - Série 34	26/04/2021	29/04/2026	IPCA + 8%	30.000	30.000	30.000
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	20L0710506	(3)	na	3º Emissão - Série 27	22/12/2020	27/11/2025	IPCA + 7,85%	29.000	29.263	29.013
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	20L0710832	(3)	na	3º Emissão - Série 28	22/12/2020	27/11/2025	IPCA + 7,85%	29.000	28.826	29.013
Rb Capital Companhia De Securitizacão	21F1076950	(6)	na	Série 366	24/06/2021	27/06/2025	CDIE + 4,75%	26.000	24.098	26.000
Rb Capital Companhia De Securitizacão	21F1076974	(6)	na	Série 365	24/06/2021	27/06/2025	CDIE + 4,75%	26.000	26.000	26.000
True Securitizadora S.A.	20G0800227	(7)	na	Série 236	22/07/2020	15/07/2032	IPCA + 5%	23.970.981	25.482	24.787
Habitasec Securitizadora S.A.	20L0870667	(6)	na	Série 196	17/12/2020	17/12/2024	IPCA + 12%	23.000	23.684	23.689
Isec Securitizadora Sa	19L0928585	(2)	n/a	4º Emissão Série 64	23/12/2019	15/12/2034	IPCA + 5,06%	19.500	21.453	19.446
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	20H0164142	(3)	na	3º Emissão - Série 14	21/08/2020	28/08/2025	IPCA + 8,5%	19.405	16.201	16.230
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	20H0164148	(3)	na	3º Emissão - Série 15	21/08/2020	28/08/2025	IPCA + 8,5%	19.405	16.049	16.230
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	20I0749053	(3)	na	3º Emissão - Série 19	28/09/2020	29/09/2026	IPCA + 9%	15.500	15.381	15.507
Isec Securitizadora Sa	21B0544455	(6)	A S&P	Série 175	15/02/2021	15/02/2026	IPCA + 5,9426%	15.000	15.478	15.288
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	20J0459371	(3)	na	3º Emissão Série 24	08/10/2020	30/10/2025	IPCA + 8%	14.850	14.294	14.857
Rb Capital Companhia De Securitizacão	20A0979038	(2)	n/a	Série 268	30/01/2020	25/01/2035	IPCA + 6%	12.000	12.112	12.219
Rb Capital Companhia De Securitizacão	20A0979790	(2)	n/a	Série 261	30/01/2020	25/01/2035	IPCA + 6%	12.000	11.817	12.219
Barigui Securitizadora S.A.	20E0031084	(7)	AA Fitch	Série 79	27/05/2020	10/05/2035	IPCA + 5,75%	9.189	9.382	9.817
True Securitizadora S.A.	19L0932719	(2)	n/a	Série 284	20/12/2019	06/01/2031	IGPM + 8%	9.900.327	9.603	9.661
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	20I0696446	(3)	na	3º Emissão Série 18	22/09/2020	29/09/2025	IPCA + 10%	9.300	9.105	9.307
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	21F0950399	(3)	na	3º Emissão - Série 40	23/06/2021	03/08/2026	CDIE + 4,75%	9.000	9.000	9.000
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	20E0945619	(1)	n/a	3º Emissão Série 12	28/05/2020	29/05/2025	IPCA + 10%	7.000	7.005	7.114
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	20H0164476	(3)	na	3º Emissão - Série 17	04/09/2020	28/08/2025	IPCA + 9%	6.406	6.414	6.411
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	20J0763944	(7)	na	3º Emissão Série 25	23/10/2020	30/10/2025	IPCA + 8,5%	6.250	6.255	6.255
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	21F0950239	(3)	na	3º Emissão - Série 41	23/06/2021	03/08/2026	CDIE + 4,75%	6.000	6.000	6.000
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	20H049939	(3)	na	3º Emissão - Série 16	20/08/2020	28/08/2025	IPCA + 8,5%	11.620	5.751	5.861
Barigui Securitizadora S.A.	20G0703083	(7)	AA Fitch	Série 83	22/07/2020	10/07/2035	IPCA + 5%	4.831	4.844	5.241
Reit Securitizadora De Recebíveis Imobiliários S.A	21C0640785	(6)	na	Série 20	17/03/2021	17/03/2036	IPCA + 9%	2.543	2.605	2.560
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	20J0568786	(3)	na	3º Emissão - Série 26	17/12/2020	30/12/2025	CDIE + 6%	1.000	1.000	1.000
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	21B0028178	(3)	na	3º Emissão - Série 30	01/03/2021	26/02/2026	IPCA + 10%	193	193	193
									<b>602.676</b>	<b>604.822</b>

30/06/2020										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
True	19L0932719	(7)	n/a	Série 284	20/12/2019	08/01/2031	IGP-M + 8%	9.900.327	9.949	10.043
RB Capital	20A0977906	(7)	n/a	Série 261	30/01/2020	25/01/2035	IPCA + 6%	9.999	9.897	9.897
RB Capital	20A0978038	(7)	n/a	Série 268	30/01/2020	25/01/2035	IPCA + 6%	9.999	9.897	9.897
True	19L0932719	(7)	A - Fitch Ratings	Série 283	20/12/2019	08/01/2031	IGP-M + 8%	7.482.590	7.578	7.578
Isec	19L0928585	(7)	n/a	4º Emissão Série 64	23/12/2019	15/12/2034	IPCA + 5,06%	7.500	7.058	7.447
Cia Provincia	20D0892140	(3)	n/a	3º Emissão Série 10	12/05/2020	29/05/2025	CDI + 5%	6.000	6.002	6.002
Habitasec	20E0822500	(3)	n/a	Série 197	05/05/2020	29/04/2020	CDI + 5%	6.000	6.002	6.002
Cia Provincia	20E0945619	(3)	n/a	3º Emissão Série 12	28/05/2020	29/05/2025	IGP-M + 10%	5.000	4.983	5.003
Cia Provincia	20D0064565	(3)	n/a	3º Emissão Série 9	01/04/2020	29/09/2025	CDI + 6%	5.000	4.945	4.945
Forte	19D0516262	(5)	n/a	Série 206	01/04/2019	20/04/2024	IPCA + 11%	3.000	2.085	2.085
Forte	19D0516265	(5)	n/a	Série 207	01/04/2019	20/04/2024	IPCA + 16%	2.000	1.437	1.437
									<b>69.833</b>	<b>70.336</b>

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Forte ([www.fortesecc.com.br](http://www.fortesecc.com.br)), True ([www.truesecritizadora.com.br](http://www.truesecritizadora.com.br)), Isec ([www.gruposicbrasil.com.br](http://www.gruposicbrasil.com.br)), RB Capital ([www.rbcapital.com.br](http://www.rbcapital.com.br)), Habitasec ([www.habitasec.com.br](http://www.habitasec.com.br)) e Companhia Provincia de Securitização (<http://www.provinciasecritizadora.com.br>).

