

## VALORA CRI CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF nº 29.852.732/0001-91

Código ISIN nº **BRVGIRCTF008**

Código de Negociação na B3: **VGIR11**

### FATO RELEVANTE

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede no município e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o n.º 59.281.253/0001-23 (“Administrador”), na qualidade de administradora do **VALORA CRI CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 29.852.732/0001-91 (“Fundo”), nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”), serve-se do presente para comunicar os cotistas do Fundo (“Cotistas”) e o mercado em geral quanto segue:

(i) nos termos do Regulamento e conforme solicitação prévia da **VALORA IMOBILIARIO E INFRAESTRUTURA LTDA. (nova denominação da VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.)**, gestora da carteira do Fundo (“Gestora”), os Cotistas aprovaram, mediante deliberação por meio de procedimento de Consulta Formal, em sede de Assembleia Geral Extraordinária, cujo resultado foi divulgado no dia 10 de outubro de 2024 (“AGE”), a realização da 9ª (nona) emissão de cotas do Fundo, a qual será realizada por meio de oferta pública, sob coordenação e distribuição da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andar, Leblon, na cidade de Rio de Janeiro, estado de Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”), a ser distribuída nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), a ser submetida ao rito de registro automático de distribuição perante a CVM (“Nona Emissão”), conforme formalização do Administrador dos respectivos termos e condições, nesta data, por meio de ato próprio (“Ato do Administrador” e, quando em conjunto com a AGE, os “Atos de Aprovação da Oferta”). A oferta compreenderá a emissão de, inicialmente, até 41.493.776 (quarenta e um milhões, quatrocentas e noventa e três mil, setecentas e setenta e seis) novas cotas, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), em classe e série únicas (“Novas Cotas”), nominativas, escriturais, todas com valor nominal unitário de R\$ 9,64 (nove reais e sessenta e quatro centavos) (“Preço de Emissão”), na data da primeira integralização de Novas Cotas, perfazendo o montante total de, inicialmente, até R\$ 400.000.000,64 (quatrocentos milhões de reais e sessenta e quatro centavos), sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional e sem considerar a Taxa de

Distribuição Primária (conforme abaixo definido) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado, em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme adiante definido); ou (ii) diminuído, em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme adiante definido), em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160 e da Instrução CVM 472 (“Oferta”). O Preço de Emissão foi fixado com base no valor patrimonial das cotas *ex-rendimentos* do Fundo em 30 de agosto de 2024, sendo o valor patrimonial da cota do Fundo auferido pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas do Fundo até então emitidas, nos termos do art. 19.2.2, do Regulamento do Fundo, *ex-rendimentos* das cotas do Fundo, conforme divulgado pelo Administrador no fechamento de mês civil, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento. O Fundo poderá, por meio da Gestora e do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) em relação ao Montante Inicial da Oferta, em função do exercício da opção de emissão de Novas Cotas adicionais, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até 10.373.444 (dez milhões, trezentas e setenta e três mil, quatrocentas e quarenta e quatro) Novas Cotas, o que corresponde a R\$ 100.000.000,16 (cem milhões de reais e dezesseis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do procedimento de alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da emissão e da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício da opção de Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais (conforme abaixo definido). Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo de colocação no âmbito da Oferta equivalente a 4.149.378 (quatro milhões, cento e quarenta e nove mil, trezentas e setenta e oito) Novas Cotas, correspondente a 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”). Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de Distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento. Fica assegurado aos Cotistas que possuam cotas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil a contar da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, 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 ("Direito de Preferência"), especificando a quantidade de Novas Cotas que deseja subscrever durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme definido abaixo, conforme os procedimentos descritos a seguir:

