INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO VALORA CDI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

Por este instrumento particular ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob nº 59.281.253/0001-23 e devidamente credenciado pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador") e **VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, torre 2, conjunto 32, Itaim Bibi, CEP 04543-900, São Paulo – SP, inscrito no CNPJ sob o nº 07.559.989/0001-17 e devidamente autorizado pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9.620, de 28 de novembro de 2007 ("Gestor" e, em conjunto com o Administrador, "Prestadores de Serviços Essenciais"), **RESOLVEM**:

(i) constituir um fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos do Anexo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), denominado **VALORA CDI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, bem como sua classe única de cotas, denominada **CLASSE ÚNICA DO VALORA CDI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo" e "Classe", respectivamente);

(ii) aprovar o regulamento do Fundo e o anexo descritivo referente à Classe, que seguem consolidados na forma do Anexo A ao presente Instrumento de Constituição ("Regulamento");

(iii) estipular o montante de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) como patrimônio inicial mínimo do Fundo e da Classe, para fins de atendimento ao artigo 10, inciso IV, da parte geral da Resolução CVM 175;

(iv) aprovar a 1ª (primeira) emissão de inicialmente 4.000.000 (quatro milhões) de cotas da subclasse sênior da Classe ("Cotas Seniores"), com valor nominal unitário de R$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de, inicialmente, R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta das Cotas Seniores", respectivamente), nos termos do respectivo apêndice ao Regulamento, e conforme as seguintes características:

a) **Rito:** rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "b", da Resolução CVM 160;

b) **Público-Alvo:** investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30");

c) **Destinação dos Recursos:** os recursos líquidos provenientes da Oferta de Cotas Seniores serão aplicados pela Classe, de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento, e destinado à constituição e funcionamento do Fundo e da Classe;

d) **Quantidade:** serão emitidas, inicialmente, 4.000.000 (quatro milhões) Cotas Seniores, podendo ser reduzida em função da Distribuição Parcial das Cotas Seniores (conforme

abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta de Cotas Seniores (conforme abaixo definido), ou aumentada em caso de colocação do Lote Adicional (conforme abaixo definido);

e) **Preço de Emissão e Integralização:** as Cotas Seniores serão emitidas, subscritas e integralizadas pelo valor nominal unitário de R$ 100,00 (cem reais), que será o valor unitário de integralização das Cotas Seniores, o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta de Cotas Seniores, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Preço de Emissão das Cotas Seniores");

f) **Montante Inicial da Oferta:** inicialmente, R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta de Cotas Seniores"), podendo o Montante Inicial da Oferta de Cotas Seniores ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial das Cotas Seniores desde que observado o Montante Mínimo da Oferta de Cotas Seniores ou aumentado em caso de colocação do Lote Adicional;

g) **Regime de Distribuição:** a Oferta de Cotas Seniores será realizada em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificado ("Coordenador Líder");

h) **Período de Colocação:** as Cotas Seniores poderão ser distribuídas pelo período de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta de Cotas Seniores, nos termos da Resolução CVM 160, observado que o Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por encerrar a Oferta de Cotas Seniores a qualquer tempo, mediante verificação da subscrição do Montante Mínimo da Oferta de Cotas Seniores;

i) **Forma de Integralização:** as Cotas Seniores serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão das Cotas Seniores, de acordo com os termos e condições do Regulamento e dos respectivos instrumentos de subscrição das Cotas Seniores;

j) **Distribuição Parcial das Cotas Seniores:** será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas Seniores inicialmente ofertadas, desde que subscrita a quantidade mínima de 400.000 (quatrocentas mil) Cotas Seniores, perfazendo o montante mínimo de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), com base no Preço de Emissão das Cotas Seniores ("Montante Mínimo da Oferta de Cotas Seniores" e "Distribuição Parcial das Cotas Seniores", respectivamente). Caso a Oferta de Cotas Seniores seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta de Cotas Seniores, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 27 da parte geral da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da respectiva integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do comunicado de cancelamento da Oferta de Cotas Seniores, que deverá ser divulgado pelo Administrador. Na hipótese de Distribuição Parcial das Cotas Seniores, o saldo das Cotas Seniores não colocado será cancelado pelo Administrador;

k) **Lote Adicional:** nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas Seniores inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento)

do Montante Inicial da Oferta de Cotas Seniores, ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas Seniores, perfazendo o montante de até R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), com base no Preço de Emissão das Cotas Seniores, nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas Seniores inicialmente ofertadas, a critério do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder;

l) **Lote Suplementar:** não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas Seniores;

m) **Aplicação Mínima por Investidor:** cada investidor deverá subscrever, no mínimo, o montante de R$ 1.000,00 (mil reais) correspondente a 10 (dez) Cotas Seniores;

n) **Registro para Distribuição e Negociação**: as Cotas Seniores serão depositadas **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo "Balcão B3", sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos ("Fundos21"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas Seniores custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3 observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas no Regulamento e na Resolução CVM 160;

o) **Custos**: os custos relacionados a Oferta de Cotas Seniores serão arcados pela Classe;

p) **Cronograma Indicativo**: o cronograma indicativo será descrito nos documentos relativos à Oferta de Cotas Seniores;

q) **Prospecto:** necessário, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160;

r) **Lâmina:** necessária, nos termos do artigo 23, § 1º da Resolução CVM 160;

s) **Outras Disposições:** Os demais termos e condições da Oferta de Cotas Seniores serão descritos nos documentos relativos à Oferta de Cotas Seniores. O Administrador fica autorizado a tomar as providências necessárias para a realização da Oferta de Cotas Seniores, incluindo realização de ato próprio para atualização do Preço de Emissão das Cotas Seniores, respeitados os parâmetros ora aprovados.

(v) aprovar a 1ª (primeira) emissão de inicialmente 705.882 (setecentas e cinco mil, oitocentas e oitenta e duas) de cotas da subclasse subordinada da Classe ("Cotas Subordinadas"), com valor nominal unitário de R$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de inicialmente R$ 70.588.200,00 (setenta milhões, quinhentos e oitenta e oito mil e duzentos reais), objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM 160 ("Oferta das Cotas Subordinadas"), nos termos do respectivo apêndice ao Regulamento, e conforme as seguintes características:

a) **Rito:** rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "a", da Resolução CVM 160;

b) **Público-Alvo:** investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30;

c) **Destinação dos Recursos:** os recursos líquidos provenientes da Oferta de Cotas Subordinadas serão aplicados pela Classe, de acordo com a política de investimento

estabelecida no Regulamento, e destinado à constituição e funcionamento do Fundo e da Classe;

d) **Quantidade:** serão emitidas, inicialmente, 705.882 (setecentas e cinco mil, oitocentas e oitenta e duas) Cotas Subordinadas, podendo ser reduzida em função da Distribuição Parcial das Cotas Subordinadas (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta de Cotas Subordinadas (conforme abaixo definido), ou aumentada em caso de colocação do Lote Adicional (conforme abaixo definido);

e) **Preço de Emissão e Integralização:** as Cotas Subordinadas serão emitidas, subscritas e integralizadas pelo valor nominal unitário de R$ 100,00 (cem reais), que será o valor unitário de integralização das Cotas Subordinadas, o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta de Cotas Subordinadas, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Preço de Emissão das Cotas Subordinadas");

f) **Montante Inicial da Oferta de Cotas Subordinadas:** inicialmente, R$ 70.588.200,00 (setenta milhões, quinhentos e oitenta e oito mil e duzentos reais) ("Montante Inicial da Oferta de Cotas Subordinadas"), podendo o Montante Inicial da Oferta de Cotas Subordinadas ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial das Cotas Subordinadas, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta de Cotas Subordinadas ou aumentado em caso de colocação do Lote Adicional;

g) **Regime de Distribuição:** a Oferta de Cotas Subordinadas será realizada em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificado ("Coordenador Líder");

h) **Período de Colocação:** as Cotas Subordinadas poderão ser distribuídas pelo período de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta de Cotas Subordinadas, nos termos da Resolução CVM 160, observado que o Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por encerrar a Oferta de Cotas Subordinadas a qualquer tempo, mediante verificação da subscrição do Montante Mínimo da Oferta de Cotas Subordinadas;

i) **Forma de Integralização:** as Cotas Subordinadas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão das Cotas Subordinadas, de acordo com os termos e condições do Regulamento e dos respectivos instrumentos de subscrição das Cotas Subordinadas;