**Composição por tipo de lastro e devedor**

30/06/2021				
Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	30/06/2021
Isec Securitizadora Sa	(2)	GSR Shopping Ltda.	(a) (b) (e) (g) (j) (k) (m) (n)	19.446
Rb Capital Companhia De Securitizacão	(3)	JSL S.A.	(a) (b) (j) (m) (n)	12.219
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	(1)	Paes e Gregori LTDA	(a) (b) (e) (g) (j) (k) (m) (n)	7.114
Barigui Securitizadora S.A.	(7)	CIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO S.A	(a) (b) (m) (n)	5.241
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	(3)	Paes e Gregori LTDA	(a) (b) (e) (g) (j) (k) (m) (n)	9.307
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	(3)	YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a) (b) (e) (g) (j) (k) (m) (n)	14.857
True Securitizadora S.A.	(7)	Ser Educacional S.A	(a) (b) (j) (m) (n)	9.661
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	(2)	SEI INCORPORACAO E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a) (b) (e) (g) (j) (k) (m) (n)	6.255
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	(3)	Alfa Realty Participações e Negócios Imobiliários LTDA.	(a) (b) (e) (g) (j) (k) (m) (n)	15.507
True Securitizadora S.A.	(6)	Tecnisa S.A.	(a) (n)	39.879
Isec Securitizadora Sa	(6)	Tecnisa S.A.	(a) (n)	15.288
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	(3)	SEI INCORPORACAO E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a) (b) (e) (g) (j) (k) (m) (n)	16.230
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	(3)	Tarjab Incorporadora Ltda.	(a) (b) (e) (g) (j) (k) (m) (n)	6.411
Reit Securitizadora De Recebíveis Imobiliários S.A	(6)	SPE CONCESSIONÁRIA VOE XAP S.A.	(a) (e) (g) (j) (k) (m) (n)	2.560
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	(3)	YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a) (b) (e) (g) (j) (k) (m) (n)	5.861
Rb Capital Companhia De Securitizacão	(2)	JSL S.A.	(a) (b) (j) (m) (n)	12.219
Barigui Securitizadora S.A.	(7)	CIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO S.A	(a) (b) (m) (n)	9.817
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	(3)	Gafisa S.A.	(a) (b) (e) (g) (j) (k) (m) (n)	29.013
Habitasec Securitizadora S.A.	(6)	Manhattan	(a) (b) (e) (g) (j) (k) (m) (n)	23.699
Isec Securitizadora Sa	(6)	XP Investimentos S.A.	(a) (b) (m) (n)	30.415
Isec Securitizadora Sa	(3)	Helbor S.A.	(a) (b) (m) (n)	35.012
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	(3)	RVI GAUCHE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE L	(a) (b) (e) (g) (j) (k) (m) (n)	193
Rb Capital Companhia De Securitizacão	(6)	HM Engenharia SA	(a) (k) (n)	26.000
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	(3)	ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a) (b) (e) (g) (j) (k) (m) (n)	9.000
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	(3)	SEI INCORPORACAO E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a) (b) (e) (g) (j) (k) (m) (n)	16.230
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	(3)	Gafisa S.A.	(a) (b) (e) (g) (j) (k) (m) (n)	29.013
True Securitizadora S.A.	(7)	General Shopping	(a) (b) (m) (n)	24.787
True Securitizadora S.A.	(6)	Raposo Shopping	(a) (b) (e) (g) (j) (k) (m) (n)	44.298
Rb Capital Companhia De Securitizacão	(6)	Gafisa S.A.	(a) (b) (e) (g) (j) (k) (m) (n)	33.141
Rb Capital Companhia De Securitizacão	(6)	Gafisa S.A.	(a) (b) (e) (g) (j) (k) (m) (n)	33.149
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	(3)	RFM Incorporadora LTDA	(a) (b) (e) (g) (j) (k) (m) (n)	1.000
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	(3)	Tarjab Incorporadora Ltda.	(a) (b) (e) (g) (j) (k) (m) (n)	30.000
Rb Capital Companhia De Securitizacão	(6)	HM Engenharia SA	(a) (k) (n)	26.000
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	(3)	ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a) (b) (e) (g) (j) (k) (m) (n)	6.000
				<b>604.822</b>

30/06/2020				
Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	30/06/2020
Forte	Recebíveis Pulverizados	Pulverizado	(b)	3.523
Isec	Contrato de Locação	GSR Shop	(b), (g)	7.447
True	Contrato de Locação	Ser Educacional	(b)	17.621
RB Capital	Contrato de Locação	JSL	(b), (g)	19.793
Cia Provincia	CCB	City e Emplan	(b), (g)	4.945
Cia Provincia	CCB	Creta	(b), (o)	6.002
Habitasec	CCB	Deplan	(b), (g)	6.002
Cia Provincia	CCB	PG11	(b), (o)	5.003
				<b>70.336</b>

**Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 17 de março de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2020

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**Legendas**

**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

**Regime de Garantias**

- (a) - Regime fiduciário  
(b) - Alienação fiduciária do imóvel  
(c) - Cobrigação  
(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

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

**Movimentação do período**

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	73.353
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.653)
Vencimento de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	(467)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	52
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.714
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	118
Amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	(1.658)
Juros e correção monetária de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	(1.123)
<b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>	<b>70.336</b>
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	661.107
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(107.421)
Vencimento de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	(9.417)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	2.093
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	34.820
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.995
Amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	(20.356)
Juros e correção monetária de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	(32.335)
<b>Saldo em 30 de junho de 2021</b>	<b>604.822</b>

**(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários**

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente do volume de cotas negociado e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados." (vide nota 3.3).

