

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 7ª (SÉTIMA) 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 B3: VGIR11

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/140, em 03 de maio de 2024*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, o VALORA CRI CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de 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), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 na qualidade de administradora do Fundo (“Administradora”), a VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, Torre 2, Itaim Bibi, CEP 04543-900, 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, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora” e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os “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, 5º e 8º andar, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”) comunicam, nesta data, o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 31.120.332 (trinta e um milhões, cento e vinte mil, trezentas e trinta e duas) novas cotas da 7ª (sétima) emissão do Fundo (“7ª Emissão” e “Oferta”, respectivamente), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas (“Novas Cotas”), com preço unitário de emissão de R\$9,64 (nove reais e sessenta e quatro centavos), o qual não considera a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido no Ato de Rerratificação da Oferta) (“Preço de Emissão”), perfazendo o montante de, inicialmente,

R\$300.000.000,48*

(trezentos milhões de reais e quarenta e oito centavos)

(“Montante Inicial da Oferta”)

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida no Ato de Rerratificação da Oferta).

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido no Ato de Rerratificação da Oferta); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido no Ato de Rerratificação da Oferta), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Ato de Rerratificação da Oferta).

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e realizada sob a coordenação do Coordenador Líder. O processo de distribuição pública das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), convidadas a participar da Oferta ou que tenham celebrado termo de adesão com o Coordenador Líder (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “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 “Ato do Administrador do Valora CRI CDI Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado e divulgado em 30 de abril de 2024 (“Ato de Rerratificação da Oferta”).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1	Protocolo de Registro Automático na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	03/05/2024
2	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	08/05/2024
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do período para negociação do Direito de Preferência exclusivamente no Escriturador	10/05/2024
4	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	22/05/2024
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência Início do Recebimento de Documentos de Aceitação da Oferta	23/05/2024
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	24/05/2024
7	Data de realização do Procedimento de Alocação	28/05/2024
8	Data de Liquidação da Oferta	03/06/2024
9	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	31/10/2024

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DOS DEMAIS COMUNICADOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi, e o Anúncio de Encerramento, o Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão, disponibilizado(s) nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da Gestora, do Fundos.NET e da B3, nos *websites* indicados abaixo:

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 Sétima 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> (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 neste Anúncio de Início e/ou nos documentos da Oferta.

OS INVESTIDORES DEVEM LER O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

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 DA 7ª EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE DOS DOCUMENTOS DA OFERTA NEM DE SEUS TERMOS E CONDIÇÕES.

São Paulo, 03 de maio de 2024



GESTORA

VALORA
INVESTIMENTOS

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DO
COORDENADOR LÍDER

CESCON
BARRIEU

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

madrona
FIALHO
advogados