

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.

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI CDI RENDA MAIS 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

ALERTAS			
Risco de	<input checked="" type="checkbox"/>	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.
	<input checked="" type="checkbox"/>	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.
	<input type="checkbox"/>	responsabilidade ilimitada	A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas.
	<input checked="" type="checkbox"/>	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.	

1. Elementos Essenciais da Oferta**Mais Informações**

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas da 1ª emissão da classe única de responsabilidade limitada de fundo de investimento imobiliário.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	Inicialmente, 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 100,00 (cem reais).	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	Inicialmente, R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sem considerar a opção de Lote Adicional e a possibilidade de Distribuição Parcial.	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.5) Lote adicional	Sim, até 25% (vinte e cinco por cento).	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”).	Capa do Prospecto
Código de negociação	Será divulgado oportunamente ao mercado, nos termos da regulamentação vigente.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	VALORA CRI CDI RENDA MAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA Classe de Cotas: Única.	Capa do Prospecto
Administrador	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ: 02.332.886/0001-04 Página Eletrônica: www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html	Capa do Prospecto
Gestor	VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA. CNPJ: 07.559.989/0001-17 Página Eletrônica: https://www.valorainvest.com.br	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a política de investimento do Fundo, os recursos líquidos captados na Oferta serão aplicados, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA , preferencialmente em Ativos Imobiliários, observado o <i>pipeline</i> indicativo do Prospecto.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a gestora	<p>Criada em 2005, a Valora é uma gestora de recursos especializada em crédito privado, imobiliário, agro, infra e private equity, conta com um time com experiência no mercado e objetiva proporcionar investimentos com resultados consistentes, risco/retorno controlado e disciplina de monitoramento.</p> <p>Possuía, em março de 2025, mais de R\$ 19 bilhões de ativos sob gestão distribuídos em aproximadamente setenta fundos, condensando experiências, oferecendo produtos com ênfase a investimentos de longo prazo, buscando retornos e criação de valor para seus clientes. Seus sócios e executivos têm experiência nos setores imobiliário, financeiro, infraestrutura e agronegócio, possuindo capital proprietário investido em todas as estratégias.</p>	Seção 16 do Prospecto



3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a administradora	Em 2014, a Administradora ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas da Administradora. Ao longo de 2020, a Administradora robusteceu sua operação, expandindo suas atividades, passando também a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados.	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.	<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. 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.	<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 não materialização das perspectivas contidas no Prospecto. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo 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 o Fundo e os Cotistas.	<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. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários. A rentabilidade do investimento nas Cotas 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
5. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo 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 o Fundo e seus Cotistas.	<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 AGC.	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	5 (cinco) anos, contados da data da primeira integralização das cotas do Fundo, prorrogáveis por mais 1 (um) ano, conforme orientação da Gestora.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	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)	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input 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	N/A.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	10 (dez) Cotas, equivalente a R\$1.000,00 (mil reais).	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar o Documento de Aceitação, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8.2 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 do Coordenador Líder aos investidores nos endereços e formas de comunicação indicados no Documento de Aceitação.	Seção 8.2 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos termos do Contrato de Distribuição e do Prospecto Definitivo, observado o disposto na Resolução CVM 160.	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



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta

Mais Informações

Participação na Oferta

<p>Indicação de local para obtenção do Prospecto</p>	<p>Administradora: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/index.html (neste <i>website</i> clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por <i>Valora CRI CDI Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada</i>” e, então, clicar na opção desejada);</p> <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 1ª Emissão de Cotas do <i>Valora CRI CDI Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada</i>” e, então, clicar na opção desejada);</p> <p>Gestora: www.valorainvest.com.br/ (neste <i>website</i> clicar em “Fundos”, depois selecionar “Valora CRI CDI”, buscar na seção “<i>Notícias relacionadas ao Valora CRI CDI</i>”, e, então, clicar na opção desejada);</p> <p>CVM: https://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”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2025”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “<i>Valora CRI CDI Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada</i>”, e, então, clicar na opção desejada); e</p> <p>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 “<i>Valora CRI CDI Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada</i>”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).</p>	<p>Seção 5.1 do Prospecto</p>
<p>Quem são os coordenadores da oferta?</p>	<p>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</p>	<p>Seção 2.1 do Prospecto</p>
<p>Outras instituições participantes da distribuição</p>	<p>N/A.</p>	<p>N/A</p>
<p>Procedimento de colocação</p>	<p>Melhores esforços.</p>	<p>Seção 8.4 do Prospecto</p>
<p>Qual o período de reservas?</p>	<p>27 de maio de 2025 até 30 de junho de 2025.</p>	<p>Seção 5.1 do Prospecto</p>
<p>Qual a data da fixação de preços?</p>	<p>A fixação do preço foi realizada no instrumento de constituição do Fundo, de 24 de abril de 2025, conforme rerratificado em 20 de maio de 2025.</p>	<p>Seção 6.4 do Prospecto</p>
<p>Qual a data de divulgação do resultado do rateio?</p>	<p>03 de julho de 2025.</p>	<p>Seção 5.1 do Prospecto</p>

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta

Mais Informações

Participação na Oferta

Qual a data da liquidação da oferta?	03 de julho de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando poderei negociar?	As Cotas serão bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 7.1 do Prospecto

