

www.pwc.com.br

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 2024

e relatório do auditor independente





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
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 2024 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

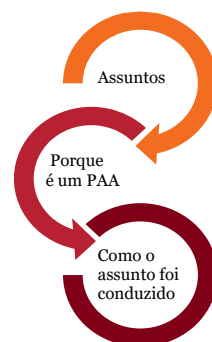
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas 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 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.





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

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (nota explicativa 3.4.2 e 5.2(a))

O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em certificados de recebíveis imobiliários.

A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários considera um modelo de negócio cujo objetivo é coletar os fluxos de caixa contratuais que consideram principalmente a projeção da taxa de índice de preço e o spread de crédito. Portanto, é uma área que inclui subjetividade e depende de técnicas de avaliação realizadas com base em modelos internos de precificação da Administração para a mensuração do valor justo.

A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários foi considerada área de foco de auditoria devido a relevância desses investimentos no contexto das demonstrações financeiras do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.

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, 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 adotados pela administração para mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários está consistente 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 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 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 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 nas 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 do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma 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 manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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



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

quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

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.

Rio de Janeiro, 16 de setembro de 2024

DocuSigned by:
PricewaterhouseCoopers
1295B63D319F49F...
PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Fábio Oliveira de Araújo
Contador CRC 1SP241313/O-3

Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII**CNPJ: 34.197.811/0001-46****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balço patrimonial em 30 de junho de 2024 e 2023**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2024	% PL	30/06/2023	% PL
Circulante					
Disponibilidades		-	0,00%	117	0,01%
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	9.784	0,92%	26.939	2,45%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	1.093.432	103,08%	1.136.057	103,20%
Cotas de fundo de investimento imobiliário - FIIs	5.2 (b)	-	0,00%	17.392	1,58%
Outros créditos		34	0,00%	32	0,00%
Total do ativo		<u>1.103.250</u>	<u>104,01%</u>	<u>1.180.537</u>	<u>107,24%</u>
Passivo					
	Nota	30/06/2024	% PL	30/06/2023	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	11.310	1,07%	11.890	1,08%
Impostos e contribuições a recolher		13	0,00%	24	0,00%
Provisões e contas a pagar	16.1	1.200	0,11%	934	0,08%
Obrigações por operações compromissadas	16.2	29.996	2,83%	66.879	6,08%
Total do passivo		<u>42.519</u>	<u>4,01%</u>	<u>79.727</u>	<u>7,24%</u>
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos subscritas	8.1	1.153.425	108,74%	1.153.425	104,78%
Cotas de investimento a integralizar	8.1	-	0,00%	-	0,00%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(39.229)	-3,70%	(39.216)	-3,56%
Lucros (prejuízos) acumulados		(53.465)	-5,04%	(13.399)	-1,22%
Total do patrimônio líquido		<u>1.060.731</u>	<u>100,00%</u>	<u>1.100.810</u>	<u>100,00%</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>1.103.250</u>	<u>104,01%</u>	<u>1.180.537</u>	<u>107,24%</u>

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

Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 34.197.811/0001-46

(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 2024 e 2023

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

	Nota	30/06/2024	30/06/2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	137.426	126.933
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	1.123	8.966
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(45.580)	12.515
Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	16.2	(9.544)	(4.378)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	974	2.589
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	(1.403)	31
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	2.420	207
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		(5)	(3)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		85.411	146.860
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		2.537	3.491
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(570)	(796)
		1.967	2.695
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria		-	-
Despesa da avaliação		-	-
Taxa de administração	6 e 10	(11.131)	(10.808)
Taxa de performance	6 e 10	(250)	(2.507)
Outras receitas (despesas) operacionais	10	(422)	(386)
		(11.803)	(13.701)
Lucro líquido do exercício		75.575	135.854
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	11.787.247	11.787.247
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		6,41	11,53
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		89,99	93,39

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

Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 34.197.811/0001-46

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos subscritas	Gastos com colocação de cotas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2022	8.1	1.153.425	(39.061)	(28.676)	1.085.688
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(155)	-	(155)
Lucro líquido do exercício		-	-	135.854	135.854
Rendimentos declarados	7	-	-	(120.577)	(120.577)
Em 30 de junho de 2023		1.153.425	(39.216)	(13.399)	1.100.810
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(13)	-	(13)
Lucro líquido do exercício		-	-	75.575	75.575
Rendimentos declarados	7	-	-	(115.641)	(115.641)
Em 30 de junho de 2024		1.153.425	(39.229)	(53.465)	1.060.731

