

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS			
Risco de	☒	Perda do principal	O investimento nas cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	☐	Responsabilidade ilimitada	A Classe possui responsabilidade limitada dos cotistas, observadas as regras e procedimentos previstos no Regulamento.
	☒	falta de liquidez	A oferta não é adequada aos investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às cotas. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	☒	produto complexo	A oferta não é adequada aos investidores que **(i)** não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na emissão, na oferta e/ou nas cotas; e que **(ii)** necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		**A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das cotas.**	

1. Elementos Essenciais da Oferta		**Mais Informações**
A. Valor mobiliário	Cotas da subclasse sênior ("**Cotas Seniores**") e cotas da subclasse subordinada ("**Cotas Subordinadas**" e, em conjunto com as Cotas Seniores, "**Cotas**"), integrantes da 1ª (primeira) emissão da **CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("**Fundo**" e "**Classe**", respectivamente).	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	Inicialmente, 4.705.882 (quatro milhões, setecentas e cinco mil, oitocentas e oitenta e duas) Cotas, sendo **(i)** 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas Seniores; e **(ii)** 705.882 (setecentas e cinco mil, oitocentas e oitenta e duas) Cotas Subordinadas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R$ 100,00 (cem reais).	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R$ 470.588.200,00 (quatrocentos e setenta milhões, quinhentos e oitenta e oito mil e duzentos reais).	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Não.	Capa do Prospecto



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
Qual mercado de negociação?	As Cotas Seniores serão depositadas para **(i)** distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO** ("**B3**"); e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do Fundos21 – Módulo de Fundos. As Cotas Subordinadas não serão depositadas para distribuição ou negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.	Capa do Prospecto
Código de negociação	O código de negociação das Cotas Seniores será divulgado oportunamente ao mercado, nos termos da regulamentação vigente.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	**CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** CNPJ: 69.269.110/0001-50	Capa do Prospecto
Administrador	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.** CNPJ: 59.281.253/0001-23 Página Eletrônica: **https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria.**	Capa e Seção 5.1 do Prospecto
Gestor	**VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.** CNPJ: 07.559.989/0001-17 Página Eletrônica: **www.valorainvest.com.br/**	Capa e Seção 5.1 do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos provenientes da Oferta serão investidos **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, com objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme política de investimento da Classe, por meio de aplicação em certificados de recebíveis mobiliários, desde que estes certificados e Cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado ("**CRI**" ou "**Ativos Imobiliários**", conforme o caso). Excepcionalmente, e sem prejuízo do limite de concentração definido abaixo, a Classe poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis, em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários ("**Bens Imóveis**").	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a gestora	A **VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.** é uma gestora de recursos independente especializada em crédito privado, imobiliário, agro, infra e private equity, conta com um time com reconhecida experiência no mercado e tem por objetivo proporcionar investimentos com resultados consistentes, risco/retorno controlado e disciplina de monitoramento.	Seção 16 do Prospecto



3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a administradora	O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual S.A., é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A Administradora administra aproximadamente R$ 1.377.323,11 bilhões ("Ranking de Administração de Fundos de Investimento" da ANBIMA, Agosto/2026). A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da empresa.	Seção 16 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
1. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes. O mercado de capitais no Brasil é influenciado pelas condições econômicas e de mercado de outros países. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses países pode causar efeito adverso sobre o preço de ativos, reduzindo interesse dos investidores nesses ativos, como as Cotas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
2. Risco de crédito. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos e mudanças na percepção dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe podem impactar negativamente no patrimônio da Classe, rentabilidade e negociação das Cotas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
3. Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com as perspectivas do Prospecto, pois eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos documentos, o que pode resultar em prejuízos para a Classe e os cotistas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
4. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários. A rentabilidade do investimento nas Cotas dependerá da valorização e rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. Os rendimentos dependerão, principalmente, dos resultados obtidos com receita e/ou negociação dos Ativos Imobiliários, bem como dos custos incorridos.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
5. Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos cotistas. A legislação aplicável está sujeita a alterações. Mudanças podem afetar o valor das Cotas, distribuição de rendimentos e resgates. O risco tributário envolve modificações nas leis, novos tributos ou revogação de isenções, impactando a Classe e seus cotistas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As cotas da Classe serão emitidas em série única, observada a existência de 2 (duas) diferentes subclasses e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, diferenciando-se, exclusivamente, quanto à preferência das Cotas Seniores no pagamento de rendimentos, amortização e resgate, na forma prevista nos apêndices ao anexo descritivo da Classe.	Seção 2.1 do Prospecto



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Prazo de duração do fundo	O prazo de duração da Classe é indeterminado, sem prejuízo do prazo de duração específico para cada subcasse, estabelecido nos respectivos apêndices.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	( ) Revenda restrita a investidores profissionais. (x) Revenda a investidores qualificados após a divulgação do Anúncio de Encerramento. ( ) Revenda ao público em geral após decorridos [ ] dias do final da oferta. ( ) parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais {descrição das condições}. ( ) Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	☐ Investidores Profissionais. ☒ Investidores Qualificados. ☐ Público em Geral.	Seção 8.2 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Tendo em vista que a Oferta é relativa à 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	R$ 1.000,00 (mil reais), correspondente a 10 (dez) Cotas.	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	O Investidor, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, durante o período de coleta de intenções de investimento.	Seção 8.5 do Prospecto
Como será feito o rateio?	N/A	N/A
Como poderei saber o resultado do rateio?	N/A	N/A
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, se não for atingido Montante Inicial da Oferta ou na ocorrência de alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.	Seções 7.3 e 8.1 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL, PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 16 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	• **Administradora:** **https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria** (neste *website*, clicar na aba "Procurar", digitar o nome do fundo. Após clicar em "Detalhes" e na aba "Oferta"); • **Coordenador Líder:** **https://www.btgpactual.com/asset-servicing/administracao-fiduciaria#fundos** (neste *website*, clicar na aba "Procurar", digitar o nome do fundo. Após clicar em "Detalhes" e na aba "Oferta");	Seção 5.1 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
	• **Gestora:** **www.valorainvest.com.br/** (neste *website* clicar em "Fundos", depois selecionar **"VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**", buscar na seção "Notícias Relacionadas" e, então, clicar na opção desejada); • **CVM:** **https://www.gov.br/cvm/pt-br** (neste *website*, acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", clicar em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar o ano "2026", em seguida clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", buscar por "**VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**" e, então, clicar na opção desejada); e • **Fundos.NET, administrado pela B3:** **https://www.gov.br/cvm/pt-br** (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "**VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, clicar na opção desejada). Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (**www.b3.com.br**).	
Quem são os coordenadores da oferta?	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**	Seção 2.1 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para participarem do processo de distribuição das Cotas, por meio de termo de adesão ao Contrato de Distribuição.	Seção 8.4 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	01/10/2026 a 30/10/2026.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	A fixação do preço foi realizada nos Atos de Aprovação da Oferta, de 22 de setembro de 2026 e 30 de setembro de 2026.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	N/A	N/A



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Qual a data da liquidação da oferta?	A 1ª (primeira) liquidação da Oferta será a partir de 05 de novembro de 2026.	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de integralização das Cotas.	Seção 8.2 do Prospecto
Quando poderei negociar?	As Cotas somente passarão a ser livremente negociadas no termos descritos no Prospecto.	Seção 7.1 do Prospecto

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos

LUZ CAPITAL MARKETS V006