**Composição da carteira**

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

30/06/2021						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade (*)	Não	(1)	168.122	11,82%	91,03	15.304
						<b>15.304</b>
30/06/2020						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
FII Kinea Rendimentos Imobiliários	Não	(1)	3.405	0,01%	92,40	315
						<b>315</b>

**Legendas**

- (\*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.  
(1) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária

**Movimentação do período**

Aquisição de cotas de fundos imobiliários	304
Ajuste ao valor justo	11
<b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>	<b>315</b>
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	17.000
Venda de cotas de fundos imobiliários	(491)
Ajuste ao valor justo	(1.519)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	(1)
<b>Saldo em 30 de junho de 2021</b>	<b>15.304</b>

**6. Encargos, taxa de administração e performance**

	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>
<b>Taxa de administração</b>	3.121	248
<b>Taxa de performance</b>	1.830	233
	<b>4.951</b>	<b>481</b>

A Taxa de Administração será composta de: (a) 1,00% ao ano, calculada sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas, como por exemplo, o índice de fundos de investimento imobiliários da B3 (IFIX); ou (ii) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, nos demais casos, observado o valor mínimo mensal de R\$20, no 1º ano de funcionamento do Fundo, contado da data de início do seu funcionamento, e de R\$ 25 a partir do 2º ano do Fundo, contado da data de início do seu funcionamento, atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) caso o Fundo seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária, pela escrituração das cotas do Fundo, a Administradora fará jus a uma remuneração equivalente a 0,05%, a incidir sobre a mesma base de cálculo da taxa de administração, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 3,5 mensais nos 12 primeiros meses e a partir do 13º, o mínimo será de R\$ 5 mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M, contado da data de início de funcionamento do Fundo, referente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago a terceiros (em conjunto, a "Taxa de Administração"). A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Além de parcela da Taxa de Administração, o Gestor fará jus a uma taxa de performance a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 do 1º mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo ao Gestor. A taxa de performance é calculada conforme descrito no regulamento.

**Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 17 de março de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2020

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**7. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% 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 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 13 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 com base na recomendação apresentada pela gestora desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2021	30/06/2020
<b>Rendimentos</b>		
Lucro líquido do exercício/período	37.187	1.745
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	(2.485)	-
Resultado não realizado com aplicações em CRIs	-	115
Despesas operacionais não pagas	1.044	29
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	(2.093)	(52)
Ajuste a valor justo de aplicações em cotas de FII's	1.519	(11)
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<b>35.172</b>	<b>1.826</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>35.172</b>	<b>1.826</b>
Rendimentos (a distribuir)	(5.624)	(491)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	491	-
<b>Rendimentos líquidos pagos no período</b>	<b>30.039</b>	<b>1.335</b>
<b>Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)</b>	<b>4,54</b>	<b>1,79</b>
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

**8. Patrimônio Líquido**

**8.1 Cotas integralizadas**

Cotas de investimentos subscritas  
Cotas de investimentos a integralizar  
**Cotas de investimentos integralizadas**

30/06/2021		30/06/2020	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
789.070	7.991.291	74.601	746.011
(135.379)	(1.368.018)	-	-
<b>653.691</b>	<b>6.623.273</b>	<b>74.601</b>	<b>746.011</b>
	<b>98,70</b>		<b>100,00</b>