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

Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 34.197.811/0001-46

(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 2024 e 2023

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2024	30/06/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de taxa de performance		-	(3.799)
Pagamento de taxa de administração		(11.115)	(10.930)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(423)	(397)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(582)	(801)
Caixa líquido das atividades operacionais		(12.120)	(15.927)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		2.537	3.491
Liquidação de compromissada de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	16.2	159.222	65.292
Aquisição de compromissada de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	16.2	(205.649)	(2.791)
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(626.217)	(669.183)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	447.340	474.372
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	180.140	50.656
Recebimento de cupom de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	134.331	124.390
Aquisição de cotas de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	-	(1.555)
Venda de cotas de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	18.409	6.588
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	974	2.589
IRRF sobre ganho de capital		(5)	(3)
Caixa líquido das atividades de investimento		111.082	53.846
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Pagamento de gastos com colocação de cotas	8.4	(13)	(156)
Rendimentos distribuídos	7	(116.221)	(125.534)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(116.234)	(125.690)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(17.272)	(87.771)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		27.056	114.827
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		9.784	27.056

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

Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII**CNPJ: 34.197.811/0001-46****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023**

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, tendo iniciado 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 deve 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 2024:

VGIPI1 (Valores expressos em reais)	fechamento
Julho	87,60
Agosto	91,40
Setembro	87,41
Outubro	87,67
Novembro	86,89
Dezembro	88,16
Janeiro	90,45
Fevereiro	92,90
Março	92,26
Abril	91,68
Mai	90,64
Junho	88,24

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 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 16 de setembro de 2024.

3. Resumo das principais políticas

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

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 não imobiliária**3.3.1 Cotas de fundos de investimento**

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

3.4 Aplicações financeiras de natureza imobiliária**3.4.1 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 negociados 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.

3.4.2 Certificados de recebíveis

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.

3.5 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.

Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII**CNPJ: 34.197.811/0001-46****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTMV - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023**Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 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.

3.8 Estimativas e julgamentos

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:

1) 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".

3.9 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 preços 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.

Além disso, a 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.

Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 34.197.811/0001-46
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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, mantendo 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, mantendo 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

	30/06/2024	30/06/2023
(a)	-	20.675
(b)	9.784	6.264
	9.784	26.939

(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

	30/06/2024	30/06/2023
(a)	1.093.432	1.136.057
(b)	-	17.392
	1.093.432	1.153.449

(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 e 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:

Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	30/06/2024		Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
					Data de Emissão	Data de Vencimento				
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0928585	(2)	A- Fitch	4ª Emissão Série 64	23/12/2019	15/12/2034	IPCA + 5,06%	19.500	17.296	14.594
TRUE SECURITIZADORA S.A.	19L0932719	(2)	n/a	Série 284	20/02/2020	07/03/2031	IGPM + 7%	9.900.327	8.272	8.120
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20A0977906	(2)	AA- Fitch	Série 261	30/01/2020	25/01/2035	IPCA + 6%	12.000	12.660	11.533
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20A0978038	(2)	AA- Fitch	Série 268	30/01/2020	25/01/2035	IPCA + 6%	12.000	12.425	11.319
BARI SECURITIZADORA S.A.	20E0031084	(5)	AA Fitch	Série 79	27/05/2020	10/05/2035	IPCA + 5,75%	9.189	9.442	8.604
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20E0945619	(1)	n/a	3ª Emissão Série 12	28/05/2020	29/05/2025	IPCA + 10%	7.000	6.182	5.615
BARI SECURITIZADORA S.A.	20G0703083	(5)	AA Fitch	Série 83	22/07/2020	10/07/2035	IPCA + 5%	4.861	5.492	4.625
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20G0800227	(5)	AA S&P	Série 236	22/07/2020	19/07/2032	IPCA + 5%	28.035.468	29.603	25.947
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20I0747905	(3)	n/a	3ª Emissão - Série 19	29/09/2020	29/09/2026	IPCA + 9%	18.500	18.804	17.972
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I077292	(3)	n/a	Série 113	18/09/2020	06/09/2035	IPCA + 5,5%	34.284	12.988	11.571
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20J0763944	(5)	n/a	3ª Emissão Série 25	23/10/2020	30/10/2025	IPCA + 8,5%	6.250	3.952	3.912
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20L0710506	(3)	n/a	3ª Emissão - Série 27	22/12/2020	27/11/2025	IPCA + 7,85%	34.750	15.010	14.842
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20L0710832	(3)	n/a	3ª Emissão - Série 28	22/12/2020	27/11/2025	IPCA + 7,85%	34.750	14.915	14.750
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0870667	(4)	n/a	Série 196	17/12/2020	17/08/2026	IPCA + 12%	27.862	21.257	21.141
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21A0859622	(4)	n/a	Série 354	20/01/2021	20/01/2033	IPCA + 6,2%	54.000	55.311	53.317
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21B0544455	(4)	A S&P	Série 175	15/02/2021	18/02/2026	IPCA + 5,9426%	22.320	21.793	21.680
REIT SECURITIZADORA S.A.	21C0640785	(4)	n/a	Série 20	17/03/2021	17/03/2036	IPCA + 9%	15.277	12.544	11.002
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0456641	(4)	AA Fitch	Série203	06/05/2021	15/04/2036	IPCA + 5%	30.000	36.634	29.256
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0611276	(4)	n/a	Série 339	14/05/2021	29/05/2031	IPCA + 7,75%	33.000	31.222	30.295
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0611378	(4)	n/a	Série 340	14/05/2021	29/05/2031	IPCA + 7,75%	33.000	31.222	30.295
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21G0568394	(4)	A S&P	Série 397	15/07/2021	27/06/2028	IPCA + 7%	75.135	73.776	71.585
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0682823	(5)	n/a	4ª Emissão - Série 358	23/09/2021	22/09/2031	IPCA + 5,25%	20.000	19.628	17.923
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21I0855537	(5)	n/a	1ª Emissão - Série 443	15/09/2021	15/09/2033	IPCA + 8,2%	14.941	11.339	10.618
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21I0855623	(5)	n/a	1ª Emissão - Série 444	15/09/2021	15/09/2033	IPCA + 8,2%	14.881	11.654	10.585
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21J0043571	(5)	n/a	Série 447	01/10/2021	15/03/2040	IPCA + 5,93%	50.000	29.404	25.733
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21J0705142	(4)	n/a	1ª Emissão - Série 142	15/10/2021	06/10/2031	IPCA + 9,75%	60.706	57.190	55.592