j) **Distribuição Parcial das Cotas Subordinadas:** será admitida a distribuição parcial das Cotas Subordinadas inicialmente ofertadas, desde que subscrita a quantidade mínima de 70.589 (setenta mil, quinhentos e oitenta e nove) Cotas Subordinadas, perfazendo o montante mínimo de R$ 7.058.900,00 (sete milhões, cinquenta e oito mil e novecentos reais), com base no Preço de Emissão das Cotas Subordinadas ("Montante Mínimo da Oferta de Cotas Subordinadas" e "Distribuição Parcial das Cotas Subordinadas", respectivamente). Caso a Oferta de Cotas Subordinadas seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta de Cotas Subordinadas, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 27 da parte geral da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da respectiva integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados

do comunicado de cancelamento da Oferta de Cotas Subordinadas, que deverá ser divulgado pelo Administrador. Na hipótese de Distribuição Parcial das Cotas Subordinadas, o saldo das Cotas Subordinadas não colocado será cancelado pelo Administrador;

k) **Lote Adicional:** nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas Subordinadas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento) do Montante Inicial da Oferta de Cotas Subordinadas, ou seja, em até 176.470 (cento e setenta e seis mil, quatrocentos e setenta) Cotas Subordinadas, perfazendo o montante de até R$ 17.647.000,00 (dezessete milhões, seiscentos e quarenta e sete mil reais), com base no Preço de Emissão das Cotas Subordinadas, nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas Subordinadas inicialmente ofertadas, a critério do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder;

l) **Lote Suplementar:** não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas Subordinadas;

m) **Aplicação Mínima por Investidor:** cada investidor deverá subscrever, no mínimo, o montante de R$ 1.000,00 (mil reais) correspondente a 1 (uma) Cota Sênior;

n) **Registro para Distribuição e Negociação**: as Cotas Subordinadas não serão depositadas para distribuição em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, de forma que não poderá ser assegurada a disponibilidade de informações sobre os preços praticados ou sobre os negócios realizados. Sem prejuízo, as Cotas Subordinadas poderão futuramente ser admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, a critério do Gestor, nos termos da regulamentação aplicável e observado o disposto no Regulamento;

o) **Custos**: os custos relacionados a Oferta de Cotas Subordinadas serão arcados pela Classe;

p) **Cronograma Indicativo**: O cronograma indicativo será descrito nos documentos relativos à Oferta de Cotas Subordinadas;

q) **Prospecto:** dispensado, nos termos do artigo 9, da Resolução CVM 160;

r) **Lâmina:** dispensada, nos termos do artigo 23, § 1º da Resolução CVM 160;

s) **Outras Disposições:** Os demais termos e condições da Oferta de Cotas Subordinadas serão descritos nos documentos relativos à Oferta de Cotas Subordinadas. O Administrador fica autorizado a tomar as providências necessárias para a realização da Oferta de Cotas Subordinadas, incluindo realização de ato próprio para atualização do Preço de Emissão das Cotas Subordinadas, respeitados os parâmetros ora aprovados.

(vi) aprovar a contratação dos seguintes prestadores de serviços, bem como a celebração dos respectivos instrumentos referentes à prestação de serviços:

a) a contratação, pelo Administrador, do **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45, devidamente habilitado pela CVM para prestar os serviços de custódia qualificada dos ativos do Fundo, por meio do Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de

abril de 2003, ou seus sucessores a qualquer título, para a prestação dos serviços de custódia e demais obrigações previstas no Regulamento; e

b) a contratação, pelo Gestor, do Coordenador Líder, para atuar como instituição intermediária líder da Oferta de Cotas Seniores.

Em atenção ao artigo 10, II da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo e a Classe terão seu número de CNPJ atribuído pela CVM quando de seu registro na página mundial de computadores da CVM, onde estará disponível ao público a ficha de cadastro do Fundo e da Classe.

Este Instrumento de Deliberação Conjunta é dispensado de registro nos termos do artigo 1.368-C do Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil").

Estando assim firmado este instrumento, vai o presente assinado eletronicamente, por meio de qualquer ferramenta passível de verificação da vontade das Partes e comprovação de autoria, desde que utilizem certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Pública Brasileira – ICP-Brasil, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Rio de Janeiro, 22 de setembro de 2026.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Administrador

VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.
Gestor

ANEXO A

(Espaço intencionalmente deixado em branco.
O inteiro teor do Regulamento segue na página seguinte.)