**Valor por cota (valor expresso em reais)**

**8.2 Emissão de novas cotas**

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

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 74.601 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 746.011 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 10 de março de 2020 e encerrada em 18 de março de 2020. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 3.110, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 90.550 com valor unitário de R\$ 99,15, totalizando 913.264 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 02 de julho de 2020 e encerrada em 06 de agosto de 2020. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 3.496, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 178.890 com valor unitário de R\$ 97,49, totalizando 1.834.959 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 13 de novembro de 2020 e encerrada em 18 de dezembro de 2020. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 6.077, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A quarta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 186.405 com valor unitário de R\$ 98,96, totalizando 1.883.634 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 25 de março de 2021 e encerrada em 30 de abril de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 10.245, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A quinta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 258.624 com valor unitário de R\$ 98,96, totalizando 2.613.423 cotas foi totalmente subscrita e parcialmente integralizada no montante de R\$123.245, sendo iniciada em 7 de junho de 2021 e encerrada em 5 de julho de 2021.

**8.3 Amortização de cotas**

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme instruções da Gestora.

No exercício findo em 30 de junho de 2021 e 2020, não houve amortização de cotas

**8.4 Gastos com colocação de cotas**

	30/06/2020	30/06/2020
Gastos com colocação de cotas	22.928	3.110
	<b>22.928</b>	<b>3.110</b>

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2021, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas registrados na conta redutora do patrimônio líquido no montante de R\$ 19.818 (2020 - R\$ 3.110).

**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 2021 e 2020, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

**9. Retorno sobre patrimônio líquido**

	30/06/2021	30/06/2020
Lucro líquido do exercício/período	37.187	1.745
Patrimônio líquido inicial	71.410	-
<b>Adições/deduções</b>		
Cotas de investimentos integralizadas	579.090	74.601
Gastos com colocação de cotas	(19.818)	(3.110)
	559.272	71.491
<b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b>	<b>5,90%</b>	<b>2,44%</b>

(\*) 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**

	30/06/2021		30/06/2020	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	3.121	4,37%	248	0,35%
Taxa de performance	1.830	2,56%	233	0,33%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	218	0,31%	49	0,07%
	<b>5.169</b>	<b>7,24%</b>	<b>530</b>	<b>0,75%</b>
<b>Patrimônio líquido médio do período</b>		<b>303.658</b>		<b>71.455</b>

**11. Tributação**

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

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

**12. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, 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 pelo Banco BTG Pactual S/A.

**14. Partes relacionadas**

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

**15. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 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.

**Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 17 de março de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2020

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

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

A tabela abaixo apresenta 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  
Cotas de fundos de investimento imobiliário

**Total do ativo**

30/06/2021			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	604.822	-	604.822
-	23.251	-	23.251
15.304	-	-	15.304
<b>15.304</b>	<b>628.073</b>	-	<b>643.377</b>

**Ativos**

**Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

Certificados de recebíveis imobiliários  
Cotas de fundo de renda fixa  
Cotas de fundos de investimento imobiliário

**Total do ativo**

30/06/2020			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	70.336	-	70.336
-	1.584	-	1.584
315	-	-	315
<b>315</b>	<b>71.920</b>	-	<b>72.235</b>

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário).

**16. Outras informações**

- 16.1 O Saldo de provisões e contas a pagar monta R\$5.692 (2020 - R\$333) e refere-se principalmente a provisão para pagamento de taxa de distribuição primária relativa a 5ª emissão de cotas do Fundo no montante de R\$ 4.110 e provisão para pagamento de taxa de performance no montante de R\$ 1.037.
- 16.2 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2020, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes 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 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.
- 16.4 Até a data da emissão destas demonstrações financeiras, o Fundo e/ou seus investimentos não sofreram impactos materiais decorrentes da pandemia causada pelo COVID-19. Tendo em vista que os eventuais impactos econômico-financeiros decorrentes do surto ainda são incertos, a Administração não vislumbra, nesta data, como mensurar os riscos à continuidade ou ao impacto total nos seus negócios decorrentes da referida pandemia.
- 16.5 No exercício findo em 30 de junho de 2021, não houve alterações no regulamento do Fundo.

**17. Eventos subsequentes**

Após 30 de junho de 2021 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Beatriz Oliveira Reis Brunner  
Contadora  
CRC: SP- 296.266/O-2

Allan Haddid  
Diretor  
CPF: 071.913.047-66

\* \* \*