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	21K0019326	(4)	n/a	Série 47	01/11/2021	30/10/2041	IPCA + 8%	45.717	50.571	46.616
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0686509	(4)	n/a	1ª Emissão - Série 422	15/12/2021	17/12/2031	IPCA + 6,5%	14.700.000	14.186	13.190
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0509668	(6)	n/a	1ª emissão - Série 451	03/03/2022	25/06/2040	IPCA + 10,5%	54.872	44.317	43.623
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22D0634282	(3)	n/a	Série 56	14/04/2022	06/04/2027	IPCA + 9,5%	7.500	7.564	7.388
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1036083	(3)	n/a	12ª Emissão - Série Única	20/06/2022	23/06/2032	IPCA + 9,85%	26.000	26.290	25.701
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22F1105839	(3)	n/a	9ª Emissão - Série 1	29/06/2022	05/08/2025	IPCA + 9%	8.920	9.001	9.038
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22F1106105	(3)	n/a	8ª Emissão - Série 1	29/06/2022	05/08/2025	IPCA + 9%	15.863	16.099	16.085
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0701494	(5)	n/a	34ª Emissão - Série 1	29/08/2022	31/08/2037	IPCA + 8,9157%	10.314	10.460	10.178
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22G1110098	(6)	n/a	13ª Emissão - Série 1	28/07/2022	25/07/2042	IPCA + 8,5%	8.628	8.910	8.483
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22G1110109	(6)	n/a	13ª Emissão - Série 2	28/07/2022	25/07/2042	IPCA + 8,5%	51.746	52.857	52.167
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22H1140550	(3)	n/a	4ª Emissão - Série 1	16/08/2022	30/08/2027	IPCA + 9%	26.100	26.100	25.504
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22H1582777	(6)	n/a	51ª Emissão - Série 1	15/08/2022	16/08/2032	IPCA + 9,5%	49.925	50.872	49.697
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I1515298	(6)	n/a	51ª Emissão - Série 1	21/09/2022	30/06/2036	IPCA + 9,17%	20.661	23.623	20.257
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22J0019767	(3)	n/a	18ª Emissão - Série 1	04/10/2022	05/12/2025	IPCA + 9%	1.905	1.920	1.806
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22J0347078	(3)	n/a	18ª Emissão - Série 1	17/10/2022	05/12/2025	IPCA + 9%	18.751	18.978	18.743
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2369786	(6)	n/a	96ª Emissão - Série 1	26/06/2023	29/02/2036	IPCA + 10%	34.494	34.214	32.650
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23F2408637	(1)	n/a	31ª Emissão - Séries 1, 2 e 3	30/06/2023	21/06/2030	IPCA + 9%	96.272	76.073	73.871
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1512147	(6)	n/a	191ª Emissão - Série 1	13/09/2023	31/12/2038	IPCA + 10%	29.436	29.723	28.240
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J2162618	(6)	n/a	1ª Emissão - Série 451	27/10/2023	25/06/2040	IPCA + 9,5%	22.067	22.292	21.356
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23K1512153	(3)	n/a	9ª Emissão - Série 1	08/11/2023	30/10/2030	IPCA + 10%	5.800	5.561	5.401
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23L1538152	(3)	n/a	9ª Emissão - Série 1	18/12/2023	05/08/2025	IPCA + 9%	1.544	1.534	1.522
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20H0164142	(3)	n/a	3ª Emissão - Série 14	21/08/2020	28/08/2025	IPCA + 8,5%	10.977	4.776	4.735
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20H0164148	(3)	n/a	3ª Emissão - Série 15	21/08/2020	28/08/2025	IPCA + 8,5%	10.977	4.776	4.735
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0009410	(4)	AA S&P	Série 2	15/06/2022	15/06/2032	IPCA + 7%	30.000	32.433	30.020
								1.152.945	1.093.432	

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: True (www.truesecuritizadora.com.br), Habitasec (www.habitasec.com.br), Companhia Provincia de Securitização (<http://www.provinciasecuritizadora.com.br>), Vert (www.vert-capital.com), Opea (www.opeacapital.com), Virgo (www.virgo.inc) e Barigui (www.barigui.com.br).

Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 34.197.811/0001-46

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

30/06/2023										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Série	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0928585	(2)	A- Fitch	4ª Emissão Série 64	23/12/2019	15/12/2034	IPCA + 5,06%	20	19.253	17.124
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	20E0945619	(1)	na	3ª Emissão Série 12	28/05/2020	29/05/2025	IPCA + 10%	7	6.246	6.188
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20G0800227	(7)	AA S&P	Série236	22/07/2020	19/07/2032	IPCA + 5%	28.035	31.242	28.770
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	20H0164142	(3)	na	3ª Emissão - Série 14	21/08/2020	28/08/2025	IPCA + 8,5%	20	11.644	11.565
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	20H0164148	(3)	na	3ª Emissão - Série 15	21/08/2020	28/08/2025	IPCA + 8,5%	20	11.644	11.565
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	20I0747905	(3)	na	3ª Emissão - Série 19	28/09/2020	29/09/2026	IPCA + 9%	19	18.732	18.087
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J077292	(3)	na	Série 113	18/09/2020	09/06/2035	IPCA + 5,5%	34	16.965	16.061
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	20J0763944	(7)	na	3ª Emissão Série 25	23/10/2020	30/10/2025	IPCA + 8,5%	6	4.911	4.890
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20L0675397	(6)	A S&P	Série 344	22/12/2020	26/12/2025	IPCA + 6,85%	50	50.561	50.205
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	20L0710506	(3)	na	3ª Emissão - Série 27	22/12/2020	27/11/2025	IPCA + 7,85%	35	34.783	34.711
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	20L0710832	(3)	na	3ª Emissão - Série 28	22/12/2020	27/11/2025	IPCA + 7,85%	35	34.783	34.626
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0870667	(6)	na	Série 196	17/12/2020	17/12/2024	IPCA + 12%	28	23.640	23.220
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21A0859622	(6)	na	Série 354	20/01/2021	20/01/2033	IPCA + 6,2%	54	58.010	58.823
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	21B0028178	(3)	na	4ª Emissão - Série 30	03/01/2021	26/02/2026	IPCA + 10%	1	725	724
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21B0544455	(6)	A S&P	Série 175	15/02/2021	18/02/2026	IPCA + 5,9426%	22	26.710	25.534
REIT SECURITIZADORA S.A.	21C0640785	(6)	na	Série 20	17/03/2036	17/03/2036	IPCA + 9%	15	13.069	13.336
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0456641	(6)	AA Fitch	Série203	05/06/2021	15/04/2036	IPCA + 5%	30	35.202	27.715
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	21D0779661	(3)	na	Série 354	26/04/2021	07/04/2024	IPCA + 10,5%	14	5.504	5.398
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	21D0808611	(3)	na	3ª Emissão - Série 34	26/04/2021	29/04/2026	IPCA + 8%	30	30.341	30.185
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0611276	(6)	na	Série 339	14/05/2021	29/05/2031	IPCA + 7,75%	33	32.875	33.224
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0611378	(6)	na	Série 340	14/05/2021	29/05/2031	IPCA + 7,75%	33	32.875	33.224
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21G0568394	(6)	A S&P	Série 397	15/07/2021	27/06/2028	IPCA + 7%	80	79.306	80.170
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0682823	(7)	na	4ª Emissão - Série 358	22/09/2021	22/09/2031	IPCA + 5,25%	20	21.871	20.670
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21I0855537	(7)	na	1ª Emissão - Série 443	15/09/2021	15/09/2033	IPCA + 8,2%	9	6.827	6.726
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21I0855623	(7)	na	1ª Emissão - Série 444	15/09/2021	15/09/2033	IPCA + 8,2%	9	6.972	6.880
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21J0043571	(7)	na	Série 447	10/01/2021	15/03/2040	IPCA + 5,93%	50	56.661	55.537
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21J0705142	(6)	na	1ª Emissão - Série 142	15/10/2021	10/06/2031	IPCA + 9,75%	66	66.665	66.963
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	21K0019326	(6)	na	Série 47	11/01/2021	30/10/2041	IPCA + 8%	44	48.431	47.939
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0686509	(7)	na	Série 442	15/12/2021	17/12/2031	IPCA + 6,5%	14.700	15.948	15.402
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	22D0634282	(3)	na	Série 56	14/04/2022	04/06/2027	IPCA + 9,5%	10	10.074	10.116
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0009410	(6)	AA S&P	Série 2	15/06/2022	15/06/2032	IPCA + 7%	30	31.170	30.046
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F1020478	(2)	na	11ª Emissão - Série Única	22/06/2022	15/06/2032	IPCA + 9,7%	10	9.916	10.006
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1306083	(3)	na	12ª Emissão - Série Única	20/06/2022	23/06/2032	IPCA + 9,85%	26	25.579	26.100
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	22F1105839	(3)	na	9ª Emissão - Série Única	08/05/2022	08/05/2025	IPCA + 9%	3	2.925	2.917
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	22F1106105	(3)	na	8ª Emissão - Série Única	29/06/2022	08/05/2025	IPCA + 9%	1	1.320	1.329
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0701494	(3)	na	34ª Emissão - Série Única	29/08/2022	31/08/2037	IPCA + 8,9157%	20	20.424	21.153
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	22G1110109	(6)	na	13ª Emissão - Série 2	28/07/2022	25/07/2042	IPCA + 8,5%	24	23.466	24.918
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	22H1140550	(3)	na	4ª Emissão - Série Única	16/08/2022	30/08/2027	IPCA + 9%	26	26.132	26.436
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22H1582777	(6)	na	56ª Emissão - Série Única	15/08/2022	16/08/2032	IPCA + 9,5%	40	40.795	41.718
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I1515298	(6)	na	51ª Emissão - Série Única	21/09/2022	30/06/2036	IPCA + 9,17%	15	19.228	16.465
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	22J0347078	(3)	na	18ª Emissão - Série Única	17/10/2022	12/05/2025	IPCA + 9%	8	8.277	8.340
TRUE SECURITIZADORA S.A.	19L0932719	(2)	na	Série 284	20/02/2020	03/07/2031	IGPM + 7%	9.900	8.993	9.626
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20A0977906	(2)	AA- Fitch	Série 261	30/01/2020	25/01/2035	IPCA + 6%	12	13.020	12.591
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20A0978038	(2)	AA- Fitch	Série 268	30/01/2020	25/01/2035	IPCA + 6%	12	13.020	12.589
BARIGUI SECURITIZADORA S.A.	20E0031084	(7)	AA Fitch	Série 79	27/05/2020	05/10/2035	IPCA + 5,75%	9	10.531	10.204
BARIGUI SECURITIZADORA S.A.	20G0703083	(7)	AA Fitch	Série 83	22/07/2020	07/10/2035	IPCA + 5%	5	5.609	5.094
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	22F1013710	(3)	na	10ª Emissão - Série Única	27/06/2022	07/08/2027	IPCA + 8,5%	80	77.118	81.147
									1.149.989	1.136.057