- O Fundo cobrará uma taxa de distribuição primária no âmbito da Oferta, equivalente a R\$ 0,24 (vinte e quatro centavos) por Nova Cota, a ser paga pelos Investidores (conforme definido no Prospecto Definitivo) (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas. O montante captado a partir dos recursos pagos pelos Investidores a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado para o pagamento de parte dos custos da Oferta, conforme venha a ser definido nos documentos da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade da Gestora ("Taxa de Distribuição Primária");
- O preço de subscrição de cada Nova Cota corresponderá ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, que somados correspondem ao montante de R\$ 9,88 (nove reais e oitenta e oito centavos) ("Preço de Subscrição");
- A quantidade de Novas Cotas que poderá ser subscrita por cada Cotista por meio do exercício do Direito de Preferência será determinada mediante a aplicação do fator de proporção equivalente a 0,28400691637, calculado com base na quantidade de cotas do Fundo integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil a contar da data de divulgação do Anúncio de Início sobre a totalidade de cotas do Fundo em circulação na mesma data, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) ("Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas");
- O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de 519 (quinhentas e dezenove) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 5.003,16 (cinco mil e três reais e dezesseis centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 5.127,72 (cinco mil, cento e vinte e sete reais e setenta e dois centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Investimento Mínimo por Investidor"), salvo nas hipóteses descritas nos documentos da Oferta. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo, ou terceiros cessionários, quando do exercício do Direito de Preferência;

- Os Cotistas ou os terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, até o 9º (nono) dia útil contado da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), conforme indicada no Anúncio de Início da Oferta ("Período de Exercício do Direito de Preferência"), observado que (a) até o 8º (oitavo) dia útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"); ou (b) até o 9º (nono) dia útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item "(ii)" acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas no Prospecto Definitivo;
- Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários, **(i)** por meio da B3, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** por meio do Escriturador, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 8º (oitavo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) observados os procedimentos operacionais do Escriturador e descritos nos documentos da Oferta;
- A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
- No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e os terceiros cessionários do Direito de Preferência: (a) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor; e (b) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, conforme descrito no Prospecto Definitivo e na documentação da Oferta;

- A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada no Dia Útil seguinte à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Data de Liquidação do Direito de Preferência"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso;
- Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador e, não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas, será divulgado o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência") na página da rede mundial de computadores do Administrador, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3 ("Meios de Divulgação"), informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes, que poderão ser subscritas pelos Investidores (incluindo os Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência que tenham exercido seu respectivo Direito de Preferência). Não haverá direito de subscrição de sobras ou de montante adicional no âmbito da Oferta;
- As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA, sendo certo que a negociação e liquidação no mercado secundário será exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. Os Investidores integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação da Oferta, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3;
- Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista ou terceiro cessionário que exercer o Direito de Preferência receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquiridas, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3;

- Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, nos termos da regulamentação vigente aplicável (“Investimentos Temporários”) calculados a partir da respectiva Data de Liquidação, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento;
- Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores (conforme definido no Prospecto Definitivo), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação (conforme definido no Prospecto Definitivo) das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos; e
- O cronograma indicativo da Oferta será previsto no Prospecto Definitivo e nos demais documentos da Oferta.

(ii) por meio dos Atos de Aprovação da Oferta, foi aprovada a contratação da **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, conforme acima qualificada, para distribuição primária das Novas Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual poderá convidar outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro credenciadas junto à B3 para participar da Oferta (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”).

A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA B3 OU NA CVM, SERVINDO O PRESENTE COMUNICADO APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO E OS PROCEDIMENTOS RELACIONADOS AO DIREITO DE PREFERÊNCIA, NOS TERMOS DOS ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NOS ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

EXCETO QUANDO ESPECIFICAMENTE DEFINIDOS NESTE FATO RELEVANTE, OS TERMOS AQUI UTILIZADOS INICIADOS EM LETRAS MAIÚSCULAS TERÃO O SIGNIFICADO A ELES ATRIBUÍDO NO REGULAMENTO, NO PROSPECTO DEFINITIVO OU NOS ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS.

ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO, ESPECIALMENTE OS FATORES DE RISCO, E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE, DOS ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA, DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

São Paulo, 11 de outubro de 2024.

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

*administradora do VALORA CRI CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII*