

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 9ª (NONA) EMISSÃO DE COTAS DO

VALORA CRI CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 29.852.732/0001-91

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRVGIRCTF008

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NA B3: VGIR11

TIPO ANBIMA: Papel CRI Gestão Ativa

SEGMENTO ANBIMA: Multicategoria

Registro da Oferta nº [=], em [=] de [=] de 2024*

*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160



O VALORA CRI CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 29.852.732/0001-91 (“Fundo”), o BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”), a VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA., sociedade limitada com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, Torre 2, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04542-900, inscrita no CNPJ sob o nº 07.559.989/0001-17, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9.620, de 28 de novembro de 2007 (“Gestora”) e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, “Ofertantes”, em conjunto com a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), comunicam, na data deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 41.493.776 (quarenta e uma milhões e quatrocentas e noventa e três mil e setecentas e setenta e seis) cotas, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo), em série única, nominativas, escriturais (“Novas Cotas”), da 9ª (nona) emissão do Fundo, realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”) e “Oferta”, respectivamente), todas com valor nominal unitário de R\$9,64 (nove reais e sessenta e quatro centavos) por Nova Cota (“Preço de Emissão”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido no Prospecto Definitivo), perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente,

R\$ 400.000.000,64*

(quatrocentos milhões de reais e sessenta e quatro centavos)

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Inicial da Oferta”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), desde que observado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 4.149.378 (quatro milhões, cento e quarenta e nove mil, trezentas e setenta e oito) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$40.000.003,92 (quarenta milhões, três reais e noventa e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Mínimo da Oferta”).

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder.

O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas ou não junto à B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), convidadas a participar da Oferta (“Participantes Especiais”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária de Distribuição da 9ª (nona) Emissão de Cotas do Valora CRI CDI Fundo de Investimento Imobiliário – FII” (“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto”) sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue abaixo um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista (1) (2)
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta junto à CVM Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e deste Prospecto Definitivo	11/10/2024
2	Data-base para Identificação de Cotistas com Direito de Preferência	16/10/2024
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador e na B3 Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	18/10/2024
4	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3	28/10/2024
5	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	29/10/2024

VALORA CRI CDI
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

• ANÚNCIO DE INÍCIO •

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento Data de Liquidação do Direito de Preferência	30/10/2024
7	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência Data de Realização do Procedimento de Alocação	31/10/2024
8	Data de Liquidação da Oferta	05/11/2024
9	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	08/04/2025

⁽¹⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja o item "Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" da seção "Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta", na página 45 do Prospecto Definitivo.

⁽²⁾ As datas indicadas acima são estimativas.

DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

Este Anúncio de Início, o Prospecto Definitivo, a Lâmina e todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, do Fundos.NET e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos *websites* abaixo indicados.

- **Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website* procurar por "Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros" e consulta pelo "Valora CRI CDI Fundo de Investimento Imobiliário - FII", em seguida em "Documentos" e, então, localizar a opção desejada);
- **Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Oferta Pública de Distribuição da Nona Emissão de Cotas do Valora CRI CDI Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, clicar na opção desejada);
- **Gestora:** www.valorainvest.com.br/ (neste *website* clicar em "Fundos", depois selecionar "VGIR11 - FII", buscar na seção "Notícias relacionadas ao VGIR11 - FII", e, então, clicar na opção desejada);
- **CVM:** 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", em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "Valora CRI CDI Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, clicar na opção desejada);
- **Fundos.NET:** [https://www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "Valora CRI CDI Fundo de Investimento Imobiliário - FII". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, clicar na opção desejada);
- **B3:** www.b3.com.br (neste *website* e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Valora CRI CDI Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, clicar na opção desejada); e
- **Participantes Especiais:** 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).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados no Prospecto Definitivo.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS DISTRIBUÍDAS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO DEFINITIVO.

São Paulo, 11 de outubro de 2024.

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



VALORA CRI CDI
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

• ANÚNCIO DE INÍCIO •