

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

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

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 8ª (OITAVA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DO VALORA CRI CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, 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

| ALERTAS | | | |
|---|---|---|--|
| Risco de | X | perda do principal | O investimento nas cotas da oferta 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. |
| | X | responsabilidade ilimitada | O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco” do Prospecto. |
| | X | falta de liquidez | A oferta não é adequada aos investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às cotas da oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto. |
| | X | produto complexo | A oferta não é adequada aos investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos 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 automático | | A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. | |

| 1. Elementos Essenciais da Oferta | | Mais informações |
|------------------------------------|---|------------------------|
| A. Valor mobiliário | Cotas de fundo de investimento imobiliário, em classe e série únicas. | Capa do Prospecto |
| a.1) Quantidade ofertada | 41.580.042 (quarenta e um milhões e quinhentas e oitenta mil e quarenta e duas) cotas. | Seção 2.7 do Prospecto |
| a.2) Preço unitário | R\$ 9,62 (nove reais e sessenta e dois centavos) por cota, sem considerar a taxa de distribuição primária correspondente a R\$ 0,23 (vinte e três centavos), totalizando R\$ 9,85 (nove reais e oitenta e cinco centavos) por cota. | Seção 2.5 do Prospecto |
| a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2) | R\$ 400.000.004,04 (quatrocentos milhões e quatro reais e quatro centavos), sem considerar a taxa de distribuição primária. | Seção 2.6 do Prospecto |
| a.4) Lote suplementar | Não. | Seção 2.7 do Prospecto |

| 1. Elementos Essenciais da Oferta | | Mais informações |
|-----------------------------------|--|-------------------------|
| a.5) Lote adicional | Sim, até 25% (vinte e cinco por cento). | Seção 2.7 do Prospecto |
| Qual mercado de negociação? | Mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). | Seção 2.4 do Prospecto |
| Código de negociação | VGIR11 | Capa do Prospecto |
| B. Outras informações | | |
| Emissor | VALORA CRI CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII Classe de cotas: única. | Capa do Prospecto |
| Administrador | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS CNPJ: 59.281.253/0001-23 Página eletrônica: www.btgpactual.com.br | Seção 14.1 do Prospecto |
| Gestor | VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA. CNPJ: 07.559.989/0001.17 Página eletrônica: https://www.valorainvest.com.br | Seção 14.1 do Prospecto |

| 2. Propósito da Oferta | | Mais informações |
|--|---|------------------------|
| Qual será a destinação dos recursos da oferta? | Os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de novas cotas do lote adicional (após a dedução das despesas da oferta) serão destinados à aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (“Ativos-Alvo”), respeitados os critérios de elegibilidade e limites de concentração previstos no regulamento e legislação aplicável, a serem selecionados pela Gestora DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA , na medida em que surgirem oportunidades de investimento em Ativos-Alvo que estejam compreendidos na política de investimentos do Fundo, observado o prazo para aplicação dos recursos previsto no seu regulamento. | Seção 3.1 do Prospecto |

| 3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo | | Mais informações |
|--------------------------------------|---|-----------------------|
| Informações sobre o gestor | A Valora foi constituída em 2005 e é uma gestora de recursos independente especializada em crédito privado, imobiliário, agro 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 o administrador | O BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“ BTG PSF ”), controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF é a maior Administradora de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 59 bilhões sob administração (setembro/2023). 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. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas. A proposta de reforma tributária e eventuais mudanças futuras na legislação podem afetar a tributação do Fundo, seus Cotistas e investimentos no Brasil. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo. | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |
| 2. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários. O investimento nas Cotas é aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade dependerá da valorização e rendimentos a serem pagos pelos Ativos-Alvo. Os rendimentos dependerão, principalmente, dos resultados obtidos com receita e/ou negociação dos Ativos-Alvo, bem como dos custos incorridos. | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |
| 3. Risco de crédito. Os bens do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados dos Ativos-Alvo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de Ativos-Alvo, podendo ocasionar, conforme o caso, redução de ganhos ou perdas financeiras até o valor das operações contratadas. | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |
| 4. Fatores macroeconômicos relevantes. O mercado de capitais nacional é influenciado pelas condições econômicas de outros países. A reação aos acontecimentos nesses outros países pode causar efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, como as Cotas. | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |
| 5. Risco de mercado das Cotas do Fundo. Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário. | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |

| 4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário | | Mais informações |
|--|--|------------------------|
| Informações sobre a cota do Fundo de Investimento | | |
| Principais características | As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das cotas do Fundo. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada cota corresponderá a 1 voto nas assembleias gerais de cotistas. | Seção 2.2 do Prospecto |

| 4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário | | Mais informações |
|--|--|------------------------|
| Informações sobre a cota do Fundo de Investimento | | |
| Prazo de duração do fundo | Indeterminado. | Seção 16 do Prospecto |
| Restrições à livre negociação | Não há restrições à revenda das cotas. | Seção 7.1 do Prospecto |

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta | | Mais informações |
|---|---|------------------------|
| Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo) | <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input checked="" type="checkbox"/> Público em geral. | Seção 2.3 do Prospecto |
| Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade | É assegurado direito de preferência aos cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do anúncio de início, devidamente integralizadas e que, estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas. | Seção 6.2 do Prospecto |
| Qual o valor mínimo para investimento? | R\$ 5.002,40 (cinco mil e dois reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 520 (quinhentas e vinte) Novas Cotas. | Seção 8.9 do Prospecto |
| Como participar da oferta? | Nas datas indicadas no Prospecto, os investidores deverão formalizar seus Documentos de Aceitação junto à uma única instituição participante da oferta. | Seção 8.5 do Prospecto |
| Como será feito o rateio? | <u>Oferta Não Institucional</u> : por ordem de chegada. <u>Oferta Institucional</u> : de forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora. | Seção 8.2 do Prospecto |
| Como poderei saber o resultado do rateio? | Mediante comunicação a ser enviada até o Dia Útil imediatamente anterior à data de liquidação da oferta. | Seção 8.2 do Prospecto |
| O ofertante pode desistir da oferta? | A oferta é irrevogável e irretroatável. Caso não seja atingido o montante mínimo da oferta, a oferta será cancelada, observado o disposto no Prospecto. | Seção 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 e 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 <i>website</i> 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); | Seção 5.1 do Prospecto |

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta | | Mais informações |
|--|--|-------------------------|
| | <p>Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste <i>website</i> clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da Oitava Emissão de Cotas do Valora CRI CDI Fundo de Investimento Imobiliário- FII” e, então, clicar na opção desejada);</p> <p>Gestora: www.valorainvest.com.br/ (neste <i>website</i> clicar em “Fundos”, depois selecionar “VGIR11 - FII”, buscar na seção “Notícias relacionadas ao VGIR11 - FII”, e, então, clicar na opção desejada)</p> <p>CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> 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)</p> <p>Fundos.NET: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> 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)</p> <p>B3: www.b3.com.br (neste <i>website</i> 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</p> <p>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).</p> | |
| Quem são os coordenadores da oferta? | Coordenador Líder: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. | Seção 14.2 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 Novas Cotas, no âmbito da Oferta, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e o Fundo. | Seção 8.5 do Prospecto |
| Procedimento de colocação | Melhores esforços. | Seção 2.1 do Prospecto |
| Qual o período de reservas? | 24 de julho de 2024 a 26 de agosto de 2024. | Seção 5.1 do Prospecto |
| Qual a data da fixação de preços? | Em 08 de julho de 2024, data de divulgação do termo de apuração referente ao Ato de Aprovação da Oferta. | Seção 2.1 do Prospecto |
| Qual a data de divulgação do resultado do rateio? | 28 de agosto de 2024. | Seção 5.1 do Prospecto |

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta | | Mais informações |
|--|---|------------------------|
| Qual a data da liquidação da oferta? | 30 de agosto de 2024. | Seção 5.1 do Prospecto |
| Quando receberei a confirmação da compra? | Até o final do dia útil imediatamente anterior à data de liquidação da oferta. | Seção 5.1 do Prospecto |
| Quando poderei negociar? | Na data definida no formulário de liberação, a ser divulgado posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento e da obtenção de autorização pela B3. | Seção 7.1 do Prospecto |