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

Composição por tipo de lastro e devedor

30/06/2024			
Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2024
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	GSR SHOPPING LTDA	(a), (b), (g), (i) e (e)	14.594
TRUE SECURITIZADORA S.A.	PRAZO EDUCACIONAL - FII	(a), (p), (e) e (i)	8.120
OPEA SECURITIZADORA S.A.	RIBEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	(a), (b), (i) e (m)	11.533
OPEA SECURITIZADORA S.A.	RIBEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	(a), (b), (i) e (m)	11.319
BARI SECURITIZADORA S.A.	TRX REAL ESTATE II FII	(a), (b)	8.604
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP	(a), (b), (o), (p), (j), (e)	5.615
BARI SECURITIZADORA S.A.	TRXF11 E TRXB11	(a), (b)	4.625
TRUE SECURITIZADORA S.A.	FONTE ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA; SB BONSUCESSO ADMINISTRADORA	(a), (b) e (m)	25.947
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP	(a), (o), (b), (p), (j), (e)	17.972
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A	(a), (h), (b), (k), (g), (e)	11.571
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP	(a), (b), (p), (o), (j), (e)	3.912
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP	(a), (b), (p), (k), (g), (j), (e)	14.842
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP	(a), (b), (e), (p), (k), (o), (j)	14.750
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	MANHATTAN SPRING PARK -EMPREENDIMTO IMOBILIÁRIO LTDA. E MANHATTAN RIVE	(a), (j), (r), (g), (m), (e)	21.141
TRUE SECURITIZADORA S.A.	DERRY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS BRASIL S.A.	(a), (j), (b), (k), (g)	53.317
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	TECNISA S.A.	(a), (p), (b)	21.680
REIT SECURITIZADORA S.A.	SPE CONCESSIONÁRIA VOE XAP S.A.	(a), (g), (j), (c) e (k)	11.002
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	XP INVESTIMENTOS S.A	(a), (b)	29.256
OPEA SECURITIZADORA S.A.	MAGUTA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a), (b), (k), (o), (j), (e), (m)	30.295
OPEA SECURITIZADORA S.A.	MAGUTA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a), (b), (k), (o), (j), (e), (m)	30.295
TRUE SECURITIZADORA S.A.	TECNISA S.A.	(a), (s)	71.585
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	SAHA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a), (b), (g)	17.923
TRUE SECURITIZADORA S.A.	GDP PATRIMONIAL LTDA	(a), (j), (b), (g)	10.618
TRUE SECURITIZADORA S.A.	GDP PATRIMONIAL LTDA	(a), (j), (b), (g)	10.585
TRUE SECURITIZADORA S.A.	SPE CLE, SPE DCB LASTRO e SPE DCR	(a), (b), (g)	25.733
OPEA SECURITIZADORA S.A.	PRESTIGE PARTICIPAÇÕES S.A.	(a), (k), (b), (p), (g), (j), (m), (e)	55.592
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	PLANTAS VILA BUARQUE S.A.	(a), (j), (e), (k), (p), (b), (g)	46.616
OPEA SECURITIZADORA S.A.	CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII	(b), (g)	13.190
OPEA SECURITIZADORA S.A.	BM VAREJO EMPREENDIMTOS S.A.	(b), (e), (g), (j)	43.623
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP	(a), (b), (e), (j), (o), (p)	7.388
OPEA SECURITIZADORA S.A.	SOLAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	(a), (b), (k), (j), (o), (e), (m)	25.701
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CONSTRUTORA DITOLVO LTDA.	(b), (e), (g), (j), (k)	9.038
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CONSTRUTORA DITOLVO LTDA.	(b), (e), (g), (j), (k)	16.085
OPEA SECURITIZADORA S.A.	COMPANHIA DE SANEAMENTO DE ALAGOAS - CASAL E SANEMA - SANEAMENTO DE MACEI	(b), (e), (g), (j), (k)	10.178
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	PLANTAS VILA BUARQUE S.A.	(b), (e), (g), (j), (k)	8.483
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	PLANTAS VILA BUARQUE S.A.	(b), (e), (g), (j), (k)	52.167
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	TARJAB - CARINÁS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	(b), (e), (g), (j), (k)	25.504
TRUE SECURITIZADORA S.A.	LANDSOL SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	(e), (g), (k)	49.697
OPEA SECURITIZADORA S.A.	AXIS SOLAR EMPREENDIMTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	(e), (g), (k)	20.257
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	BERTIOGA RIO EMPREENDIMTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	(b), (e), (g), (j), (k)	1.806
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	ROVIC 64 EMPREENDIMTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	(b), (e), (g), (j), (k)	18.743
OPEA SECURITIZADORA S.A.	TMXV EFICIÊNCIA HOLDING S.A.	(e), (g), (j), (k)	32.650
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CASH ME SOLUÇÕES FINANCEIRAS	(b)	73.871

Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 34.197.811/0001-46

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

OPEA SECURITIZADORA S.A.	ATHON DESENVOLVIMENTO E ATHON DESENVOLVIMENTO I	(e),(g),(j),(k)	28.240
OPEA SECURITIZADORA S.A.	BM VAREJO EMPREENDIMENTOS S.A.	(b),(e),(g),(j)	21.356
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CONSTRUTORA DITOLVO LTDA.	(b),(e),(g),(j),(k)	5.401
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CONSTRUTORA DITOLVO LTDA.	(b),(e),(g),(j),(k)	1.522
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP	(a), (p), (b), (o), (j), (e)	4.735
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP	(a), (p), (b), (o), (j), (e)	4.735
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	GJA INDÚSTRIAS S.A.	(a), (j)	30.020
			1.093.432

30/06/2023

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2022
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	GSR SHOPPING LTDA	(a), (b), (g), (j) e (e)	17.124
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP	(a), (b), (o), (p), (j), (e)	6.188
TRUE SECURITIZADORA S.A.	DIVERSOS	(a), (b) e (m)	28.770
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP	(a), (p), (b), (o), (j), (e)	11.565
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP	(a), (p), (b), (o), (j), (e)	11.565
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP	(a), (o), (b), (p), (j), (e)	18.087
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A	(a), (h), (b), (k), (g), (e)	16.061
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP	(a), (b), (p), (o), (j), (e)	4.890
TRUE SECURITIZADORA S.A.	TECNISA S.A.	(a), (s)	50.205
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP	(a), (b), (p), (k), (g), (j), (e)	34.711
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP	(a), (b), (e), (p), (k), (o), (j)	34.626
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	DIVERSOS	(a), (j), (r), (p), (m), (e)	23.220
TRUE SECURITIZADORA S.A.	DERRY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS BRASIL S.A.	(a), (j), (b), (k), (g)	58.823
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP	(a), (b), (o), (p), (j), (e)	724
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	TECNISA S.A.	(a), (p), (b)	25.534
REIT SECURITIZADORA S.A.	SPE CONCESSIONÁRIA VOE XAP S.A.	(a), (g), (j), (c) e (k)	13.336
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	XP INVESTIMENTOS S.A	(a), (b)	27.715
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP	(a), (b), (k), (g), (j), (m), (q)	5.398
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP	(a), (b), (p), (e)	30.185
OPEA SECURITIZADORA S.A.	MAGUTA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a), (b), (k), (o), (j), (e), (m)	33.224
OPEA SECURITIZADORA S.A.	MAGUTA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a), (b), (k), (o), (j), (e), (m)	33.224
TRUE SECURITIZADORA S.A.	TECNISA S.A.	(a), (s)	80.170
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	SAHA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a), (b), (g)	20.670
TRUE SECURITIZADORA S.A.	GDP PATRIMONIAL LTDA	(a), (j), (b), (g)	6.726
TRUE SECURITIZADORA S.A.	GDP PATRIMONIAL LTDA	(a), (j), (b), (g)	6.680
TRUE SECURITIZADORA S.A.	SPE CLE, SPE DCB LASTRO e SPE DCR	(a), (b), (g)	55.537
OPEA SECURITIZADORA S.A.	PRESTIGE PARTICIPAÇÕES S.A.	(a), (k), (b), (p), (g), (j), (m), (e)	66.963
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	PLANTAS VILA BUARQUE S.A.	(a), (j), (e), (k), (p), (b), (g)	47.939
OPEA SECURITIZADORA S.A.	CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII	(a), (b), (g)	15.402
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP	(a), (b), (e), (j), (o), (p)	10.116
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	GJA INDÚSTRIAS S.A.	(a), (j)	30.046
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	POTENZA ENERGIAS LTDA.	(a), (p), (b) e (g)	10.006
OPEA SECURITIZADORA S.A.	SOLAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	(a), (b), (k), (j), (o), (e), (m)	26.100
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	CONSTRUTORA DITOLVO LTDA.	(a), (b), (e), (g), (j), (p)	2.917
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	CONSTRUTORA DITOLVO LTDA.	(a), (b), (e), (g), (j), (p)	1.329
OPEA SECURITIZADORA S.A.	SANEMA – SANEAMENTO DE MACEIÓ LTDA.	(a), (g), (j), (p)	21.153
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	PLANTAS VILA BUARQUE S.A.	(a), (e), (j)	24.918
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	TARJAB – CARINÁS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	(a), (b), (e), (g), (j), (p)	26.436
TRUE SECURITIZADORA S.A.	LANDSOL SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a), (b), (g), (p)	41.718
OPEA SECURITIZADORA S.A.	AXIS SOLAR VIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,	(a), (g) e (k)	16.465
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	(a), (b), (e), (g), (j), (p)	8.340
TRUE SECURITIZADORA S.A.	PRAZO EDUCACIONAL - FII	(a), (p), (e) e (j)	9.626
OPEA SECURITIZADORA S.A.	RIBEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	(a), (b), (j) e (m)	12.591
OPEA SECURITIZADORA S.A.	RIBEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	(a), (b), (j) e (m)	12.589
BARIGUI SECURITIZADORA S.A.	TRX REAL ESTATE II FII	(a), (b)	10.204
BARIGUI SECURITIZADORA S.A.	TRXF11 E TRXB11	(a), (b)	5.094
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC.	TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.	(a), (e), (g), (j)	81.147
			1.136.057

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

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

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

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2023	967.878
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	669.183
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(474.372)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	12.515
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	126.933
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	8.966
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(50.656)
Recebimento de cupom de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(124.390)
Saldo em 30 de junho de 2023	1.136.057
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	626.217
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(447.340)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(45.580)
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	137.426
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.123
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(180.140)
Recebimento de cupom de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(134.331)
Saldo em 30 de junho de 2024	1.093.432

(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 3.3.1).

Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 34.197.811/0001-46

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Composição da carteira

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

30/06/2023						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Manatí Capital Hedge Fund Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(2)	379	2,00%	9.96	2.989
Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados De Recebíveis Imobiliários High Grade (*)	Não	(1)	168	12,00%	85.67	14.403
						17.392

Legendas

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

(1) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária

(2) Híbrido

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2022	22.187
Aquisição de cotas de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	1.555
Venda de cotas de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(6.588)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	31
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	207
Saldo em 30 de junho de 2023	17.392
Aquisição de cotas de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	-
Venda de cotas de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(18.409)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	2.420
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(1.403)
Saldo em 30 de junho de 2024	-

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 30 de junho de 2022	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	2.589
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	(2.589)
Saldo em 30 de junho de 2023	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	974
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	(974)
Saldo em 30 de junho de 2024	-

6. Encargos, taxa de administração e performance

	30/06/2024	30/06/2023
Taxa de administração	11.131	10.808
Taxa de performance	250	2.507
	11.381	13.315

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 será calculada da seguinte forma:

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

Va = rendimento efetivamente distribuído aos Cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anterior (es), corrigido pelo Índice de Correção – abaixo definido), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Índice de Correção: Variação do Benchmark = (IPCA + X, sendo o "X":

X = a. Caso a Média IMAB5 (abaixo definida) seja igual ou menor a 4% ao ano, X = Média IMAB5 + 1% ao ano (soma aritmética)

b. Caso a Média IMAB5 seja um número entre 4% e 5% ao ano,

X = 5% ao ano

c. Caso a Média IMAB5 seja maior ou igual a 5% ao ano, X =

Média IMAB5 = a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), expresso em percentual ao ano, divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). A Média IMAB5 que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, a Média IMAB5 será calculada para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do fundo pelos investidores deduzido eventuais amortizações de cotas, consideradas pro rata temporis no período de apuração.

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:

Rendimentos	30/06/2024	30/06/2023
Lucro líquido do exercício	75.575	135.854
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(3.095)	(2.544)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	45.580	(12.515)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(2.420)	(207)
Despesas operacionais não pagas	1	(11)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	115.641	120.577
Rendimentos declarados	115.641	120.577
Rendimentos (a distribuir)	(11.310)	(11.890)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	11.890	16.847
Rendimentos líquidos pagos no exercício	116.221	125.534
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	9,86	10,65
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 34.197.811/0001-46

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas
Cotas de investimentos a integralizar

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

30/06/2024		30/06/2023	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
1.153.425	11.787.247	1.153.425	11.787.247
-	-	-	-
1.153.425	11.787.247	1.153.425	11.787.247
	97,85		97,85

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 decCotas 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.

A sexta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 187.269 com valor unitário de R\$ 95,42, totalizando 1.942.224 cotas foi totalmente subscrita integralizada, sendo iniciada em 26 de novembro de 2021 e encerrada em 22 de dezembro de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 2.362, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A sétima emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 240.422 com valor unitário de R\$ 96,41, totalizando 2.493.749 cotas foi totalmente subscrita integralizada, sendo iniciada em 26 de abril de 2022 e encerrada em 30 de maio de 2022. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 13.771, 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 quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme instruções da Gestora.

Nos exercícios findo em 30 de junho de 2024 e 2023, não houve amortização de cotas

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

30/06/2024	30/06/2023
39.229	39.216
39.229	39.216

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas, registrados na conta redutora do patrimônio líquido, no montante de R\$ 13 (2023 - R\$ 155).

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 2024 e 2023, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício

Patrimônio líquido inicial

30/06/2024	30/06/2023
75.575	135.854
1.100.810	1.085.688

Adições/deduções

Gastos com colocação de cotas

(13)	(155)
(13)	(155)

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

6,87%	12,51%
--------------	---------------

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

10. Encargos debitados ao Fundo

Taxa de administração
Taxa de performance
Outras (receitas) despesas operacionais

30/06/2024		30/06/2023	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
11.131	1,02%	10.808	1,00%
250	0,02%	2.507	0,23%
422	0,04%	386	0,04%
11.803	1,04%	13.701	1,27%
	1.091.719		1.079.660

Patrimônio líquido médio do exercício

11. Tributação

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

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

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

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, 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, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.2(b), 6, 10 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 34.197.811/0001-46

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	30/06/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	1.093.432	-	1.093.432
Cotas de fundo de renda fixa	-	9.784	-	9.784
Total do ativo	-	1.103.216	-	1.103.216

Ativos	30/06/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	1.136.057	-	1.136.057
Cotas de fundo de renda fixa	-	26.939	-	26.939
Cotas de fundos de investimento imobiliário	17.392	-	-	17.392
Total do ativo	17.392	1.162.996	-	1.180.388

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 está composto por:

	30/06/2024	30/06/2023
Taxa de performance	250	-
Taxa de administração	919	903
Outros	31	31
	1.200	934

16.2 O saldo de obrigações por operações compromissadas, composto por operações com lastro em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Nessas operações, o Fundo vende CRIs com o compromisso de recomprá-los futuramente, o que gera uma obrigação financeira temporária. As recompras ocorrerão em Setembro e Outubro de 2024 (2023 - Setembro a Novembro de 2023).

Saldo em 30 de junho de 2022

Liquidação de compromissada de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	-
Aquisição de compromissada de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	65.292
Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(2.791)
	4.378
Saldo em 30 de junho de 2023	66.879

Saldo em 30 de junho de 2023

Liquidação de compromissada de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	159.222
Aquisição de compromissada de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(205.649)
Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	9.544
Saldo em 30 de junho de 2024	29.996

16.3 Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2024, contratou a PricewaterhouseCoopers 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.

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

16.5 No exercício findo em 30 de junho de 2024, não houve alterações no regulamento do Fundo.

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

As alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025.

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

17. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2024 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *